IMMOBILIEN AKTUELL

Berlin Brandenburg
Ausgabe 02 ▪ 2020

By IMMOCOM

NARRENHAUS

Von politischen Experimenten im Senat

ALLES KLIMA?

Nachhaltigkeit in Zeiten der Pandemie

ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

GETEC

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein - für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

ENERGIE FÜR MEHR.

WWW.GETEC.DE

Willkommen im Narrenhaus oder: Wo der Irrsinn zuhause ist

Lassen wir es Voltaire sagen: „Ich fürchte sehr, dass unsere kleine Erdkugel für das Narrenhaus der Welt gehalten werde." Gut, den Abgang von Senatorin Katrin Lompscher hätte man sarkastisch kommentieren können. Oder es einfach sein lassen: Wer sich als Gutmensch in die Zeitungsspalten presst und an den Wahlurnen das wispert, was andere klar als Klientelpolitik kritisieren, um selbst wegen des schnöden Mammons den so geliebten Hut nehmen zu müssen, geschenkt!

Manche leiden nicht an Irrsinn, sie genießen ihn. Der Regierende Bürgermeister fühlt sich zu Höherem berufen. Dass die, die er holte, ihn verdrängen will, kontert er mit einer selbst diagnostizierten skandalfreien und erfolgreichen Zeit als Ministerpräsident. Dass er aber als alter Politikhirsch den Wald vor lauter Bäumen nicht sieht, grenzt an Selbstüberschätzung? Ahnungslosigkeit? Oder ist es gut gemachte Satire und die viel gescholtene Lisa Eckhart steckt im Müller-Gewande?

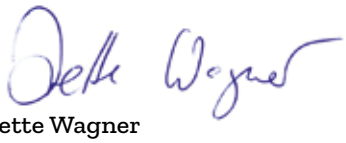
Es weiß nur er selbst. In einem Interview erklärt das Stadtoberhaupt seine Ambition auf das Bauministerium. Und lässt den immer noch nicht rechtssicheren Mietendeckel hochleben, mit dem Berlin „einen umstrittenen, aber sehr entschlossenen Weg" gehe. Überhaupt: Der Schutz der Mieter hat für ihn höchste Priorität.

Zu Recht fragt Rechtsanwalt Matthias Hellriegel – er gilt als ausgewiesener Kenner der Immobilienszene – auf LinkedIn um Hilfe: Wer könne dem Berufspolitiker denn bitte mal die Zuständigkeiten erklären? Denn: „Dass Mietrecht Bundessache ist, scheint mittlerweile klar – die Ressortzuständigkeit liegt aber beim Justiz- und nicht beim Bauminister. Der Mietendeckel ist dementsprechend keine Referenz." Mit einem kurzen Post den hellen Strahl in das Dunkel des Irrsinns gebracht.

Der Tagesspiegel erfreut mit einer „Meldung aus der sozialistischen Republik" Friedrichshain-Kreuzberg: Baustadtrat Florian Schmidt wünscht sich eine bundesweite Bodenreform. Das geht in seiner Welt ganz einfach, nämlich indem sich „Bäuerinnen und Großstadtbewohner zusammentun und auf Dorfplätzen und Stadtplätzen Präsenz zeigen". Der Tagesspiegel gibt dem neuen Karriereschritt einen Namen: Bauerstadtrat.

Enden wir mit Charles Darwin: „Nur ein Narr macht keine Experimente." Doch: Lächeln wir immer noch über die lustigen, ideologischen Verrenkungen, wenn sie schon an Wahnsinn grenzen? In den letzten Monaten nicht. Bleibt nur noch die Hoffnung, dass wir nicht mehr Entrüstung als Bekenntnis der Hilflosigkeit sehen, sondern Konzepte, eine zielorientierte Politik und Moral statt Doppel-Moral.

In diesem Sinne: Auf wenig Narretei!



Ivette Wagner
Redaktionsleiterin

46

Was die Städtehotellerie in Deutschland derzeit lähmt, trifft Berlin mit ganzer Wucht.

54

32

39

22

Das Projekt SPEICHERBALLETT schafft rund 630 Miet- und Eigentums-wohnungen in der Wasserstadt Spandau.

KURZ & KOMPAKT

6 Kreuzberg: Gleis Park mit Micro Living

7 Treptow: Wohnen am Plänterwald

8 Beeindruckend: Großprojekte in Berlin und Brandenburg

10 Potsdam: Wohnpark in der Jägervorstadt

11 Hohen Neuendorf: Bonava plant Quartier

12 Cottbus: Mähren AG expandiert

13 Eberswalde: Mammutprojekt in Großwohnsiedlung

14 Bad Saarow: Luxuswohnen am See

15 Lichtenberg: Parkstadt Karlshorst wächst

TREND

18 BER: Bauboom und Flaschenhalseffekt

20 Quartier kontrovers: Oranienburger WOBA mit Großprojekt

22 Kiesel und Ballerina: BUWOG realisiert SPEICHERBALLETT

24 Stadt, Land, Fluss: Trend ins Umland ungebrochen

32 Schnauze voll: DKW Gruppe wendet sich von Zielmarkt Berlin ab

SCHWERPUNKT

26 Must have oder Holzweg: Klima und Nachhaltigkeit als Themen der Zukunft

Dr. Christine Lemaitre vom DGNB im Interview: „Es geht nicht um perfekte Sofortlösung"

UTB-Geschäftsführer Thomas Bestgen im Interview: „Holz Baustoff schlechthin"

46 Warten auf das Comeback: Berlin Stadthotellerie leidet und hofft auf die Zukunft

MACHER & MÄRKTE

34 Schiller & Havel: PROJECT entwickelt in Hohen Neuendorf

38 Mietmodell Roboter: WAKU Robotics sieht in der Pandemie eine Chance

39 Ganz klassisch: Hofstruktur im Prenzlauer Berg bei Neubau

40 Zukunft jetzt: Interview mit Architekt Tobias Nöfer über Städtebau

42 Konny Island: Adenauerplatz bekommt neuen Gebäude-komplex mit Mobility Hub

GEWERBE

52 Krisengewinner: Logistikmarkt zeigt sich stark

54 Verschnaufpause: Büromarkt zwischen Corona und Rekord

INVESTMENT

56 Gutes tun: Impact Investing gewinnt an Bedeutung

59 ESG-Forschung: Interview zu erwartbaren Renditen

60 Zurück zur Normalität: Franceso Fedele, CEO der BF.direkt AG, über die Situation der Finanzierer

62 Kindgerecht: Kitas als eigene Assetklasse

64 Großes Einkaufen: ARCADIA Investment Group wächst weiter

26

Klima und Nachhaltigkeit sind trotz Pandemie im Fokus.

RUBRIKEN

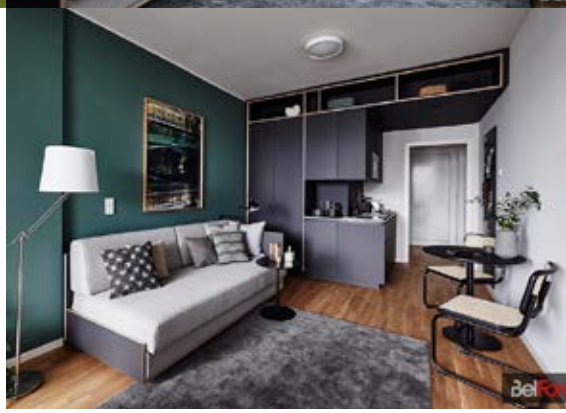
3 Editorial

16 Kommentar

66 Veranstaltungen

67 Impressum

Quelle: BelForm / Bauwens



Micro Living im Gleis Park

Berlin-Kreuzberg. Gemeinsam mit dem Kölner Projektentwickler BAUWENS GmbH & Co. KG hat die BelForm GmbH & Co. KG das zukunftsweisende Projekt Gleis Park Berlin begleitet und löffelfertig ausgestattet. Im Frühjahr 2020 wurde das Gebäude am Schöneberger Ufer in Berlin-Kreuzberg eröffnet. 76 urbane, voll digitalisierte Klein-Wohnungen lassen die Herzen der Mieter mit platzsparenden Grundrissen, qualitativer Ausstattung und einem hohen Grad an Funktionalität höher schlagen. 20 bis 50 Quadratmeter sind die Ein- und Zwei-Zimmer-Apartments groß. Trotz Corona-Krise ist die Vermietung positiv gestartet.

Quelle: SIGNA / Pott Architects

Schönhauser 9 schließt Baulücke

Berlin-Prenzlauer Berg. Auf einem der letzten unbebauten Grundstücke in der Schönhauser Allee errichtet die SIGNA HOLDING GMBH einen Mix aus modernen Büro-, Gewerbe- und Gastroflächen. Insgesamt 17.000 Quadratmeter Mietfläche soll das Projekt Schönhauser 9 bieten. Das Erdgeschoss ist im Wesentlichen für die kommerzielle Nutzung wie Handel und Gastronomie vorgesehen. Neben einem dm-Drogerie-Markt werden Orte der Begegnung und des Verweilens geschaffen. In den darüber liegenden fünf Obergeschossen entstehen moderne Arbeitswelten mit Lab-Strukturen, Flex Spaces, Recreation Areas und Kommunikationszonen. Großzügige Dachterrassen dienen als Rückzugsorte oder können als alternative Arbeitsflächen genutzt werden. Im Untergeschoss sind eine Fahrradtiefgarage und Locker für hochwertige Fahrräder zu finden. Die Fertigstellung des Schönhauser 9 ist für 2022 geplant.

Wohnen am Plänterwald

Berlin-Treptow. Grünes Licht für das Projekt Wohnen am Plänterwald: Ende Mai hat die KW-Development GmbH die Baugenehmigung für ihr Projekt in der Eichbuschallee 9 erhalten. Im Grünen gelegen und nur zwei Gehminuten vom Plänterwald entfernt, soll bis Ende 2021 ein fünfgeschossiges Stadthaus mit 62 Neubauwohnungen entstehen, die vor allem auf die Bedürfnisse von Eigennutzern und Familien, Singles sowie Paaren ausgerichtet sind. Die rund 5.500 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf 19 Zwei-Zimmer-, 18 Drei-Zimmer- und 25 Vier-Zimmer-Wohnungen, die zwischen 53 und 123 Quadratmeter groß sind. Jede der Einheiten ist per Aufzug zu erreichen. In der Tiefgarage des Stadthauses verschwinden 34 Autos. Der Entwurf für das Gebäude stammt aus der Feder von Fuchshuber Architekten. Bereits vor Baustart im Juni 2020 waren 50 Prozent der Einheiten vergeben.

Quelle: Fuchshuber Architekten GmbH

Quelle: Jens Rasch auf Pixabay

Bürohochhaus voll vermietet

Berlin-Treptow. Die Treptowers GmbH, eine Tochtergesellschaft von Blackstone Real Estate Partners IV, hat mit dem Deutschen Rentenversicherungs Bund einen langfristigen Mietvertrag über die rund 87.000 Quadratmeter der Büroimmobilie Treptowers (An den Treptowers 3) abgeschlossen. Der Vertrag ist einer der größten in Deutschland abgeschlossenen Mietverträge und unterstreicht die starke Nachfrage auf dem Berliner Büromarkt und insbesondere im Teilmarkt Mediaspree. Der neue Mieter bezieht die Flächen nach einer umfangreichen Modernisierung und Revitalisierung des Gebäudes, das 1994 bis 1998 als Hauptquartier für die Allianz erbaut wurde, voraussichtlich Ende 2022.

Quelle: HPP Architekten - Bloomimages

Unternehmenscampus am BER wächst

Schönefeld. Die Alpine Finanz Bau GmbH hat die Baugenehmigung für den Hub 3 ihres Unternehmenscampus BB Business Hub am Flughafen Schönefeld erhalten. Der Neubau ergänzt die beiden Bestandsgebäude (Hub 5 und 7), die das ehemalige Airport Center Schönefeld bildeten, um 17.000 Quadratmeter Fläche und verdoppelt damit fast die bisherige Mietfläche. Die ersten Büroflächen sind bereits reserviert. Neben individuell anpassbaren Büroflächen soll der Hub 3 über eine etwa 600 Quadratmeter große Gastro-Area mit modernem Food-Konzept, multifunktionale Räume für Meetings oder Schulungen sowie Fahrrad- und Pkw-Stellplätze mit Elektroladesäulen verfügen. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2022 geplant.

Quelle: rha reicher haase associierte gmbh

1

Quelle: Vrzom für blocher partners (Blocher GmbH)

2

Quelle: Bewocon Berliner Wohnbau Consult GmbH und PIXI.CO

3

Quelle: immobilien-experten-ag

4

Quelle: EM2N-Quartier Heidestraße GmbH

5

Quelle: TAMAX Unternehmensgruppe

6

Quelle: Müller Reimann Architekten-Pro Potsdam

7

Quelle: Siemens AG

8

Quelle: Alcaro

9

Quelle: BUWOG Bauträger GmbH

10

Großprojekte in Berlin/Brandenburg

1 Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft entwickelt in Berlin-Neukölln ein Quartier mit rund 900 Wohnungen.

2 In Adlershof errichtet die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Wohnen am Campus dank 505 Wohnungen, 108 Microapartments, Kita und Gewerbe ihr größtes Neubauprojekt.

3 Der 150 Meter hohe Alexander Tower der MonArch Group wird Berlins höchster Wohnturm.

4 17 Neubauten und ein Bestandsgebäude werden den Gewerbe- und Technologiecampus Am Oktogon der immobilien-experten-ag im Berliner Süden ausmachen.

5 Im Quartier Heidestraße denkt die Taurecon Real Estate GmbH groß: Neben 940 Wohnungen entstehen in der Berliner Europacity auch 170.000 Quadratmeter Bürofläche.

6 Der Schönefeld Tower der TAMAX Unternehmensgruppe wird mit 110 Metern Höhe Brandenburgs höchster Turm.

7 Auf einem ehemaligen Potsdamer Kasernengelände entwickelt Pro Potsdam mit dem Stadtquartier Krampnitz ein neues Viertel mit 4.900 Wohnungen.

8 Bis zu 600 Millionen Euro will die Siemens AG in die Siemensstadt 2.0 investieren, um neue Arbeits- und Lebenswelten zu erschaffen.

9 Die AlcaroInvest GmbH plant in Frankfurt (Oder) den Bau eines gewaltigen Logistik-Parks mit 160.000 Quadratmetern Fläche.

10 An der Dahme in Berlin-Grünau entwickelt die BUWOG Bauträger GmbH das Stadtquartier 52° Nord, Wohnen am Wasser, mit 1.000 neuen Wohnungen.

Neuer Besitzer für ehemaliges Gründerzentrum

Quelle: Commodus

Berlin-Tegel. Die Commodus Real Estate Capital GmbH hat für ihren Fonds Commodus Deutschland Fund II SCSp, RAIF das Objekt Am Borsigturm 40, 42, 48 und 50 in Tegel im Zuge eines Asset Deals von der Gewerbepark am Borsigturm GmbH, einer Immobiliengesellschaft des Stahl- und Technologiekonzerns SALZGITTER AG, erworben. Das ehemalige Gründerzentrum mit kleinteiliger Mieterstruktur verfügt über rund 7.000 Quadratmeter Büronutzfläche und ist aktuell vollvermietet. Ab Ende 2021 plant der neue Eigentümer eine Modernisierung und Neuvermietung größerer Teilflächen. Das Flächenangebot soll von offenen Lofts bis zu klassischen, abgetrennten Büroeinheiten reichen.

Wohnportfolio verkauft

Berlin / Brandenburg. Die TREUCON Gruppe hat ein siebenteiliges Wohnportfolio mit Objekten in Berlin und Brandenburg an einen der größten europaweit tätigen Asset Manager veräußert. Das Sondervermögen CERES umfasst insgesamt 432 Wohn- beziehungsweise Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 35.500 Quadratmetern. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart. TREUCON managte die Bestandsobjekte des Portfolios seit Mitte beziehungsweise Ende der 1990er-Jahre im Fonds- beziehungsweise Asset Management. Darüber hinaus ergänzte TREUCON das Portfolio mit zwei Neubauobjekten im Stadtteil Karow, die das Unternehmen selbst fertiggestellt und vollvermietet hatte. Die Vermietungsquote des Gesamtportfolios liegt bei annähernd 100 Prozent.

Mehr Engagement in der Uckermark

Schwedt / Oder. Die TAMAX Unternehmensgruppe, Bauland- und Projektentwickler sowie Bestandsimmobilieninvestor mit Wurzeln in Berlin-Brandenburg, hat eine Gewerbeimmobilie in Schwedt / Oder mit einer Grundstücksgröße von 14.000 Quadratmetern gekauft. Nutzer der voll vermieteten 2.700 Quadratmeter großen Fläche in der Uckermark ist eine Außenstelle des Bundeszentralamtes für Steuern, die diese von dem Mieter, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, zur Verfügung gestellt bekommt. Eine Erweiterung der Fläche wird aktuell geprüft. TAMAX erwarb die Immobilie von einem lokalen Immobilienunternehmen.

Quelle: Agentur Staub

Exklusiver Wohnpark

Potsdam. Die Kondor Wessels Wohnen Berlin GmbH entwickelt hochwertige Eigentumswohnungen in der Jägervorstadt. Auf dem ehemaligen Reit- und Exerzierplatz und in Nachbarschaft zu den historischen Stallungen des Garde-Karrees erwächst der Wohnpark Condé, ein dreigeschossiges Ensemble mit 24 speziell für Eigennutzer konzipierten Einheiten – von 1,5-Zimmer-Studioapartments bis hin zu großzügigen Vier-Zimmer-Familienwohnungen. Condé, das einstige Lieblingspferd von Friedrich dem Großen, ist Namensgeber des Projektes nahe der Innenstadt. Die Architektur stammt vom Berliner Architekturbüro Anne Lampen. Die Wohnungen verfügen über großzügige Terrassen oder Loggien, die einen freien Blick auf die grüne Koppel ermöglichen. Pkw- und Fahrradstellplätze befinden sich nahe dem Vorgartenbereich, geschützt hinter einer denkmalgeschützten Mauer. Der Wohnpark soll bis Ende des Jahres 2022 fertiggestellt und an die Käufer übergeben werden.

Neubaupläne für vier Häuser

Hohen Neuendorf. Der Projektentwickler Bonava plant ein neues Wohnquartier mit 25 Eigentumswohnungen nördlich von Berlin. Bis 2022 sollen auf zwei getrennten Grundstücken nahe des Kreisels Kurt-Tucholsky-Straße / Karl-Marx-Straße insgesamt vier Mehrfamilienhäuser entstehen. „Die Bauanträge sind schon eingereicht, sodass wir voraussichtlich noch vor dem Winter mit den Arbeiten starten können. Knapp eineinhalb Jahre später wird alles fertig sein", sagt Bonava-Projektleiter Christopher Knappe. Der Wohnungsmix umfasst vorrangig Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen für Singles und Paare. Auch größere Varianten mit vier bis fünf Zimmern für Familien sind vorgesehen. Die Wohnfläche variiert von knapp 50 bis 130 Quadratmeter. Alle Wohnungen erhalten einen Balkon oder eine Terrasse. Im Erdgeschoss gehört ein Garten zum Angebot. Die Ebenen sind komplett barrierearm per Aufzug erreichbar. Pkw-Stellflächen entstehen direkt auf dem Grundstück im Außenbereich der Häuser. In den hauseigenen Fahrradräumen können E-Bikes aufgeladen werden.

Quelle: Bonava Deutschland GmbH

Quelle: HB Reavis

Schlachthof wird Büro-Ensemble

Berlin-Prenzlauer Berg. Nach Jahren des Stillstandes ist wieder Leben auf das Grundstück Landsberger Allee 104 in Prenzlauer Berg eingekehrt. Der luxemburgische Projektentwickler und Workspace-Anbieter HB Reavis plant auf dem Areal, das zu einem früheren Vieh- und Schlachthof gehörte, einen Büroneubau sowie mehrere revitalisierte historische Backsteinhallen. Der Neubau des DSTRCT.Berlin genannten Projektes hat eine Größe von rund 52.000 Quadratmetern Geschossfläche, die zu revitalisierenden Hallen stellen neben Büro- und Konferenzflächen attraktive Gastronomieangebote im Innen- und Außenbereich bereit. Mit der Planung der architektonischen und nachhaltigen Gestaltung ist das Architekturbüro Gewers Pudewill aus Berlin beauftragt. Der Baustart fiel auf den Februar 2019. Im Juni 2020 meldete HB Reavis das erfolgreiche Vorankommen bei der Revitalisierung der alten Schlachthofhallen und die Verlegung der Bauarbeiten am Neubau über die Erde. Die Fertigstellung ist für 2021 anvisiert.

Quelle: KW Development

Fünf Feste im Brunnen Viertel

Potsdam. Die KW-Development GmbH feierte Anfang Juli Richtfest für drei vom Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB) angemietete Bürogebäude an der Sophie-Alberti-Straße 4-6 im südlichen Teil des Brunnen Viertels. Die Fertigstellung der drei Gebäude ist für das erste Quartal 2021 geplant. Parallel dazu beging KW-Development auf dem Areal eine Grundsteinlegung für zwei weitere Bürogebäude. Diese verfügen über jeweils vier Stockwerke mit zusammengenommen 7.200 Quadratmetern Mietfläche und werden mit einer gemeinsamen Tiefgarage für 108 Stellplätze unterbaut.

Mähren AG expandiert

Cottbus. Die Berliner Immobilien-Investment-Gesellschaft Mähren AG hat 36 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten in der Sielower Landstraße erworben. Die Objekte befinden sich in Universitätsnähe, die vermietbare Gesamtfläche beläuft sich auf circa 2.430 Quadratmeter. „Der Deal in Cottbus stärkt unser Portfolio in interessanten ostdeutschen Mittelzentren", sagt Jakob Mähren, CEO der Mähren AG. Neben der brandenburgischen Großstadt hat das Unternehmen zuletzt auch in Berlin, Essen, Dortmund, Magdeburg und Dresden investiert: insgesamt 266 Wohneinheiten sowie acht Gewerbeeinheiten mit rund 16.000 respektive 900 Quadratmetern Mietfläche. Das Transaktionsvolumen dieser Deals beläuft sich auf in Summe rund 28 Millionen Euro.

Quelle: Mähren AG

Henderson Park auf Einkaufstour

Berlin-Mitte. Die europäische Private-Equity-Immobilienplattform Henderson Park hat mit der Akquisition von vier Berliner Büroimmobilien ihre dritte Großinvestition in Deutschland binnen eines Jahres getätigt. Der Deal umfasst vier der zwölf Immobilien im renommierten Schützenquartier in Mitte. Verkäufer ist die Caleus Capital Partners, die Investmentplattform der Caleus Gruppe. Die Höhe des Kaufpreises wurde nicht kommuniziert. Das gekaufte Gebäude-Quartett verfügt jeweils über eigene Zugänge und bietet auf insgesamt rund 20.500 Quadratmetern hauptsächlich Büroflächen, aber auch Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss. Das farbenprächtige Gebäudeensemble, das 1998 auf dem ehemaligen Mauerstreifen errichtet wurde, gilt als eine der wichtigsten Neubauten der Nachwendezeit in Berlin und wurde von dem renommierten italienischen Architekten Aldo Rossi gestaltet.

Quelle: Vonovia / Tina Merkau

Mehr Raum für Kunst

Berlin-Wilmersdorf. Die Vonovia SE investiert in die Erhaltung der 1927 gegründeten Wohnsiedlung Künstlerkolonie Berlin im Ortsteil Wilmersdorf. Am Breitenbachplatz in den Kolonnaden der Anlage stellt Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen dauerhaft einen frisch renovierten Raum für vielfältige kulturelle Nutzungen zur Verfügung. Der als „KunstRaum" getaufte Ort wurde vor wenigen Wochen offiziell eröffnet und soll als interkultureller Treffpunkt für den Kiez und Platz für neue künstlerische Kreativität dienen. Geplant sind dort unter anderem Ausstellungen, Lesungen, kleine Konzerte und Filmvorführungen. Die Siedlung soll durch den „KunstRaum" lebendiger werden, was im Sinne der Ursprungsidee sei, so Jennifer Mathwig, Regionalleiterin Berlin-Mitte bei Vonovia. Der Immobilienkonzern ist seit Mitte der 1990er-Jahre Besitzer der Künstlerkolonie mit insgesamt rund 550 Wohnungen im Altbau und knapp 140 Einheiten im Neubau.

Quelle: begehungen.de

Rohbau vom „TOPAZ“ steht

Berlin-Pankow. Unweit des Florakiezes in der Gaillardstraße, benannt nach einer bekannten Berliner Juwelierfamilie, errichtet der Berliner Entwickler Archigon das Projekt TOPAZ. Der naheliegende Name ist zugleich Metapher für die gewählte Architektur: Durch geometrisch versetzte Balkone und Terrassen soll die Fassade wie ein geschliffener Edelstein wirken. Die Wohnanlage, die jetzt im Rohbau fertig ist, besteht aus 34 Eigentumswohnungen mit Größen zwischen 50 und 124 Quadratmetern – elf im Vorderhaus, 23 im Gartenhaus sowie zwei Maisonette-Wohnungen in einer Remise. 50 Prozent der Wohnungen wurden innerhalb von vier Monaten nach Vertriebsstart verkauft oder reserviert.

Quelle: Simon Wegener, Fotografie

Shining BRIGHT

Berlin. Johannes Nöldeke, Sebastian Pijnenburg und Torsten Schmidt haben in Berlin die BRIGHT Industrial Investment GmbH gegründet. Sie bilden zugleich die Geschäftsführung. Das bundesweit tätige Immobilienunternehmen tritt als Projektentwickler, Investor und Asset Manager auf. Schwerpunkte sind Immobilienprojekte aus den Segmenten Light Industrial und Secondary Office. BRIGHT ist bereits mit zwei Immobilienprojekten aktiv. Aktuell wird ein ehemaliges Fabrikgelände im Rhein-Main-Gebiet in einen modernen Light Industrial Park sowie Logistik Park umgeplant. In der Bundeshauptstadt soll ein historisches Fabrik- und Verwaltungsgebäude aus einer Sale-and-lease-back-Transaktion in einer B-Lage (Secondary Office) repositioniert werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen beider Projekte zusammen beläuft sich auf rund 60 Millionen Euro.

Mammutprojekt in Großwohnsiedlung

Eberswalde. Die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 hat ihr größtes Vorhaben in den vergangenen 30 Jahren gestartet: In der Großwohnsiedlung Brandenburgisches Viertel sollen 27 Wohnblöcke mit mehr als 1.000 Wohnungen saniert und modernisiert werden. Dafür stehen allein bis 2024 gut 52 Millionen Euro an Fördermitteln des Landes sowie weitere 5,3 Millionen Euro an Städtebaugeldern zur Verfügung. Insgesamt soll sich der Zeitrahmen des BRAND.Vier genannten Projektes auf zehn Jahre erstrecken. Im ersten Schritt werden 468 Wohnungen und damit ein Drittel des Bestandes der WG 1893 saniert, 284 belegungsgebundene Wohnungen neu geschaffen, 33 barrierefreie Wohnungszugänge für insgesamt 340 Wohnungen errichtet und das Umfeld deutlich aufgewertet. Dazu gehören neue Wegebeziehungen, ein Hortneubau, gezieltes Quartiersmanagement und zahlreiche Entsiegelungen in dem Plattenbaugebiet. Die Wohnungsgenossenschaft verweist auf 25 Prozent Leerstand.

Quelle: bloomimages

Luxus pur

Bad Saarow. Nach Plänen des internationalen Stararchitekten Sir David Chipperfield entstehen auf einem rund 14.300 Quadratmeter großen, vom renommierten Schweizer Landschaftsplaner Enzo Eneo gestalteten Parkgrundstück in einer romantischen Bucht am westlichen Seeufer des Kurortes Bad Saarow 53 moderne Eigentumswohnungen. Die von dem Berliner Projektentwickler Artprojekt Gruppe als Garten-, Park- und Terrassenwohnungen sowie Penthouses geplanten Wohneinheiten verfügen über 60 bis 230 Quadratmeter Wohnfläche und viel Außenraum. Weitere Ausstattungsmerkmale der Luxus-Wohnungen: Dielen- und Natursteinböden, Holzfenster mit Schiebeelementen, Balkone mit Stauräumen, geräumige Tiefgarage mit Elektroanschlüssen und Sportgeräteraum sowie Vorrüstungen für Alarm, Kühlung und Kamin. Zur Anlage gehört zusätzlich ein privater Spa mit Indoor-Pool, Saunen und Geräteraum. Die Wohnungen mit Raumhöhen von knapp drei bis gut sieben Meter kosten zwischen 420.000 und 2,2 Millionen Euro.

Dienstgebäude der Bundespolizei vollendet

Schönefeld. Das neue Dienstgebäude der Bundespolizei am Flughafen Berlin Brandenburg ist pünktlich – drei Monate vor der geplanten Eröffnung des BER – fertiggestellt worden. Die neue Dienststelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Terminals T1 und T2 am BER. Rund 400 Bundespolizisten bezogen das Gebäude im August. Der Neubau bietet im Erdgeschoss einen Empfang mit Wachenbüro und Bearbeitungsräumen, zum Beispiel für Durchsuchungen und Vernehmungen. Zudem werden 40 Büroarbeitsplätze sowie Umkleide-, Sozial- und Schulungsräume eingerichtet. Die Nettogeschossfläche beträgt 2.600 Quadratmeter auf drei Etagen. Die Investitionskosten inklusive Erschließung und Planung belaufen sich auf rund 14 Millionen Euro.

Quelle: Günter Wieker / Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

35.000 Quadratmeter Bürocampus

Berlin-Neukölln. Die KLINGSÖHR Unternehmensgruppe aus Berlin hat zusammen mit der Kölner DERECO Holding GmbH ein Grundstück direkt am Schifffahrtskanal im Hauptstadtbezirk Neukölln erworben. Auf dem Areal in Nachbarschaft zum S-Bahnhof Sonnenallee und dem Estrel-Hotel soll ein Campus mit vier Büro- und Gewerbeimmobilien entstehen. Die Bruttogeschossfläche beläuft sich auf insgesamt 35.000 Quadratmeter. Eine Baugenehmigung für das rund 200 Millionen Euro teure Vorhaben liegt bereits vor. Als Finanzierungspartner agiert die Berliner Sparkasse.

Grundsteinlegung für Großprojekt

Berlin-Lichtenberg. Der schwedisch-deutsche Projektentwickler Bonava legte Ende Juni 2020 den Grundstein für die Parkstadt Karlshorst. Auf einer zwölf Hektar großen Industriebrache des ehemaligen Furnierwerkes und des Maschinengroßhandels der DDR am Blockdammweg entsteht in den kommenden Jahren ein Quartier mit 252 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, 218 freifinanzierten Mietwohnungen sowie 504 Eigentumswohnungen. Eine Kita für 130 Kinder, eine dreizügige Grundschule, ein Nahversorgungszentrum sowie 18.000 Quadratmeter Grün- und Spielfläche werden das Vorhaben ergänzen. Die Parkstadt Karlshorst setzt sich aus zehn Bauabschnitten zusammen, für 537 Wohnungen liegt eine Baugenehmigung vor. Aktuell drehen sich die Kräne für die ersten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Dort können die Mieter bereits im Sommer 2022 einziehen. Auf einem zweiten Baufeld laufen die Arbeiten für 171 Eigentumswohnungen.

Quelle: Bonava Deutschland GmbH

Quelle: IGP Projekt GmbH

Niedrigenergie-Campus

Berlin-Steglitz-Zehlendorf. Die IGP Gruppe plant auf dem 9.400 Quadratmeter großen Grundstück im Gewerbequartier Hegauer Weg, das bisher eine Autowerkstatt beherbergt, den Bau eines Niedrigenergie-Gewerbeensembles mit dem Namen greenovation campus . Die zwei viergeschossigen Gebäude verfügen über rund 15.400 Quadratmeter Bruttogeschossfläche und bieten Platz für etwa 600 Arbeitsplätze. Das kleinere riegelförmige und das größere V-förmige Gebäude gruppieren sich um einen grünen Innenhof mit Senkgarten und einem eingeschossigen Pavillon, der als Cafeteria, Mensa oder für Events und Besprechungen genutzt werden kann. Das Gebäudeensemble soll als Holz-Hybrid im Passivhausstandard errichtet werden und eine Zertifizierung nach LEED / DGNB / DENA im höchsten Standard erhalten. Derzeit wird der Bauantrag für den 97 Millionen Euro teuren Gewerbecampus erstellt, der Baubeginn ist für diesen Herbst geplant. Im ersten Quartal 2022 soll das Gebäude bezugsfertig sein.

Quelle: Univ.-Prof. Dr.-Ing. habil. Stephan Mitschang, Technische Universität Berlin

Was ändert sich für Metropole und Umland nach der Corona-Krise?

Kommentar von Dr. Stephan Mitschang, Professor an der Technischen Universität Berlin und Direktor des Institutes für Städtebau

Seit etwa Januar 2020 hat sich das durch Atemwegserkrankungen (corona virus disease 2019 [Covid-19]) gekennzeichnete Infektionsgeschehen, wohl ausgehend von der chinesischen Stadt Wuhan, weltweit ausgebreitet. Vor diesem Hintergrund kann die Frage „Was ändert sich für Metropole und Umland nach der Corona-Krise?" und damit die Bezugnahme auf räumliche und stadtentwicklungsbezogene Fragestellungen nur mit einer gebotenen Vorsicht, gleichsam einem Blick in die Glaskugel, beantwortet werden. Ob sich Veränderungen überhaupt einstellen, und in welcher Dimension dies der Fall sein wird, muss abgewartet werden. Noch ist die Corona-Krise nicht überwunden. Gleichwohl lassen während der letzten Monate darauf zurückführende Entwicklungen es zu, unter drei Gesichtspunkten, einen ersten Blick in die Zukunft zu werfen.

Insoweit anzusetzen, ist bei der für jeden im Alltag sichtbaren Veränderung im Mobilitätsverhalten. Wohl als sicher angesehen werden dürfte der Siegeszug des Fahrrades, ob herkömmlich benutzt oder mit elektrischer Unterstützung. Fahrradgeschäfte erleben einen nie dagewesenen Boom. Die Folgen hiervon sind im Stadtbild unmittelbar ablesbar. So ist die Zahl der Fahrradfahrer deutlich gestiegen. Neue Wege sind als sogenannte „Pop-up-Radwege" (auch als Corona-Radweg bezeichnet) entstanden, deren kurzfristige Einrichtung den Anforderungen, vor allem des Abstandhaltens im Straßenverkehr Rechnung tragen soll. Was das Auto, also den motorisierten Individualverkehr angeht, ist eine Prognose schwierig zu treffen. Einerseits gibt es Metropolen wie Paris, wo darüber nachgedacht wird, das Auto aus der Innenstadt gänzlich zu verbannen, andererseits findet aber aufgrund der nach wie vor bestehenden Ansteckungsgefahr vermehrt ein Umstieg vom öffentlichen Personennahverkehr auf den eigenen Pkw statt. Und damit steht der Verlierer im Mobilitätsverhalten der Gesellschaft fest: Es ist der öffentliche Personennahverkehr, also der Mobilitätsträger, der vor der Corona-Krise über Jahrzehnte hinweg mit öffentlichen Mitteln zu Recht gestärkt worden ist, um einem Verkehrsinfarkt vorzubeugen. Je länger die Krise dauert, desto höher wird der Druck für die Kommunen, auf diese Entwicklungen zu reagieren.

Ein zweiter wichtiger Aspekt, der mitunter Einfluss auf das vorangehend angesprochene Mobilitätsverhalten der Gesellschaft haben dürfte, ist die Internetnutzung. Business-to-Business-Zusammenarbeit durch Videokonferenzen, Bildschirmfreigaben oder virtuelle Meeting-Räume erleichtern die Online-Kommunikation und machen zeit- und kostenintensive Reisen vielfach überflüssig. Aber auch in anderen Bereichen dürfte sich die Nutzung verstetigen. Gemeint ist der Interneteinsatz als präsenzersetzendes Element bei Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen im Rahmen von Planungsverfahren. Bereits im Mai wurde insoweit das Planungssicherstellungsgesetz erlassen, durch das sowohl die Raumordnungs- und Bauleit- als auch die Fachplanungen in Bezug auf die Durchführung von Beteiligungsverfahren auf die veränderte Situation im Zusammenhang mit der Corona-Krise angepasst worden sind. Dies dürfte sich weiter verstetigen.

Ein letzter Gesichtspunkt betrifft die Schaffung und Erhaltung von Grünflächen. Dieser erlangt eher im städtischen als im ländlichen Raum Bedeutung. Durch die Corona-Krise hat sich gezeigt, dass innerstädtische Grün- und Freiflächen nicht nur zur Gewährleistung einer Außerhauserholung, sondern als ein stadtplanerisches Element herangezogen werden, um Ansteckungsgefahren entgegenzuwirken. „Huckepack" damit angesprochen ist die Frage nach der künftigen Dichte unserer Städte, insbesondere in den metropolitanen Räumen. Dass ein gesellschaftliches Interesse an Grün- und Freiflächen besteht, zeigt im Übrigen die in der gegenwärtigen Situation zunehmende Nachfrage nach Kleingartenparzellen. Das waren nur einige Aspekte, die uns nach der Corona-Krise beschäftigen dürften und bereits heute, also noch während der Krise, absehbar sind. Die Bewältigung der durch die Corona-Krise hervorgerufenen Verwerfungen, insbesondere ihre wirtschaftlichen Herausforderungen, dürfen aber nicht isoliert angegangen, sondern müssen im Kontext der wohl wichtigsten Frage für die Zukunft, nämlich dem Umgang mit dem Klimawandel, bewältigt werden.

ADVERTORIAL

Quelle: shutterstock

DNS:NET Internet Service – Mehrwert mit Highspeed.

Wir sind Ihr regionaler Partner für den Glasfaserausbau.

Seit über 20 Jahren ist DNS:NET ein Full-Service-Partner für Bauträger, Kommunen, Projektentwickler, Architekten und die Immobilienwirtschaft. Mit unserem eigenen Glasfasernetz in Berlin, Brandenburg und Sachsen-Anhalt versorgen wir immer mehr Wohn- und Gewerbeimmobilien mit Fibre-to-the-Home (FTTH) und schaffen so die Basis für ein smartes Gebäudemanagement.

Unser Angebot reicht von der Quartiersplanung bis hin zum Hausanschluss. Als inhabergeführtes, mittelständisches Telekommunikations-Unternehmen aus der Region unterstützen wir Sie bei der erfolgreichen Realisierung Ihrer Projekte:

Lösungsorientiert: Wir erstellen Ihnen ein maßgeschneidertes Telekommunikationskonzept für Ihr Quartier / Bauvorhaben. Neben Ihren Anforderungen berücksichtigen wir dabei auch die bereits bestehende Gebäudeinfrastruktur.

Ganzheitlich: Wir begleiten Ihr Projekt von der Planung bis zur Fertigstellung.

Unabhängig: Dank unserer eigenen Glasfaser-Infrastruktur und eigenen lokalen Rechenzentren in Berlin garantieren wir maximale Sicherheit, Datenschutz und Flexibilität.

Erfahren: In den vergangenen Jahren haben wir Glasfaser-Lösungen für zahlreiche Immobilien und Großprojekte in der Region realisiert.

Überzeugen auch Sie sich von unseren Produkten und Dienstleistungen – wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

DNSNET
Anschluss Zukunft.

Kontakt:
DNS:NET Internet Service GmbH
Herr Erhard Brix
Zimmerstraße 23
10969 Berlin
Telefon: 030 66765-153
erhard.brix@dns-net.de
www.dns-net.de/immobilienwirtschaft

Bauboom und Flaschenhalseffekt

Quelle: Peter H. auf Pixabay

Die Immobilienbranche erwartet sich von der Inbetriebnahme des Flughafens Berlin-Brandenburg und der Tesla-Gigafactory in Grünheide positive Auswirkungen bis an die Oder. Bei aller Euphorie werden aber auch Bedenken laut.

Geht es um die südöstliche Hauptstadtregion, scharren Investoren, Bauherren und Projektentwickler seit Jahren mit den Hufen. Nun steht die Eröffnung des Flughafens BER, nach mehrmaliger Verschiebung, unmittelbar bevor. Die Immobilienbranche rechnet mit nichts Geringerem als einer spürbaren Verschiebung der Gewichte im weiten Übergang von Berlin und Brandenburg, mit Auswirkung auf alle Segmente des Immobilienmarktes. Auch weil 2021 die Produktion am neuen Tesla-Standort Grünheide beginnen soll.

Schlagworte wie „Entwicklungschance" und „Wachstumstreiber" kursieren zuhauf im Zusammenhang mit den beiden gigantischen Arbeitsplatzzentren. Mit Blick auf die Berliner Büromarkt-Geographie prophezeit Dr. Thomas Beyerle, Chef-Researcher der Catella Gruppe, einen „Schwenk in den Süden" und verweist unter anderem auf den Standort Adlershof. Deutliche Schübe im Personen- und Warenverkehr, für die Neuansiedlung von Unternehmen und den Bau großflächiger Wohnungsprojekte werden ebenfalls durch die Bank erwartet – mitunter zeigten sich diese bereits jetzt. „Wir erleben zum Teil schon bemerkenswerte Wertzuwächse", sagt Gabriel Khodzitski, Gründer und CEO des IT-Dienstleisters für Immobilien PREA GmbH, und das werde sich in den nächsten Jahren „sicher noch verstärken". Prof. Dr. Harald Bodenschatz, Vorstandsmitglied des Architekten- und Ingenieur-Vereins zu Berlin (AIV), prophezeit der „Südspange Potsdam-Schönefeld" eine „wichtige" Rolle, die ausstrahle und den Großraum verändern werde.

„Wir erleben zum Teil schon bemerkenswerte Wertzuwächse."

Zehntausende neue Arbeitsplätze

Stetig gewachsen ist die Hauptstadtregion schon in der vergangenen Dekade. Doch die künftige Expansion erfolgt in einer ganz anderen Dimension. Allein das Tesla-Werk soll rund 12.000 Menschen Arbeit bieten, sobald es seine volle Auslastung erreicht hat. Der wirtschaftliche und strukturpolitische Impuls, der mit der Ansiedlung des US-Autobauers verbunden ist, könne daher „gar nicht hoch genug" eingeschätzt werden, so Landrat Rolf Lindemann, zuständig für den Kreis Oder-Spree.

Von Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup, dem Vorsitzenden der Geschäftsführung der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, gibt es die Aussage, nach der etwa 60.000 Arbeitsplätze in den nächsten 20 Jahren am BER und in seinem Umfeld entstehen könnten. Das sei „eine große Chance", auch für die Menschen „im Südosten Brandenburgs, der Lausitz". Thomas Doll, geschäftsführender Gesellschafter der TREUCON Gruppe Berlin, glaubt, dass der wirtschaftliche Verflechtungsraum rund um den BER diese Zahlen ermöglichen wird. Er erinnert an den Aufwärtstrend im Erdinger Moos am Münchner Airport: „Seit der Schließung von München-Riem ist die Entwicklung der

Quelle: Günter Wicker / Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

Verantwortlich für den Bau des BER ist Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup, Vorsitzender der Geschäftsführung der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH.

Quelle: PREA GmbH

Gabriel Khodzitski, CEO PREA GmbH sieht Wertzuwächse.

Quelle: TESLA

sogenannten Achse Nord zwischen Schwabing und Erding beispielhaft."

Die kühnsten Prognosen für den südöstlichen Berliner Speckgürtel reichen bis zu 135.000 neuen Stellen bis zum Jahr 2040, dargelegt in einer Studie der Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus. Die Wahrheit liegt irgendwo dazwischen.

Baugeschehen im Aufwind

Klar ist: Die betroffenen Städte und Gemeinden bieten außerordentliches Entwicklungspotenzial. Gute Optionen für Wohnungsbau sieht etwa PREA-Chef Gabriel Khodzitski in Hoppegarten, Königs Wusterhausen, Schöneiche und Fredersdorf-Vogelsdorf. Wegen der günstigeren Mietangebote dürften ihm zufolge zudem die Orte entlang der Bahnstrecken in Richtung Oder interessant sein, vor allem Fürstenwalde und auch Frankfurt (Oder).

Doch das Baugeschehen nahe BER und Tesla-Fabrik beschränkt sich längst nicht auf das Segment Wohnen. Büros, Coworking-Spaces, Kongress-Räumlichkeiten und Gastronomie sind speziell auf dem neuen Flughafengelände stark nachgefragt. Bis 2024 wird dort und in der Umgebung an rund 80.000 Quadratmetern neuer Bürofläche pro Jahr gearbeitet, so ein Bericht der Berliner Sparkasse und bulwiengesa. Zu nennen sind die Schönefelder Neubauten MIZAR GATE Office der DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG und B3.OFFICES der PROJECT Immobilien Gewerbe AG mit jeweils über 20.000 Quadratmetern. Zum Vergleich: In den vergangenen fünf Jahren wurden in dem Gebiet gerade einmal 6.000 Quadratmeter Bürofläche realisiert, heißt es in dem Report weiter.

Alles eitel Sonnenschein?

Die Sogwirkung von BER und Tesla-Werk ist nicht zu bestreiten. Und sie verleitet zu Recht zu einem euphorischen Blick in die Zukunft – was aber nicht bedeutet, dass es keine potenziellen Wachstumsbremsen gibt. Was ist zum Beispiel mit der lokalen Infrastruktur? Können Schul- und Kitabau, ÖPNV, medizinische Versorgung mit dem zu erwartenden Bevölkerungsanstieg Schritt halten? Allein dem Kreis Oder-Spree, wo derzeit knapp 180.000 Menschen leben, werden rund 10.000 Neubürger vorhergesagt „Die Ansiedlung der Tesla-Gigafactory ist eine Riesenchance für Ostbrandenburg. Eine Riesenchance bedeutet aber auch eine Riesenherausforderung", betont Landrat Rolf Lindemann.

Eine Studie der Wirtschaftsförderung Brandenburg (WFBB) führt ein weiteres Problem ins Feld: Es könnte an ausreichend freien Gewerbegrundstücken für zuziehende Unternehmen mangeln. Die WFBB geht davon aus, dass in der kommenden Dekade bis zu 870 Hektar Gewerbefläche benötigt werden, etwa für IT- und Biotech-Firmen, Reifenhersteller sowie Hotels und Bürobetreiber. In dem Gebiet Brandenburgs, das vom BER aus binnen einer Stunde per Lkw erreichbar ist, gebe es derzeit jedoch nur rund 240 Hektar leere Flächen. Hinzu kämen knapp 530 Hektar an sogenannten Potentialflächen. Insgesamt fehlten dennoch gut 100 Hektar bis zur Maximalerwartung der WFBB. Es droht also ein Flaschenhalseffekt mit zu vielen Unternehmen und zu wenigen Flächen.

Die Kommunen sind sich dieser Herausforderungen bewusst. Ob Infrastruktur und Flächenangebot tatsächlich so rasant wachsen können und welche langfristigen ökonomischen Folgen die COVID-19-Pandemie mit sich bringt, bleibt abzuwarten.

Matthias Klöppel

Quelle: Enrico Kugler

Entgegen dem einstigen Rahmenplan entstehen nördlich der Weißen Stadt hauptsächlich Mietwohnungen.

Quartier kontrovers

Die WOBA verwirklicht in Oranienburg das größte Bauvorhaben ihrer Firmengeschichte – sehr zum Verdruss eines Wiener Architekturbüros.

Jahrzehntelang blieb die 17 Hektar große Brache nördlich der sogenannten Weißen Stadt in Oranienburg ungenutzt. Seit Mitte 2019 rollen hier nun die Bagger der Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg (WOBA). Das städtische Unternehmen verwirklicht auf dem Areal das größte Bauvorhaben seiner Firmengeschichte. 360 neue Wohnungen sollen in insgesamt vier Bauabschnitten entstehen. Voraussichtlicher Kostenpunkt: über 70 Millionen Euro. Dass die WOBA allerdings überhaupt dieses Areal in seiner Gänze entwickelt, ist Gegenstand einer hitzigen Kontroverse.

Die Weiße Stadt wurde zwischen 1937 und 1938 als Werkssiedlung für die Mitarbeiter der Heinkel-Werke Oranienburg erbaut. Namensgebend waren damals die weißen Fassaden der Wohnblöcke. Dass auf dem Areal nördlich der Siedlung für lange Zeit kein Gedanke an eine Bebauung verschwendet wurde, mag wohl zu einem gewissen Grad daran gelegen haben, dass die Weiße Stadt seit Ende des Zweiten Weltkrieges bis 1991 als Teil einer ummauerten Kaserne der Sowjetarmee diente. Während die alte Siedlung nach Abzug der Soldaten recht schnell wieder in eine solche umgebaut wurde, blieb die Fläche jenseits der Walther-Bothe-Straße jedoch weiterhin ungenutzt. Erst 2013 erbrachte ein Architektenwettbewerb einen Rahmenplan für das Gebiet mit bis zu 500 möglichen Wohneinheiten. Dieser sollte eigentlich zum Bebauungsplan weiterentwickelt werden. Doch dann kam alles anders.

Verschmähte Sieger

„Wir haben den Wettbewerb ‚Weiße Stadt' im Jahr 2013 gemeinsam mit DnD Landschaftsplanung gewonnen und drei Jahre lang mit unseren Projektpartnern vor Ort (Stadt Land Fluss und Büro Wallann) in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung von Oranienburg an einem gut funktionierenden, ausgefeilten B-Plan gearbeitet", erzählt Verena Mörkl vom Wiener Architekturbüro SUPERBLOCK. Das Projekt sah eine vielfältige Bewohner- und Eigentümerstruktur in einer abwechslungsreichen Bebauung vor. „In unseren Gesprächen mit den Einwohnern war der Wunsch nach einer Mischung aus leistbarem Wohnbau, alternativen Wohnmodellen, kostengünstigen Eigenheimen, Selbstbauprojekten, Baugruppen und vielem mehr allgegenwärtig. Die Vergabe an die WOBA spiegelt das nicht ansatzweise wider", klagt die Architektin. Da es sich in Summe um einige Hundert Wohnungen handele, würde dieser strukturelle Fehler Oranienburg auch nachhaltig ungünstig beeinflussen.

Unter Wachstumsdruck

Die Stadt Oranienburg sieht das anders. In den Jahren nach dem Wettbewerb war der Wohnungsbedarf an der Havel plötzlich enorm gestiegen, was die Vorzeichen für die Quartiersentwicklung drastisch veränderte. Um also möglichst zeitnah neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wurde Anfang 2017 in der Stadtverordnetenversammlung der Vorschlag eingebracht, die städtischen Flächen – und damit den Großteil des Areals – durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft entwickeln zu lassen. Die Versammlung folgte der Idee und beschloss entsprechend, den Rahmenplan aufzuheben und den B-Plan an die neuen Planungsziele anzupassen. „Wir bedauern die Verärgerung des Architekturbüros darüber, dass

es den Auftrag nicht wie erhofft umsetzen konnte", beteuert Eike-Kristin Fehlauer, Pressesprecherin der Stadt Oranienburg. „Als Stadtverwaltung sind wir aber in der Pflicht, bei Projekten und Vorhaben vor allem das Wohl unserer Bürgerinnen und Bürger im Blick zu haben. Dazu gehört, auf sich verändernde Rahmenbedingungen angemessen zu reagieren." Gerade bei so komplexen und umfangreichen Bauprojekten sei es normal, dass die Ursprungsidee im Laufe eines Verfahrens weiterentwickelt oder nochmal verändert werde.

Drei Viertel sozialer Wohnungsbau

Der Bereich nördlich der Walther-Bothe-Straße soll nun vorrangig für den Mietwohnungsbau „mit einer großen sozialen Durchmischung" ausgewiesen werden. Zumindest bei den ersten zwei Bauabschnitten liegt allerdings der Schwerpunkt eindeutig auf dem sozialen Wohnungsbau. Beide fördert zu einem Großteil das Land Brandenburg. Von den 19 Millionen Euro an Projektkosten für den ersten Abschnitt sind 14 Millionen Fördergelder, 60 der 80 Wohnungen daher belegungsgebunden. In Abschnitt zwei, der im Sommer dieses Jahres anlief, gilt dies für 42 der insgesamt 56 Einheiten.

Letztendlich sind wohl beide Perspektiven – sowohl die der Stadt als auch die der Architekten –nachvollziehbar. Die Stadtverwaltung rechnet bis 2027 mit 51.000 Einwohnern. Momentan liegt die Zahl bei knapp 46.000. Bei einem derart rasanten Bevölkerungswachstum tut ein schneller Wohnungsbau zweifellos Not. Dass die Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg hierfür die richtige Wahl darstellt, daran besteht für Eike-Kristin Fehlauer kein Zweifel: „Die WOBA ist seit 30 Jahren ein herausragender und zuverlässiger Garant für gutes Wohnen in Oranienburg, sie vermietet inzwischen fast 3.700 Wohnungen in der Stadt." Die Erweiterung der Weißen Stadt sei bei der WOBA somit in guten Händen. Ob sich allerdings beim jetzigen Fokus auf Mietwohnungsbau mit einem Sozialwohnungsanteil von drei Vierteln das Ziel einer großen sozialen Durchmischung nachhaltig verwirklichen lässt, scheint zumindest fraglich. Die Argumente von SUPERBLOCK sind hier kaum von der Hand zu weisen. Wer auf lange Sicht recht behält, werden die kommenden Jahrzehnte zeigen.

Jan Zimmermann

ADVERTORIAL

LBBW Region Ost - Ihr kompetenter Partner vor Ort

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

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

Zu unseren Kunden zählen vor allem Immobilienunternehmen, Objektgesellschaften, professionelle Privatinvestoren, Projektentwickler und internationale Investoren. Mit unseren erprobten Finanzierungslösungen - von der klassischen Langfristfinanzierung über klar maßgeschneiderte 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
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

Daniel Mark
Junior Berater Immobilienkunden

Tanzende Speicher und häusliche Kiesel

Die BUWOG schafft mit dem Projekt SPEICHERBALLETT rund 630 Miet- und Eigentumswohnungen in der Wasserstadt Spandau. Die ersten beiden Bauabschnitte haben bereits begonnen.

Im Zweiten Weltkrieg wurde hier Nahrung für die Armee, zu DDR-Zeiten weiterhin Getreide gespeichert. In naher Zukunft soll das Areal des früheren Heeresverpflegungsamtes in Spandau nun der Wohnraumversorgung dienen. Die Eigentümerin BUWOG plant, auf dem 4,7 Hektar großen Grundstück gegenüber der Insel Eiswerder bis 2024 in insgesamt acht Bauabschnitten circa 415 Miet- und 215 Eigentumswohnungen sowie rund 300 Tiefgaragenstellplätze zu errichten. Die ersten beiden Bauabschnitte des Quartiers BUWOG SPEICHERBALLETT mit insgesamt 182 Eigentumswohnungen haben bereits begonnen.

Drei imposante denkmalgeschützte Getreidespeicher dominieren das Havelufer an der Parkstraße. Zum „Ballett" kommen sie nach Ansicht der Projektentwickler offenbar, auch wenn sie ganz und gar nicht an zierliche Ballerinen erinnern, weil sie so erhaben und geradlinig über dem Ufer „tanzen". Zwei von ihnen werden seit 2019 saniert und zu Wohnraum umgebaut. Zahlreiche Eigentümerwechsel und der damit verbundene weitläufige Eindruck, dass sich niemand um die Liegenschaft kümmerte, hatten bis dahin ihre hässlichen Spuren hinterlassen: Allein 30 Tonnen illegal entsorgter Müll mussten beseitigt werden, ehe mit der eigentlichen Arbeit begonnen werden konnte. Anschließend hieß es erst einmal den Asbest aus den Gebäuden entfernen. Nun sollen bis zum dritten Quartal 2021 82 Eigentumswohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und einer Fläche zwischen 48 und 110 Quadratmetern entstehen. Alle Wohnungen erhalten einen Balkon, eine Terrasse oder einen Privatgarten mit Wasserblick. Der dritte Speicher – ein fensterloser Silo, den 36 Röhren senkrecht durchziehen – wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz abgerissen. Die Abrissgenehmigung liegt bereits vor. Bevor der Altbau verschwinden kann, braucht es jedoch erst noch eine Genehmigung für einen Ersatzbau. Dieser soll im Stil der beiden anderen Gebäude errichtet werden und an die 45 Eigentumswohnungen bereitstellen.

Vorbereitungen für zweiten Bauabschnitt

Während die Arbeiten an den Speichern in vollem Gange sind, haben unterdessen die für den zweiten Bauabschnitt bereits begonnen. Dieser sieht ein Ensemble aus drei fünfgeschossigen Neubauten (plus Sattelgeschoss) nach einem Entwurf der Berliner Architekten Andreas R. Becher und Nikolaos Hatzijordanou vor. Zwei der Gebäude sind in geradliniger, klassischer Kubatur und heller Klinkerfassade gehalten. Das Dritte ist ein organisch geschwungener Baukörper, der die Form von Flusskieseln aufgreift und damit wohl gleichzeitig als Namensgeber des Projektes HAVELKIESEL auftritt. Ein gewisser Glimmeranteil im Außenputz reflektiert das Sonnenlicht und trägt so noch einen weiteren „kieseligen" Effekt zum Gesamtbild bei. Im SPEICHERBALLETT ist dieses hervorstechende Steinhaus eindeutig die Primaballerina. Die drei Häuser umfassen insgesamt 100 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit außergewöhnlichen Grundrissen zwischen 48 und 123 Quadratmetern.

Die Zielgruppe ist nach Angaben des Unternehmens heterogen. „Wir schaffen Wohnraum in einem harmonischen Wohnungsmix, der für Singles, junge Familien und ältere Menschen gleichermaßen geeignet ist", betont Eva Weiß, Geschäftsführerin der BUWOG Bauträger GmbH. Nichtsdestotrotz sind zumindest die HAVELKIESEL-Wohnungen mit bodentiefen Fenstern, Eichenparkettböden, Fliesen und Sanitärprodukten von Villeroy & Boch oder

Quelle: BUWOG Bauträger GmbH

Schöner Wohnen an der Havel: Rechts sind die sanierten Speicher des ersten Bauabschnittes zu sehen, mittig und links die Neubauten des zweiten Abschnittes.

Der zweite Bauabschnitt im SPEICHERBALLETT sieht unter anderem ein förmlich an Kiesel angelehntes Gebäude vor.

einem Deckenheizsystem mit Kühlfunktion wohl eher im gehobenen Segment zu verorten. Sozialwohnungen müssen die Projektentwickler ohnehin nicht schaffen – der B-Plan existiert bereits seit 2006, weshalb das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung hier nicht greift.

Der Nachhaltigkeit verpflichtet

Regelrechter Luxus ist wiederum übrigens die Lage direkt an der Havel. Eva Weiß nennt es ein „naturnahes Wohnen". Dass der BUWOG dabei durchaus auch am Natur- und Klimaschutz gelegen ist, beweist das nachhaltige Energie-, Wasserversorgungs- und Mobilitätskonzept. Photovoltaikanlagen auf den Dächern sorgen für Energieeinsparungen, Regenwasser wird in einer unterirdischen Zisterne gespeichert und für WC-Spülungen und Gartenbewässerung genutzt. Zudem sind 40 Prozent der Tiefgaragenplätze als E-Tankstellen vorgesehen. All diese Maßnahmen spiegeln gleichzeitig die allgemeine Nachhaltigkeitsagenda der BUWOG wider. Demnach plant das Unternehmen, unter anderem den Anteil seiner Wohnungen mit erneuerbaren Energien bis 2023 von 25 auf 35 Prozent sowie die Elektro-Ladestationen von neun auf zwölf Prozent zu steigern.

An der Havel will die Vonovia-Tochter insgesamt 220 Millionen Euro investieren. Die 630 Wohnungen reihen sich dabei in den größeren Kontext der vielfältigen Baumaßnahmen rund um die Wasserstadt Spandau ein, in deren Rahmen in den kommenden Jahren zahlreiche neue Quartiere entstehen werden. Auch für die BUWOG selbst stellt das Projekt nur einen kleineren Teil ihrer Bauaktivität dar. Aktuell entwickelt das österreichisch-deutsche Unternehmen in Berlin, Hamburg und Leipzig rund 12.000 Wohneinheiten.

Jan Zimmermann

Heiko Türp (links) und Christian Neumann beobachten den Markt in Brandenburg schon seit vielen Jahren.

Quelle: VERIMAG / Dirk Lässig

Stadt, Land, Fluss

Der Trend ins Umland ist ungebrochen: Vor allem Familien mit Kindern zieht es aus der Großstadt weg.

Brandenburg, Deutschlands fünftgrößtes Bundesland: bekannt als Land der Frühaufsteher und für seine zahlreichen Seen und Wälder. Doch seit kurzem rückt auch der märkische Immobilienmarkt immer mehr in den Fokus und erfreut sich steigernder Aufmerksamkeit. Dabei verteilt sich die Immobiliennachfrage sehr ungleich, denn der Berliner Speckgürtel und Potsdam vereinten 2018 etwa 65 Prozent des gesamten Brandenburger Immobilienumsatzes auf sich. „Die Gemeinden rund um Berlin entwickeln sich stark, wobei vor allem Familien mit Kindern das Wohnen im Grünen bevorzugen. Zudem sind aus dem Umland die Wege zur Arbeit in die Hauptstadt nicht weit", resümiert Christian Neumann, Geschäftsführer der VERIMAG. Er und sein Geschäftsführungspartner Heiko Türp beobachten die Veränderungen des Marktes in und um die Hauptstadt bereits seit über 30 Jahren. „Da Miet- und Wohnraum in Berlin bekanntermaßen rar ist und die Preise immer weiter steigen, erleben Städte und Gemeinden an den Hauptverkehrsachsen des ÖPNV nach Berlin wie Potsdam, Schönefeld, Hohen Neuendorf oder Oranienburg, um nur einige zu nennen, einen unheimlichen Aufschwung. Die Einwohnerzahlen werden sich in einigen märkischen Gemeinden bald verdoppelt haben", so Christian Neumann weiter.

Wirtschaft wirkt positiv

Hinzu kommen positive Wirtschaftsfaktoren, wie der Flughafen BER, der 2020 endlich eröffnen soll, der starke Tourismus im Spreewald oder auch der Neubau der Tesla-Fabrik, in deren Umfeld sich zahlreiche Mitarbeiter nach einem neuen Zuhause umsehen werden. Dabei ist in Brandenburg der Faktor Lage das wichtigste Kriterium beim Kauf einer Immobilie, weiß Heiko Türp: „Die optimale Infrastruktur der Umlandgemeinden ist ein absoluter Vorteil des Speckgürtels. Gute Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und Ärztehäuser: Das ist in diesen Lagen größtenteils gegeben. Gold wert ist die verkehrliche Infrastruktur. Ein S-Bahn- oder Regionalbahn-Anschluss macht sich direkt im Preis und in der Nachfrage bemerkbar."

Preise steigen weiter

Doch auch unabhängig von individuellen Lagekriterien haben sich die Preise in Brandenburg analog zu den Berliner Kaufpreisen entwickelt: Von durchschnittlich rund 2.690 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Bestandsbauten im

Jahr 2018 ging es hinauf in Richtung 3.340 Euro je Quadratmeter, in Potsdam noch deutlich darüber. Bei einem Erstbezug im Neubau sind die Zahlen natürlich höher. Die gefragten Lagen befinden sich zum Teil nicht mehr nur im direkten Speckgürtel um Berlin, sondern umfassen inzwischen alle Gemeinden, die von Berlin aus in etwa einer Stunde zu erreichen sind – wie etwa Oranienburg. Auch dort ist der Wachstumskurs deutlich zu erkennen: Im Jahr 2016 lagen die Quadratmeterpreise beim Kauf einer Immobilien in Oranienburg noch bei ca. 1.700 Euro. Inzwischen kostet der Quadratmeter bereits um 3.000 Euro.

Trotz der bereits erfolgten Preisentwicklung empfehlen die Immobilienexperten jetzt den Erwerb einer Immobilie in Brandenburg. „Wer Interesse daran hat, sich eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen, sollte sich zeitnah im Land Brandenburg umsehen. Denn noch sind die Preise relativ moderat. Aber sie werden voraussichtlich in den nächsten Jahren weiter anziehen", so Christian Neumann. Ein wichtiger Punkt dabei ist aber nicht nur das starke Wachstum der Gemeinden, sondern auch der Einfluss des Berliner Mietendeckels. Das neue Gesetz, gegen das bereits Klage eingereicht wurde, führt derzeit zu einer großen Verunsicherung auf dem Berliner Immobilienmarkt. Ersten Zahlen zufolge wirkt er sich bereits auf den Neubau aus. So geht der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmer davon aus, dass durch die Einnahmeverluste von rund einer Milliarde Euro auch 12.000 Wohnungen weniger in Berlin entstehen werden. „Das führt zu einer weiteren Verknappung des Angebotes in Berlin und damit zu einer erhöhten Nachfrage nach passendem Wohnraum auch im Umfeld der Hauptstadt", erklärt Heiko Türp.

Britta Berger

Must have oder auf dem Holzweg?

Klima und Nachhaltigkeit sind trotz Pandemie im Fokus der Branche. Viele setzen ESG-Kriterien um, wer etwas auf sich hält, verfasst einen Nachhaltigkeitsbericht. Und trotzdem gibt es bei diesem Thema noch viele Stellschrauben, die bedient werden müssen.

Quelle: shutterstock

Man könnte den armen, alten Konfuzius bemühen und würde ihm Unrecht tun: Die oft bemühte Floskel „Der Weg ist das Ziel" erscheint logisch, vom wahren Wahnsinn des Lebens aber zu weit entfernt. Die Europäische Union will bis 2050 klimaneutral sein, ein historischer Kraftakt für den Green Deal, der – so ganz einig sind sich Experten nicht – Billionen kosten soll. Viel kleiner fängt der schleswig-holsteinische Landesvorstand der Grünen an, wenn er im Juni fordert: Photovoltaik muss auf jedes Haus. Da schallt es aus der Branche, hier mit der Stimme des BFW-Landesverbandes Nord zurück: „Die mittelständische Wohnungswirtschaft ist für die Energiewende. Aber wir müssen immer überlegen: Was ist sinnvoll? Was geht? Was geht nicht? Photovoltaik auf jedem Dach geht rein technisch nicht, denn nicht jede Dachform ist dafür geeignet, und die Ausrichtung muss passen." Bonmot dazu: Die Grünen fordern auch mehr Gründächer.

In einer Untersuchung des Deutschen Institutes für Urbanistik am Anfang des Jahres gaben (Ober)Bürgermeister großer deutscher Städte an, dass der Klimaschutz die wichtigste Zukunftsaufgabe sei. Gefolgt von: Mobilität und Digitalisierung. Das war vor der Pandemie. Mittendrin sagte Axel Gedaschko, Präsident des GdW – Bundesverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen, im Immobiléros-Podcast: „Energiewende plus Klimaschutz sind die Herausforderungen unserer Zeit. Und das in einer Phase, wo Millionen von Menschen in Kurzarbeit kommen und viele arbeitslos werden, weniger Einkommen zur Verfügung steht. Da können wir nicht so weitermachen wie bisher. Das überfordert die Menschen."

Grün und grüner

Wahrscheinlich auch deshalb, weil die Themen rund um die Nachhaltigkeit irgendwie von allen verstanden, aber höchst unterschiedlich umgesetzt werden. „Wir tragen Verantwortung, wir wollen Verantwortung – in Zukunft sogar noch mehr", formuliert zum Beispiel a&o-Gründer Oliver Winter. „Wir werden die grünste Hostelkette Europas." 39 Häuser in 23 Städten und acht europäischen Ländern gehören zum Portfolio – alle tragen das Nachhaltigkeitssiegel GreenSign, sind komplett zertifiziert. „Corona", so Oliver Winter, „treibt uns hierbei nur noch mehr an." Das meint: Längst verbannte Kleinstverpackungen beim Frühstück oder chemische Reinigungsmittel für das Housekeeping erlebten während der Pandemie ihr Comeback. Im Sommer absolvierten alle General Manager ein TÜV-Seminar zum Hygiene-Beauftragten. Insgesamt hat das Unternehmen 175 Maßnahmen zu Energieeinsparung und Ressourcenschonung auf seiner Nachhaltigkeits-Agenda, 90 davon sind bereits umgesetzt. Dazu gehören wassersparende Toiletten und Duschen über LED hin zu E- und Hybridautos. Mit einem CO_2-Ausstoß von aktuell bereits unter fünf Kilogramm pro Übernachtung liegt die Bilanz rund 75 Prozent unter der von vergleichbaren Budget-Häusern. „Das reicht uns noch nicht", so Oliver Winter, „nächster großer Meilenstein ist Klimaneutralität."

Weiteres Beispiel: Das Beratungsunternehmen Drees & Sommer machte das Umweltberatungsinstitut EPEA GmbH in Hamburg zu einer Tochterfirma. Zentral ist dabei das Cradle to Cradle-Prinzip, bei dem es kurz gesagt darum geht, Rohstoffe für Produkte, Prozesse und Gebäude so einzusetzen, dass sie entweder in gleicher Qualität erhalten bleiben und in einen technischen Kreislauf zurückgehen. Alternativ sind die Rohstoffe komplett abbaubar und lassen sich in einen biologischen Kreislauf zurückführen. Das Ziel: nie mehr Müll produzieren. Steffen Szeidl, Vorstand bei Drees & Sommer, sagt: „Ein Unternehmen wie unseres übernimmt eine Vorbildfunktion und gibt nicht nur der Umwelt, sondern auch der Gesellschaft mehr zurück, als es verbraucht. Neben dem wirtschaftlichen Erfolg steht damit der größtmögliche Nutzen für eine lebenswerte Zukunft in lebenswerten Städten im Fokus."

Rechte und Pflichten

Martina Hertwig, Partnerin, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin bei Baker Tilly, sagt: „Das Thema ESG und damit der Klimaschutz stehen aktuell sehr weit oben auf der politischen Agenda." Ökologische, soziale und Governance-Faktoren (ESG) sind zu einem unverzichtbaren Bestandteil des Immobilienmanagements geworden. „Das erledigt man nicht nur einmal, sondern es wird uns langfristig begleiten", so Martina Hertwig. Bei vielen – vor allem kleineren – Unternehmen sei das noch nicht wirklich angekommen. Vor allem nicht der verpflichtende Charakter. Alexander Eggert, Geschäftsführer von Warburg-HIH Invest, hat mit seinem Team bereits an der ESG-Implementierung gearbeitet. Der Immobilien Asset Manager, der ein Portfolio von rund zwölf Milliarden Euro verwaltet, initiierte beispielsweise im Bestand Green-Lease-Klauseln bei Prolongationen und Neuverträgen, stellte

dort, wo es möglich war, auf Ökostrom oder -gas um. Daten aus dem Smart Metering helfen, neue Ansatzpunkte zu finden. „Das Nachhaltigkeitsverständnis hat sich in den vergangenen 15 Jahren gewandelt", so Alexander Eggert. „Es wird ganzheitlicher und damit der Betrachtungsgegenstand größer." Mittlerweile sei ESG ein relevanter Teil der Ankaufsprüfung, neue Aspekte wie die Klimarisikobetrachtung kommen dazu. Allerdings: „ESG-Kriterien machen keinen Sinn mehr, wenn sie Investitionen hemmen."

Eine Umfrage der Warburg-HIH Invest aus dem Juli 2020 unter Investoren belegt, dass bereits 40 Prozent von ihnen Reportings zur Nachhaltigkeit fertigen, jedoch nur 20 Prozent ESG-Kriterien abschließend für sich definiert haben. Knapp die Hälfte der Befragten gab an, dass Green-Building-Zertifikate ein relevantes Entscheidungskriterium seien. Aus dem roten Faden der Nachhaltigkeits-Thematik ist mittlerweile ein rotes Seil geworden. „Das Potenzial für Veränderungen zu erkennen, ist ein wichtiger Treiber für Investitionsentscheidungen. Wir glauben, dass der Klimawandel eine der drängendsten Herausforderungen unserer Zeit ist", sagt Yannik Zufferey, CIO Fixed Income bei Lombard Odier Investment Manager. Öffentliche Meinung und Regulierung ziehen an einem Strang und setzen Unternehmen und Verbraucher gleichermaßen unter Druck, sich anzupassen."

Schreiten und tippeln

Bei den einen sind es große Schritte, bei anderen ist es eher ein Tippeln. Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. konnte im Juni die Klimabilanz der Mitgliedsunternehmen präsentieren: Die CO_2-Emissionen der Bestände liegen im Durchschnitt um 70 Prozent unter dem Wert des Kyoto-Basisjahres 1990. Bedeutet: Das Einsparziel der Bundesregierung von 40 Prozent wird deutlich übererfüllt. Die Gewerbesiedlungs-Gesellschaft GSG Berlin installiert 110 Ladepunkte auf 38 Gewerbehöfen, die ausschließlich mit regenerativ erzeugtem Strom betrieben werden. Norman Schaaf, bei der Cells-Group verantwortlich für die Akquisition, Entwicklung und Vermarktung von Projektentwicklungen sowie die Optimierung und Weiterentwicklung des Bestandsportfolios, empfiehlt im Sinne der Nachhaltigkeit Holz als Baustoff. Bei der Produktion spare man knapp 75 Prozent Kohlendioxid gegenüber modernen Baustoffen ein, die Wiederverwendbarkeit sei ebenfalls deutlich besser.

Finanziers verpflichten sich

Der deutsche Finanzsektor mit Firmen wie der LBBW oder der Hypovereinsbank gab eine Klima-Selbstverpflichtung ab. Die OSMAB Holding AG produziert auf den Dächern ihrer Immobilien Solarstrom. Wealthcap setzt ein elfköpfiges Gremium ein, das sich um die ESG-Kriterien im Unternehmen und beim Ankauf widmet. Die Initiative Logistikimmobilien (Logix) brachte im Juli eine systematische Untersuchung zum Thema Klimabilanzierung bei Logistikimmobilien heraus. Nebenziele: höhere Akzeptanz bei kommunalen Partnern und nachvollziehbare Argumente für zukünftige Ansiedlungsvorhaben.

Die vorangegangene Aufzählung ließe sich noch seitenweise fortsetzen. ESG ist zu einem Must have geworden und verliert nach und nach seine Freiwilligkeit. Noch vor gar nicht so langer Zeit raunte es durch die Branche, dass die Nachhaltigkeit die Rendite frisst. „Das sehen wir nicht so", sagt Martina Hertwig von Baker Tilly. Nachhaltigkeit bekomme man aber auch nicht geschenkt, sagt Warburg-HIH Invest-Chef Alexander Eggert. Noch kann jeder für sich definieren, wie er es mit der Zukunft hält. „Wir warten nicht auf Regularien, sondern finden sie", so Alexander Eggert. Danach können die Vorgaben der Politik einfacher erreicht werden. Doch: Ganz so einfach ist es in der Gesamtheit und auch im Kleinen nicht. „Die Politik macht Details und erstickt dann an ihnen", sagt Axel Gedaschko. „Wir brauchen eine Zielvorgabe: Wenn die lautet null CO_2, dann bin ich mir sicher, dass es über Zwischenziele funktionieren würde." Der GDW-Präsident wünscht sich zudem weniger Regularien und sinnvolle Fördermöglichkeiten, von denen anbieterneutral alle profitieren. Zudem bemängelt er, dass der Verbraucher vergessen wurde. „Wir haben zu lange nur an die Wand gedacht und nicht an die Nutzung des Gebäudes. Die Frage ist, wie wir genau an den adressieren, der einsparen kann." Denn: Reißt der Mieter das Fenster auf und hat ein Thermostat, entflieht die Wärme direkt nach draußen. Es würde schon ein einfaches System wie ein Kontakt am Fenster oder ein Ventil genügen, um das zu ändern. „Doch dafür brauchen wir den Gesetzgeber."

Letzter Schrei

Gerade die energetische Sanierung läuft und ist ein Dauerbrenner. Dafür wurden hohe Summen staatlicher Gelder eingesetzt. Bei Neubauten versteht sich die große Bedeutung von selbst, Energieeffizienz ist der letzte Schrei. „Wenn man den spezifischen Energieverbrauch pro Quadratmeter in Bestandsgebäuden anschaut, stellen wir fest, dass er klima- und temperaturbereinigt nicht mehr sinkt und das seit Jahren. Wenn wir CO_2 in den Fokus nehmen, dann sind wir auf den Holzweg gekommen", sagt GDW-Präsident Axel Gedaschko. „In unseren Statistiken sehen wir, dass die Maßnahmen gut gewirkt haben. Nun ist aber ein Tableau erreicht, wo es kein Runter mehr gibt. Trotzdem wird investiert." Die Frage sei, was schief laufe. Der Verbraucher fühlt sich pudelwohl, wenn er statt wie früher ein, nun alle Zimmer der Wohnung wohlig temperiert. Dahin ist sie, die Einsparung. „Wir wollen verifizieren, wie was gewirkt hat, um das Phänomen aufzulösen, dass seit Jahren kein Absenken der Energieverbräuche mehr da ist. Das muss ja jeden, der das Klimaziele erreichen will, interessieren." Ivette Wagner

Dr. Christine Lemaitre, Geschäftsführender Vorstand Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V., spricht über Qualitätssprünge, die Anforderungen im ländlichen Raum und Zertifizierungssysteme.

Quelle: DGNB

„Es geht nicht um die eine perfekte Sofortlösung"

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Im März hat der DGNB eine Publikation mit dem Titel „Klimapositiv: jetzt!" veröffentlicht. Dabei wurde explizit darauf verwiesen, dass trotz Corona das Klima mehr als wichtig sei. Nun ist die Pandemie fortgeschritten, gerade im Immobilienbereich sind die Assets Hotel und Retail massiv betroffen, für viele geht es ums Überleben. Wie kann unter den neuen Umständen dieses Thema die von Ihnen geforderte Beachtung finden?
Dr. Christine Lemaitre (CL): Bei den Themen geht es nicht um ein ‚Entweder oder'. Die Maßnahmen, die wir in der Publikation skizzieren, helfen dabei, ein Gebäude systematisch und kostenoptimiert in Richtung Klimaneutralität zu führen. Hier ist auch ohne große finanzielle Investitionen in ersten Schritten vieles möglich, wenn man sich aktiver und bewusster mit den Möglichkeiten seiner Immobilien auseinandersetzt. Außerdem lassen sich mit Qualitätssprüngen etwa durch Sanierungsmaßnahmen neben den positiven Effekten für den Klimaschutz reduzierte Kosten im laufenden Betrieb erzielen. Und dass wir beim Neubau von einem zukunftsfähigen und qualitätsvollen Bauen abweichen – nichts anderes ist ja nachhaltiges, klimagerechtes Bauen – und stattdessen zurück zum ‚Schnell und Billig' kommen, wäre sicher keine gute, sondern eine sehr kurz gesprungene Entscheidung, die einen schnell wieder einholt.

IA: Gerade der ländliche Raum kämpft mit Schrumpfung, mit geringen Mieten in Bestandsgebäuden. Welche Wege sieht der DGNB hier, um die Ziele zu erreichen?
CL: Auch hier gilt dasselbe. Es geht nicht um die eine perfekte Sofortlösung, sondern um ein zukunftsgerichtetes Handeln im Rahmen der eigenen finanziellen Möglichkeiten. Bis 2050 muss der Gebäudebestand in Deutschland spätestens klimaneutral sein. Hierfür braucht es für jedes Gebäude einen eigenen sinnvollen Plan. Dazu gehört zunächst überhaupt zu wissen, wo man mit seiner Immobilie mit Blick auf die eigenen Verbräuche und Emissionen aktuell steht. Und dann gilt es sinnvolle Maßnahmen zu identifizieren und diese in eine wirtschaftliche Reihenfolge zu bringen. Im DGNB-System für Gebäude in Betrieb steht hierfür das Prinzip eines projektindividuellen Klimaschutzfahrplanes. Wie dies funktioniert, kann man in unserem Rahmenwerk für klimaneutrale Gebäude und Standorte nachlesen.

IA: Viele Investoren veröffentlichen bereits Nachhaltigkeitsberichte. Jedes Unternehmen hat diesen auf individuelle Art und Weise in seine Firmenkultur implementiert. Im Moment gibt es jedoch noch keine EU-einheitlichen, verbindlichen und messbaren Standards für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG). Ist das eher „grüner Anstrich", der einfach heute sein muss, oder sieht der DGNB hier tatsächlich handfeste, wertvolle Entwicklungen?
CL: Bei vielen ist das deutlich mehr als ein grüner Anstrich, das belegen die fast 7.000 Auszeichnungen, die wir als DGNB in zwölf Jahren Zertifizierung bereits vergeben konnten. Aber es gibt natürlich viele Unternehmen, die Nachhaltigkeit bei einem Leuchtturmprojekt anwenden und das war es dann. Über die Anforderungen der EU-Taxonomie kommt politisch nochmal eine größere Verbindlichkeit in die Themen. Diese decken sich zu einem großen Teil mit denen der verschiedenen Zertifizierungssysteme der DGNB, auch wenn sie Nachhaltigkeit nicht in der notwendigen Ganzheitlichkeit abdecken. Aber es ist ein wichtiger Schritt, bei dem man sieht, dass die Branche sich in der Breite mehr zu bewegen beginnt.

IA: Was macht die Erarbeitung von Standards so schwer?
CL: Hier werden zu oft Einzelinteressen nach vorne gestellt. Hinzu kommt der große Lobbyeinfluss in Deutschland, durch den Entscheidungen weg von rein inhaltlichen Grundlagen geführt werden. Dazu gesellt sich die Tendenz, immer wieder das Rad selbst neu erfinden zu wollen. Solange man etwas neues erarbeitet oder entwickelt, muss man selbst nicht aktiv werden, so die Einstellung. Das ist bequem und man hat trotzdem das Gefühl nicht unverantwortlich zu handeln. Aber es geht auch anders: Wie eine interessenungebundene Entwicklung eines Standards funktionieren kann, zeigt exemplarisch das DGNB-System ganz gut. Hier war eine große Breite von Akteursgruppen der deutschen Bau- und Immobilienwirtschaft beteiligt, mit dem Ziel, ein unabhängiges Planungs- und Optimierungstool zu entwickeln. Möglichst ambitioniert in seinen Anforderungen, aber nur so ambitioniert, dass es kein elitäres Tool lediglich für Leuchttürme wird. Da es aber auf dem Prinzip der Freiwilligkeit beruht und nicht an unmittelbare Fördermaßnahmen oder Regularien gebunden ist, verweigern sich viele weiterhin, diese Schritt der Zertifizierung zu gehen.

Interview: Ivette Wagner

„Für uns ist Holz der Baustoff schlechthin“

Thomas Bestgen, Gründer und Geschäftsführer der UTB Projektmanagement GmbH, spricht über Nachhaltigkeit und Quartiersentwicklung.

Quelle: Britta Lehrmann

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Nachhaltigkeit ist ein großes Wort, das gern benutzt wird. Was bedeutet es für Sie und Ihre Quartierentwicklungen?
Thomas Bestgen (TB): Nachhaltige Quartiere sind Quartiere, in denen wir selbst wohnen wollen. Denn sie vereinen soziale, ökologische und natürlich auch ökonomische Aspekte und haben den Stakeholder Value im Fokus anstelle des Shareholder Values. Unsere Städte wandeln sich. Daher sind eine hohe Flexibilität und Mischformen von Leben und Arbeiten für ganz unterschiedliche Menschen notwendig und der Garant für eine erfolgreiche Stadtentwicklung. Um das zu erreichen, kuratieren wir gezielt unsere Stadtquartiere. So leben im Quartier WIR Menschen in Miet-, Eigentums- und Genossenschaftswohnungen, als Gemeinschaft in Clusterwohnungen, in Senioren- und Pflegewohngemeinschaften, bei der Jugendhilfe, in Kinderwohngruppen und in Wohnräumen für Geflüchtete. Unsere Quartiere sind verkehrsarm, aber mobilitätsstark. Sie sind unter ökologischen Gesichtspunkten und mit regenerativen Strom- und Wärmekonzepten erbaut. Dank modernster Technologien können wir heute, mit Holz nicht nur umweltschonend, sondern auch architektonisch spektakulär zu bauen.

IA: Bei der Berliner Entwicklung „Am Lokdepot“ in Schöneberg arbeiteten Sie mit einer Stiftung zusammen, die beeinträchtigten Menschen dort dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellt. Braucht es mehr solcher Kooperationen?
TB: 2016 haben wir der Stiftung Trias ein Grundstück in unserem damaligen Bauvorhaben ‚Lokdepot‘ in Berlin-Schöneberg gestiftet. Das dort entstandene „Haus der Parität“ bietet langfristig bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit Beeinträchtigungen. Auch unsere anderen Projekte, wie das im nächsten Frühjahr fertiggestellte Wohnprojekt OE2 in Berlin-Schöneberg mit dem KinderPallasT, das Quartier WIR in Berlin-Weißensee und zukünftig auch das Wohnhochhaus WoHo in Kreuzberg stehen für eine gemischte Stadt. Als Projektentwickler fühlen wir uns verpflichtet, gemeinwohlorientierte Quartiere zu schaffen. Neben bezahlbarem Wohnraum, für den wir Genossenschaften und kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit ins Boot holen, zählen für uns gleichsam Begegnungsräume dazu. Das Quartier WIR beispielsweise bietet seinen Bewohnern eine neue Kita, ein Schwimmbad und eine Bewohnerwerkstatt. Im Lichtenrader Revier haben wir soeben einen Allmenderaum als Gemeinschaftsraum für die Nachbarschaft fertiggestellt. Deshalb – ein klares Ja! Es braucht Kooperationen und den Willen, lebenswerte und ansprechende Quartiere für Bewohner mit unterschiedlichen Einkommensstufen und Nutzungsinteressen schaffen zu wollen.

IA: In Lichtenrade zeigen Sie sich als „Überzeugungstäter“, sanieren eine alte Mälzerei und das Landhaus. Und damit den Ortskern. Können Sie das Projekt kurz skizzieren und erläutern, wie Sie dort Partizipation umgesetzt haben.
TB: Die nachhaltigsten Projekte sind die, bei denen die Menschen mitreden können. Ganz gleich, für welches Projekt: Wir realisieren immer unter aktiver Beteiligung von Bürger*innen. Unser Projekt Lichtenrader Revier wird sozusagen aus der Bevölkerung heraus in ein Quartier für die Nachbarschaft entwickelt. Dessen weithin sichtbares Herzstück ist die 1898 erbaute Alte Mälzerei, die als Kultur- und Bildungsstätte zu neuem Leben erwacht. Nach über 80 Jahren Leerstand haben wir 2016 mit der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes begonnen und schon in wenigen Monaten zieht der Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit Bibliothek, Musik- und Volkshochschule sowie Kindermuseum ein. In der nächsten Ausbauphase sind die Sanierung des Bestandswohnhauses sowie neue Wohnhäuser für unterschiedliche Nutzungen geplant. Rund 180 Mietwohnungen, darunter Clusterwohnungen für Mehrgenerationenprojekte, ein Supermarkt und Biomarkt, eine Kita, Schwimmbad, Gemeinschaftsräume, Gastronomie mit Biergarten, Fahrradstation sowie Sporteinrichtungen werden hier entstehen. Bereits kurz nach dem Erwerb der Alten Mälzerei veranstalteten wir erste Workshops, in denen wir kein fertiges Konzept präsentierten, sondern mit interessierten Bürger*innen und Nachbarschaftsvereinigungen Bedarfe diskutierten. Nach der Bürgerbeteiligung, an der auch der Bezirk teilnahm, haben wir Potenziale für bezirkliche

Nutzungsmöglichkeiten entdeckt und anschließend in einem Kooperationsvertrag mit dem Bezirk und dem Land Berlin festgehalten.

IA: Was fällt Ihnen beim Stichwort Holz ein?
TB: Sehr viel, denn Holz gehört zu den ältesten Baustoffen der Menschheit. Dieser nachwachsende Rohstoff vereint in sich viele ökologische und wirtschaftliche Vorteile, insbesondere dann, wenn sie aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammen. Bereits vor drei Jahren haben wir unser erstes Mehrfamilien-Holzhaus in Weimar fertiggestellt, das den Thüringer Staatspreis in der Kategorie Sonderpreis Holz erhielt. Nun entwickeln wir ein ganzes Stadtquartier in Holzbauweise: Das Quartier WIR in Berlin-Weißensee ist mit 149 Wohnungen und weiteren Gemeinschaftsflächen Berlins größtes Holzbau-Wohnprojekt. Die Konstruktion in Massivholz, ein Fassadensystem als Holztafelbauweise mit Zellulose-Einblasdämmung und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ermöglichen den fünf Gebäuden den KfW 40-Standard. Somit verbrauchen sie rund 60 Prozent weniger Energie als vergleichbare Neubauten. Für uns ist Holz der Baustoff schlechthin, den wir selbst in unserem geplanten Wohnhochhaus WoHo in Berlin-Kreuzberg einsetzen werden.

IA: Nachhaltigkeit ist nicht auf bestimmte Aktivitäten begrenzt. Wie halten Sie es mit diesem Thema in Ihrem eigenen Unternehmen?
TB: Wir können keine nachhaltigen Quartiere entwickeln, wenn wir uns im täglichen Arbeitsumfeld nicht selbst danach richten. Unser Ansatz ist holistisch: Es fängt mit der Fahrzeugflotte samt Ladestationen an, die aus E-Pkws, E-Bikes, E-Roller und Lastenfahrrad besteht. Das Trinkwasser bereiten wir auf, wöchentlich erhalten wir eine Bio-Kiste mit Obst, Gemüse und Milch. Reinigungsmittel haben wir durch biologisch abbaubare ersetzt, die zudem in großen Gebinden geliefert werden. Wir unterstützen kleine Cateringunternehmen in unserm Kiez, die zweimal in der Woche das Mittagessen für unser Team liefern – und zwar so, dass keine Verpackungsmaterialien anfallen. Die Blumengestecke in unseren Büros bestehen aus regionalen, biologisch angebauten Pflanzen. Die Digitalisierung tut das übrige: Alle Mitarbeiter arbeiten mit einem Surface Laptop, der sehr flexibel einsetzbar ist und so zu einer Reduzierung des Papierverbrauches beiträgt. Unser Bürogebäude wird zusammen mit den benachbarten Gebäuden sehr effizient durch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt, das gleichzeitig Strom erzeugt und ins Netz einspeist.

Interview: Ivette Wagner

Die Schnauze voll

Die DKW Gruppe wendet sich von ihren einstigen Zielmärkten Berlin und Leipzig ab und stattdessen dem Westen zu. Gleichzeitig erweitert das Unternehmen sein Portfolio funktional. Doch was ändert sich durch Corona?

Die Beziehung zwischen Politik und Verwaltung einerseits und Investoren und Projektentwicklern andererseits ist selten von Liebe geprägt. Vielmehr gründet sie mehr oder weniger ausschließlich auf Notwendigkeit: Beide haben zwangsläufig miteinander zu tun, sind aufeinander angewiesen. Nichtdestotrotz gelten auch hier ganz ähnliche Gesetze wie in einer Liebesbeziehung. Das Geheimnis für das Gelingen einer solchen, da sind sich Paartherapeuten einig, liegt in erfolgreicher Kommunikation. Versäumt man es, miteinander zu reden und auf die Bedürfnisse des anderen einzugehen, endet das entweder im Unglück oder einfach im, ja, Ende. So ähnlich muss es der DKW Gruppe zuletzt mit Berlin und Leipzig ergangen sein. Sichtlich „die Schnauze voll" von diesen ihren einstigen Zielmärkten, bricht das Unternehmen mittlerweile zu neuen Ufern auf – und diversifiziert zugleich sein Portfolio.

Es ist noch gar nicht lange her, da folgte das Geschäftsmodell der DKW Gruppe noch einer klaren Dichotomie: Einkauf in Leipzig, Projektentwicklung in Berlin. Im Gespräch mit IMMOBILIEN AKTUELL lobte Geschäftsführer Patrick Herzog-Smethurst die Jugendlichkeit und das Potenzial der Messemetropole an der Pleiße, nannte sie gar einen perfekten Standort, um „Made in Germany" ein Gesicht zu geben. Berlin wiederum bezeichnete der Immobilienexperte als „seine Stadt", auch wenn er Zugezogener sei. Das war 2018 und klang durchaus ein bisschen wie eine Liebeserklärung. In der Hauptstadt wollte er sich an der Verbesserung des städtebaulichen Bildes beteiligen.

Beziehungs-Aus

In den Elan mischte sich jedoch schon damals bereits leichter Unmut. Der Berliner Verwaltungsapparat war, im Klartext, zu langsam, unflexibel und unzuverlässig. Leipzig hingegen zeigte sich da als positiver Gegenpart: schnell und froh darüber, dass etwas passierte. Doch „Partner" ändern sich mit der Zeit – oder auch nicht. Tatsächlich kann beides zum Problem werden. So auch im Beziehungsdreieck DKW-Berlin-Leipzig. Ende Oktober 2019 verkündete das Unternehmen, es wolle sich aus beiden Städten zurückziehen. Man mache dort nun kein Neugeschäft mehr und verkaufe die alten Bestände. Das

Quelle: Shutterstock

überraschte insofern, als sich der Projektentwickler noch im August trotz Mietendeckels dazu bekannt hatte, in Berlin weiter zu planen.

Was also war geschehen? Die Antwort lautet offenbar Frustration. Das alte Leiden mit den berüchtigten Verwaltungsmühlen der Hauptstadt hatte schlicht eine Schmerzgrenze überschritten: Laut Patrick Herzog-Smethurst saß sein Unternehmen zu diesem Zeitpunkt schon seit über zwei Jahren in Genehmigungsprozessen fest. Wenn ein Partner das, was den anderen am meisten stört, nicht irgendwie verändert, sondern es vielmehr noch auf die Spitze treibt, dann ist das Ende meistens nah. Leipzig wiederum hatte sich ausgerechnet genau in dieser Hinsicht, die es doch einst so positiv von Berlin abhob, zum schlechteren entwickelt. Wie sehr sich die verwaltungstechnischen Verhältnisse dort dem Negativbeispiel Berlin angenähert hatten, ist unklar. Patrick Herzog-Smethurst äußerte zumindest den Verdacht, dass die Priorität von Oberbürgermeister Burkhard Jung möglicherweise inzwischen eher in der Förderung von Großprojekten liege.

Funktionaler Umbruch

Immerhin war der Frust wohl groß genug, dass man die eigene Niederlassung in Leipzig inzwischen offenbar komplett verlassen hat. In Pressemitteilungen des Unternehmens wurde die Messestadt schon Anfang des Jahres nicht mehr als Firmensitz aufgeführt. Anrufe blieben spätestens im Sommer unbeantwortet. Eine Nachfrage von IMMOBILIEN AKTUELL im Berliner Büro ergab, dass DKW nach München umziehe. Ob der neue Sitz in der bayerischen Landeshauptstadt wie einst der in der Sachsenmetropole hauptsächlich für den Einkauf zuständig sein wird, erscheint dabei eher fraglich. Momentan entwickelt die Gruppe im Münchner Umland, in Poing, einen Bürocampus. Richtig, keine Wohnimmobilie, denn gleichzeitig mit dem lokalen Bruch setzte 2019 auch ein funktionaler Umbruch ein. Es klingt wie der radikale Neuanfang nach einer schweren Trennung: Das bisher eindeutig auf Wohnen ausgerichtete Portfolio wird seither um Gewerbe- und Mischobjekte erweitert. Neben München-Poing entstehen derzeit weitere Gewerbebauten in Offenbach, Berlin (ein letztes Projekt?) und Hannover. Diese Diversifikation soll das Geschäft künftig sicherer machen. Zu diesem Zweck erwarb die DKW Gruppe zusätzlich Anfang 2020 die Deutsche KapitalWert AG. Hierdurch will man sich eine höhere Flexibilität bei der Auswahl der Projekte sowie die Möglichkeit verschaffen, als Unternehmensgruppe weiter zu wachsen. „Neben Neubauten mit mittelgroßen Projektvolumen, die wir nach wie vor mit der DKW Gruppe entwickeln werden, ermöglicht uns die AG-Struktur auch die Realisierung deutlich größerer Projekte", erzählte damals Patrick Herzog-Smethurst.

Neue Unbekannte

Bei besagten „deutlich größeren Projekten" wollte man den Fokus eigentlich ganz auf Gewerbe legen. Zu diesem Zeitpunkt war jedoch ein gewaltiger Faktor, der den Büromarkt möglicherweise für immer verändern könnte, noch gänzlich unbekannt: SARS-CoV-2. Welche Folgen die Corona-Krise auf lange Sicht mit sich bringen wird, weiß momentan noch niemand – Prognosen rangieren zwischen kaum und fundamental. Auch wie die DKW Gruppe auf diese neue Unbekannte in der Rechnung reagieren wird, ist bislang unklar. Das Unternehmen will sich hierzu in der Presse nicht äußern, solange die Strategie der DKW AG nicht endgültig feststehe, was sich wohl so deuten lässt, dass Corona durchaus eine Rolle spielt. Und wer weiß: Vielleicht probiert man auch etwas ganz Neues aus. Soll ja gesund sein nach einer schweren Trennung.

Jan Zimmermann

Quelle: Shutterstock

Schiller & Havel

Im brandenburgischen Hohen Neuendorf entwickelt die PROJECT Real Estate AG Eigentumswohnungen und ist damit nicht alleine.

Wohnraum in Berlin ist knapp. Gleichzeitig zieht die Metropole dank günstiger Wirtschaftsfaktoren immer mehr Menschen an, was sowohl die Miet- als auch die Kaufpreise stetig anwachsen lässt. In der Folge sehen viele das Umland und damit den Immobilienmarkt Brandenburg als attraktive Alternative. Ein Trend, der durch die Corona-Krise und das damit verbundene Bedürfnis der Menschen nach Wohnen im Grünen befeuert wird. Davon profitieren vor allem Städte und Gemeinden an den Hauptverkehrsachsen des öffentlichen Personennahverkehrs nach Berlin. Genannt seien Potsdam, Schönefeld, Oranienburg oder Hohen Neuendorf.

Ins Stadtbild eingepasst

Hohen Neuendorf liegt vor den Toren Berlins und in direkter Nähe zur Havel. Ein- und Zweifamilienhäuser, Villen und kleine Siedlungen prägen das Stadtbild. Am westlichen Rand der Stadt errichtet der Nürnberger Projektentwickler und Bauträger PROJECT Real Estate AG das Neubau-Ensemble Schiller & Havel. Auf einem 9.100 Quadratmeter großen Grundstück in der Schillerpromenade 2 entstehen in energieeffizienter KfW 55-Bauweise sechs freistehende Häuser mit Villencharakter und einer Gesamtwohnfläche von rund 3.400 Quadratmetern. Die hochwertig ausgestatteten Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind etwa 90 bis 96 Quadratmeter groß und warten im Erdgeschoss mit einer Terrasse und eigenem Garten sowie in den Obergeschossen mit je zwei Balkonen auf. Von den 36 Eigentumswohnungen, die sich bereits in der Vermarktung befinden und deren Preise sich zwischen 4.366 und 5.324 Euro pro Quadratmeter bewegen, werden zwölf barrierefrei gestaltet.

Quelle: PROJECT Immobilien

Familien und Paare können sich in der weitläufigen Wohnanlage obendrein auf eine große Grünfläche, Spielmöglichkeiten für Kinder, einen Gemeinschaftsplatz mit Pergola und Liegen sowie 45 Stellplätze für Pkws und Fahrradstellplätze freuen. Entsprechend aktueller Planungen sind die Wohnungen voraussichtlich im zweiten Quartal 2022 bezugsfertig.

Attraktive Lage

„Hohen Neuendorf bietet zwei attraktive Aspekte in einem: eine ruhige naturnahe Lage bei gleichzeitiger Nähe zur Stadt Berlin. Dank guter Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung an die Hauptstadt zieht es vor allem junge Familien seit Jahren kontinuierlich in die Idylle, um im Grünen zu wohnen und doch alle Vorzüge Berlins zu genießen. Hohen Neuendorf selbst besticht mit vielen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in der Natur und am Wasser sowie einer sehr guten Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso vorhanden wie Kitas und Schulen," erklärt Jens Müller, Vorstand der PROJECT Real Estate AG, die Vorzüge des Standortes. Da liegt es nahe, dass die Nürnberger in Hohen Neuendorf noch ein weiteres Objekt in der Planungspipeline haben. In der Brückenstraße sollen weitere Eigentumswohnungen und Apartments entstehen.

Wohnen im Neubau

Außerdem ist der Projektentwickler und Bauträger mit seinen Bemühungen in Hohen Neuendorf nicht alleine. So reichte die Bonava Deutschland GmbH Ende Juni 2020 den Bauantrag für ein neues Wohnquartier mit 25 Eigentumswohnungen in der brandenburgischen Stadt ein. Bis 2022 sollen auf zwei getrennten Grundstücken vier Mehrfamilienhäuser entstehen.

Und in Bergfelde, dem östlichsten Stadtteil von Hohen Neuendorf, investiert die KW-Development GmbH in 156 Wohneinheiten zur Vermietung. Diese verteilen sich auf einen vier Stadtvillen und drei Mehrfamilienhäuser umfassenden zweiten Bauabschnitt, der auf den fast vollendeten Neubau von 54 Mietwohnungen am S-Bahnhof Bergfelde folgt. Welcher Projektentwickler wird wohl als nächstes das kleine Städtchen für sich entdecken?

Pierre Pawlik

RealEstatePilot

Das digitale Cockpit für die Immobilienakquise und den Vertrieb bündelt Kompetenz

Wir bei RealEstatePilot glauben, dass strukturierte und automatisierte Prozesse dazu beitragen, Projekte jeder Art erfolgreich abzuschließen. Wir sind davon überzeugt, mit unseren Anwendungen die Immobilienakquise sowie den Immobilienvertrieb zu optimieren und zu beschleunigen. Wir unterstützen Immobilienexperten dabei, datenbasierte Entscheidungen zu treffen. Damit verschaffen wir einen entscheidenden Wissens- und Handlungsvorsprung.

Wir bringen Sie sicher ans Ziel!

Nachhaltige Entscheidungen basieren auf fundierten Daten. Oftmals ist das Wissen im Unternehmen jedoch auf viele Mitarbeiter verteilt, Datenstrukturen werden parallel aufgebaut, notwendige Unterlagen liegen verteilt auf mehreren Schreibtischen. Es ist schwierig und aufwendig, einheitliche Strukturen und automatisierte Prozesse zu etablieren. Wir bei RealEstatePilot haben das erkannt. Wir ermöglichen es unseren Nutzern, von digitalen, standardisierten, intelligenten Prozessen zu profitieren. Dafür kreieren wir Immobiliensoftware, in der diese Prozesse schnell und einfach anwendbar sind. Unser Team aus Immobilien- und IT-Experten verhilft unseren Nutzern zur erfolgreichen Umsetzung ihrer Immobilienprojekte.

Ready for Take-off

Mit unseren Softwarelösungen für die Immobilienbranche profitieren unsere Kunden von unserem jahrelangen Knowhow. Unsere intuitiven Online-Arbeitsplattformen TeamProQ und GeoMap unterstützen Bauträger, Projektentwickler, Immobilienvertriebe und andere Branchenexperten bei der digitalen Verarbeitung von Immobiliendaten, bei datenbasierten Entscheidungen sowie bei der Optimierung der Kommunikation zwischen Immobilienunternehmen, Dienstleistern und Kunden. Unsere sofort einsetzbaren digitalen Werkzeuge stellen für Immobilienexperten unverzichtbare Arbeitsmittel dar, denn es benötigt strukturierte und automatisierte Prozesse, um Projekte zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen. Deutschlands größte Online-Datenbank für Immobilien.Markt.Daten GeoMap und die 40.000 nutzerstarke Online-Plattform für den Immobilienvertrieb TeamProQ rücken zusammen und treten unter dem Dach der RealEstatePilot AG auf. Mit dieser Kompetenzbündelung werden Kunden von strategischen Wettbewerbsvorteilen profitieren. Anwendungen aus einer Hand, abgestimmte Prozesse und integrierte Lösungen vereinfachen die tägliche Arbeit und die Bewältigung der digitalen Herausforderungen.

Besuchen Sie uns unter RealEstatePilot.de.

ADVERTORIAL

„In einer zunehmend digitalisierten und schnelllebigen Welt sind automatisierte und intelligente Prozesse eine entscheidende Voraussetzung für Erfolg: Sie sind die Grundlage für den entscheidenden Handlungsvorsprung. Mit der Bündelung unserer Kompetenzen unter dem Dach der RealEstatePilot AG bieten wir unseren Kunden genau diesen Vorsprung gegenüber ihren Mitbewerbern."

Marco Hoffmann,
Vorstand RealEstatePilot AG

Till Schwerdtfeger
Gründer und Vorstand der AOC-Gruppe

Quelle: AOC Immobilien AG

ADVERTORIAL

Die Projektentwicklung sieht beim UHLAND 187 eine Blockrandbebauung als Kopfbau vor.

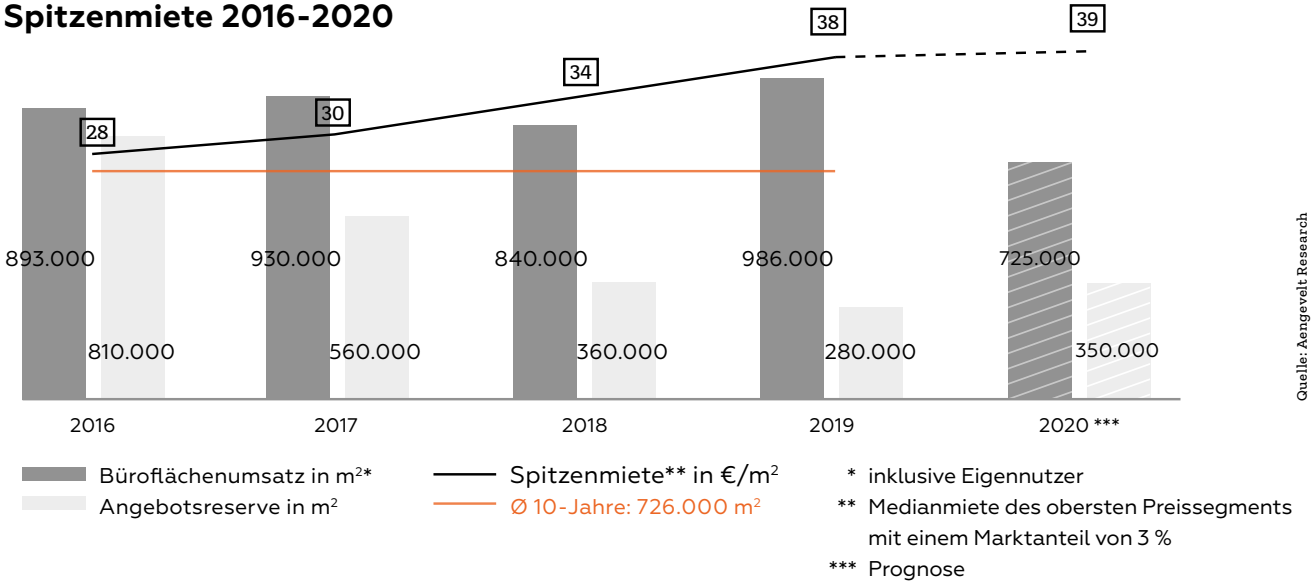
„Das Büro ist nicht tot“

Der Run auf Berliner Büroimmobilien ebbt nicht ab – auch, wenn die Corona-Pandemie die Marktaktivität beeinträchtigt. Gefragt sind variabel zu nutzende Objekte wie das UHLAND 187 im aufstrebenden Charlottenburg, entwickelt von der AOC Immobilien AG.

Nirgendwo ist Berlin kosmopolitischer: Der Kurfürstendamm zwischen Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche und Halensee ist die bekannteste Einkaufs- und Flaniermeile der Hauptstadt. Geprägt durch hochwertig modernisierte Stadthäuser aus Gründerzeit und Jahrhundertwende, durchmischt mit attraktiven Neubauten, hat das Zentrum des früheren Westberlins auch nach der Maueröffnung nichts von seiner Anziehungskraft verloren. So ist es wenig verwunderlich, dass der Prachtboulevard und seine Seitenstraßen auch zu den beliebtesten Bürostandorten der Spreemetropole zählen. Wer hier seine Geschäftsadresse hat, kann sicher sein, dass diese bereits Eindruck bei Kunden und Investoren hinterlässt.

Unter den zahlreichen Büroprojekten, die derzeit am und in unmittelbarer Nähe zum Ku'damm in die Höhe wachsen, sticht das UHLAND 187 in der gleichnamigen Nebenstraße heraus – nur einen Steinwurf vom Kranzler Eck entfernt. Der 35-Millionen-Euro-Neubau bietet auf sieben Stockwerken eine vermietbare Gesamtfläche von gut 4.300 Quadratmetern. Das Besondere: Die Mieteinheiten sind ab 540 Quadratmetern teilbar und verfügen ab dem zweiten Obergeschoss über großzügige Balkone, die zu kreativen Pausen einladen. Entwickler ist die AOC Immobilien AG aus Magdeburg. Das Unternehmen, das sich auf Konzeption, Planung und Realisierung von Wohn- und Gewerbeprojekten in den neuen Bundesländern einschließlich Berlins spezialisiert

Flächenumsatz – Angebotsreserve – Spitzenmiete 2016-2020



Quelle: Aengevelt Research

hat, wirbt mit „modernsten Büroflächen" in „hochwertiger Ausstattung". Bodentiefe Fenster mit Wärme- und Sonnenschutzverglasung sorgen für eine helle und angenehme Arbeitsatmosphäre. „Die Lage und Ausstattung spielen natürlich die entscheidenden Rollen bei möglichen Mietern", sagt AOC-Vorstand Till Schwerdtfeger. „Daran ändert auch die Pandemie nicht. Das Büro ist nicht tot."

Entlastung für leergefegten Markt

Das Bauvorhaben auf der Uhlandstraße trifft auf einen akuten Flächenmangel, der seit Jahren das gesamte Berliner Stadtgebiet in seinem Bann hält. Für das erste Halbjahr 2020 berichtet Colliers International von einer „weiter kritischen" Leerstandsquote von 1,2 Prozent. Denselben Wert nennt das britische Maklerhaus Savills, während die Researcher von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) einen leichten Anstieg auf immerhin 1,9 Prozent analysieren. Erklärbar ist der Büroengpass vor allem mit den hohen Vorvermietungsquoten bei den Projektentwicklungen. Laut Colliers International kommen bis 2022 fast 1,7 Millionen Quadratmeter neue Flächen im Office-Bereich auf den Markt. Mehr als die Hälfte davon (52 Prozent) sei jedoch schon jetzt vorvermietet.

Kein Zweifel: Die hauptstädtische Bürolandschaft ist nach wie vor gefragt. Auch an ihr jedoch hat die Corona-Pandemie ihre Spuren hinterlassen. Das Umsatzvolumen der ersten sechs Monate des Jahres fiel aufgrund krisenbedingter Zurückhaltung mit rund 310.000 Quadratmetern um 20 Prozent geringer aus als im Vorjahr, bilanziert Aengevelt Research. Auf ein Minus von gar 27 Prozent kommt das Haus Cushman & Wakefield (circa 305.000 Quadratmeter). Positiv stimmt die Makler der Blick auf die zweite Jahreshälfte. Zwar werden „die Nachwirkungen des Lockdowns und die absehbare Rezession" noch spürbar sein, glaubt Jan Dohrwardt, Geschäftsführer bei BNPPRE und Niederlassungsleiter in Berlin. Mittelfristig spreche aber alles dafür, „dass sich der langfristige Aufwärtstrend nach der Krise fortsetzen wird".

Hans-Joachim Lehmann, Geschäftsführer der Warburg-HIH Invest Real Estate, übt sich ebenfalls in Optimismus: „Die Stimmung zieht derzeit die Märkte nach unten, sie wird sich aber wieder aufhellen." Die Herausforderung bestehe in der Plötzlichkeit der Krise, nicht in den langfristigen Folgen. „Die aktuellen Entwicklungen auf dem Büromarkt werden sich mittelfristig wieder zugunsten des Büromarkts nivellieren."

Arbeiten in Top-Lage

In diesem größeren Berliner Kontext punktet das UHLAND 187, das Anfang September Richtfest feierte und im kommenden März fertiggestellt sein wird, mit seiner zentralen Lage im angesagten Stadtteil Charlottenburg. Kurze Wege zum S-Bahnhof, zur U-Bahn und zu mehreren Buslinien garantieren zum Beispiel eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch stellten Kurfürstendamm und Kantstraße eine schnelle Verbindung mit der Berliner Stadtautobahn her. „Ein besonderes Highlight des Standortes sind zudem die im späten 19. Jahrhundert erbauten Viadukte, deren Rundbögen durch diverse Läden und Gastronomieeinrichtungen bespielt werden", betont AOC-Vorstand Till Schwerdtfeger. Dadurch entstehe eine belebte Passage, der das UHLAND 187 ein schützendes Vordach verleihe.

Die AOC Immobilien AG verfügt aktuell über Büros in Magdeburg, Erfurt, Leipzig und Dresden. In der Unternehmensgruppe werden wesentliche Eckpfeiler eines jeden Investments abgebildet. Gegründet im Jahr 2004, hat AOC bislang mehr als 500 Millionen Euro erfolgreich in Immobilienprojekte investiert. Neben dem UHLAND 187 realisiert der Entwickler derzeit mehrere attraktive Wohnquartiere in Sachsen, darunter das „Prager-RiebEck" in Leipzig, zu dem auch ein spekulativer Büroneubau mit circa 4.500 Quadratmetern Büronutzung gehört.

www.uhland187.de

Mietmodell Roboter

Victor Splittgerber, Geschäftsführer von WAKU Robotics, spricht über Investitionsrisiken, gegen Insellösungen und für eine Weiterentwicklung der Digitalisierung.

Roboter als Chance: Victor Splittgerber (l.) und sein Team helfen Unternehmen Kosten zu sparen.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Der Fachverband Robotik + Automation (VDMA) rechnet für 2020 mit mindestens 20 Prozent weniger Umsatz aufgrund der Corona-Pandemie. Ist diese aber nicht zugleich eine Chance für die Robotik?
Victor Splittgerber (VS): Für große Installationen von etablierter Technologie ist diese Zeit sicher eine Herausforderung. Gleichzeitig sehen wir, dass Unternehmen ein großes Interesse haben, neue Technologien zu pilotieren, um Einsparungen zu realisieren. Dies ist eine Chance für weniger etablierte, KI-gestützte Systeme wie Autonome Mobile Roboter (AMR). Da diese oft in einem Mietmodell einsetzbar sind, lassen sich operative Einsparungen ohne Investitionsrisiken realisieren. Genau aus diesem Grund ist die Corona-Pandemie eine große Chance für die Robotik.

IA: Ihr Unternehmen hat als Antwort auf die Krise ein Planungstool für Robotik-Automatisierungen initiiert. Dieses soll Kosten von Logistik und Produktion bis zu 40 Prozent senken. Wie ist die Nachfrage?
VS: Wir bekommen sehr viele Nachfragen von Unternehmen, die in ihrer Produktion und Logistik die Effizienz und Produktivität erhöhen wollen. Für bestimmte Prozesse, wie Palettentransporte, lassen sich schnell und einfach Kosteneinsparungen realisieren, während gleichzeitig die Qualität steigt. Meist liegt die Herausforderung darin, aus einem großen, aber fragmentierten Angebot das richtige Gerät für die Anwendung zu finden. Auf unserer Website lotsofbots.com haben wir bereits über 100 verschiedene mobile Roboter von über 70 Herstellern weltweit aufgelistet und vergleichbar gemacht. Dies zeigt die Bandbreite an Möglichkeiten in diesem Markt.

IA: Wenn Effizienz so einfach geht, warum schleppt sich in Deutschland die Digitalisierung insgesamt?
VS: Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten hatten wir viele sehr gute Jahre in Deutschland. Dabei ging es hauptsächlich darum, die Produktionsmengen zu maximieren, als in neue Themen zu investieren, die keinen schnellen ROI bieten. Digitalisierung ist keine Insellösung, sondern muss sich durch alle Teile eines Unternehmens ziehen, was viele Ressourcen erfordert. Insgesamt ist Deutschland immer noch Vorreiter in Sachen Automatisierung und Industrie 4.0. Das sehen wir auch bei manchen Robotik-Themen wie der Standardisierung von Schnittstellen.

IA: Wird Robotik außer im Logistikbereich in anderen Assets zukünftig stärker eine Rolle spielen?
VS: Robotik ist viel weiter verbreitet, als wir uns bewusst sind. Ein bekanntes Beispiel ist die Hausreinigung mittels Reinigungsroboter. Immer mehr Bereiche werden von dem Einsatz modernster KI-gestützter Systeme profitieren. Die aktuell spannendsten Einsatzbereiche sind die industrielle Reinigung, Desinfektionen in Krankenhäusern, Hilfe in der Pflege sowie im Lieferverkehr. Außerdem werden wir uns wundern, dass man Paletten wirklich manuell verfahren hat.

IA: Das Angebot an Technologien ist groß. Wie funktioniert WAKU Robotics?
VS: Mit WAKU Robotics erleichtern wir Unternehmen einen einfachen Einsatz von Robotern. Oft kommen Unternehmen zu uns, die wissen, dass sie Potentiale für Automatisierung haben, aber noch nach dem besten Weg suchen, diese auch zu nutzen. Wir helfen dann mit der Auswahl der richtigen Lösung und bei der geeigneten Finanzierung. Zusätzlich bieten wir Software an, die den Einsatz und die Auslastung der Roboter optimiert. Großes Interesse erfährt dabei unser Modell Roboter-Zeitarbeit.

IA: Mit Ihrem ersten Start-up Green City Solution setzten Sie Maßstäbe: Für mehr Luftreinheit wurde eine IoT-Technologie eingesetzt, die verschiedene Moose mit einer vollautomatisierten Wasser- und Nährstoffversorgung koppelte. Welches Thema neben diesem und der Robotik würde Sie noch interessieren?
VS: Robotik ist für mich eine Technologie, die Potentiale für alle anderen Bereiche freisetzt, denn an Herausforderungen mangelt es uns nicht. Insgesamt müssen wir eine nachhaltige Gesellschaft schaffen, die nicht auf Kosten der Umwelt oder anderer lebt. Insofern interessieren mich Themen wie Bildung, Gesundheit aber auch Umwelt und soziale Gerechtigkeit.

Interview: Ivette Wagner

Klassische Hofstruktur

In das ehemalige Kaiserliche Postamt auf der Bornholmer Straße kommen nun Wohnungen.

Quelle: David Borck Immobiliengesellschaft

Im angesagten Szene-Kiez Prenzlauer Berg laufen derzeit die Bauarbeiten für ein sechsgeschossiges Haus mit 24 Wohnungen. Der Standort ist ein besonderer, denn in der Bornholmer Straße 6 – an dem ehemaligen Grenzübergang der Berliner Mauer – befand sich einst das Kaiserliche Postamt, das im ruhigen Innenhof auch ein Gartenhaus beherbergte. Genau hier entsteht nach Entwürfen von Appels Architekten aus Zürich nun ein Neubau, der mit seiner Gestaltung Impulse der Industriearchitektur in eine zeitgenössische und urbane Formensprache überträgt: „An diesem historischen Standort war es besonders wichtig, eine harmonische Verbindung von Vergangenheit und Zukunft zu schaffen. Den Architekten ist es gelungen, die klassische Berliner Hofstruktur an der Bornholmer Straße aufzugreifen, um damit künftig die aus Kriegstagen stammende Lücke zu schließen", sagt Caren Rothmann, geschäftsführende Gesellschafterin der David Borck Immobiliengesellschaft. Das 24-köpfige Team des Maklerhauses hat den exklusiven Vertrieb des Objektes übernommen.

Die Wohnungen, unterteilt in Maisonette, Apartment und Penthouse, zeichnen sich durch ein klares Design aus: Stilvoll eingesetzte Merkmale wie Sichtbetondecken, Stahlbetontreppen und geschliffene Zementestrichböden prägen den industrietypischen Charakter des neu errichteten Gartenhauses. Bodentiefe Fenster, Fischgrätparkett inklusive Fußbodenheizung sowie ein Aufzug und ein elektrischer Sonnenschutz sorgen zudem für hohen Wohnkomfort. Die 60 bis 118 Quadratmeter großen Maisonettes erstrecken sich größtenteils vom Erdgeschoss in das erste Obergeschoss. Besonders hervorzuheben sind hier die Deckenhöhen von bis zu sechs Metern, die sich durch die zurückspringende Galerie-Etage ergeben und somit für ein großzügiges Raumgefühl sorgen. In den Etagen zwei bis fünf befinden sich die Apartments, die über eine Wohnfläche von 52 bis 93 Quadratmetern verfügen. Durch ihre effizienten Grundrisse mit offenen Räumen und Küchen ist dieser Wohnungstyp sowohl für Singles, Paare, aber auch kleine Familien geeignet. Den besten Ausblick über die Dächer Berlins offenbaren die beiden luxuriösen Penthäuser im sechsten und damit obersten Geschoss. Die eigenen Aufdachterrassen sind das Highlight der weitläufigen 111 beziehungsweise 122 Quadratmeter großen Einheiten. Neben den Balkonen und Terrassen in jeder Wohnung, bietet sich mit dem neu angelegten, ruhigen Innenhof ein zusätzlicher Rückzugsort für die künftigen Bewohner. Den Kindern des Hauses stehen im Hinterhof zudem einige Spielflächen und -geräte für ausreichend Freizeitspaß zur Verfügung.

Das direkte Umfeld des Neubaus in der Bornholmer Straße 6 ist durch seine lebendige Atmosphäre geprägt. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés sowie Clubs sind hier angesiedelt. Dass der Prenzlauer Berg jedoch nicht nur ein angesagter Szene-Kiez, sondern auch weiterhin ein beliebtes Wohnviertel mit hoher Lebensqualität ist, hat sich schon kurz nach Vertriebsstart gezeigt, ein Großteil der Wohnungen ist vergeben. „Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den urbanen Lagen Berlins ist ungebrochen hoch, das merken wir auch bei unseren anderen Neubauprojekten", erläutert David Borck, ebenfalls geschäftsführender Gesellschafter der David Borck Immobiliengesellschaft, und ergänzt: „So haben wir auch beim NeuHouse starkes Interesse bei Kapitalanlegern und Eigennutzern registrieren können. Hier stehen nun nur noch vier Einheiten zum Verkauf, darunter das gläserne Penthouse."

Britta Berger

Zukunftsperspektiven eröffnen

Tobias Nöfer arbeitet deutschlandweit als Architekt, ist zudem Vorsitzender des Architekten- und Ingenieurvereins zu Berlin-Brandenburg (AIV). In dieser Funktion schaut er auf die Zukunft Berlins.

Quelle: Stefan Thissen

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Im Sommer wurden die neuen Vorhaben benannt, die von den weitreichenden Förderungen der staatlichen Aktion „Nationale Projekte des Städtebaus" profitieren. Berlin ist mit genau einem vertreten, dem DampflokWerk Berlin – Quartiersmittelpunkt Ringlokschuppen. Ist das nicht sehr wenig für eine Hauptstadt?
Tobias Nöfer (TN): Grundsätzlich werden solche Förderungen nicht nach Proporz verteilt, sondern davon unabhängig. In den vergangenen Jahren ist Berlin bei verschiedensten Projekten gefördert worden. Dennoch muss man darüber nachdenken, welche Gründe dazu geführt haben, dass die Vergabe im letzten Jahr so gering war. Vielleicht ist mein Eindruck nicht falsch, dass die Auseinandersetzungen um kostengünstigen Wohnraum und die Abwanderung von Investitionen zu sehr dominieren.

IA: Wird sich der Städtebau nach der Corona-Pandemie verändern?
TN: Ich hoffe ja. Denn durch die Verlangsamung der Lebensumstände hat sich die Konzentration auf das unmittelbare Umfeld verstärkt. Die Menschen hatten Zeit sich sowohl der Schönheit, als auch der Hässlichkeit, die ihren Lebensraum bilden, bewusst zu werden. Viele haben verstärkt wahrgenommen, wie ihr Umfeld ist, wie sie sich in der Stadt bewegen und wie schön es sein kann, wenn der Autoverkehr abnimmt. Mit den Verbesserungen zu Gunsten des Fahrradverkehrs, sind erste Schritte getan worden, um die Straßenräume menschenfreundlicher zu gestalten. Ich hoffe, dass die Krise ein Anstoß ist zu Gunsten dieses menschenfreundlicheren Städtebaus.

IA: Welche Faktoren für einen gesunden Städtebau halten Sie bisher für zu wenig beachtet?
TN: Wenn man gesunden Städtebau als einen definiert, der Funktionen mit Schönheit verbindet, dann kommt die Schönheit bei uns oft zu kurz. Immer da, wo ein Einzelaspekt dominiert, wie Verkehr oder Einzelhandel, wird es unattraktiv. Ein schöner Städtebau ist der Ausgleich von allem miteinander. Wenn Sie gesund auf die Corona-Pandemie beziehen, hat der Städtebau keinen Einfluss. Bekanntlich wurde vor allem in Dorfkneipen, Bergorten, auf Sportplätzen und Chorproben das Virus stark verbreitet.

IA: Als AIV initiieren Sie den „Internationalen Städtebaulichen Ideenwettbewerb Berlin-Brandenburg 2070". Sind 50 Jahre Blick voraus nicht zu viel?
TN: Unser Wettbewerb soll Zukunftsperspektiven eröffnen, die sowohl visionär als auch realitätsbezogen sind. 50 Jahre ist eine Zeit, deren Ende unsere Kinder erleben werden, die wir jetzt im Städtebau realistisch angehen müssen. Wenn wir 100 Jahre in die Zukunft geschaut hätten, wäre dieser Realitätsbezug verloren gegangen, und wir hätten Vorschläge mit interplanetaren exterrestrischen Visionen bekommen, was uns nicht weiter bringt.

IA: Was ist das Ziel des Wettbewerbes?
TN: Mit dem Wettbewerb ermöglichen wir einen freien Blick über alle bisherigen Pläne hinaus. Ziel ist, Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen und einen strategischen Plan für die Großstadtregion zu entwickeln. Wir wollen damit die vielen Entwicklungsschwierigkeiten, die wir fast überall haben und die durch Partikularinteressen entstehen, durch einen erweiterten Blick überwinden. Die Menschen sollen ein Bewusstsein entwickeln für die Planbarkeit ihrer Stadt. Insgesamt denken wir, dass über die stärkere Identifizierung der Menschen mit ihrer Stadt und deren Zukunft der Gemeinsinn gestärkt wird. Und den brauchen wir, denn Stadt ist Gemeinsinn.

IA: 18 Büro-Teams wurden für die zweite Phase ausgewählt: Was zeichnet sie aus?

Quelle: AIV – Internationaler Städtebaulicher Ideenwettbewerb Berlin-Brandenburg 2070

TN: Schon die 55 Beiträge der ersten Phase boten ein unglaublich breites Spektrum unterschiedlichster Interpretationen dessen, wie die Stadt der Zukunft aussehen könnte. Daraus 18 Arbeiten für die zweite Phase auszuwählen war eine Herkulesaufgabe. Diese Arbeiten hat die Jury für die weitere Bearbeitung ausgewählt, weil sie am ehesten Optionen für eine Weiterentwicklung boten, wie sie der Aufgabenstellung entsprachen.

IA: Das Team von Albers, Malcovati, Vogt und Ove Arup hat den Wettbewerb gewonnen, warum?

TN: Der Beitrag versteht Berlin und Brandenburg als bauliche und räumliche Einheit und präsentiert ein Gesamtkonzept bis an die Landesgrenze Brandenburgs. Dabei greifen die Verfasser die bestehende Grundform des Siedlungssternes mit ihren historisch entstandenen Schienenradialen auf, verlängern und erweitern die Siedlungsflächen entlang der Radialen bis in den Städtekranz und könnten dadurch Wohnraum für zusätzlich etwa eine Million Einwohner schaffen. Zwischen den Siedlungsbändern erstrecken sich Grünkeile. Die Herangehensweise ist überzeugend, da sie Landschaftsschutz und Städtebau verbindet und beidem mehr Qualität verschafft. Besonders hat die Jury die Integration der Themen Siedlungs-, Grünflächen und Verkehrssystem gewürdigt und die überzeugende Bearbeitung von Gesamtraum und konkreten Orten. Die beispielhaft geplanten Vorschläge für Bernau und Schwedt, bei denen mittelalterliche, barocke oder sozialistisch geprägte Räume miteinander verbunden und städtebaulich gefasst werden, geben Impulse für eine zukünftige Entwicklung. Und eben dies ist das Ziel des Wettbewerbes und des ganzen Projektes „Unvollendete Metropole".

Interview: Ivette Wagner

Quelle: Eike Becker

Konny Island

Am Berliner Adenauerplatz plant die WIWELA BAU Projekt GmbH einen neuen Gebäudekomplex mit Büros, Wohnungen und Mobility Hub.

Seit über zehn Jahren fristet das Grundstück an der Wilmersdorfer Straße 82-83 ein trauriges Dasein. Denn die meisten Gewerbeflächen in dem zwei- bis siebengeschossigen Bau direkt am Adenauerplatz in Blickweite des Kurfürstendamms stehen leer. Auch die Wohnungen des Gebäudekomplexes sind unbewohnbar, schließlich wurden hier bauzeittypisch gesundheitsgefährdende Baustoffe verwendet und unlösbare Probleme mit dem Brand-, Schall- und Wärmeschutz hinterlassen. Während der Leerstand des prominenten Grundstückes bei den Nachbarn zunehmend für Unmut sorgt, kommt nun Bewegung in die zähen Abstimmungen zwischen Bezirk, Land und Bauherr.

Projektentwickler ist in diesem Fall die WIWELA BAU Projekt GmbH, die seit Jahren einen Neubau auf dem Grundstück in prominentester City West-Lage plant. Nach langwierigen Abstimmungen, die zuletzt den Bau eines Hotelkomplexes vorsahen, wagt der in Berlin ansässige Projektentwickler nun einen erneuten Anlauf – diesmal in Richtung Büro- und Geschäftshaus mit Wohnungsanteil an der ruhigeren Wilmersdorfer Straße. Großen Wert legt das Unternehmen dabei auf einen sozialen und ökologischen Mehrwert: „Der Entwurf sieht begrünte Dächer, Solarpaneele an den Fenstern oder den Fassaden und eine öffentlich nutzbare Zwischenetage vor. Zudem wollen wir wieder genau so viel Wohnraum schaffen wie zuvor und davon sogar freiwillig ein Drittel als bezahlbar anbieten. Im Untergeschoss nehmen wir zudem die verkehrsgünstige Lage auf und schaffen neben elektrifizierten Parkplätzen auch

Quelle: Eicke Becker

Radabstellplätze und ein Mobility Hub, in dem Waren von LKWs auf Lastenräder umverteilt werden können", erläutert WIWELA-Prokurist Ulrich Regener. Zudem soll das Gebäude eine LEED Gold-Zertifizierung erhalten. Der aktuelle Entwurf des planenden Architekten Eike Becker ist allerdings noch nicht bei allen Fraktionen auf Gegenliebe gestoßen, sodass nun der Bezirk einvernehmlich mit dem Bauherren in einem gutachterlichen Verfahren die beste gestalterische Lösung finden will.

Neben Wohnungen sollen in dem wenige Meter vom Kurfürstendamm entfernten Neubauprojekt Konny Island hauptsächlich Büros einziehen, die über einen offenen Eingangsbereich im Erdgeschoss erschlossen werden. Kleine Läden und Cafés in diesem Bereich stärken zusätzlich den öffentlichen Charakter des Gebäudekomplexes. „Ob nun eine öffentlich begehbare Zwischenetage erwünscht wird oder doch die Steigerung der Aufenthaltsqualität auf dem Adenauerplatz im Fokus steht, wird das städtebauliche Verfahren zeigen", sagt dazu Ulrich Regener. Schließlich betrachtet das Verfahren nicht nur sein Baugrundstück, sondern auch den Adenauerplatz und die Sichtbeziehungen sowie Interaktionen an diesem Standort. „Uns ist es besonders wichtig, ein langlebiges Gebäude mit verschiedenen Nutzungsarten zu errichten. Deshalb haben wir bereits in der Planungsphase den Nachhaltigkeitsgedanken berücksichtigt", erläutert Ulrich Regener. Im vierten Quartal soll die Umwandlung beginnen.

Ariane Stahn, David Eckel

1

ADVERTORIAL

Bürogebäude SCALE und SPARK

TOWNSCAPE und GATEWAY setzen auf Nachhaltigkeit und entwickeln erstmals Büro-Objekte in Holz-Hybrid-Bauweise.

An der Schnittstelle zwischen den Bezirken Prenzlauer Berg und Friedrichshain bauen die Projektentwickler TOWNSCAPE und GATEWAY zwei neue Bürogebäude. Insgesamt umfassen die beiden Projekte SCALE und SPARK über 40.000 Quadratmeter moderne Büroflächen, davon circa 15.800 Quadratmeter Bruttogeschossfläche im SPARK, und sehen im Erdgeschoss Nutzungsmöglichkeiten für Gastronomie- und Shopping-Anbieter vor. Das Projekt SCALE befindet sich bereits in der Realisierung, für SPARK ist der Baubeginn im zweiten Quartal 2021 vorgesehen.

Berlin – das heißt nicht erst seit dem Start-up-Boom Zukunft. Seit Jahren wächst die Zahl der Jungen und Kreativen in der Hauptstadt. Unternehmensneugründungen steigern stetig die Nachfrage nach Büroflächen und der Bedarf an modernen Büros in zentraler Lage bleibt hoch. Gerade der Bereich innerhalb des S-Bahnringes ist durch seine beispiellose Verbindung von moderner Kreativwirtschaft und wachsendem Ideenreichtum innerhalb der letzten Jahre zu einem wahren Hotspot geworden. „Die zentrale Lage und die hervorragende Verkehrsanbindung sind ein wichtiges Kriterium für die Auswahl des Standortes gewesen", erklärt Henrik Sassenscheidt, geschäftsführender Gesellschafter von Townscape. „Wir haben in Gesprächen oft gehört: Was nützt uns das schönste Büro, wenn es draußen auf der grünen Wiese steht? Unsere Mitarbeiter wollen kurze Arbeitswege und schätzen auch das unmittelbare Umfeld von Innenstadtlagen."

Entstehen werden die neuen Bürogebäude im Nordosten des Berliner Zentrums. Diese Gegend ist seit Jahren ein beliebter Ort bei jungen Berufstätigen, internationalen Studierenden und Start-ups. Die Standortqualität spricht auch viele Touristen und Neu-Berliner an. Neben umfangreichen internationalen gastronomischen Angeboten und zahlreichen Parks und Sportanlagen gelten die beiden angesagten Bezirke auch wegen der ansässigen Fachhochschulen und Akademien als Hotspots des urbanen Lebens und Arbeitens. Die Bezirke sind daher bei Unternehmen gefragt, um neue Standorte zu etablieren.

„Die Projekte in der Storkower Straße passen genau in unser Entwicklungskonzept. Moderne Büroflächen mit

1 Rund um das SCALE und das SPARK entsteht ein großzügiger Boulevard mit viel Grün.

2 Flexibel gestaltbare Innenräume bieten den zukünftigen Nutzern viele Möglichkeiten – im SCALE sind bis zu 1.670 Quadratmeter zusammenhängende Büroflächen möglich.

3 Klare Linien, großzügige Fenster – das SCALE überzeugt mit moderner Architektur.

innovativen Nutzungskonzepten sind stark gefragt, vor allem in zentralen Metropollagen sehen wir für diese Assetklasse zukünftig großes Potenzial", sagt Tobias Meibom, Finanzvorstand der Gateway Real Estate.

Das Gebiet an der Storkower Straße erfährt seit einiger Zeit eine spürbare Aufwertung. Ausdruck dafür sind neu entwickelte Hotel- und Gewerbeimmobilien. Zur weiteren positiven Entwicklung hat unlängst der Bezirk Prenzlauer Berg eine Potenzialstudie erhoben, um weitere Anregungen für die Standortentwicklung zu eruieren.

Henrik Sassenscheidt sagt dazu: „Wir verstehen uns als aktiver Standortentwickler. Unser Konzept sieht im Erdgeschoss öffentlich zugängliche Gastronomieangebote vor, die neben den zukünftigen Nutzern von SCALE und SPARK auch Gästen und Anwohnern zur Verfügung stehen. Der neue großzügig gestaltete und begrünte Boulevard wird eine hohe Aufenthaltsqualität haben und das Areal deutlich aufwerten."

Der Baustart für das SCALE ist im zweiten Quartal 2020 erfolgt, fertig soll der anspruchsvolle Neubau im dritten Quartal 2022 werden. Der neu errichtete Bürokomplex wird sich nicht nur optisch attraktiv in das Stadtbild einfügen. Der Grundgedanke des Projektes ist: weg mit verstaubten Bürokomplexen, her mit hochmodernen Kreativoasen. SCALE stellt dabei die optimale Kombination von großflächigen Arbeitsräumen und Zonen zum Austausch und zur Erholung dar.

In den Obergeschossen stehen flexible Büroflächen zur Verfügung, die vom Einzelbüro bis zum Open-Space eine breite Palette für die künftigen Mieter bereithalten. Interessant für Mieter mit großem Flächenbedarf ist die Möglichkeit, zusammenhängende Mieteinheiten bis 1.600 Quadratmeter pro Etage ohne bauliche Trennung gestalten zu können. Alle Flächen sind klimatisiert und können zusätzlich mechanisch be- und entlüftet werden. Ein außenliegender Sonnenschutz ist ebenfalls geplant.

Mit SPARK ist schon das nächste Projekt in der Pipeline, welches dem enormen Wachstumspotenzial der Umgebung gerecht werden soll. In direkter Nachbarschaft zum SCALE entstehen rund 15.800 Quadratmeter Bruttogeschossfläche inklusive Dachterrassen, wobei die Grundrisse der einzelnen Etagen flexibel planbar sind. Erstmals setzen die Projektentwickler bei SPARK auf eine Holz-Hybrid-Konstruktion und wollen damit ESG-Standards umsetzen. Der Baubeginn ist im zweiten Quartal 2021 geplant, die Fertigstellung erfolgt im zweiten Quartal 2023.

Das Potenzial der Projekte wird durch die optimale Anbindung an das Verkehrsnetz Berlins noch weiter gefördert. In unmittelbarer Nähe befindet sich der S-Bahnhof Landsberger Allee mit der Ringbahn und weiteren Stadtbahn-Linien. Mehrere Tram- und Buslinien vernetzen das Gebiet in alle Himmelsrichtungen. Die Storkower Straße und die kreuzende Landsberger Allee gehören zu den großen Magistralen in Berlins Osten. Eine Tiefgarage mit 80 Stellplätzen und mehreren E-Zapfsäulen sowie 133 Fahrradstellplätze im SCALE erleichtern den Individualverkehr. Im SPARK werden Autofahrern weitere 39 PKW-Stellplätze zur Verfügung stehen.

Auch optisch überzeugen SCALE und SPARK: Die Vereinigung von klaren architektonischen Linien und den von Glas dominierten Fassaden spiegeln den modernen und aufstrebenden Geist der Bezirke perfekt wider. Mit bodentiefen Fenstern präsentieren sich die Büroimmobilien ganz im Stile Berlins: ambitioniert, selbstbewusst und offen für Neues. Dabei sorgen die großzügigen Fensterfronten für eine optimale Lichtdurchflutung der Innenräume. Errichtet aus hochwertigen Materialien setzen SCALE und SPARK neue Landmarken im Berliner Großstadtdschungel.

Warten auf das Comeback

Keine Businessreisen, kaum Tagungen, wenige internationale Reisende – was die Städtehotellerie in Deutschland derzeit lähmt, trifft Berlin mit ganzer Wucht. Aber die Hauptstadt und die Region geben das Jahr noch nicht auf.

So ist das mit Corona. Noch im Oktober letzten Jahres musste Burkhard Kieker als Chef der Berliner Tourismusgesellschaft Visit Berlin den stark wachsenden Tourismus in Berlin verteidigen. Heute lesen sich die Worte, die er im Interview mit dem Tagesspiegel wählte, wie eine Motivationsformel: „Berlin ist eine Comeback-Story, eine Stadt, die sich nach schlimmster Disruption neu erfunden hat – deshalb liebt uns die Welt."

Fast 14 Millionen Gäste und damit 3,4 Prozent mehr als im Vorjahr liebten 2019 Berlin, fast 40 Prozent davon kamen aus dem Ausland. 34,1 Millionen Übernachtungen generierte im letzten Jahr die Stadt (+3,8 Prozent) und ist sogar als MICE-Metropole nach Paris und Lissabon auf Platz drei im international wichtigsten Städte-Ranking für Verbändekongresse aufgestiegen. Im März 2020 dann der Absturz, der allein im April für einen Rückgang der Übernachtungen um 94,6 Prozent im Vergleich zum April 2019 sorgte. Zwischen Januar und Mai 2020 sank sowohl die Zahl der Ankünfte als auch die der Übernachtungen um rund 55 Prozent, bedingt vor allem auch durch das Ausbleiben der

internationalen Gäste, die bisher zumeist aus Großbritannien, der USA, Italien und Spanien kamen.

Blase geplatzt

Für die Hauptstadt-Hotellerie, die seit Jahren fast ungebremst wächst, mehr als eine Belastungsprobe, und sie trifft neue wie etablierte Häuser gleichermaßen. „Die Hälfte unserer Gäste ist international, zudem leben wir vor allem von großen Tagungen – beides ist besonders in Berlin massiv eingebrochen und erholt sich nur schwer", berichtete im Mai Jürgen Gangl, General Manager im Park Inn by Radisson Berlin Alexanderplatz, das mit 1.028 Zimmern als zweitgrößtes Hotel Deutschlands gilt. Mit dem Sofitel Berlin am Kurfürstendamm hat im Juli gleich ein prominentes Fünf-Sterne-Hotel seine Zahlungsunfähigkeit bekanntgegeben. Die Angst vor weiteren ist groß, etliche Verkäufe und Betreiberwechsel werden erwartet. Viele Hoteliers sind zugleich unzufrieden mit der Senatspolitik, weil finanzielle Hilfen ausbleiben, die City Tax nicht ausgesetzt wird, Mietnachlässe auch bei Immobilien, die dem Land gehören, schwer verhandelbar sind, während die Hotellerie umfangreiche Hygienekonzepte umsetzt und finanziert. Die in Berlin gern beschriebene Tourismusblase ist 2020 in vielerlei Hinsicht geplatzt und könnte erst in zwei, drei Jahren gekittet sein, so die Prognosen.

Neue Flexibilität

Doch bei allem Leid gab es in den letzten Wochen auch positive Überraschungen. Vor allem das Segment der Serviced Apartments generierte später Auslastungsausfälle

Quelle: The Base

und erholt sich derzeit schneller. Der Hotelentwickler GBI beispielsweise konnte für seine Eigenmarke Smartments Business am Standort Berlin City West bereits im Juni einen Buchungsstand von 83 Prozent vermelden. Auch die Adapt Apartments Berlin verzeichnen im Zuge ihrer neu entwickelten Homeoffice-Angebote derzeit eine lukrative Neu-Nachfrage von Landesbehörden oder der Bundeswehr. Zudem gewannen Hostel-Anbieter wie a&o mit dem Projekt Notfallbetten neue Zielgruppen wie Behörden, Krankenhäuser oder Stadtmissionen und erwarteten bereits für August die ersten Schulgruppen zurück. Und ohnehin sei man mit einer aktuellen Belegung von rund 50 Prozent, vor allem durch den neuen Fokus Familien, bereits in „tiefschwarzen Zahlen", heißt es aus der a&o-Zentrale.

Rund eine Stunde von Berlin entfernt, steckt das Tagungshotel Landgut Stober in Nauen noch in seiner 300-Zimmer-Erweiterung und stellt sich zugleich mit 86-Zoll-Bildschirmen, die in verschiedenen Workshop-Räumen installiert wurden, hybrid neu auf. „Damit können wir bei Tagungen Gäste aus aller Welt via Multitouch-Screen zuschalten und sind darauf eingerichtet, dass in Zukunft vermehrt kleinere Events mit weniger Teilnehmern vor Ort nachgefragt werden", sagt der Geschäftsführer Michael Stober. Einen beträchtlichen Teil seiner seit März stornierten Tagungen konnte er bereits durch Transparenz und Angebotskreativität in die Jahre 2021 und 2022 hinüberretten. Währenddessen hat in der Berliner Sonnenallee der deutsche Tagungshotelgigant Estrel selbstbewusst die Fertigstellung seines Anbaus verkündet: Das Estrel Auditorium geht für 800 Gäste Anfang 2021 an den Start. Damit will man den Kunden nach Corona noch mehr Platz bieten. „Alles wird noch heller und funktionaler werden. Selbst für digital begleitete Veranstaltungen,

die klar zunehmen werden, sind wir bestens gerüstet", sagt Estrel-Gründer und Inhaber Ekkehard Streletzki.

Und dann gibt es da auch noch „Neueinsteiger" wie Florian Färber mit der Co-Living- und Serviced-Apartment-Marke The Base. Im ersten Quartal 2021 will er das erste Haus The Base Berlin One in Pankow eröffnen – und ist fast schon beflügelt vom Drive, den die Krise auch mitgebracht hätte. „Das Segment hat sich als krisenresistenter als die klassische Hospitality gezeigt und ist lukrativer als das klassische Wohnen", sagt er. Zugleich hätten gerade die Tech-Firmen starke Zuwächse generiert, allen voran Zalando, die er schon für einige Business Apartments im ersten Objekt gewinnen konnte. Im Juni gab er CR Investment Management als neuen The Base-Investor bekannt. Dessen Geschäftsführer Alexander Lackner sieht aktuell vor allem das Potenzial des Wohnkonzeptes: „Trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den gewerblichen Wohnungsmarkt sind wir davon überzeugt, dass das Segment Co-Living langfristig noch an Bedeutung gewinnen wird." Zwar stehe das The Base-Konzept für eine klare Community-Orientierung, die aktuellen Distanz-Maßnahmen zeigen jedoch, „dass das Konzept separater, voll funktionsfähiger Apartments kombiniert mit Services, langfristig tragfähig sein wird".

Größter Wirtschaftsfaktor

Ein „Wir-machen-weiter-Klima" also vielerorts, das nicht zuletzt auch von Umfragen getragen wird. Laut Investor Beat von Cushman & Wakefield (C&W) zum Beispiel vom Juni 2020 ziehen 90 Prozent der Anleger Hotels auf dem deutschen Investmarkt weiter in Betracht. Berlin erreichte dabei unter

Quelle: The Base

den zehn größten Hotelmärkten das höchste Rating als Investitionsstandort – gefolgt von München und Hamburg.

Die Zeichen stehen also nicht zum Schlechtesten. Seit Juni hat bereits, laut Visit Berlin, in der Hauptstadt eine Gästeerholung auf jetzt 30 bis 40 Prozent im Vergleich zum Vorjahr eingesetzt, vor allem durch deutsche Touristen, aber auch Gäste aus Dänemark, den Niederlanden, der Schweiz und Österreich. Und wenn diese Zahlen 2020, nach Befürchtungen vieler Experten, nicht mehr signifikant steigen werden – der Tourismus ist der größte Wirtschaftsfaktor Berlins, das betonte Burkhard Kieker schon in seinem Tagesspiegel-Interview letzten Oktober. Er lässt sich also nicht so einfach „abschaffen" und totkriegen. Schon weil Berlin den Comeback-USP seit jeher in sich trägt.

Potsdam 2021 mit neuem Hotel

Die UBM Development realisiert derzeit bis zum zweiten Quartal des Jahres 2021 in der Potsdamer Innenstadt ein Hotel der Marke Holiday Inn Express mit 198 Zimmern in Kombination mit 126 Wohnungen sowie diversen Einzelhandelsflächen. Das Mixed-Use-Projekt des Hotelentwicklers entsteht als Neubau im Süden der historischen Innenstadt, anstelle des vor rund 15 Jahren abgerissenen Fernmeldeamtes und schließt damit auf insgesamt rund 14.500 Quadratmetern Bruttogrundfläche die Lücke Am Kanal 14 und 15 sowie Französische Straße. Die UBM Development baut das Hotel derzeit auf rund 7.200 Quadratmeter Bruttogrundfläche mit fünf Geschossen und umfassender Lobbyfläche im Erdgeschoss. Als Pächter wird der Hotelbetreiber Primestar Hospitality GmbH agieren, der betont, wie sehr sich Holiday Inn Express als Marke von IHG in den vergangenen Jahren entwickelt habe.

Mehr Wohnungen

Die Wohnungen werden derzeit entlang der Französischen Straße auf rund 6.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche errichtet. „Das Angebot besteht aus Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen, welche voraussichtlich teilmöbliert (zum Beispiel Küche) vermietet werden. Eine Versorgung durch das benachbarte Hotel ist derzeit nicht geplant. „Synergien, in Abhängigkeit durch den jeweiligen Wohnungsmieter, sind nicht auszuschließen", erklärt Andreas Thamm, Vorsitzender der Geschäftsführung der UBM Development Deutschland GmbH. Darüber hinaus sind in dem Neubau-Ensemble rund 1.300 Quadratmeter für Gewerbenutzungen vorgesehen sowie 69 PKW-Stellplätze, die überwiegend unterirdisch entstehen sollen. Für das Gebäude, das in Kooperation mit einem Family Office realisiert wird, wird eine DGNB-Zertifizierung in Gold angestrebt. Die UBM Development, die seit Ende 2019 das Baurecht hat, betont dabei, für Potsdam typische Materialien bei der Errichtung zu verwenden. Das Projekt selbst biete wiederum durch seine Nutzungsmischung sowohl für Einheimische als auch für Besucher neue attraktive Angebote und Möglichkeiten.

Dennoch könnte dieses Mixed-Use-Angebot in Kombination mit einem Hotel künftig seltener werden. Die UBM Development erklärt auf Nachfrage von IMMOBILIEN AKTUELL zur Einschätzung der Hotelmarktperspektiven in Berlin und Brandenburg: „Wir fokussieren unsere Aktivitäten aktuell auf die Assetklassen Wohnen und Büro, da Hotel neben Retail die von der Corona-Krise am stärksten betroffene Assetklasse ist. Hotelprojekte, die bereits in Bau sind, werden fertiggestellt, wobei keine neuen Hotelprojekte gestartet werden."

Der europaweit agierende Hotelentwickler sieht „im aktuellen Umfeld bessere Marktchancen" im Wohnen und Büro und geht davon aus, „dass die Investorennachfrage im Bereich Hotel noch etwas länger gedämpft sein wird". Andreas Thamm betont weiter: „Die Nachfrage im Wohnungsbereich hat sich sogar etwas verstärkt – wir verfügen hier über eine prall gefüllte Pipeline mit rund 3.500 Wohnungen, davon rund 500 Wohnungen in Berlin und 600 in München."

Sylvie Konzack

Quelle: UBM Development

IMMOCOM

Events. Media. Agency.

Ihr zuverlässiger Partner in der Immobilienbranche

Events

Immobilienkongresse - Immobiliengespräche - Netzwerk

Media

Fachmagazin IMMOBILIEN AKTUELL - Podcast Immobileros - Branchen-Newsletter

Agency

Marketing - Pressearbeit - PR-Beratung - Veranstaltungsorganisation

Foto: unsplash / Luca Bravo

WWW.IMMOCOM.COM

Delle für den Krisengewinner

Die Corona-Krise hat den Markt für Lager und Hallen in der Region Berlin-Brandenburg im ersten Halbjahr 2020 ausgebremst. Doch die zweite Jahreshälfte wird besser, glaubt die Branche.

Was Logistiker schon immer wussten, ist durch Corona für alle spürbar geworden: Ohne Logistik und Transporte geht nichts mehr. Die Branche ist „systemrelevant", sagt Christian Müller von CBRE Global Investors. Nach kurzer allgemeiner Zurückhaltung während der Lockdown-Phase setzten Investoren weiter auf den deutschen Logistik-Immobilienmarkt. PGIM Real Estate zum Beispiel hat gerade fünf entsprechende Objekte gekauft, darunter ein Paket mit vier Immobilien im Großraum Berlin mit mehr als 100.000 Quadratmetern Nutzfläche. Die „Metamorphose" – weg vom „Nischensegment" hin zu einer „nachhaltigen Investmentklasse" – geht „fast schon exponentiell" weiter, unterstreicht Professor Dr. Thomas Beyerle, Chef-Researcher der Catella Gruppe.

Keine Frage: Logistik zählt zu den Gewinnern der Krise – auch, wenn sich das in der Hauptstadtregion erst mit zeitlichem Verzug offenbart. Für diesen Markt ermittelten die Analysten von Colliers International in den ersten sechs Monaten des Jahres 2020 einen Flächenumsatz von 161.800 Quadratmetern. Das seien 37 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Auf 155.600 Quadratmeter und ein Minus von 42 Prozent kam Realogis, auf 140.000 Quadratmeter CBRE (minus 48 Prozent).

Reale Dynamik deutlich höher

Erklären lässt sich der Umsatzeinbruch mit einer neuen Entwicklung im Berliner Markt, heißt es aus dem Hause Realogis. Demnach war das erste Halbjahr zwar von Corona geprägt, die Krise aber „nur kurz spürbar". Die tatsächliche Dynamik habe sich als „deutlich höher" erwiesen, so Ben Dörks von der Realogis-Niederlassung in Berlin. Ihm zufolge wurden schon einige große Mietverträge in den vergangenen Monaten abgeschlossen. „Diese sind allerdings durch Nutzungs- und Baugenehmigungen noch aufschiebend bedingt und werden erst im dritten und vierten Quartal 2020 in die Statistik eingehen." Das gelte gleichermaßen für den Neubau und für Umbauten.

Die Auswirkungen der Pandemie traten vor allem bei der Flächennachfrage von Logistikfirmen zutage. In Relation zur ersten Jahreshälfte 2019, in der diese besonders aktiv waren, verringerte sich ihr Flächenumsatz um 70 Prozent. „Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die Flächennachfrage der Logistiker wieder zunimmt", entgegnet Colette Bodendorf, bei CBRE in Berlin für den Marktbereich Logistik zuständig.

Fleißigster Abnehmer unter allen Branchen war laut dem Makler BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) erneut der Handel mit 40 Prozent, gefolgt vom produzierenden Gewerbe (20 Prozent) und den Logistikdienstleistern (17 Prozent). Ein mit knapp 21 Prozent ungewöhnlich hohen Anteil nahm die Sammelkategorie der sonstigen Branchen ein. Dies ist unter anderem auf den Abschluss des kommunalen Krankenhausbetreibers Vivantes – Netzwerk für Gesundheit GmbH über rund 13.700 Quadratmeter zurückzuführen. Das Berliner Unternehmen errichtet für rund 64 Millionen Euro im Bezirk Spandau ein Versorgungs- und Logistikzentrum. Die Bauarbeiten sollen bis Oktober 2021 andauern.

Nachfrageüberhang in der City

Im Bezirk Lichtenberg entwickelt Aurelis Real Estate einen neuen Gewerbepark. Auf einem Areal von 36.100 Quadratmetern entstehen etwa 18.000 Quadratmeter Hallen- und Büroflächen. Ein erster Mieter ist bereits gefunden: Das Unternehmen Durstexpress übernimmt 8.000 Quadratmeter Logistikfläche und 1.900 Quadratmeter Büro- und Sozialflächen. Die Baugenehmigung liegt vor, voraussichtliche Fertigstellung ist im März nächsten Jahres. Beide Projekte belegen,

1 In Berlin-Hohenschönhausen im Bezirk Lichtenberg baut Aurelis Real Estate etwa 18.000 Quadratmeter Hallen- und Büroflächen.

2 Für rund 64 Millionen Euro realisiert die Vivantes – Netzwerk für Gesundheit GmbH ein fast 14.000 Quadratmeter großes Versorgungs- und Logistikzentrum in Berlin-Spandau.

Quelle: Vivantes

dass im ersten Halbjahr 2020 trotz Corona der Großteil des Flächenumsatzes auf das Berliner Stadtgebiet entfiel. Insgesamt waren es mehr als 80.000 Quadratmeter. „Das ist angesichts des Flächenmangels in der Stadt ungewöhnlich", erläutert CBRE-Frau Colette Bodendorf. Der Grund seien abgelaufene Mietverträge, die nicht verlängert, sondern bei denen die Flächen neu vermietet wurden. Alle freiwerdenden Areale fänden „sehr schnell" Nachmieter, sodass der Engpass in der City „auf absehbare Zeit" fortbestehe.

Die Mieten für Lager und Hallen in und um Berlin blieben seit Anfang des Jahres stabil. Nach Angaben von BNPPRE pegelte sich die Durchschnittsmiete bei 5,90 Euro je Quadratmeter ein, in der Spitze waren 7,20 Euro je Quadratmeter zu zahlen.

Hoffen auf das zweite Halbjahr

„Der Markt Berlin und Umland hat Potential", meint Rainer Koepke, der bei CBRE den Bereich Industrial & Logistics deutschlandweit verantwortet. Im Vergleich zu den Regionen um die meisten anderen Metropolen befinde sich hier noch ein „recht großes Flächenreservoir", das auch für Logistiknutzungen in Frage kommt. Für die weitere Entwicklung sehen die Researcher die Hauptstadtregion in guter Verfassung. Den Nährboden dafür bilden vor allem die diversen Großdeals, die bereits seit längerer Zeit verhandelt werden. Ihr Abschluss ist vielfach für das zweite Halbjahr zu erwarten, heißt es unisono.

Ben Dörks von Realogis prognostiziert: Rund 400.000 bis 450.000 Quadratmeter werde die Branche im Gesamtjahr 2020 zusammentragen, hierbei sei die neue Tesla-Gigafabrik im brandenburgischen Grünheide noch nicht eingerechnet. Sollte der US-Autohersteller in den kommenden Monaten die endgültige Baugenehmigung für das Mammutprojekt erhalten, könnte es zum Jahresende „ein im langjährigen Vergleich überdurchschnittliches Ergebnis" geben, schätzt BNPPRE-Experte Bastian Hafner.

Matthias Klöppel

Verschnaufpause auf dem Büromarkt

Der Gewerbe-Pulsschlag 2020 pendelt zwischen Rekord und Corona, macht aber für die Zukunft Mut.

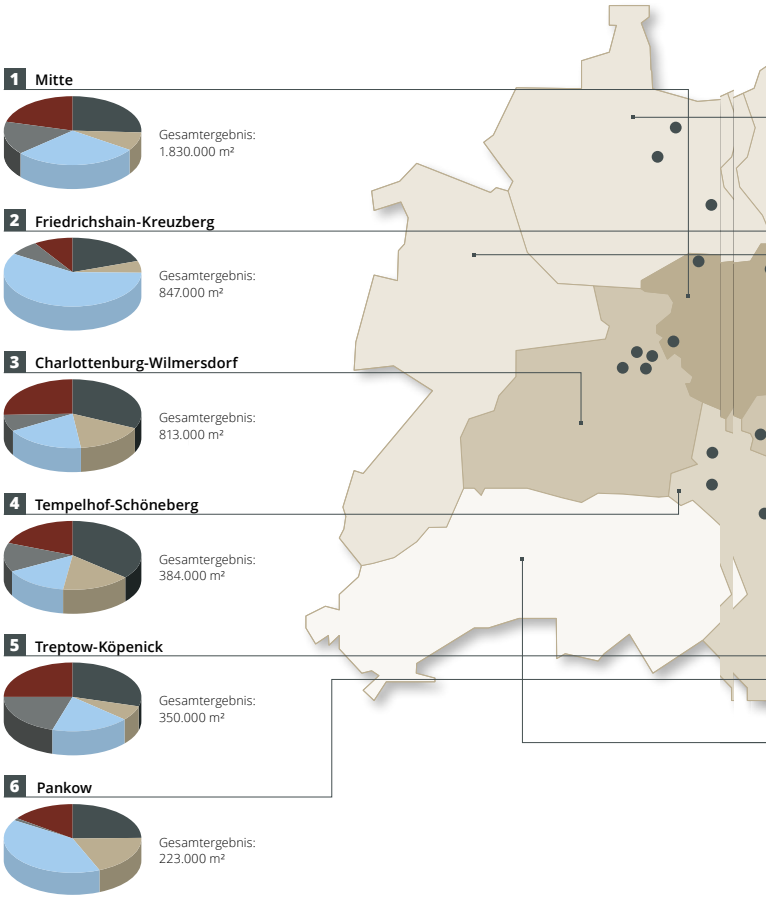
Die Gewerbesiedlungs-Gesellschaft Berlin (GSG Berlin) präsentierte im vergangenen Sommer erstmals ihren gemeinsam mit den Immobilienmarktanalysten bulwiengesa und Savills erarbeiteten Gewerbe-Pulsschlag. In der Analyse wird im Jahresrhythmus das Marktgeschehen in allen zwölf Berliner Bezirken untersucht und mit den 49 Objekten der GSG Berlin verglichen. Erwartungsgemäß spiegelte die Studie die bis Ende 2019 vorherrschende Rekordstimmung wider.

Diese zeigte sich beflügelt von einem weiteren Zuwachs bei den Bürobeschäftigten, sodass die Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen bis Ende 2019 kontinuierlich anzog. Im gesamten Stadtgebiet führte das zu steigenden Mieten und weiter fallenden Leerständen. Wer Büroflächen im mittleren bis größeren Umfang suchte, wurde angesichts eines Leerstandes von nur 1,5 Prozent fast ausschließlich in der Projektentwicklung fündig und musste dafür jahrelange Wartezeiten sowie ständig kletternde Spitzenmieten in Kauf nehmen. Dies bescherte dem Berliner Markt ein Umsatzergebnis von rund 1,07 Millionen Quadratmeter gewerblicher Mietfläche (MFG) – ein neuer Rekordwert. Laut den Experten gab es einen deutlichen Mietenanstieg in allen Lagen der Stadt. Allerdings lassen sich auch noch Ecken finden, wo einstellige Mieten gezahlt werden.

Keine Trendwende

Mitten in diese euphorische Stimmung platze Anfang 2020 Corona – und wirbelte nicht nur den Gewerbemarkt in der Hauptstadt kräftig durcheinander. Die Analysten beschreiben eine dynamische Entwicklung, die durch die Covid 19-Pandemie und das geringe Büroflächenangebot vorerst unterbrochen wurde. Den Experten zufolge handelt es sich dabei jedoch nicht um eine Trendwende, sondern vielmehr um eine Atempause. In Zukunft nimmt die Zahl der Bürobeschäftigten weiter zu, wenn auch im geringeren Umfang als in den vergangenen Jahren. Ein Abschwung bei Mieten und Nachfrage ist nicht in Sicht. Das führt zu seitwärts tendierenden Mieten und einem leichten Anstieg des Leerstandes, was für einen funktionierenden Büromarkt durchaus gesund sein kann.

Auch an der GSG Berlin, mit rund einer Million Quadratmetern der größte private Gewerbevermieter der Hauptstadt, geht diese Entwicklung nicht spurlos vorbei. „Grundsätzlich



Business Community: überregionales Angebot in etablierten Branchen, überwiegend mittelständische Struktur

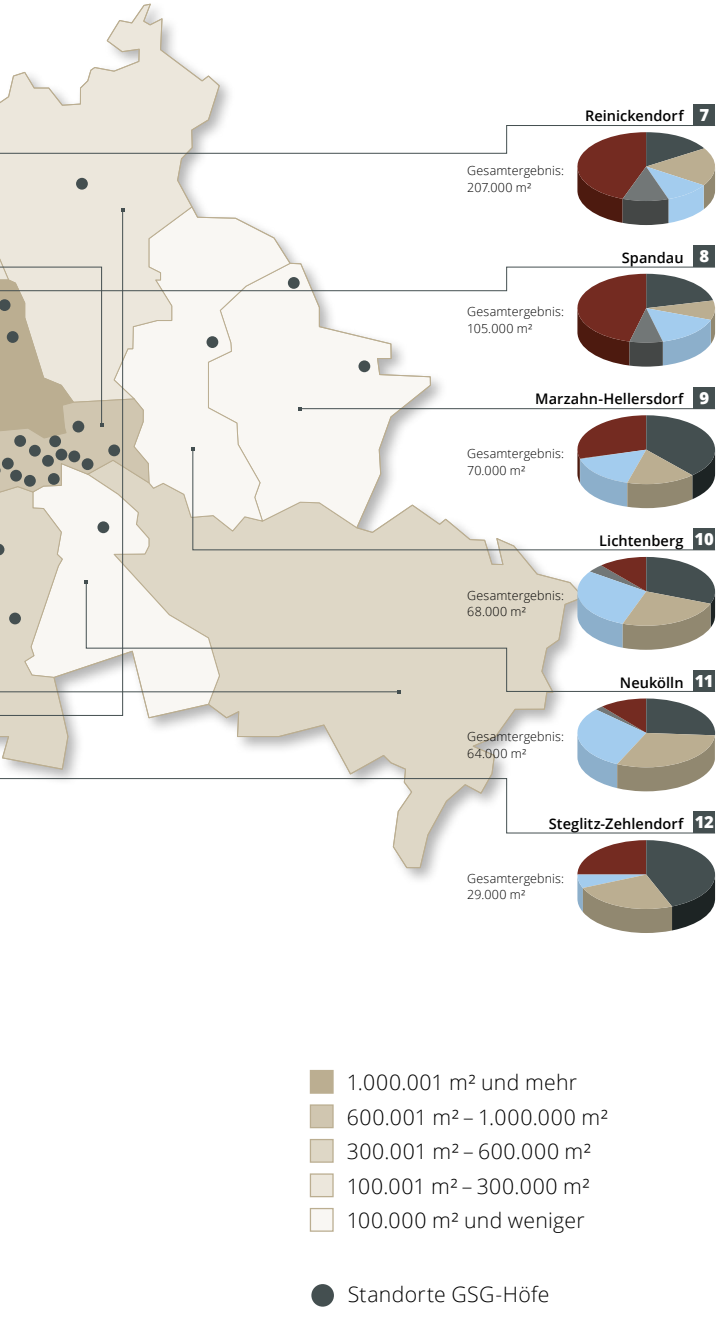
City Services: Angebote für den lokalen Markt, überwiegend kleine und mittlere Unternehmen

Digitals: Gründungsunternehmen oder Technologietöchter von Großkonzernen, überregionales Angebot in neuen Wirtschaftsfeldern

Global Players: börsennotiert, Kandidat für Fusion, überregionales Angebot, weltweites Standortnetz, zumindest mit nationaler Hauptniederlassung

Local Dinosaurs: große Serviceagglomerate mit lokalem Angebot, häufig öffentlich oder halböffentlich

Woher kommt die Nachfrage?
Flächenumsatz nach Unternehmenstypen 2014–2019 (in m²)



sind wir durch die diversifizierte Mieterstruktur, die von produzierenden Unternehmen über digitale Start-ups bis hin zu Coworking und modernen Büroflächen reicht, gut auf eine Nachfrageveränderung eingestellt", erläutert Sebastian Blecke, Operativer Geschäftsführer der GSG Berlin, das Ergebnis des Gewerbe-Pulsschlages 2020. Die Struktur der Flächen des Berliner Traditionsunternehmens mit 55-jähriger Geschichte sorgt für eine gewisse Resilienz. Das überwiegend aus modernisierten Gewerbehöfen in innerstädtischen Lagen bestehende Portfolio liegt voll im Nachfragetrend. Seit Jahren achtet die GSG Berlin zudem bei Sanierungsmaßnahmen und Neubau auf multifunktionale und flexible Grundrisse, die in veränderten Marktsituationen eine verbesserte Vermietbarkeit gewährleisten. Denn nicht nur die historischen Produktionshöfe, sondern auch die neu gebauten Einheiten wie etwa an der Franklinstraße in Charlottenburg lassen sich sowohl für Open Space, Coworking oder Zellenbüros sowie als Produktions- und Lagerfläche nutzen.

Flexibel und kurzfristig

Besonders differenziert fällt im Gewerbe-Pulsschlag 2020 die Beurteilung der Immobilienklasse Coworking aus. Schließlich ermöglichen die Workspace-Anbieter flexible Raumlösungen, die es ihren Nutzern erlauben, kurzfristiger auf Flächennachfragen zu reagieren. So lassen sich etwa Mitarbeiter oder Abteilungen zeitweise „auslagern", um die nötigen Abstandsflächen zu gewährleisten. Zudem können sich Mieter im Coworking bei zurückgehender Nachfrage unkompliziert wieder verkleinern. Jedoch müssen ebenso die Betreiber von Coworking auf ihren Flächen neue Anforderungen umsetzen, wie Abstandsregelungen und Hygienemaßnahmen, die den Betrieb teurer machen und die Flächenausnutzung reduzieren. Die Nutzer zeigen sich verunsichert: Corona hat deutschlandweit bereits zu zahlreichen Stornierungen größerer Mietverträge in dem Segment geführt, welches in den vergangenen Jahren für knapp 250.000 Quadratmeter Mietflächenumsatz in Berlin verantwortlich war. Insgesamt, so die Folgerung der Autoren, haben Vermieter, die ihren Mietern flexible Flächenlösungen oder den Umzug innerhalb des eigenen Bestandes anbieten können, einen klaren Vorteil bei der Bewältigung der Krise. Es scheint, als ob Corona nur eine Verschnaufpause darstellt – danach geht es weiter, jedoch langsamer als zuvor.

David Eckel

Investieren und Gutes tun

Immer mehr Anleger möchten nicht nur eine ordentliche Rendite erwirtschaften, sondern mit ihrem Geld auch eine positive Wirkung auf Umwelt und Gesellschaft ausüben. Deshalb gewinnt Impact Investing an Bedeutung.

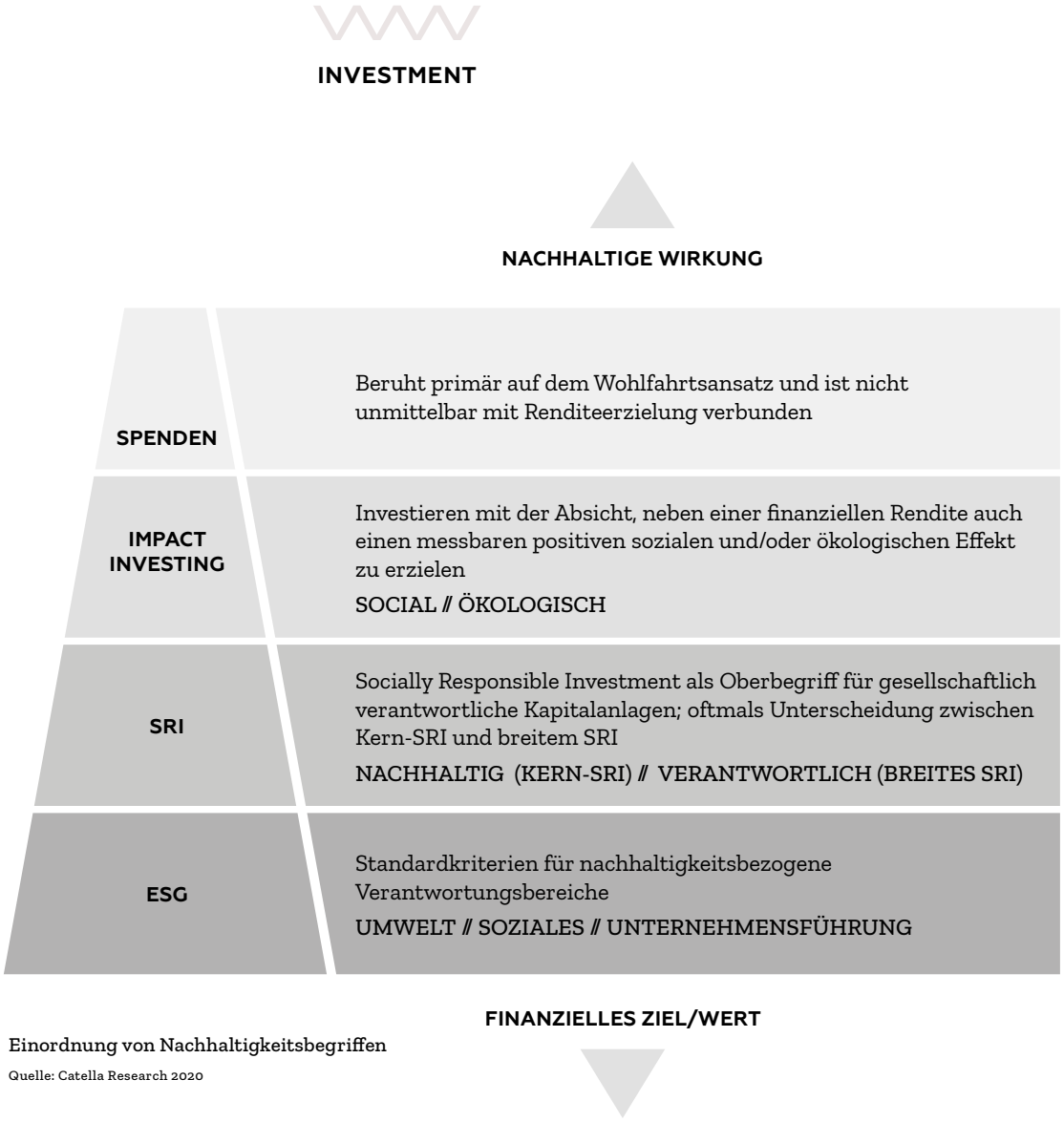
Eigentlich ist das Generationen-Quartier im Bielefelder Stadtteil Sennestadt nur eine kleine Anlage – in drei Gebäuden befinden sich öffentlich geförderte Wohnungen, zwei betreute Wohngemeinschaften und eine Kindertagesstätte. Auch wenn das nicht besonders aufregend klingt, lohnt sich ein genauerer Blick auf das Gebäudeensemble. Denn es steht für eine neue Art des Investierens, bei dem es nicht nur um Rendite, sondern auch um soziale Verantwortung geht.

Vor kurzem hat nämlich der von der Catella Real Estate AG aufgelegte Fonds „KCD-Catella Immobilien mit sozialer Verantwortung" das Generationen-Quartier erworben. Dieser Fonds für professionelle und semi-professionelle Investoren verfolgt eine Investitionsstrategie, die einerseits ein ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil aufweist, andererseits aber auch einen positiven Beitrag für die Gesellschaft leistet. Die nachhaltige Ausrichtung des Fonds, sagt Henrik Fillibeck, Sprecher des Vorstandes der Catella Real Estate AG, „fördert den langfristigen Werterhalt, ermöglicht stabile und langfristige Mieterträge und schafft darüber hinaus gesellschaftlichen Mehrwert."

Commerz Real geht voran

Genau diesen Investitionsansatz bezeichnet der englische Begriff Impact Investing, was sich als wirkungsorientiertes Investieren übersetzen lässt. Während die Bezeichnung im angelsächsischen Raum schon länger verbreitet ist, setzt sie sich hierzulande erst langsam durch. Eine Vorreiterrolle

Quelle: shutterstock



Einordnung von Nachhaltigkeitsbegriffen

Quelle: Catella Research 2020

nimmt dabei die Fondsgesellschaft Commerz Real ein, indem sie Anfang dieses Jahres den Bereich Impact Investment schuf. „Immer mehr Anleger möchten nicht nur Geld verdienen, sondern mit ihrer Investition auch Gutes tun", begründete dies der damalige Commerz-Real-Chef Dr. Andreas Muschter.

Was aber ist Impact Investing? „Die gebräuchlichste Definition stammt vom Global Impact Investing Network (GIIN)", antwortet Benjamin Schramm, der als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Infrastruktur- und Immobilienmanagement der TU Braunschweig am Thema Impact Investing forscht. „Diese Definition versteht unter Impact Investments Investitionen in Unternehmen, Organisationen oder Fonds, welche die Absicht haben, neben der Verzinsung des eingesetzten Kapitals eine positive gesellschaftliche und ökologische Wirkung (Impact) zu erzielen. Dabei muss diese Wirkung messbar sein."

Orientierung an ESG-Kriterien

Nicht ganz einfach ist die Abgrenzung des Impact Investing gegenüber anderen Formen des nachhaltigen Investierens, die sich an ESG-Kriterien orientieren. ESG steht für Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (gute Unternehmensführung) und deckt damit unterschiedliche Bereiche der Nachhaltigkeit ab. Laut Benjamin Schramm sind ESG-Investitionen vor allem dadurch gekennzeichnet, dass sie bestimmte Bereiche wie zum Beispiel die Produktion von oder den Handel mit kontroversen Waffen im Rahmen der Investitionsentscheidung ausschließen. Demgegenüber liegt der Fokus des Impact Investings auf der positiven Wirkung.

Einen Schub bekommen hat dieser Ansatz durch den Investment-Giganten KKR, der zu Beginn dieses Jahres seinen mit 1,3 Milliarden US-Dollar ausgestatteten Global Impact Fund aufgelegt hat. In Europa investiert seit kurzem ein Fonds des französischen Asset Manager Primonial das Geld seiner institutionellen Anleger in Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Gesundheitsimmobilien und Sozialwohnungen.

Ganz freiwillig ist dieses Engagement allerdings nicht. Ein kräftiger Treiber der ESG-Investitionen ist die EU, die mit ihrem Aktionsplan für ein nachhaltiges Finanzsystem Finanzinstitute verpflichtet, verstärkt nachhaltige Kriterien einzuhalten. Teil des Aktionsplans ist ein Klassifikationssystem (Taxonomie), das Kriterien für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten definiert.

	E Environment Umwelt	**S** Social Soziales	**G** Governance Unternehmensführung
Einflussfaktoren auf die Immobilienwirtschaft:	• Klimawandel • Störung der Biodiversität • Wasser- & Luftverschmutzung • Ressourcenknappheit • Waldrodung	• Demographischer Wandel • Ungleichverteilung	• Compliance • Korruption • Lobbyarbeit • Unterschiedliche Stakeholder
Schaffung von:	• Green Buildings • Grünflächenanteile • Aufforstung • Grünen Mietverträgen • CO_2-Neutralität • Nachhaltigkeitsstandards • Nutzung erneuerbarer Energien • Wasser- & Abfallmanagement	• Sicherheit im Gebäude • Sozialimmobilien & -Wohnungsbau • Wohlbefinden der Mieter • Kommunaler Entwicklung • Stabilisierung Miet-Cashflow • Optimierung Nutzerkomfort • Barrierefreiheit • Benutzerfreundlichkeit	• Vergütung gemäß Nachhaltigkeitskriterien • Umgang mit Whistle Blower • Nachhaltigkeitsmanagement • Ausschlusskriterien (z.B. Prostitution, Kinderarbeit, Militär) • Werte-Managementsystem • Governance-Richtlinien
Nachhaltige Investmentlösungen:	• Green Bonds • Socially Responsible Investment Impact Investing • Social Impact Investing • Social Impact Bonds Corporate Social Responsibility		
Nachhaltigkeitsbewertung	Ratings, Rankings & Zertifikate		

ESG-Kriterien im Kontext mit der Immobilienwirtschaft
Quelle: Catella Research 2020

2020	**2030**	**2050**
• Verringerung CO2-Emissionen (20%) • Erhöhung erneuerbarer Energien (20%) • Verbesserung Energieeffizienz (20%)	• EU-Taxonomie • CO2-Bepreisung • Weltmarktführer in erneuerbaren Energien • Senkung CO2-Emissionen um 40%	• Emmissionsarme & -freie Gebäude • Klimaneutralität (als erster Kontinent)

Europäische Energie- und Klimaziele
Quelle: Catella Research 2020

Die Frage der Rendite

Doch wie sieht es dabei mit der Rendite aus? „Die Berücksichtigung qualitativer Aspekte muss nicht zulasten der risikoadjustierten Rendite gehen", antwortet Tobias Huzarski, Head of Impact Investment bei Commerz Real. „Es gibt langfristige Studien, die zeigen, dass ESG-Fonds einen Renditevorsprung erwirtschaften." Für Produkte des Impact Investing im engen Sinn liegen solche Untersuchungen allerdings noch nicht vor.

Noch eine andere Frage muss beantwortet werden: wie sich die positive Wirkung messen lässt. Noch fehlt es insbesondere bei den sozialen Wirkungen an zuverlässigen Bewertungsinstrumenten. Doch genau daran wird derzeit intensiv gearbeitet – nicht nur an der TU Braunschweig, sondern auch am Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG), das unter Mitwirkung zahlreicher Marktteilnehmer einen Leitfaden zum Thema Social Impact Investing entwickelt.

Die Mühe lohnt sich, ist Susanne Eickermann-Riepe, Vorstandsvorsitzende der am Projekt beteiligten RICS Deutschland, überzeugt: „Die Frage nach dem Impact von Investitionen wird sich zukünftig verstärkt stellen. Investoren wollen nicht mehr nur Profit, sondern auch eine positive Wirkung erzielen."

Weitere Informationen: www.thegiin.org

Christian Hunziker

Das Bewusstsein für ESG-Themen wächst

Am Lehrstuhl für Infrastruktur- und Immobilienmanagement der Technischen Universität Braunschweig forschen Prof. Dr.-Ing. Tanja Kessel und ihr wissenschaftlicher Mitarbeiter Benjamin Schramm am Thema Impact Investing. Im Interview erklären sie, warum diese Investitionsform nicht zwingend mit niedrigen Renditen verbunden ist.

Quelle: TU Braunschweig

Quelle: TU Braunschweig

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Wie verbreitet ist Impact Investing in der deutschen Immobilienbranche?
Tanja Kessel (TK): Mit Investitionen, die ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) entsprechen, setzen sich bereits recht viele Immobilienunternehmen auseinander. Impact Investing ist hingegen für die meisten Firmen noch kein großes Thema.
Benjamin Schramm (BS): Im Rahmen meiner Masterarbeit habe ich festgestellt, dass es in Deutschland keine klare Abgrenzung von Impact Investing zu anderen Formen des nachhaltigen Investierens – Responsible oder Sustainable Investing oder auch ESG-Investitionen – gibt.

IA: Was ist denn der Unterschied zwischen Impact Investing und anderen Formen des nachhaltigen Investierens?
BS: Die gebräuchlichste Definition stammt vom Global Impact Investing Network (GIIN). Sie versteht unter Impact Investments Investitionen in Unternehmen, Organisationen oder Fonds, welche die Absicht haben, neben der Verzinsung des eingesetzten Kapitals eine positive gesellschaftliche und ökologische Wirkung (Impact) zu erzielen. Dabei muss diese Wirkung messbar sein. Der Fokus liegt also auf diesem positiven Impact, während ESG-Investitionen vor allem dadurch gekennzeichnet sind, dass sie bestimmte Bereiche wie zum Beispiel die Produktion von oder den Handel mit kontroversen Waffen im Rahmen der Investitionsentscheidung ausschließen.
TK: Impact Investments beziehen sich auf Projekte, die eine soziale Wirkung entfalten. Ein Beispiel dafür ist das Gundeldinger Feld in Basel. Das ist eine ehemalige Industriebrache, die nicht meistbietend verkauft wurde, sondern unter dem Einfluss einer Bürgerinitiative von einer Stiftung erworben und zu einem „grünen Sofa" entwickelt wurde. Mittlerweile haben sich dort viele kleine, individuelle Unternehmen angesiedelt. Neben der Stiftung, die eine angemessene Rendite erzielt, profitiert also auch das ganze Quartier.

IA: Ist Impact Investing mit einer niedrigen Rendite verbunden?
BS: Nicht zwangsläufig. Aus den vorliegenden Daten aus den USA geht hervor, dass die Rendite von Impact Investments allenfalls leicht unter marktüblichen Renditen liegt. Oftmals können durch die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten und ESG-Kriterien Risiken minimiert und neue Investmentchancen realisiert werden, was langfristig zu einer stabileren finanziellen Performance führt.

IA: Wenn Unternehmen sich einen nachhaltigen Anstrich geben, spricht man von Greenwashing. Besteht eine ähnliche Gefahr beim Impact Investing?
TK: Diese Gefahr ist nicht von der Hand zu weisen, da es noch kein umfassendes Label für ESG-Aspekte gibt. Damit es kein Social Washing gibt, muss man diese Themen möglichst schnell messbar machen.

IA: Wie wichtig ist nachhaltiges Investieren eigentlich für die Anleger?
BS: Durch die immer häufigeren globalen Krisen wächst das Bewusstsein für die Bedeutung der ESG-Themen. Vor allem bei jungen Anlegern ist das Interesse an nachhaltigen Geldanlagen sehr groß. Der Gedanke, mit Investitionen etwas Gutes zu tun, setzt sich durch.

Interview: Christian Hunziker

Quelle: BF.direkt AG

„Schrittweise Normalisierung“

Francesco Fedele, Gründer und CEO der BF.direkt AG, sieht eine stärkere Bedeutung von Mezzanine-Kapital und starkes Interesse an Immobilien-Leasing.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Durchschnittliche Wohnimmobilien und Nahversorger scheinen gut durch die Corona-Krise zu kommen. Lassen die Immobilienfinanzierer nun von Assets wie Hotel und Retail die Finger?
Francesco Fedele (FF): Nein, das kann man so nicht sagen. Aber es wird intensiv geprüft, und Business-Pläne werden sehr kritisch hinterfragt. Die Differenzierung zwischen Core und Nicht-Core zeigt sich in den Segmenten, die stärker von der Krise betroffen sind, wieder deutlicher. Das, was vor der Krise eine Hotel- oder Handelsimmobilie war, bleibt auch nach der Krise noch eine gute Immobilie. Schwieriger dürften es Objekte in Nebenlagen, mit kurzen Restmietvertragslaufzeiten oder mit sonstigen Abstrichen haben.

IA: Wie schätzen Sie – Stand Sommer 2020 – die Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung allgemein ein?
FF: Das BF.Quartalsbarometer zeigt im zweiten Quartal einen historischen Einbruch. Allerdings fand die Erhebung auf dem Höhepunkt des Shut Downs Ende März und Anfang April statt. Mittlerweile sehen wir eine schrittweise Normalisierung. Auch werden viele Transaktionen, die während des Shut Downs zurückgestellt wurden, wieder aufgenommen. Alle diese Transaktionen brauchen eine Finanzierung.

IA: Das Transaktionsgeschäft lief während des Shut Downs weiter. War es tatsächlich so einfach, wie es den Eindruck machte?
FF: Ganz so einfach war es nicht. Die Tatsache, dass man sich nicht physisch treffen konnte, stellte teilweise ein Hindernis dar. Außerdem waren viele Behörden nicht erreichbar oder nicht in der Lage, Anfragen aus dem Homeoffice heraus zu beantworten. Schließlich kam eine erhebliche allgemeine Marktunsicherheit hinzu, die dazu führte, dass sich viele Akteure zurückhielten und es eine Zeit lang kaum Transaktionen gab.

IA: Welche Veränderungen sehen Sie bei Projektentwicklern und deren Geschäften?
FF: Bei Bauprojekten, bei denen eine Finanzierungszusage bereits vor der Krise vorlag, sehe ich keine großen Effekte. Die allermeisten Baustellen liefen während des Shut Downs weiter. Anders ist die Situation, wenn es bei Ausbruch der Krise noch keine Finanzierungszusage gab. Hier werden die Projekte neu geprüft und die Konditionen neu verhandelt. Die Banken fordern teilweise mehr Eigenkapital oder nehmen höhere Margen. So sank der Loan-to-Cost laut BF.Quartalsbarometer bei Projektentwicklungen um 2,3 Prozentpunkte auf 71,1 Prozent. Die Margen kletterten im gleichen Zeitraum um elf Basispunkte auf 231 Basispunkte.

IA: Erkennen Sie einen Trend hin zu bestimmten Finanzierungsformen, der aus der Krise resultiert?
FF: Ein klares Bild ist noch nicht ganz absehbar. Eine Folge ist scheinbar, dass Mezzanine-Kapital wieder wichtiger wird, da die Banken bei bestimmten Immobilien die Beleihungsausläufe reduzieren. Wir sehen außerdem verstärkt Anfragen nach Immobilien-Leasing. Viele Unternehmen benötigen in der Krise frisches Kapital und ein Sale-and-Lease-back ist eine Möglichkeit, an Geld zu kommen. Der Vorteil: Der Zugriff auf die Immobilie bleibt durch die Rückkaufoption am Ende der Laufzeit bestehen.

IA: Im April strukturierten Sie die Finanzierung von zwei Pflegeimmobilien. Welche Rolle spielen diese in der Zukunft?
FF: Die Assetklasse Pflege oder Healthcare wird an Bedeutung gewinnen, da dem steigenden Bedarf hier ein gesellschaftlicher Megatrend zugrunde liegt – nämlich die Demographie. Diese Entwicklung ist langfristig und meiner Meinung nach völlig unabhängig von der Pandemie.

IA: Wird der Konkurrenzkampf der Finanzierer sich jetzt nur noch auf Wohnen, Nahversorger und ein bisschen Logistik beschränken, also auf die vermeintlich sicheren Investments?
FF: Der Wettbewerb in den genannten Segmenten wird weiterhin stark sein. Allerdings können es sich die Banken nicht leisten, sich nur auf diese drei (Teil-)Nutzungsarten zu fokussieren, da das Geschäft nicht groß genug ist. Das Bürosegment bleibt weiterhin wichtig – alleine wegen der Größe – und auch um gute Hotelimmobilien wird es künftig Wettbewerb geben.

IA: Im April 2020 stellte das BF.Quartalsbarometer eine negative Stimmung bei den Immobilienfinanzierern fest. Wie lautet Ihre Prognose für das zweite Halbjahr 2020?
FF: Im April war der Corona-Schock groß. Wir sehen bereits heute eine schrittweise Normalisierung. Es gibt wieder mehr Finanzierungen und Transaktionen. Ich gehe davon aus, dass sich die Lage bis Ende 2020 weitgehend normalisiert haben wird. Am langsamsten dürfte die Erholung wohl bei den Hotels dauern, da der internationale Tourismus nur sehr zögernd anläuft.

Interview: Ivette Wagner

Kindgerechtes Investment

Investitionen in unsere Kinder sind seit jeher sinnvoll und angebracht. Investments in Kitas sind zwar wesentlich jünger, doch nicht minder sinnvoll – vor allem, wenn wie in Rangsdorf ein hoher Betreuungsbedarf besteht.

Wenn die Wiesenkinder der Kita in der Heinestraße 1-2 in Rangsdorf ihrem alltäglichen Spiel nachgehen, ahnen sie nicht, dass sie Teil einer nachhaltigen Investitionsstrategie sind. Vermutlich wäre es ihnen in ihrer kindlichen Sorglosigkeit auch piepegal, zumal unter den Null- bis Sechsjährigen nur die wenigsten wissen dürften, was eine Strategie, geschweige denn eine Investition ist. Und doch ist es so, stellt schließlich der Betreuungsbedarf für sie eine lukrative, weil sichere Anlage dar, die sich die AviaRent Invest AG kürzlich immerhin 3,4 Millionen Euro kosten ließ.

Für die erwähnte Summe erwarb die Primonial-Tochter zuletzt von der Bonus Immobilien- Betriebs- und Verwaltungs GmbH die Kita mit 90 Betreuungsplätzen, fünf Zimmern, einer Nutzfläche von 690 Quadratmetern sowie einer rund 1.400 Quadratmeter großen Außenspielfläche. Das Grundstück misst insgesamt 2.800 Quadratmeter. Die im Februar 2019 fertiggestellte Betreuungseinrichtung wurde dabei für Little Friends akquiriert, einen seit Juni desselben Jahres bestehenden, speziell auf Kindertagesstätten ausgelegten Investmentfonds. Dessen aktueller Wert bemisst sich auf 9,81 Millionen Euro. Der Ankauf der Wiesenkinder-Kita war ein geschlossenes Spezialmandat eines Investors.

Nachhaltig und ethisch vertretbar

Für AviaRent ist all das alles andere als Neuland. Der unabhängige börsennotierte Spezialfondsmanager für institutionelle Investoren konzentriert sich – seit seiner Gründung 2009 – auf durch den demographischen Wandel entstandene Nischenmärkte. Zunächst betraf dies hauptsächlich den Gesundheitssektor, wo das Unternehmen mittlerweile einen Marktanteil von über 20 Prozent in Deutschland hält. Ins Investitionsgeschäft mit Kindergärten stieg man 2011 – quasi als Avantgarde in diesem Bereich – mit dem inzwischen (2017) an Primonial verkauften Fonds KinderWelten I ein. Schon damals war der Bedarf an Betreuungsplätzen weit höher als die vorhandenen Kapazitäten. Seitdem hat die Nachfrage jedoch stetig zugenommen. Der letzten Berechnung des Institutes der deutschen Wirtschaft (IW) zufolge fehlen bundesweit derzeit knapp 320.000 Kita-Plätze allein für Kinder unter drei Jahren. Dass es in absehbarer Zeit zu einem Überangebot an Kitas kommt, erscheint da äußerst unwahrscheinlich, selbst wenn die Geburtenrate plötzlich dramatisch einbräche. Zusätzlich befeuert werden Kita-Investments durch eine wachsende Bedeutung von ESG-Richtlinien (Environment, Social, Governance), vor allem aus Sicht institutioneller Investoren.

„Die AviaRent-Investmentfonds sind von Grund auf nachhaltig aufgebaut, setzen auf Stabilität und nachhaltiges Wirtschaften und verpflichten sich, in allen Objekten einen ethisch vertretbaren Standard zu halten", erzählt Sascia Valkier, Head of Transaction Management bei der AviaRent. Um die genannten Ziele zu erreichen, würde nur in Objekte investiert, die zukunftsorientiert seien, wie zum Beispiel Pflegeeinrichtungen, Kindertagesstätten und Micro-Apartments.

Quelle: Adobe Stock/Oksana Kuzmina

Dabei sollen alle Einrichtungen von AviaRent einen immer gleichbleibenden Qualitätsstandard haben. „Um diesen zu gewährleisten, werden dahingehend alle angebotenen Objekte durch das Transaction Management geprüft", sagt Sascia Valkier. „Unsere Investmentfonds sind darauf ausgelegt, mit lokalen Akteuren zusammenzuarbeiten, um einen gesellschaftlichen Mehrwert für die Region zu erzielen. Dementsprechend finden sich unsere Investitionen in sozialen Wirtschaftsbereichen wie dem Pflegesektor oder der Unterbringung des Nachwuchses wieder."

„Kinder sind unsere Zukunft – und Betreuungseinrichtungen für sie nachhaltige Investitionen."

Stark wachsender Standort

Die Kita als Anlageobjekt ist damit leicht nachvollziehbar. Warum aber eigentlich Rangsdorf? Der Name dürfte über Berlin / Brandenburg hinaus wohl nur den wenigsten ein Begriff sein. Als Bildpunkt auf dem Investorenradar erscheint der Ort trotzdem keinesfalls grundlos. „Der Standort hat sich angeboten, da die Nachfrage nach Kita-Plätzen dort sehr hoch ist", erklärt Sascia Valkier. Die Kleinstadt im Süden von Berlin fällt bereits seit Jahren durch ihr rapides Wachstum auf. Zählte sie am 31. Dezember 1995 noch 6.297 Einwohner, schätzte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg die Bevölkerung Ende 2019 auf 11.369 – ein Zuwachs von über 80 Prozent in weniger als 25 Jahren. Die meisten Zuzügler kommen, wenig überraschend, aus der teuren Nachbarin im Norden. Die Anbindung an Berlin ist indes hervorragend, sei es mit dem Auto über die B 96 und die A10 oder mit dem Zug. In einigen Jahren soll sogar die S2 von Blankenfelde hierher verlängert werden, was Rangsdorf praktisch zum südlichen Ausläufer der Hauptstadt macht.

Den Rangsdorfern selbst ist der Andrang mittlerweile ein wenig unheimlich. Wenn es so weiter geht, befürchten sie, wird das Verkehrsaufkommen zu hoch und der grüne Charakter der Stadt geschmälert. Daher sprachen sie sich Anfang 2019 bei der ersten Rangsdorfer Zukunftskonferenz für eine Einwohnerdeckelung auf 13.000 oder 14.000 aus. Der Auslastung und Notwendigkeit der Wiesenkinder-Kita wird eine solche Begrenzung, wenn sie denn käme, wohl keinen Abbruch tun. Auch dürfte sie die AviaRent kaum überraschen. Der Fondsmanager ist bei seinen auf Nachhaltigkeit ausgelegten Investments wählerisch und hält Makroanalysen und Portfolieneinkäufen präzise Vor-Ort-Analysen und Einzelkäufe entgegen. Wüssten die Wiesenkinder, dass sie Teil dieser Investmentstrategie sind, könnten sie ein bisschen stolz auf ihre Kita sein. Wahrscheinlich wäre es ihnen aber auch einfach piepegal.

Jan Zimmermann

Quelle: shutterstock

Neubrandenburg will mehr

Die Leipziger ARCADIA Investment Group baut eine 14 Hektar große Siedlung genau dort. Geht man nach früheren Entwicklungen im Baugebiet am Steep, scheint der Erfolg vorprogrammiert.

Vor Kurzem entwickelte die ARCADIA Investment Group noch mitten in Neubrandenburg das Marien-Carrée – die Eröffnung erfolgte im Juli letzten Jahres. Wenig später folgte auf das Einkaufscenter das große Einkaufen: Satte 14 Hektar Bauland sicherte sich das Leipziger Unternehmen in der Kreisstadt Ende 2019 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Erste Häuser könnten hier 2021 entstehen. Das Areal befindet sich an der Ranen- und Oboditenstraße, im Bebauungsgebiet Steep, wo es gleichsam den südlichen Abschluss und letzten verfügbaren Entwicklungsabschnitt darstellte. Insgesamt will die ARCADIA hier 92 Baugrundstücke mit 45 Einfamilien-, drei Reihenhäusern und 44 Doppelhaushälften bebauen. Die Quartiersentwicklung richtet sich vor allem an Familien mit Kindern. Ein gültiger B-Plan besteht bereits seit 2014.

Strategie für Wachstum

Bei der Investition in Neubrandenburg folgt ARCADIA ihrer gewohnten Wachstumsstrategie: Grundstücke zur Wohnbebauung für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften müssen über 3.000 Quadratmeter groß sein und sich in Städten ab 20.000 Einwohnern sowie im Speckgürtel von Metropolen befinden. All diese Faktoren treffen bei dem Areal am Steep zu. Neubrandenburg zählt etwa 65.000 Einwohner und liegt sowohl im Berliner als auch im Stettiner Einzugsgebiet. Darüber hinaus verfügt die Stadt über eine starke Wirtschaft mit einem der höchsten Bruttoinlandsprodukte Ostdeutschlands. Aufgrund von Fachkräftemangel und einem entsprechend guten Stellenangebot wuchs der Ort zudem 2017 zum ersten Mal seit der Wende wieder. Vor allem Rückkehrer sorgten damals für die hohe Zahl an Zuzügen. Zuletzt ging allerdings die Bevölkerung wieder leicht zurück, was jedoch nicht verstärkten Wegzügen, sondern einer altersstrukturell bedingten Sterberate geschuldet war, die die der Geburten überstieg. Jahrzehnte der Abwanderung haben eindeutig ihre Spuren hinterlassen.

Bis eine kontinuierlich hohe Zahl an Zuzügen die Überalterung der Bevölkerung ausgleichen kann, wird es wohl noch eine Weile dauern. Nichtsdestotrotz steigt die Zahl der Erwerbstätigen in der Kreisstadt. Das erklärte Ziel des amtierenden Bürgermeisters, Silvio Witt, ist es, die Marke von 70.000 Einwohnern bis 2030 zu erreichen. Eine der Maßnahmen der Stadtverwaltung zur Verwirklichung dieses Traumes besteht im Schaffen neuer Baugebiete. Hierzu erarbeitet sie derzeit im Dialog mit der Bürgerschaft unter dem Titel „Neubrandenburg 70.000 – mehr Bühne fürs Leben" eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Damit möchte man auch mit allen Kräften verhindern, dass sich die Fehler der Nachwendezeit wiederholen, als mangels Bauland Tausende ins Umland abwanderten.

Vielversprechende Verkaufsaussichten

Dass der Wille zum Eigenheimbau momentan besonders ausgeprägt ist, zeigte zuletzt ein Projekt der städtischen Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) am Steep. Über 49 Grundstücke waren innerhalb eines knappen Jahres bereits vollständig verkauft. Seit Ausweisung des Baugebietes hat das Unternehmen damit dort über 80 Grundstücke für Einfamilienhäuser entwickelt und entäußert. Natürlich wirkte sich dieses Bild positiv auf die Investitionsentscheidung der ARCADIA aus. Beim Vermarktungsstart auf der Immobilienmesse Neubrandenburg im März wurde die hohe Nachfrage noch einmal bestätigt, und zwar offenbar so vehement, dass man nun noch einen Schritt weitergehen will: Derzeit prüft das Unternehmen eine Erweiterung des Baugebietes.

Jan Zimmermann

IMMOBILÉROS
DER PODCAST VON IMMOCOM

Der Podcast für die Immobilien-Branche

by IMMOCOM

Alle 14 Tage Geschichten, Helden und Brains aus der Immobilienwirtschaft.

Der Podcast Immobiléros stellt Menschen aus allen Bereichen und Segmenten der Immobilienbranche vor. Immobilien- und Marketing-Profi Michael Rücker von IMMOCOM spricht mit Immobilienentwicklern, Bestandshaltern und Investoren zu aktuellen Themen: Wohnen, Büro, Handel, Logisitik. Was wird da gerade gemacht, warum, was treibt die Menschen an, was ist neu, was ist spannend? Freuen Sie sich auf unterhaltsame und informative 45 Minuten – für alle, denen das Thema Immobilien wichtig ist.

Abonniere den Immobiléros-Podcast auf:

Anhören auf Apple Podcasts · deezer · SOUNDCLOUD · Spotify

www.immobileros.de

Veranstaltungen 2020

DRESDNER IMMOBILIENTAG
Hotel Taschenbergpalais Kempinski Dresden
15. Oktober 2020

MÜNCHNER IMMOBILIENKONGRESS
ISARPOST Eventlocation
27. Oktober 2020

POTSDAMER IMMOBILIENTAG
Kongresshotel Potsdam am Templiner See
04. November 2020

THÜRINGER IMMOBILIENKONGRESS
CongressCenter Messe Erfurt
12. November 2020

RUHR IMMOBILIENKONGRESS
DORTMUNDER U, Zentrum für Kunst und Kreativität
17. November 2020

MAGDEBURGER IMMOBILIENGESPRÄCH
Ratswaage Hotel Magdeburg
19. November 2020

BERLINER IMMOBILIENGESPRÄCH
MERCURE HOTEL MOA BERLIN
23. November 2020

GERAER IMMOBILIENGESPRÄCH
Kultur- und Kongresszentrum Gera
24. November 2020

FRANKFURTER IMMOBILIENKONGRESS
Frankfurt School of Finance & Management
01. Dezember 2020

STUTTGARTER IMMOBILIENTAG
Maritim Hotel Stuttgart
03. Dezember 2020

LEIPZIGER IMMOBILIENGESPRÄCH
Kupfersaal Leipzig
08. Dezember 2020

DRESDNER IMMOBILIENGESPRÄCH
BILDERBERG BELLEVUE DRESDEN
15. Dezember 2020

Aufgrund der Corona-Pandemie kann es zu Verschiebungen der Veranstaltungen kommen.

Impressum

IMMOBILIEN AKTUELL

Herausgeber
Michael Rücker
W&R Media KG
Richterstraße 7
04105 Leipzig
ruecker@immocom.com

Redaktionsleitung
Ivette Wagner
wagner@immocom.com

Layout
Andreas Späthe
grafik@immocom.com

Autoren
Britta Berger
David Eckel
Christian Hunziker
Matthias Klöppel
Sylvie Konzack
Pierre Pawlik
Ariane Stahn
Jan Zimmermann

Anzeigenverkauf
Marcus Grundmann
grundmann@immocom.com

Druck
Druckerei Vetters GmbH & Co. KG

Bildnachweis
Shutterstock:
Titelseite: Alexander_P
Seite 5: MaximSY
Seite 17: Maksim Gusarov
Seite 26: Stockdonkey
Seite 32: votimedia
Seite 33: interpics
Seite 56: iQoncept
Seite 64: travelview

IMMOCOM

Events. Media. Agency.

Das Copyright 2020 für alle Beiträge liegt bei der W&R Media KG. Nachdruck, Übernahme in digitale Medien sowie Vervielfältigungen auf Datenträger bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den Herausgeber.

Mehrwert mit Highspeed.
Wir bringen Ihre Immobilie
ans Netz der Zukunft.
Glasfaser
für alle.
DNS:NET 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.
immobilienwirtschaft@dns-net.de
www.dns-net.de
(030) 66765-147
DNSNET
Anschluss Zukunft.