

IMMOBILIEN AKTUELL

Berlin / Brandenburg
Ausgabe 01 ■ 2021

By IMMOCOM

MIETENDECKEL:

Bausenator Sebastian Scheel:
„Meine Bilanz fällt positiv aus“

OFFICE

Büroleben wird anders



IMMOBILIEN AKTUELL

Berlin / Brandenburg
Ausgabe 01 • 2021

By IMMOCOM

MIETENDECKEL:

Bausenator Sebastian Scheel:
„Meine Bilanz fällt positiv aus“

OFFICE

Büroleben wird anders



IMMOBILIEN AKTUELL gibt's auch digital!

**News zu aktuellen Projekten, Ereignissen
und Themen aus der Immobilienbranche
in Berlin und Brandenburg**

gezielt recherchiert und redaktionell
aufgearbeitet von unseren IMMOCOM-
Content-Spezialisten für die Immobilienbranche

alle 14 Tage direkt in Ihrem Postfach

Jetzt abonnieren unter
www.immocom.com





Klappe zu, Deckel tot

> Einem Topf ohne Boden nützt ein Deckel nichts. Und damit könnte dieses Editorial schon zu Ende sein. Denn das, was der Mietendeckel auf dem Topf dem Wohnungsmarkt beschert hat, liegt klar auf der Analystenkochplatte. Immowelt beschreibt eine Spaltung des Wohnungsmarktes zwischen Bestand und Neubau. Colliers schaut voraus und sieht den Bedarf von 600.000 Wohnungen sowie eine hohe Stabilität der Mietpreisentwicklung. IVD-Präsident Michael Schick bezeichnet zwölf Monate Deckelei als ein „verlorenes Jahr“ für den Markt. Sebastian Czaja von der Berliner FDP konstatiert Ernüchterung nach dem „ideologischen Experiment“, einen Einbruch des Mietangebotes um 40 Prozent und statt einer Atempause einen Beinahe-Herzstillstand.

Es köchelt also weiter in dem Topf. Liebe geht durch den Magen, sagt ein alter Gassenhauer. Und siehe da, auch Berlins Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel hantiert damit, will „Liebe entgegensetzen“, nämlich jenen, die Hass säen. „Wir haben vielen Menschen die Hoffnung gegeben, dass sich Politik um deren Anliegen und Probleme kümmert“, lässt er sich anlässlich des einjährigen Geburtstages des Mietendeckels zitieren. Die Gegenseite ist die Wohnungswirtschaft, den Hass macht er in einer Neiddebatte auf. Denn die Regulierungsgegner argumentieren, dass nur Wohlhabende etwas davon haben und keine einzige Wohnung dadurch neu gebaut werde.

Das Internetportal McMakler sieht gar eine Nominierung für ein hohes Kochlevel à la Michelin-Stern für die Hauptstadt voraus: Wohnen wird wertvoller und damit köstlicher, Berlin zog im Vergleich zu den Zahlen aus 2018 im Preis-Ranking inzwischen an Stuttgart vorbei. Es sei davon auszugehen, „dass innerhalb der kommenden zwei Jahre die Durchschnittspreise für Berliner Immobilien dann auch über den Hamburger Preisen liegen werden“.

Es bleibt also zu hoffen, dass der Senat gerichtlich eins auf den Deckel bekommt und nicht die Immobilienwirtschaft und die Mieter in die Pfanne gehauen werden.

Herzliche Grüße



Ivette Wagner
Redaktionsleiterin



10

Der Vision für
den Bau von 650
Wohnungen in
Babelsberg stehen
Kleingärten im Weg.



34



6



38



9

1969 als Kulturpark
Plänterwald eröffnet, zog
der einzige Freizeitpark der
DDR seinerzeit jährlich bis
zu 1,7 Millionen Besucher an.

KURZ & KOMPAKT

- 6** Regierungsviertel: 400 Büros in Holzhybridbau für Bundestag
- 7** Beelitz-Heilstätten: Brandenburgs größtes Baudenkmal lebt auf
- 8** Siemensstadt 2.0: Erster Look steht fest
- 9** Gewerbequartier: BEOS entwickelt Großes am Spreekanal
- 10** Potsdam: Quartier Angergrund scheitert vorerst an Kleingärten
- 11** Jänschwalde: Grünes Licht für riesiges Öko-Industriegebiet

TREND

- 14** BER-Umfeld: Höhenflug mit Makel
- 16** Co-Living: Temporäre Familie gesucht
- 18** Elektropolis: BaseCamp defibriert historische Rathenau-Hallen
- 20** Anschlusshilfe: berlinovos Modellprojekt für benachteiligte Jugendliche
- 22** Gleis 17: Gedenkcampus hilft kollektivem Gedächtnis nach

SCHWERPUNKT

- 24** Bausenator Sebastian Scheel im Interview: „Meine Bilanz fällt positiv aus“

Rechtsanwalt Dr. Mathias Hellriegel: „Stigmatisierung der Immobilienwirtschaft nicht hilfreich“

„Gesamtstrategie fehlt“: Anja Schuhmann und Marcel Abel (JLL) zum Thema Neubau

- 48** Büroleben: Es wird anders

ACHTUNDEINS: Neue Landmarke in Wilmersdorf

Asset Büro: GSG Berlin glaubt an Attraktivität der Hauptstadt

MACHER & MÄRKTE

- 31** Bestensee: Bonava baut Domizil mit Seeblick
- 32** Smart, smarter, SÜDKREUZ
- 34** Hotellerie und Corona: Flexibilität versus Exitus
- 36** Cottbus: eG Wohnen baut lang, aber schnell
- 37** Filmreif: Stadtvillen in Babelsberg
- 38** Spreepark: Neue Bewegung im und am Riesenrad
- 40** Schluss mit Auto: ProPotsdam vollzieht Verkehrswende
- 42** Oranienburg: WOBA huldigt der Sonne
- 44** Schlau saniert: Wohnpark Mariendorf wird Smart City
- 45** Eberswalde: WHG stellt sich dem Wachstum

GEWERBE

- 46** Einzelhandel: Drive in!
- 53** Ludwigsfelde: MLP baut für den kleinen Flächenbedarf
- 54** Frankfurt (Oder): ALCARO erkennt die Zeichen der Zeit

INVESTMENT

- 55** Naherholung: DAHLER & COMPANY jetzt auch im Dahme-Seenland
- 56** Wie der Mieter zum Baum kommt
- 58** Immobilien-Leasing: Holen Corona und Innovatoren die Nische zurück ins Leben?
- 60** Wohnen: Warum das Segment in der Pandemie noch wichtiger wird
- 62** Gewerbliche Finanzierungen: Wege zum Geld trotz Krise



24

Der Mietendeckel feierte im Januar 2021 einjährigen Geburtstag.

RUBRIKEN

- 3** Editorial
- 12** Kommentar
- 67** Impressum

> Hölzerner Bundestags-Neubau

Berlin. Die PRIMUS developments GmbH und die Kaufmann Bausysteme GmbH errichten nach einem Entwurf des Architekturbüros Sauerbruch Hutton ein siebengeschossiges Gebäude im Berliner Regierungsviertel, das auf 17.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche Platz für 400 Büros des Deutschen Bundestages bieten soll. Geplant ist eine bezugsfertige Übergabe bereits zum 1. Januar 2022. Grundlage für die kurze Bauzeit ist der Einsatz einer sehr nachhaltigen Holzhybrid-Modulbauweise. Eine Teilbaugenehmigung für das Projekt auf dem Luisenblock West, einem Areal westlich der Luisenstraße zwischen Margarete-Steffin-Straße und Adele-Schreiber-Krieger-Straße, liegt vor. Die Produktion der Holzmodule ist im ersten Quartal dieses Jahres im Werk des Generalübernehmers in Berlin-Köpenick gestartet. Parallel hat der Bau der aus Stahlbetonfertigteilen erstellten Bereiche des Erdgeschosses und des zentralen Atriums begonnen. Seit April werden die Bürobereiche aus über 460 vorgefertigten und komplett ausgestatteten Holzmodulen zusammengesetzt.



Quelle: sauerbruch hutton

> 133 neue Wohnungen übergeben

Ludwigsfelde. Die Laborgh Investment GmbH hat insgesamt 119 Wohnungen und 14 Reihenhäuser im Zentrum von Ludwigsfelde bei Berlin an die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH übergeben. Diese hatte das Gebäudeensemble mit insgesamt 10.400 Quadratmetern Mietfläche bereits zum Baustart Ende 2018 von Laborgh erworben. Das Bauvorhaben wurde nach Plan im November 2020 fertiggestellt. Die modern ausgestatteten Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen in den zwei fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern sind zwischen 38 und 103 Quadratmetern groß, 90 Wohnungen barrierefrei. Darüber hinaus gibt es im Erdgeschoss sieben Einheiten für klassisches Gewerbe und Nahversorgung. Die 14 Reihenhäuser haben jeweils fünf Zimmer auf einer Fläche von rund 135 Quadratmetern sowie einen Mietergarten auf der Rückseite des Hauses.



Quelle: Marcus Ebner / DRIVEN Investment

> THINK CAMPUS fertiggestellt

Potsdam. Im „Paradies“ für IT-Gründer – dem Areal rund um die Softwareschmiede SAP am Jungfernsee in Brandenburgs Landeshauptstadt – hat die DRIVEN Investment GmbH das Büro-Ensemble THINK CAMPUS vollendet. Das nach Plänen der Architekten Bollinger + Fehlig errichtete Office-Projekt mit insgesamt 11.000 Quadratmetern Büromietfläche ist auf Flexibilität, Networking und Gemeinschaft ausgerichtet. Der THINK CAMPUS besteht aus zwei smarten Einzelgebäuden: Dem viergeschossigen WorkHub 1 mit knapp 8.000

Quadratmetern Gesamtmietfläche, der sowohl kleinteilige Co-Working-Spaces mit großzügigen Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss als auch großflächige Einheiten in den oberen Geschossen Raum bietet. Und aus dem Workhub 2, einem fünfgeschossigen, 3.000 Quadratmeter Mietfläche umfassenden Riegel, dessen Schwerpunkt auf flexiblen Büros liegt. Das Projektvolumen für die beiden Neubauten liegt bei rund 30 Millionen Euro. Die Entwicklung wurde in einem Forward Deal an einen institutionellen Investor veräußert.



> Vermietungserfolg für Panattoni

Rangsdorf. Panattoni hat die Teilvermietung in seiner bislang größten spekulativ errichteten Immobilie Panattoni Park Berlin Süd in der Gemeinde Rangsdorf südlich von Berlin erreicht. Neuer Nutzer ist die GEFCO Deutschland GmbH mit Sitz im hessischen Mörfelden-Walldorf. Insgesamt umfasst der Park auf einer Grundstücksfläche von 28 Hektar vier Bauabschnitte mit einer Gesamtnutzungsfläche von rund 130.000 Quadratmetern, aufgeteilt in fünf Gebäude und 13 Hallenabschnitte. GEFCO bezieht den ersten Bauabschnitt mit rund 12.000 Quadratmetern Logistikfläche, davon sind 10.500 Quadratmeter Hallen-, rund 1.000 Quadratmeter Büro- und 445 Quadratmeter Mezzanine-Fläche. Zudem entstehen Pkw- und Lkw-Stellplätze. Die Vermarktung des Panattoni Park Berlin Süd verantworten die Maklerhäuser JLL Berlin und BNP Paribas Berlin.

> Neuer Kiez mit Hochhaus

Friedrichshain-Kreuzberg. Die Planreife für das Entwicklungsvorhaben auf dem ehemaligen Postscheckamt-Areal ist beschlossene Sache. Damit können die degewo AG und die Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG in die nächste Entwicklungsphase ihrer gemeinsamen Planung für die fünf benachbarten Grundstücke rund um das markante, 90 Meter hohe Hochhaus (ehemaliger Postbank-Tower) starten. Ziel ist die Öffnung des einst reinen Verwaltungsstandortes zu einem urban gemischten Quartier. Auf den nördlichen Baufeldern des insgesamt 35.600 Quadratmeter großen Areals am Halleschen Ufer wird die degewo AG rund 320 Wohnungen bauen, gut zwei Drittel davon als geförderter Wohnraum. Daneben entwickelt die Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG rund 66.500 Quadratmeter Gewerbefläche sowie 80 weitere Wohnungen. Zur Stärkung der lokalen Infrastruktur entstehen eine Kita, ein Supermarkt, weitere Geschäfte sowie Flächen für Gastronomie. Der Baubeginn ist in diesem Jahr geplant, 2024 sollen die ersten Wohnungen fertiggestellt sein.



> Grünes Licht für Großprojekt

Beelitz-Heilstätten. Die Revitalisierung des flächenmäßig größten Baudenkmals in Brandenburg nimmt Fahrt auf: Im zweiten Anlauf erhielt die KW-Development GmbH die Genehmigung des Bebauungsplanes für den ersten Teilbereich ihres Projektes Quartier Beelitz-Heilstätten. Das ebnet den Weg für den ersten Bauabschnitt mit insgesamt 250 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie 400 Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern, die rund um die historischen Bestandsgebäude der ehemaligen Lungenheilstätten geschaffen werden. Zum 33,4 Hektar großen Bauabschnitt zählen außerdem ein Marktplatz, eine Kita, eine Schule, ein Ärztehaus, eine Pflegeeinrichtung und Einzelhandelsgeschäfte. Bereits gestartet wurde die Erstaufforstung als Kompensation für die erforderliche Waldumwandlung, die ersten Neubau- und Infrastrukturmaßnahmen folgen im Sommer. Der Bebauungsplan des zweiten Bauabschnittes befindet sich im Verfahren. Er wird das Quartier um weitere 250 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und rund 400 Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie einen naturnahen See erweitern.



Quelle: Siemens

> Hochbauwettbewerb für Siemensstadt 2.0

Berlin. Das Berliner Architekturbüro Robertneun hat den hochbaulichen Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung der Siemensstadt Berlin gewonnen. Das hat eine Jury, bestehend aus Vertretern der Stadt und des Bezirkes, Fachpreisrichtern sowie von Siemens, entschieden. Mit dem Beschluss steht fest, wie die ersten Neubauten des umfangreichen Siemensstadt-Projektes aussehen werden. Gleichzeitig liefert der Entwurf eine architektonische Vorlage, an der sich die

Gestaltung der geplanten weiteren neuen Gebäude auf dem Areal orientieren wird. Auch für das öffentliche Info-Center auf dem Vorplatz liefert das Robertneun ein Konzept. Der Jury gefiel besonders, dass der Gewinnerentwurf mit seinem rund 60 Meter hohen Hochhaus, einem neuen Hofgebäude sowie einem Info-Pavillon die historischen und denkmalgeschützten Bestandsgebäude zu einem Ensemble aus alt und neu ergänzt. Auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit erntete der Entwurf viel Lob: Er setzt auf eine nachhaltige Holzhybrid-Bauweise, begrünte Dächer und ein schlüssiges ökologisches Gesamtkonzept.



Quelle: ECE

> Logistik-Center veräußert

Königs Wusterhausen. Die ECE Group hat das von ihr entwickelte, geplante, realisierte und kürzlich fertiggestellte Logistik-Center Berlin-Süd in Königs Wusterhausen an AXA IM - Real Assets veräußert, die das Objekt für einen von ihr betreuten Fonds erwirbt.

Das 56.000 Quadratmeter große Logistik-Center, zu dem auch separate, hochwertig ausgestattete Büro- und Sozialflächen gehören, war bereits vor Fertigstellung voll vermietet und ist seit Oktober in Betrieb. Langfristiger Nutzer des verkehrsgünstig im Süden

von Berlin gelegenen Objektes ist der international aktive Logistikdienstleister CEVA Logistics. Das Logistik-Center entspricht nach eigenen Angaben höchsten Nachhaltigkeitsstandards, eine DGNB-Zertifizierung in Gold ist angestrebt.

Ankauf am Yachthafen

Werder an der Havel. Die QUARTERBACK Immobilien AG aus Delitzsch bei Leipzig hat im Zuge eines Share-Deals ein über 10.600 Quadratmeter großes Grundstück im brandenburgischen Werder an der Havel für eine

Quartiersentwicklung erworben. Verkäufer ist die MCG blueorange GmbH, ein Gemeinschaftsunternehmen der 100-prozentigen Immobilien-tochter der Volksbank Braunschweig Wolfsburg und der MCG Management Capital Group aus Berlin. Auf dem Areal im Berliner Speckgürtel sollen unter dem Namen Carré am Yachthafen bis zum Frühjahr 2023 insgesamt 111 Miet- und

Eigentumswohnungen, 14 Gewerbeeinheiten und 178 Außen- und Tiefgaragenstellplätze entstehen. Die Mietfläche gibt der Vermittler des Deals, die PREA Group, mit 12.980 Quadratmetern und die Bruttogrundfläche mit etwa 18.900 Quadratmetern an. Eine Baugenehmigung für die aus vier Gebäuden bestehende Wohnanlage mit großzügigem Innenhof liegt vor.

Neuer Büromieter

Potsdam. Das europäische Immobilienunternehmen Covivio hat eine unmittelbare Anschlussvermietung für rund 2.500 Quadratmeter sowie die Neuvermietung von weiteren 800 Quadratmetern Bürofläche in Potsdam erzielt. In zwei Bestandsgebäuden im Stadtteil Zentrum Ost wurden langfristige Mietverträge mit Beginn im dritten Quartal 2021 geschlossen. Neuer Mieter wird der Kommunale Immobilienservice (KIS), ein Eigenbetrieb der Landeshauptstadt. Covivio ist seit 2016 Eigentümer des Büro- und Geschäftshauses an dem verkehrstechnisch und infrastrukturell sehr gut angebunden Standort zwischen der Nuthestraße – eine der großen Hauptverkehrsstraßen Potsdams – und dem Humboldtring in der Nähe der Havel.



Quelle: Covivio

Quartier am Spreekanal

Berlin-Mitte. Die BEOS AG entwickelt das urbane Gewerbequartier Berlin Decks. Am Friedrich-Krause-Ufer, direkt am Spreekanal zwischen der Berliner Charité, dem lebendigen Sprengelkiez und dem sich im Aufbau befindenden

neuen Stadtbezirk Europacity am Berliner Hauptbahnhof, entstehen vier Gebäude mit rund 42.000 Quadratmetern Gewerbemietfläche. Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt, die ersten Bagger sollen in diesem Jahr anrollen. Aufgrund hoher Decken, flexibler Bodentraglasten und funktionaler Andienungs- und Erschließungsmöglichkeiten passen die Flächen optimal auf Bedürfnisse der Industrie 4.0,

könnten aber auch für moderne Bürolösungen mit Loftcharakter genutzt werden. Die Bausubstanz soll durch eine Holz-Hybrid-Bauweise und eine Keramikfassade ressourcenschonend und langlebig realisiert werden. Weil die Fernwärmeverversorgung vollständig über Biomasse erfolgt, können die Flächen klimaneutral betrieben werden, heißt es. Ein Promenadendeck verbindet alle Gebäudeteile miteinander.



Quelle: BEOS AG



> Gezerre um Quartier Angergrund

Potsdam. Der Bauland- und Projektentwickler TAMAX hat seine Vision für den Bau von 650 Wohnungen für 1.200 Potsdamer an der Dieselstraße in Babelsberg vorgestellt und im Zuge dessen sein Bauangebot an die Landeshauptstadt präzisiert. Das so entstehende Quartier Angergrund wäre das größte innerstädtische, private Wohnungsbau-projekt seit 20 Jahren. 155 der 650 geplanten Wohnungen würden als Sozialwohnungen gebaut, des Weiteren sind 90

Micro-Apartments für Studenten, 80 stationäre Pflegeplätze, 45 Plätze für betreutes Wohnen, lokales Gewerbe, eine Kita und Spielplätze vorgesehen. Zusammen mit dem Architektenbüro MK Keller ist ein Konzept entstanden, das sich an klassischen Kiezstrukturen orientiert, kurze Wege schafft und auf umweltfreundliche Mobilität setzt. Doch mehrere Kleingärten und eine zu deren Gunsten verlängerte Veränderungssperre stehen dem Großprojekt im Weg. TAMAX bot im Rahmen seines neuerlichen Vorstoßes an, in Bornstedt neue Gärten bereitzustellen, doch Potsdam lehnte vorerst ab.

> 70 Millionen für Lausitz-Park-Umbau

Cottbus. Edeka Minden-Hannover wird den in die Jahre gekommenen Lausitz-Park in Cottbus komplett neu bauen. 70 Millionen Euro will das Unternehmen in das auf vier Jahre angesetzte Projekt investieren. Vorgesehen sind zwei Bauabschnitte, die bei laufendem Betrieb

durchgeführt werden. Bauabschnitt eins hat auf einer Fläche von 7.100 Quadratmetern einen Neubau zum Ziel, in den unter anderem MARKTKAUF aus dem benachbarten alten Komplex zieht. Nach der Eröffnung des Neubaus soll in Bauabschnitt zwei der 27 Jahre alte

Lausitz-Park mit Ausnahme des OBI-Baumarktes abgerissen werden. An der Stelle ist ein Fachmarktzentrum vorgesehen. Am Ende soll der Lausitz-Park mehr als 44.000 Quadratmeter modernisierte Verkaufsfläche und 1.200 Pkw-Stellplätze bieten.



> Uni Potsdam mietet im H-LAB

Potsdam. Die PROJECT Immobilien Gewerbe AG hat mit der Universität Potsdam einen Mietvertrag über zehn Jahre abgeschlossen. Die Universität wird insgesamt 2.490 Quadratmeter Büro- und Laborfläche im Neubauprojekt H-LAB im Science-Park Potsdam-Golm nutzen. Das viergeschossige Gebäude am Mühlenweg soll ab dem vierten Quartal 2021 bezugsfertig sein und den Wissenschaftsstandort um insgesamt 4.600 Quadratmeter flexibel aufteilbare Mietfläche und 63 Pkw-Stellplätze ergänzen.

Chipperfield-Turm für JAHO

Berlin-Mitte. Die Skyline der Hauptstadt bekommt Zuwachs: Nachdem Ende 2019 die Entwurfsplanung für den zweiten Bauabschnitt der Projektentwicklung JAHO Berlin-Mitte beschlossen wurde, hat der Bezirk Mitte nun auf Grundlage des Siegerentwurfes von David Chipperfield Architects das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren für den Hochpunkt auf dem Grundstück Holzmarktstraße 3 bis 5 an der Jannowitzbrücke eingeleitet. Neben dem 20.000 Quadratmeter umfassenden Chipperfield-Turm gehören das benachbarte Stadthaus und das Stadtloft zum dreigliedrigen Ensemble JAHO, für das ein Joint Venture aus Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG und CESA GROUP verantwortlich zeichnet. Auf dem Grundstücksareal werden insgesamt 50.000 Quadratmeter Mietflächen für Büronutzung realisiert. Ein Nahversorger sowie Café- und Gastronomieflächen runden das Projekt ab.



Quelle: Art-Invest Real Estate / CESA GROUP / Bloomimages Berlin GmbH



Quelle: Soltkahn AG

Green Areal Lausitz

Drewitz / Jänschwalde. Die nordöstlich von Cottbus gelegene Gemeinde Jänschwalde hat den Bebauungsplan für das geplante Gewerbe- und Industriegebiet auf dem ehemaligen Flugplatz Drewitz beschlossen. Das kürzlich auf den Namen Green Areal Lausitz getaufte Vorhaben verschreibt sich der Nachhaltigkeit und CO₂-Neutralität für die Region Lausitz. Das Berliner Unternehmen Euromovement Holding GmbH,

seit Ende 2019 Eigentümer des Areals, entwickelt auf der riesigen Gesamtfläche ein ökologisches Gewerbe- und Industriegebiet mit 209 Hektar. Etwa 35 Prozent davon sind für die Erzeugung von regenerativer Energie (Windenergie, Photovoltaik, Wasserstoff) vorgesehen. Dadurch sei es möglich, das komplette Gewerbegebiet CO₂-neutral betreiben zu können – eine Premiere in Deutschland, heißt es.

Unsicherer, teurer, langsamer

Kommentar von Maren Kern,
Mitglied des Vorstandes des BBU
Verbandes Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen und
Vorstandsvorsitzende der BBA – Akademie
der Immobilienwirtschaft Berlin



Berlin ist eine boomende Stadt – kaum eine andere deutsche Metropole hat sich in den letzten Jahren so positiv entwickelt. Trotzdem fehlt von einer oft behaupteten „Mietenexplosion“ jede Spur. Die Berliner Durchschnittsmiete ist so hoch wie in München vor zuletzt zehn Jahren. Auch Corona und die aktuelle „Zuzugsdelle“ werden langfristig am Wachstum nichts ändern: zu günstig die Lebenshaltungskosten, zu groß Anziehungskraft und Potenzialreichtum der Region. Die dynamische Berliner Start-Up-Szene und die Giga-Factory von Tesla sind hier nur zwei Beispiele.

Es liegt auf der Hand: Eine wachsende Stadt mit mehr Einwohnern braucht auch mehr Wohnungen. Denn ist das Wohnungsangebot zu knapp, steigen die Mieten. Das gilt ganz besonders für Berlin, wo die Politik das Wachstum der Stadt lange für eine nur vorübergehende Erscheinung hielt und deshalb erst spät und zögerlich adäquat darauf reagiert hat. Wegen dieser verspäteten Weichenstellung sind zu wenig Neubauwohnungen entstanden – obwohl zuletzt kräftig gebaut wurde. Die Folge: Mittlerweile ist ein enormes Neubaufdefizit aufgelaufen. Vorfahrt für Neubau müsste also die Devise sein, ganz besonders für günstige Mietwohnungen. Wie das aussehen kann und wie positiv sich das auf die Entspannung des Mietenmarktes auswirkt, machen Hamburg oder Potsdam vor.

In Berlin gehen die Uhren aber wie üblich anders. Statt dem Neubau den „roten Teppich“ auszurollen; statt Investitionen am Wohnungsmarkt zu unterstützen und beispielsweise Genossenschaften endlich den Zugang zu Bauland zu ermöglichen; statt Ämter zu digitalisieren und Bauplanungsverfahren zu beschleunigen, macht die Hauptstadt Bauen unsicherer, teurer und langsamer. Die Zeche in Form von zunehmenden Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche

zahlen müssen die Mieterinnen und Mieter – und nicht nur die von heute, sondern auch die von morgen. Darunter leidet letztlich die Qualität Berlins als Wirtschaftsstandort.

Bauen wird unsicherer durch tiefe und durch das Grundgesetz nicht gedeckte Eingriffe in das Eigentumsrecht: der Mietendeckel, aber auch die Unterstützung von Forderungen nach Enteignung mittelständischer Wohnungsunternehmen selbst durch einige den Senat tragende Parteien. Denn: Bauherren können nicht sicher sein, inwieweit ihre Investitionen in Berlin mittel- und langfristig ihren Wert behalten – was nicht nur für sie und ihre Anteilseigner ein Problem werden kann, sondern auch für die finanzierenden Banken.

Bauen wird teurer durch immer weitere Auflagen – aus der Bauordnung, aber auch aus anderen öffentlichen Vorgaben des Landes. Hier wird leider zu oft nach dem Motto verfahren „viel hilft viel“; ohne sich ausreichend über die Zielgerichtetheit der Maßnahmen und noch weniger über deren Wirtschaftlichkeit und damit letztlich Sozialverträglichkeit Gedanken zu machen. Statt Berliner Unternehmen in ihrer Innovationskraft zu befördern, werden sie auf diese Weise geschwächt. Und Bauen wird langsamer durch ebensolche Auflagen – vor allem aber durch eine chronisch unterbesetzte Verwaltung, die sowohl hinsichtlich ihrer Digitalisierung (entgegen jahrelanger anderslautender politischer Absichtserklärungen) nach wie vor in den Kinderschuhen steckt als auch mit Blick auf Strukturen und Kompetenzen vielfach zu kompliziert und widersprüchlich ist.

Unsicherer, teurer, langsamer – dabei muss stattdessen in Berlin mehr, schneller und günstiger gebaut werden können. Das muss ein zentrales Thema der Legislaturperiode 2021 bis 2026 sein: Dann klappt es auch mit der wachsenden Stadt.



GETEC

GRÜNER WIRD'S NICHT!

NACHTSPEICHERBESTÄNDE KLIMA- UND KOSTENNEUTRAL MODERNISIEREN

Mit dem innovativen Konzept **GETEC GREEN eHEATING** ersetzen wir alte Nachtspeicherheizungen durch modernste, intelligent gesteuerte Elektrospeicherheizungen. Diese sind deutlich effizienter und werden mit 100% Grünstrom beladen. Somit reduzieren wir die CO₂-Emission einer Wohnung durchschnittlich bis zu vier Tonnen CO₂ pro Jahr!

Die Signale für die Wärmewende im Gebäudebestand mit Nachtspeicherheizungen stehen auf grün!

ENERGIE FÜR MEHR.

0%
CO₂-EMISSION

0%
INVESTITIONEN

100%
KOMFORT-WÄRME FÜR DIE MIETER

100%
KOSTENNEUTRAL FÜR MIETER UND VERMIETER



Mehr Infos und Kontakt:
WWW.GREEN-HEATING.DE

Höhenflug mit Makel

Wachstumsmotor, Jobmaschine, Umsatzträger: Die Versprechen an den frisch eröffneten Hauptstadtflughafen BER klingen verheißungsvoll – und scheinen sich im direkten Umfeld zu bestätigen. Doch es gibt einen Schönheitsfehler.



Quelle: Dietz AG



Quelle: HPP Architekten - Bloomimages

Erster zu sein kann sich manchmal als Fluch erweisen. Das musste das Hotel Steigenberger am Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt schmerzlich erfahren. Acht Jahre vor der Eröffnung des BER fertiggestellt, wartete es seitdem auf seine ersten Gäste. Erst am 31. Oktober 2020, als Deutschlands drittgrößter Flughafenstandort tatsächlich den Betrieb aufnahm, konnte das Nobel-Domizil mit 322 schallisolierten Zimmern aus seinem Dornröschenschlaf erwachen. Die Verantwortlichen sehen in der unmittelbaren Nähe zum BER eine, wenn nicht die wichtigste Voraussetzung für einen erfolgreichen Betrieb.

Insgesamt sind es 267.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche, die in den kommenden Jahren auf dem Areal zwischen dem neuen Terminal 1 und dem ehemaligen Flughafen Schönefeld, jetzt Terminal 5, errichtet werden sollen. Zum avisierten Nutzungsmix gehören neben Hotels – bis Frühjahr 2022 ist auch ein Drei-Sterne-InterCityHotel mit knapp 360 Zimmern in der Mache – vor allem Objekte für Büro, Gastronomie, Kongresse und Gesundheit. Im Office-Segment zum Beispiel wurde das Projekt FLEXGATE unlängst gestartet. Das Konzept der FAY Projects GmbH aus Mannheim, gewissermaßen ein Pionier am Standort, umfasst 14.300 Quadratmeter flexible Büroflächen. Etwa ein Viertel davon sei bereits vermietet, über 50 Prozent sollen es noch bis Jahresende werden, so FAY-Geschäftsführer Clemens

Rapp. Übergeben werden die Flächen voraussichtlich im Sommer nächsten Jahres.

Hohe Passagierzahlen als Erfolgsfaktor

Im globalen Kontext zeigt sich, dass sogenannte Airport-Cities immer prosperieren. In Deutschland gibt es sie bereits in Frankfurt am Main, München und Düsseldorf. Nun bekommt auch die Hauptstadtregion ihr Äquivalent. Über 80.000 neue Jobs könnten im direkten und indirekten Umfeld entstehen, schätzt der Bürgermeister des unmittelbar an den BER angrenzenden Berliner Bezirkes Treptow-Köpenick, Oliver Igel. Der SPD-Politiker rechnet zudem mit 40.000 neuen Einwohnern.

Der Erfolg des Mikrokosmos rund um einen Großflughafen steht und fällt allerdings mit den Passagierzahlen. Und daran hapert es mit Blick auf die Pandemie. Um sich vorzustellen, wie der Normalbetrieb im und am BER ablaufen könnte, braucht es derzeit schon reichlich Phantasie. In den ersten drei Monaten konnten gerade einmal rund 700.000 Reisende abgefertigt werden. Das entspricht nach Angaben der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH (FBB) etwa zehn Prozent des Vor-Krisen-Niveaus von 2019. Wegen der eingebrochenen Fluggastzahlen wurde das Terminal 5 für zwölf

Monate geschlossen, auch das neu fertiggestellte und einsatzbereite Terminal 2 bleibt zunächst außer Betrieb. Kosten einsparen will die FBB darüber hinaus durch den Abbau von fast 550 Arbeitsplätzen bis 2025.

Gewerbe und Logistik profitieren

Noch scheint der eingeschränkte Funktionsbetrieb dem Bauboom speziell in der Flughafengemeinde Schönefeld aber wenig anzuhaben. So erwarb hier die DVI Gruppe erst Ende Januar ein rund 21 Hektar großes, unbebautes Grundstück. Angedacht sei eine Mischung aus Lager, Logistik, Büro und Hotel. In enger Zusammenarbeit mit der Kommune will das Unternehmen „in den kommenden Monaten erörtern, welche konkreten Nutzungen am Standort möglich sind, und das Projekt bis zur Planreife begleiten“, berichtet Geschäftsführer Karsten Kluge.

Konkret sind die Pläne bereits für den Bürocampus TESTA mit rund 60.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche. Das Vorhaben verantwortet das Unternehmen Alfons & Alfreda aus Düsseldorf. Bis zum Jahreswechsel 2023/2024 strebt es drei Bürogebäude, Flächen für Gastronomie und Nahversorgung sowie ein Drei- bis Vier-Sterne-Hotel an. Erfolgt hier der Baustart allerdings nicht vor Mitte des Jahres, wächst der Neubau Hub3 im BB Business Hub schon seit geraumer Zeit in die Höhe. Die Alpine Finanz Bau GmbH realisiert bis zum zweiten Quartal 2022 weitere 17.000 Quadratmeter Mietfläche über sieben Etagen.

Auch der Markt für Logistikansiedlungen entwickelt sich prächtig. Sowohl der von Verdion errichtete Schönefeld Airpark als auch der Airport Park Berlin von SEGRO sind längst vollvermietet. Letzterer wird derzeit um zwei weitere Phasen – teilweise spekulativ – ergänzt. Auf die gesamte Hauptstadtregion bezogen, so das Analysehaus Realogis, erwies sich das Gebiet Berlin Umland Süd im vergangenen Jahr mit 41 Prozent respektive 197.200 umgesetzten Quadratmetern als größter Abnehmer für Industrie- und Logistikflächen.

Wohnraumnachfrage reißt nicht ab

Und das Wohnen? Das wird gerade in Schönefeld weiterhin stark nachgefragt, wie Rainer Buckenauer von Bonava weiß: Die Gemeinde habe sich unabhängig vom Flughafen



Quelle: Bonava Deutschland

zu einem „sehr beliebten Wohnstandort“ entwickelt. Das Unternehmen mit schwedischen Wurzeln baut insgesamt rund 1.000 Wohnungen und Häuser entlang des Bayangol-Parkes. Über die Hälfte davon ist vollendet und „längst vergeben“, so Rainer Buckenauer. Derzeit laufen die Arbeiten für 90 Eigentumswohnungen in acht Stadtvillen sowie für zwei weitere Bauabschnitte mit insgesamt 120 Mietwohnungen.

Sehr aktiv in BER-Nähe ist auch die DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG. Erst kürzlich hat sie einen Viergeschoßer mit 48 Wohnungen in der Angerstraße an einen institutionellen Käufer, vertreten durch die Quantum Investment Management GmbH, übergeben. Nun will sich die Gesellschaft auf den letzten Bauabschnitt der Wohnanlage Sonnenhöfe mit weiteren 240 Wohneinheiten fokussieren.

Der Eindruck bleibt also bestehen: Der BER bringt allen Segmenten des Immobilienmarktes in seinem Umfeld einen kräftigen Schub. Selbst dass die Pandemie die finanzielle Schieflage am Flughafen verstärkt, ändert daran offenbar (noch) nichts.

Matthias Klöppel



Quelle: TESTA Green Gates Entwicklungs GmbH



Wider die Einsamkeit

Co-Living wächst, vor allem in Berlin. Gründe dafür sind Preise, Urbanisierung und der Wunsch nach Gemeinschaft.

Eine allseits bekannte Kernaussage über unsere Spezies lautet: „Der Mensch ist ein soziales Wesen“. Dies würde wohl niemand – trotz vereinzelter Ausnahmen – anzweifeln. Neben unserer Intelligenz – auch hier bestätigen Ausnahmen die Regel – bildet seit jeher unser Sozialverhalten die wichtigste Grundlage für unser Überleben. Während ursprünglich die Abstammung definierte, zu welcher Gemeinschaft man gehörte, ist das Leben in unserer modernen, individualistischen und pluralistischen Gesellschaft ungleich komplizierter. Obwohl Familie und Verwandtschaft für viele durchaus immer noch eine gewichtige Rolle spielen, gibt es insbesondere für junge Menschen längere Phasen, in denen sie mit ihrer „Abstammungsgruppe“ nur wenig zu tun haben. Das Bedürfnis nach Gemeinschaft wird in diesen Lebensphasen jedoch mitnichten geringer. Genau das ist einer der wichtigsten Gründe für den zunehmenden Erfolg von Co-Living-Konzepten.

und Berlin. Das allgemeine Fazit: Der Marktanteil nimmt zu – auch in der Hauptstadt. Hier ist er zwar noch nicht so groß wie in den anderen europäischen Metropolen, doch dürfte das hauptsächlich daran liegen, dass die Entwicklung des Segmentes in Deutschland im internationalen Vergleich insgesamt hinterherhinkt. Die genauen Zahlen für Co-Living an sich lassen sich hierzulande schwer beziffern, da sie zusammen mit Studentenwohnen und Micro-Living in einen Topf geworfen werden. Betrachtet man diesen Topf als Ganzes, wurden seit 2015 in der Bundesrepublik etwa 5,2 Milliarden Euro in das Segment investiert. Sechs Prozent dieses Investitionsvolumens entfielen dabei allein auf Berlin – den größten Co-Living-Markt in Deutschland. Dass sich die Investitionen rechnen, belegen die Nettoanfangsrenditen. Die lagen laut CBRE deutschlandweit zuletzt bei 3,36 Prozent (zum Vergleich: Mehrfamilienhäuser erreichten 2,37 Prozent) und in Berlin bei 3,2 Prozent.

Berlin größter Markt in Deutschland

In seinem aktuellen Europe Co-Living-Report untersucht CBRE die Entwicklungen der temporären Wohnform in den Teilmärkten London, Amsterdam, Madrid, Mailand, Wien

berlinovo mit meisten Betten

Welchen Anteil Co-Living letztendlich am Investitionsvolumen hat, ist wie gesagt unklar. Völlig eindeutig ist allerdings, dass sich in den letzten Jahren in der Hauptstadt zahlreiche



Anbieter angesiedelt haben, die mehr oder weniger in diesen Bereich einzuordnen sind. Zu den größten zählen THE FIZZ / International Campus GmbH, SMARTments / GBI, Staytoo, The Student Hotel, Quarters, YOUNIQ / Corestate, LifeX und berlinovo. Letzterer unterhält als Berliner Branchenprimus mit 15.000 Apartments mit Abstand die meisten Betten, während die anderen Marktteilnehmer über circa 150 bis 500 verfügen. Insgesamt ist wohl davon auszugehen, dass der Co-Living-Anteil unter den Studenten- und Micro-Apartments – und auf dem Wohnungsmarkt allgemein – in Zukunft wachsen wird. Der Grund liegt schlicht in einigen allzu menschlichen Bedürfnissen, denen diese Wohnform in besonderer Weise gerecht wird: Geld, Stadt und Gemeinschaft.

Bezahlbarkeit und Urbanisierung

CBRE identifiziert momentan drei Markttreiber für Co-Living. Der erste davon besteht in der Bezahlbarkeit. Die vollmöblierten temporären Lösungen mit allem Drum und Dran sind demnach tatsächlich oftmals günstiger als klassische Mietwohnungen für Singles (circa 30 Quadratmeter). Inkludierte Leistungen wie eine regelmäßige Reinigung bieten dabei obendrein den besonderen Mehrwert, mehr Zeit auf eigene Projekte oder Karriere aufwenden zu können, was sich zusätzlich auszahlt.

Der zweite Nachfragetreiber liegt in der voranschreitenden Urbanisierung. Momentan leben EU-weit 75 Prozent der Bevölkerung in den Städten. Schätzungen der UN zufolge wird sich diese Zahl in den nächsten 30 Jahren auf 84 Prozent erhöhen. Die Folge sind schwindende Flächen und eine zunehmende Verdichtung der Städte. Aufgrund



Quelle: The Student Hotel - Berlin

seiner ökonomischeren Flächennutzung könnte Co-Living Teil der Lösung für dieses Platzproblem sein.

Bedürfnis nach Gemeinschaft

Der dritte und letzte Markttreiber besteht in jenem eingangs erwähnten Grundbedürfnis nach Gemeinschaft. Der CBRE-Analyse nach hat sich das Durchschnittsalter, in dem Europäer Kinder bekommen oder heiraten, sprich ihre eigene kleine Gemeinschaft in Form einer Familie gründen, zwischen 2008 und 2018 jeweils um zwei Jahre nach hinten verschoben. In Deutschland stieg das Heiratsalter seit 1998 von 30 auf 34 Jahre. Ferner ergab eine Eurostat-Umfrage 2015, dass ein hoher Prozentsatz der Bevölkerung niemanden hat, mit dem er persönliche Dinge besprechen kann, oder niemanden, den er um Hilfe bitten kann. Deutschland liegt hier knapp unter EU-Durchschnitt, kommt aber in beiden Punkten immer noch auf über fünf Prozent. Die Zahlen untermauern, dass Einsamkeit ein ernst zu nehmendes Problem darstellt. In Zeiten von Corona und Social Distancing gilt dies umso mehr. Besonders bedroht von dieser finsternen Seite modernen urbanen Lebens ist die Zielgruppe aus zugereisten Berufsanfängern, digitalen Nomaden, Freiberuflern ohne örtliche Bindung und teilweise auch Studenten. Co-Living bietet dieser heterogenen Gruppe aus hochgradig mobilen und weltoffenen Menschen nicht bloß Gemeinschaftsflächen. Das Konzept an sich ist gleichsam als zentraler Gedanke dieser Wohnform ein Bekenntnis zur Community. Wer hier einzieht, will Gemeinschaft, und findet sie unter Gleichgesinnten.

Geld gegen Einsamkeit

Ein weiterer Vorteil für viele potenziell Einsame, der übrigens auch wunderbar zu unserem On-Demand-Zeitgeist passt, ist der Dienstleistungscharakter von Co-Living. Während es sich in klassischen Wohngemeinschaften noch in knallharten Castings vor einer Bestandsbewohner-Jury zu bewahren galt, läuft hier die Vergabe der Zimmer über den Betreiber, und dem geht es schließlich nicht um Charme, Witz und gutes Aussehen, sondern um Cash. So haben auch diejenigen, die auf den ersten Blick vielleicht nicht unbedingt mit ihren Reizen überzeugen können, eine echte Chance auf Gemeinschaft.

Jan Zimmermann

Urban, urban, urban

BaseCamp saniert die denkmalgeschützten Rathenau-Hallen in Oberschöneweide.

Der Berliner Ortsteil Oberschöneweide erhielt seinen Namen einst wegen der schönen Weiden direkt an der Spree, die das Gesicht der Gegend lange Zeit prägten. 1897 wurde in dieser beschaulichen Gegend der Grundstein für den Aufschwung Berlins zu Elektropolis gelegt und die Hauptstadt wandelte sich anschließend zu einer der modernsten Metropolen Europas. Denn damals siedelte Emil Rathenau seine Allgemeine Elektrizitätsgesellschaft (AEG) in Oberschöneweide an. In der Folgezeit zogen zahlreiche Unternehmen der Elektro-Großindustrie an den Standort, darunter die Deutschen Nilswerke, die Akkumulatorenwerke Oberschöneweide und die Nationale Automobilgesellschaft.

An diese große Geschichte knüpfen die aktuellen Entwicklungen an: Inzwischen haben sich rund 6.000 Studenten der Hochschule für Technik und Wirtschaft angesiedelt und zahlreiche Künstler ihr Quartier aufgeschlagen – Oberschöneweide ist heute erneut ein Ort für Innovationen und Kreativität. Doch noch hat der Aufschwung nicht alle Quartiere gleichermaßen berührt: Die ehemalige AEG-Transformatorfabrik mit ihren denkmalgeschützten Rathenau-Hallen liegt noch im Dornröschenschlaf. Das soll sich nun ändern – denn BaseCamp will das 69.000 Quadratmeter große, unter Denkmalschutz stehende Areal wieder mit Leben füllen.

In-Treff für verschiedene Nutzer

„Wir planen auf dem Areal zwei sich ergänzende Projekte“, erklärt Saidah Bojens, Leiterin Projektentwicklung Deutschland bei BaseCamp, und erläutert: „Zum einen schaffen wir moderne und hochwertige Büroflächen mit Loft-Charakter, auf der anderen Seite entsteht ein Campus für junges urbanes Wohnen.“ Der neue Büro-Standort mit dem Namen Rathenau Hallen Office wird auf 54.500 Quadratmetern Grundstücksfläche im westlichen Teil des Quartiers sein Zuhause finden und neben Arbeitsflächen auch Gastronomie und Ateliers umfassen. Der östliche und damit universitätsnähere Abschnitt wird zum BaseCamp Student mit einem jungen und urbanen Hostel- und Beherbergungsangebot auf

14.600 Quadratmetern, das sich um das ehemalige Kesselhaus gruppiert.

Neben der Instandsetzung der denkmalgeschützten Gebäude, die zudem aus ein- bis mehrschiffigen historischen Produktions- und Lagerhallen, Stockwerksfabriken, Verwaltungs- sowie Ateliergebäuden bestehen, soll das Ensemble durch zwei Bürobauten aus der Feder des renommierten Berliner Architekturbüros Tchoban Voss ergänzt werden. Der Antrag für einen vorhabenbezogenen B-Plan wurde Ende Dezember 2020 eingereicht.

„Uns ist es besonders wichtig, dass an der Wilhelminenhofstraße ein offenes und lebendiges Quartier entsteht, das für die Mitarbeiter, aber auch für die Nachbarn einen Mehrwert bietet“, sagt Saidah Bojens. So stehen dann neben einem jungen und urbanen Hostel auch möblierte Apartments für Künstler, temporäre Projektmitarbeiter, Studenten und wissenschaftliche Mitarbeiter, aber auch für Urlauber zur Verfügung, die über Gemeinschaftsflächen zum Arbeiten, Studieren, zum Treffen mit Freunden und für kulturelle Events verfügen. Mit Nutzungen wie Rezeption, Kino, Fitnessstudio, Bibliothek, Co-Working- und Gruppenarbeitsplätzen wird das Kesselhaus mit seinem urbanen Industrie-Charme zum Mittelpunkt des jungen Lebens auf dem BaseCamp Campus. Auch für Start-ups und Künstler sind Flächen vorgesehen.





Quelle: Tchoban Voss Architekten

„Unsere Kernkompetenz ist das Entwickeln von Campus-Anlagen für junges urbanes Arbeiten, Leben und touristische Nutzungen. Innerhalb Europas haben wir seit 2014 bereits 10.000 Betten umgesetzt, unter anderem in Kopenhagen, Lodz, Potsdam und Leipzig“, so Saidah Bojens, „in Berlin betreiben wir bereits das The Student Hotel und in Potsdam ein BaseCamp. Nun freuen wir uns auf unseren ersten Campus in der Hauptstadt.“ Für die Öffentlichkeit frei zugänglich wird zudem der breite Uferweg, der die Edisonstraße besser an die Hochschule für Technik und Wirtschaft und ihr spannendes Umfeld anbindet. „Dadurch verkürzen wir den Weg zum nächstgelegenen S-Bahnhof Schöneweide und erhöhen die Akzeptanz für den ÖPNV im gesamten Quartier“, führt Saidah Bojens aus. Ein Marktplatz direkt am Wasser lädt zu ungezwungenen Treffen, erholsamen Mittagspausen und Kulturveranstaltungen ein, während zahlreiche Radabstellplätze und elektrifizierte Parkplätze die Mobilität absichern.

Solarzellen und Holz

Die neue Offenheit des einstmals als Industriekomplex vollständig abgeschlossenen Quartiers setzt sich auch im Office-Teil fort. So wird die zentrale Halle mit einer

Kunststraße öffentlich begehbar sein und Raum für Cafés, Ausstellungen sowie Büros bieten. Auch für diese Hallen sind denkmalgerechte Sanierungen sowie Erweiterungen durch selbsttragende Mezzanine-Etagen geplant. Dadurch entstehen Arbeitsplätze mit Loft-Charakter ohne Eingriff in die Denkmalsubstanz. „Das Raumgefühl dieser großen Produktionshallen bleibt mit der neuen Nutzung erlebbar“, erläutert Linn Voss, Projektleiterin bei BaseCamp. Die Architektin ergänzt: „Die Wilhelminenhofstraße wollen wir durch Einzelhandel und Gastronomie stärken. Der Nahversorger bleibt nach der Sanierung der Gebäude vor Ort.“

Trotz der Herausforderungen des Denkmalschutzes sollen die Flächen, wenn möglich, CO₂-frei betrieben werden können. „Wo es denkmalgerecht möglich ist, ergänzen Solarzellen die Dachlandschaft, Neubauten werden in Holz-Hybridbauweise errichtet und durch das gezielte Angebot von Ladepunkten, Fahrradständern und der Verzahnung mit dem ÖPNV sowie Sharing-Dienstleistern reduzieren wir den Individualverkehr soweit wie möglich“, ergänzt Linn Voss. Bis zum Ende des Jahrzehntes soll dann Oberschöneweide wieder ein kreativer Gewerbestandort wie zur Blütezeit sein – nur eben stadtverträglich und im Einvernehmen mit den heutigen Bedürfnissen der Großstadt.

Britta Berger



Quelle: am Architektur Management Busse & Partner Partnerschaftsgesellschaft mbH

Wohnmodell für Anschlussperspektiven

berlinovo baut in Treptow-Köpenick 137 Wohnungen für ein Modellprojekt im Bereich der Jugendhilfe. Betreiber ist die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie.

Wer in unserer Gesellschaft Erfolg hat und wer nicht, darüber entscheidet in hohem Maße die soziale Herkunft. Ein schwieriges oder nicht vorhandenes Elternhaus besitzt in vielerlei Hinsicht (psychologisch, finanziell, edukativ) eine enorme Gravitation, die es Jugendlichen und jungen Erwachsenen extrem erschwert, dem verinnerlichten „Milieu des Misserfolges“ zu entfliehen. Um jungen Menschen aus solch benachteiligten Verhältnissen einen besseren Start in ein selbstbestimmtes und potentiell erfolgreiches Leben zu ermöglichen, baut berlinovo momentan in Treptow-Köpenick ein Gebäudeensemble für ein besonderes Modell-Wohnprojekt. Rein baulich befindet sich dieses schon in der finalen Phase.

Drei drei- bis viergeschossige Gebäude umfasst die Häusergruppe an der Wulheide 198 bis 202, die Mitte September letzten Jahres bereits Richtfest feierte. Seitdem läuft der Innenausbau für 137 teilweise barrierefreie Wohnungen, davon 88 Einzel- sowie 49 Doppelapartments.

16 beziehungsweise 24 Quadratmeter groß sollen diese sein und über ein eigenes Bad sowie eine Pantryküche verfügen. Flächenstruktur und verschiedene Ausstattungsmerkmale werden dabei entsprechend den speziellen Bedürfnissen der künftigen Nutzer gestaltet. Weitere Flächen sind für Sozialarbeiter-, Gemeinschafts- und Seminarräume vorgesehen. Die Bruttogrundfläche liegt zusammengekommen bei knapp 5.200 Quadratmetern. Neben den Gebäuden sollen auf dem 4.200 Quadratmeter großen Grundstück in den kommenden Monaten noch umfangreiche Außenflächen samt öffentlich zugänglichem Uferweg entstehen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 20 Millionen Euro.

Neuland in der Jugendhilfe

Betreiber des Projektes ist die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, die mit berlinovo einen langfristigen



Bild vom Richtfest: Alf Aleithe (Geschäftsführer berlinovo), Sandra Scheeres (Senatorin für Bildung, Jugend und Familie von Berlin), Andreas Peschke (Polier / MBN Bau GmbH), Dr. Matthias Kollatz (Senator für Finanzen von Berlin), Oliver Igel (Bezirksbürgermeister von Berlin Treptow-Köpenick (v.l.)

Mietvertrag abgeschlossen hat. Der Hauptfokus liegt dabei auf der Jugendhilfe. Demnach sollen hier Jugendliche und junge Erwachsene nicht einfach nur leben, sondern auch mit Schwerpunkt auf Jugendberufshilfe und Jugendwohnen pädagogisch begleitet werden. „Das Land Berlin beschreitet mit diesem Modellprojekt Neuland in der Jugendhilfe“, sagt Sandra Scheeres, Senatorin für Bildung, Jugend und Familie. „Wir wollen Heranwachsenden, die durch die Jugendhilfe betreut werden oder schon am Übergang zur eigenständigen Lebensführung stehen, eine Anschlussperspektive bieten und sie je nach Bedarf unterstützen.“ Gerade für sogenannte Care Leaver sei es schwierig, eine eigene Wohnung zu finden. Der Begriff bezeichnet junge Erwachsene, die einen Teil ihres Lebens in der stationären Kinder- und Jugendhilfe, also etwa in Kinderheimen, betreuten Wohngruppen oder Pflegefamilien, verbracht haben. „Aber auch andere junge Menschen, die für

die Zeit der beruflichen Ausbildung ein Zuhause benötigen, sollen hier wohnen können“, so die Senatorin.

Gebaut wurde das Ensemble, das übrigens auch den KfW-55-Standard erfüllt, nach einem Entwurf von aim architektur immobilien management. Ursprünglich war eine Modul- oder Systembauweise angedacht. Am Ende erfolgte die Ausführung in Mischbauweise aus Kalksandstein und Stahlbeton mit hohem Vorfertigungsgrad. Momentan laufen neben dem Innenausbau und der Herstellung der Außenanlagen unter anderem noch die TGA-Installation sowie die Begrünung der Dächer. Der Erstbezug ist für August vorgesehen. Sollte der langfristige Mietvertrag irgendwann aus welchen Gründen auch immer enden, wäre laut berlinovo im Anschluss eine Nachnutzung als Wohnraum für Studierende möglich.

Jan Zimmermann



Für die unbequeme Wahrheit

Die Moses Mendelssohn Stiftung plant in unmittelbarer Nähe zum Mahnmal Gleis 17 einen besonderen Campus, der auf einmalige Weise Gedenken, Forschung und studentisches Wohnen in sich vereint.

Leute, die unliebsame Fakten leugnen, gab es vermutlich schon immer. In unseren Zeiten sogenannter sozialer Medien und den von ihnen kreierten Algorithmus-Blasen scheint ihre Zahl jedoch global enorm zuzunehmen. Bestes Beispiel hierfür ist die Causa Donald Trump. 30.573 Mal log der letzte Präsident der USA laut einer Zählung der Washington Post während seiner Amtszeit, und dennoch – oder gerade deshalb – wollten ihn über 74 Millionen US-Bürger als Staatsoberhaupt behalten. Diese Liebe zu alternativen Fakten sehen wir auch hierzulande immer wieder erblühen. Man denke nur an die mitunter riesigen Querdenker-Demonstrationen mit Zigtausenden von Corona-Leugnern. Darunter tummeln sich bekanntermaßen auch allzu gerne jene, die seit über 75 Jahren bereits das dunkelste Kapitel in der deutschen Geschichte leugnen: den Holocaust. Es scheint, je unbequemer die Wahrheit, desto größer die Bereitschaft zur Verleugnung. Dass man solch mutwillige Verweigerer der Wirklichkeit mit Erinnerungen an diese erreicht, ist vermutlich zu viel der Hoffnung.

Umso wichtiger ist es jedoch, alle anderen immer wieder gerade auch auf die finstersten Fakten hinzuweisen. Die Moses Mendelssohn Stiftung plant derzeit ein regelrechtes Leuchtturmprojekt solcher Erinnerungsarbeit in Form eines ganz besonderen Gedenkcampus. Am Bahnhof Berlin-Grunewald

begann am 18. Oktober 1941 die systematische Deportation der Berliner Juden, erst in die osteuropäischen Ghettos Litzmannstadt, Riga und Warschau, später, ab Ende 1942, nach Auschwitz-Birkenau und Theresienstadt. Insgesamt wurden bis zum Kriegsende über 50.000 Juden aus Berlin deportiert. Die meisten von ihnen bildeten einen Teil der zwischen 5,6 und 6,3 Millionen Juden, die dem NS-Völkermord zum Opfer fielen. Die Geschichte dieses Ortes ist schwer zu ertragen. Gerade deshalb ist jedoch die Erinnerung daran so wichtig.

Hierbei helfen seit 1998 186 in den Bahnschotter eingelassene Stahlgussplatten, die in chronologischer Reihenfolge über Datum, Zahl und Bestimmungsort der Deportierten Zeugnis ablegen. Sie bilden das Mahnmal Gleis 17. In unmittelbarer Nähe, auf einem angrenzenden Grundstück, soll bald für rund 20 Millionen Euro ein Campus für Gedenken, Forschung und studentisches Wohnen entstehen.

Prof. Dr. Julius H. Schoeps, Gründungsdirektor des Moses-Mendelssohn-Zentrums für europäisch-jüdische Studien an der Universität Potsdam (MMZ), erklärt: „Einen historischen Gedenk- und Erinnerungsraum direkt und im übertragenen Sinne vor Augen, sollen sich angehende Geistes- und Naturwissenschaftler mit diesem historisch authentischen Ort intellektuell auseinandersetzen.“

Die Auseinandersetzung erfolgt dabei nicht nur über die schiere Nähe zum Bahnhof Berlin-Grunewald. Vielmehr wird eine Gedenk- und Dokumentationskultur Teil des studentischen Lebens: Im Erdgeschoss von einem der insgesamt drei geplanten Gebäude ist auf einer etwa 400 Quadratmeter großen Fläche eine Dauerausstellung zu den historischen Hintergründen des Mahnmals geplant. Für die kontinuierliche Betreuung der Ausstellung sind die Studenten selbst verantwortlich, die in einem Apartmenthaus der quasi stiftungseigenen Marke SMARTments student mit 150 18 bis 20 Quadratmeter großen Einheiten auf dem Campus untergebracht werden. Als Zielgruppe der Ausstellung hat die Moses Mendelssohn Stiftung vor allem auch Schulklassen im Blick.

Gelebtes Gedenken

Laut Julius H. Schoeps soll parallel dazu eine „interaktive auf Dokumenten und Forschungsarbeiten basierende Datenbank aufgebaut werden, die die Biographien und Schicksale der von Gleis 17 deportierten Menschen in Erinnerung ruft“. „Wir wollen, dass hinter den nackten Zahlen die Menschen wieder sichtbar werden“, betont der Gründungsdirektor. Darüber hinaus bildet ein Zentrum zur Erforschung der Gedenkkultur einen Teil des „innovativen und integrativen Ausstellungs-, Vermittlungs- und Wohnkonzeptes“. In Anlehnung an die Holocaust-Gedenkstätte Yad Vashem in Jerusalem mit ihrer

Allee der Gerechten soll zudem in den Außenanlagen ein Hain der Menschlichkeit mit Informationsstelen an diejenigen erinnern, die den Verfolgten halfen.

Der Campus wird übrigens nach der Kinderbuchautorin Else Ury benannt werden – ein Name, in dem sich das Schicksal von Millionen widerspiegelt: Die für ihre Nesthäkchen-Buchreihe bekannte jüdische Schriftstellerin wurde am 12. Januar 1943 im Alter von 65 Jahren von Berlin nach Auschwitz deportiert und dort unmittelbar nach ihrer Ankunft in einer der Gaskammern umgebracht. Insgesamt schafft der Else-Ury-Campus ein Stück Erinnerungskultur, das dringend nottut in Zeiten, da zunehmend erstarkende und immer lauter auftretende antidemokratische Kräfte versuchen, mit alternativen Fakten das Dritte Reich und seine Verbrechen zu verharmlosen und zu relativieren. Die Moses Mendelssohn Stiftung rechnet grob mit einem Baubeginn im Jahr 2023. Die Fertigstellung war anfänglich für 2025 vorgesehen, wird aller Wahrscheinlichkeit nach jedoch erst ein Jahr später erfolgen. Julius H. Schoeps und sein Bruder Manfred Schoeps wünschen sich indes, dass sie die Verwirklichung dieser Vision noch miterleben werden. Ihre Großeltern wurden 1942 von Berlin-Grunewald aus in das KZ Theresienstadt deportiert, wo der Großvater, Julius Schoeps, ein halbes Jahr später starb. Seine Frau, Käthe Schoeps (geborene Frank), wurde 1944 in Auschwitz ermordet.

Jan Zimmermann

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Für Projekte, die Wohnraum schaffen

Sie suchen die passende Finanzierung für Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie? Wir haben sie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauvorhaben erfolgreich zu gestalten. Sprechen Sie mit uns!
Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662

ibb.de/vermieter_investoren

Investitionsbank
Berlin

Mietendeckel: „Meine Bilanz fällt positiv aus“

Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin, spricht über Verstöße gegen die Verordnung, die Spirale von steigenden Preisen, Schattenmieten und die Transparenz durch ein Kataster.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Der Mietendeckel feierte im Januar 2021 ein-jährigen Geburtstag. Wie fällt Ihre Bilanz aus?

Sebastian Scheel (Sen): Meine Bilanz fällt positiv aus. Im Gegensatz zu allen anderen A-Städten Deutschlands, sind die Mieten in Berlin gesunken. Der ZIA konstatiert für das zweite Quartal 2020 ein Absinken um 5,7 Prozent unterhalb des Vorjahreswertes. Zudem liegen die gemeldeten Verstöße gegen den Mietendeckel – sowohl auf der bezirklichen Ebene als auch bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – deutlich unter unseren Erwartungen. Das werde ich als gutes Signal und als Indiz für die Rechtstreue der Vermieter:innen. Auch die Zahl der Härtefallanträge durch die Vermieter:innen hält sich in Grenzen.

IA: Mieter in Marzahn oder im Märkischen Viertel profitieren davon eher nicht, aber am Kurfürstendamm im schicken Altbau oder am Kollwitzplatz sanken die Mieten. Ist das gerecht?

Sen: Mit dieser Aussage unterstellen Sie, dass zum Beispiel im Kollwitz-Kiez nur wohlhabende Menschen leben. Das ist definitiv nicht der Fall. Abgesehen davon bleibt eine überhöhte Miete eine überhöhte Miete. Wir haben mit dem Gesetz ganz bewusst den Markt als Ganzes und nicht einzelne Personen oder Einkommensgruppen in den Blick genommen. Ziel des Gesetzes ist es, die Spirale von steigenden Mieten und

Verdrängung zu durchbrechen. Und zwar überall in der Stadt. Das erreicht man nur, wenn das Preisniveau flächendeckend eingefroren wird. Mit Blick auf die Absenkung überhöhter Mieten differenziert der Mietendeckel übrigens durchaus nach Lage und Ausstattungsmerkmalen.

IA: Sie haben sich mehrfach gegen eine Verlängerung des Mietendeckels nach fünf Jahren ausgesprochen. Was macht Sie so sicher, dass Sie ihn dann nicht mehr wollen und brauchen?

Sen: Der Mietendeckel ist ein auf fünf Jahre befristet angelegtes Gesetz. So wurde er konzipiert und vom Abgeordnetenhaus beschlossen. Wir wollen diese Atempause nutzen, um den Mietemarkt zu entspannen. Hätte Berlin früher mit dem Ausbau der landeseigenen Wohnungsbestände angefangen und würde auch das private Kapital nicht schwerpunktmäßig in den Bestandserwerb, sondern in den Neubau fließen, wäre das Wohnungsangebot groß genug und einzelne Vermieter:innen könnten keine Preise von 20 Euro und mehr je Quadratmeter aufrufen. Diese verpasste Entwicklung holen wir nun schnellstens nach. Berlin ist 2019 um 21.300 Einwohner gewachsen. Im gleichen Zeitraum wurden 19.000 Wohnungen fertiggestellt. Statistisch leben 2,1 Einwohner in einer Wohnung. Wir bauen derzeit also mehr, als es die Zuzüge erforderlich machen. Das sorgt sukzessive für eine Entspannung des Marktes.

IA: Im November trat die zweite Stufe des Gesetzes in Kraft: Überhöhte Bestandsmieten sind dann gesetzlich verboten und müssen gesenkt werden. Das gilt, wenn eine Miete mehr als 20 Prozent über den festgelegten Obergrenzen liegt. Betroffen sind etwa 340.000 Wohnungen. Eines der Ergebnisse davon ist die Schattenmiete. Hilft das Mietern und dem Vertrauen in den Wohnungsmarkt tatsächlich weiter?

Sen: Schattenmieten sind keine Folge der zweiten Stufe des Mietendeckels, sondern werden seit Inkrafttreten des Gesetzes gefordert. In Neuverträgen stehen so häufig zwei Mieten nebeneinander, wobei die Schattenmiete oft doppelt so hoch ist, wie die nach dem Mietendeckel rechtlich zulässige. Natürlich stellt sich da die Frage nach der Legitimität. Ist die Wohnung tatsächlich doppelt so viel wert oder wird der



Preis allein deshalb aufgerufen, weil die angespannte Wohnungsmarktlage es möglich macht? Wer in Verträgen Schattenmieten vereinbart, trägt zur Verunsicherung der Mieter:innen bei und hat nicht verstanden, dass der soziale Zusammenhalt auf dem Spiel steht. Wir raten den Mieter:innen, sich rechtlich beraten zu lassen, beispielsweise beim Mieterverein, denn viele Schattenmietvereinbarungen verstoßen gegen geltendes Recht.

IA: Eines Ihrer Ziele ist mehr Transparenz auf dem Markt. Die soll über ein möglichst umfangreiches Mietenkataster erreicht werden. Wie sind dafür die nächsten Schritte?

Sen: Bei der Erstellung des geplanten Wohnungs- und Mietenkatasters befinden wir uns derzeit noch in der Konzeptionsphase. Basierend auf einem ersten

Grobkonzept der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde eine Studie erarbeitet, die unter anderem die bereits vorhandenen Mietenkataster (Schweiz, Österreich, Schweden) analysiert. So gibt es unterschiedliche Wege, die im weiteren Prozess auf ihre Praktikabilität und ihre Umsetzbarkeit untersucht und gegeneinander abgewogen werden müssen: Dies betrifft etwa den Aufbau, die Pflege und die Erstbefüllung des Katasters ebenso wie die potentiellen Datenlieferanten und Nutzungszwecke. Auch das Thema Datenschutz ist alles andere als trivial. Ziel ist es, in dieser Legislatur die Grundlagen für die Erstellung eines solchen Katasters zu schaffen und in der nächsten in die praktische Umsetzung zu gehen.

IA: In einer Studie des Proptechs 21st Real Estate heißt es: „Statt eine

Entlastung für den Berliner Mietwohnungsmarkt zu erreichen, hat der Mietendeckel bei nüchterner Betrachtung der vorliegenden Zahlen im Grunde genau das Gegenteil bewirkt: Zwar sind die Angebotsmieten gesunken. Mit ihnen ist aber auch die Anzahl verfügbarer Mietwohnungen deutlich zurückgegangen.“ Was entgegnen Sie hier?

Sen: Zunächst einmal stellt sich doch die Frage, wie viele der vorher angebotenen Wohnungen sich die Menschen überhaupt tatsächlich leisten konnten? Es hilft nämlich gar nichts, wenn es zwar viele Angebote gibt, die aber alle in einem Bereich liegen, der für Berlinerinnen und Berliner mit durchschnittlichem Einkommen unerschwinglich ist. Die Tatsache, dass die Erhebung von ImmobilienScout den stärksten Rückgang im März mit Beginn des Corona-Lockdowns verzeichnet,

deutet zudem auf einen diesbezüglichen Zusammenhang hin. Denkbar ist auch, dass Mieter:innen im Wohnungsbestand durch das „Einfrieren“ der Miethöhe nicht mehr mit Mieterhöhungen konfrontiert werden, die ihre individuelle Leistbarkeit übersteigt. In der Folge könnten sie in ihrem Zuhause bleiben, mit dem Effekt, dass diese Wohnung nicht auf den Angebotsmarkt kommen. Über eine solche Entwicklung wäre ich nicht unglücklich.

IA: Wie viele Studien zu diesem Thema lesen Sie eigentlich? Unterschiedlichste Unternehmen, Institute, Universitäten beschäftigen sich damit. Liegen sie alle falsch? Prof. Dr. Volker Eichener von der Hochschule Düsseldorf hat eine Metastudie von Aengevelt Research begleitet. Darin kommt er zu dem Schluss: „Die mietpreisregulierenden Maßnahmen sind nichts als ein Placebo, das keine Wirkung hat, dafür aber gefährliche Nebenwirkungen aufweist. Die Ursache der Mietenanstiege ist und bleibt der Wohnungsmangel.“

Sen: Wir beobachten das Marktgeschehen sehr genau. Ausbleibende Mieterhöhungen und Mietsenkungen sind Fakten und kein Placebo. Dass der Wohnungsmangel ursächlich für die Mietenanstiege ist, bestreitet niemand. Aber auch hier sprechen die 19.000 Fertigstellungen und jährliche Baugenehmigungen von im Durchschnitt der letzten Jahre 20.000 Wohnungen eine deutliche Sprache. Wir weiten das Angebot aus, keine deutsche Stadt baut mehr als Berlin.

IA: Dazu passend: Die Berliner Wohnungsbauziele 2020 – 4.147 Neubauwohnungen – wurden nicht erreicht. Ist daran allein die Corona-Pandemie Schuld?

Sen: Diese Information ist schlicht falsch. Anfang 2020 lagen die prognostizierten Fertigstellungszahlen der sechs landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften bei rund 4.000 Wohnungen. Dieses Ziel werden wir erreichen und voraussichtlich sogar übererfüllen.

IA: Für über 60.000 Wohnungen liegen bereits Baugenehmigungen vor. Glauben Sie, dass die alle gebaut werden?

Sen: Wir haben uns, auch in Zusammenarbeit mit der IBB, intensiv mit dem

sogenannten Bauüberhang beschäftigt und dabei stichprobenhaft festgestellt, dass 45 Prozent der Vorhaben bereits fertiggestellt, aber noch nicht statistisch erfasst waren. Weitere 35 Prozent waren im Bau, lediglich bei 15 Prozent wurde mit dem Bau noch nicht begonnen. In der weit überwiegenden Mehrzahl der Fälle wird also die erteilte Baugenehmigung auch genutzt. Aber ja, es gibt Liegenschaften, die von einem Projektentwickler mit einem Preisaufschlag an den nächsten Projektentwickler weitergereicht werden, mit dem Ergebnis, dass über Jahre keine reale Entwicklung stattfindet. Deswegen begrüße ich bundesrechtliche Initiativen, die dazu führen, dass das Schwert des Baugabotes deutlich geschärft wird.

IA: Sebastian Czaja, Fraktionsvorsitzender der FDP im Senat, schlug beim Berliner Immobiliengespräch vor, sich zum Beispiel dem Dachgeschossausbau zu widmen oder die Landesbauordnung zu verschlanken. Sind das Ansätze auch für Sie?

Sen: Der Dachgeschossausbau wird durch den Senat bereits seit 2018 forciert. In der Folge wurde durch meine Senatsverwaltung der Umgang mit der baurechtlichen Forderung nach einem zweiten Rettungsweg, der oftmals einem Ausbau im Wege stand, flexibler gehandhabt. Fünf von sechs Wohnungsbaugesellschaften setzen derzeit bei verschiedenen Gebäudetypen modellhaft den Ausbau von Dachgeschossen um. Zudem haben wir weitere Zuschüsse eingeführt, auch für den nachträglichen Bau von Aufzügen, sofern geförderter Wohnraum im Dachgeschoss hergestellt wird. Die Landesbauordnung wird überarbeitet.

IA: In einer Parlamentsdebatte sagten Sie, dass Wohnraum keine Ware und vor allem kein Spekulationsgut sei. Abhilfe kann mit mehr Neubau geschaffen werden. In den letzten Jahren gab es immer laute Kritik an der Verwaltung, vor allem an der Unterbesetzung. Welche ausgleichenden Maßnahmen sind in diesem Bereich für 2021 vorgesehen?

Sen: Bei der Stellenausstattung hat der Senat von Berlin geliefert. Neben den regulären Aufwüchsen in den Bezirken, wurden zur Beschleunigung von Planung und Genehmigung

110 zusätzliche Stellen geschaffen. Diese sind fast vollständig besetzt, nur in zwei Bezirken hakt es noch.

IA: Was ist mit Kollateralschäden? Laut einer aktuellen Umfrage des Beratungsunternehmens RUECKER-CONSULT kann der Mietendeckel zu massiven Umsatzeinbußen im Berliner Handwerk führen. Darin heißt es, dass die Mehrheit der befragten Wohnungsunternehmen ihre Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen bei Umsetzung des Gesetzesvorhabens reduzieren wird, um die befürchteten Mietrückgänge zu kompensieren.

Sen: Anfang Dezember 2020 hat das Statistische Landesamt festgestellt, dass sowohl die Zahl der Betriebe im Ausbaugewerbe als auch die Zahl der Beschäftigten im Kalenderjahr 2019 anstieg. Der baugewerbliche Umsatz stieg gegenüber 2018 um 10,7 Prozent. Dieser Trend setzte sich auch 2020 fort. In einem Corona-bedingt schwierigen Umfeld wurde der Umsatz des zweiten Quartals im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,5 Prozent gesteigert. Auch Modernisierungen, die der Verbesserung der Klimabilanz dienen oder Barrieren abbauen, sind weiterhin zulässig und können mit bis zu einem Euro pro Quadratmeter auf die Miete umgelegt werden. Kosten von energetischen Modernisierungen, die einen Euro pro Quadratmeter übersteigen, sollen durch Förderprogramme kompensiert werden.

IA: Zudem denken nach der oben erwähnten Untersuchung etwa 40 Prozent der Teilnehmer über einen Verkauf oder Teilverkauf ihrer Berliner Wohnungsbestände nach. Wird der Wohnungsmarkt dadurch nicht intransparenter?

Sen: Auch diese Prognose lässt sich durch Zahlen nicht untermauern. Der unabhängige Gutachterausschuss des Landes Berlin hat für das erste Halbjahr 2020 festgestellt, dass die Anzahl der Kauffälle mit minus 19 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sogar deutlich gesunken ist. Diese Entwicklung ist auch bei den Umsätzen zu beobachten. Der stärkste Umsatzrückgang betrifft dabei Wohn- und Geschäftshäuser (-34 Prozent).

Interview: Ivette Wagner



„Stigmatisierung der Immobilienwirtschaft nicht hilfreich“

Rechtsanwalt Dr. Mathias Hellriegel spricht mit IMMOBILIEN AKTUELL über Senatswahlen, Mietendeckel, moderne Stadtentwicklung und Sachlichkeit.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Das Unternehmen 21st Real Estate hat folgende Zahlen ermittelt: Im zweiten Quartal 2020 ist die Zahl der angebotenen Mietwohnungen um 42 Prozent und damit sehr stark gesunken. Dafür stieg der Anteil an Eigentumswohnungen. Dann hat der Mietendeckel also doch etwas Gutes, wenn man bedenkt, dass die Deutschen im europäischen Vergleich seltener im eigenen Haus oder der Wohnung leben?

Mathias Hellriegel (MH): Ich kann an dem Mietendeckel nichts Gutes entdecken, außer dem eigentlichen Ziel,

bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Wie die Statistiken zeigen, bewirkt der Mietendeckel jedoch genau das Gegenteil: Eine Regulierung der Preise ohne Ausweitung des Angebotes führt nur zu einer noch höheren Nachfrage sowie Ausweichbewegungen des Marktes – sei es in dem Verkauf von Wohnungen statt der Vermietung oder der Abwanderung ins Umland. Damit ist niemandem geholfen.

IA: Von der Politik wird die eierlegende Wollmilchsau gesucht: Schön Wohnen für wenig Geld, alles gut durchmischt,

eine exzellente Infrastruktur, Bestandsgebäude, die ebenfalls eine hohe Qualität haben. Haben Sie eine Idee, wie diese perfekte Welt entstehen könnte?

MH: Nicht nur von der Politik wird dies gefordert, auch von den Menschen. Wir brauchen Städte für Menschen, wie Jan Gehl, der renommierte Stadtplaner aus Kopenhagen, seit Jahren fordert. Und wir müssen im Neubau attraktive Quartiere schaffen, wie es uns die gründerzeitlichen Viertel seit Jahrzehnten vormachen. Moderne Stadtentwicklung setzt weder auf vorstädtische Einfamilienhausgebiete noch auf die zur

Ghettoisierung tendierenden Sozialwohnungsquoten. Ziel muss es sein, eine attraktive Dichte und Durchmischung zu schaffen: die europäische Stadt, bezahlbar für die breiten Schichten der Bevölkerung.

IA: Mit dem Tacheles, einem Projekt, das Sie betreuen, entsteht eines der spektakulärsten Areale in Berlin: Star-Architekten, eine Einkaufspassage, Wohnungen, Kultur, Gastronomie. Der Tagesspiegel bezeichnete es als „letzte, noch nicht gentrifizierte Sahneschnitte in Mitte“. Wieviel Klischee verträgt die derzeitige Immobilienpolitik?

MH: Etwas mehr Sachlichkeit würde ich mir für den Berliner Immobilienmarkt schon wünschen, nicht nur von der Presse, sondern vor allem auch von der Politik. Die Stigmatisierung der Immobilienwirtschaft und das Feindbild, das gegenüber Vermietern aufgebaut wird, ist weder angebracht noch hilfreich. Es wäre schön, wenn die Politik die private Immobilienwirtschaft wieder als Partner ansieht und – wie beispielsweise in Hamburg – die Probleme der Stadt gemeinsam angeht und löst.

IA: Das Umwandlungsverbot soll nun bis 2025 bestehen und gilt bundesweit für alle Gebiete, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht. Natürlich auch in Berlin. Welche Auswirkungen hat die „Umwandlungsbremse“?

MH: Die Umwandlungsbremse schützt die angestammte Bevölkerung vor Verdrängung, das ist ein legitimes Ziel. Gleichzeitig verhindert sie aber, dass Mieter zu Eigentümern werden. Das wäre aber sinnvoll, ist doch das Wohnen im Eigentum die beste Altersvorsorge und bei den aktuellen Niedrigzinsen nicht teurer als die Kaltmiete. Gleichwohl ist die Quote der Mieter, die ihre Wohnung kaufen (können), aktuell viel zu niedrig. Sinnvoll wäre es, hier anzusetzen und Instrumente zu schaffen, die

Mietern helfen, ins Eigentum zu kommen. Ein Verzicht auf die Grunderwerbsteuer und zinsvergünstigte Darlehen für Bedürftige – Stichwort: Subjektförderung – würden wesentlich zielgerichteter und effektiver wirken als der Mietendeckel oder die flächendeckende Ausübung von Vorkaufsrechten.

IA: Im Baulandmobilisierungsgesetz ist zudem ein Baugebot verankert: Demnach können Kommunen Grundstückseigentümer dazu verpflichten, freie Flächen innerhalb einer bestimmten Frist mit Wohnungen zu bebauen, soweit es dringenden Wohnbedarf gibt. Welche Auswirkungen wird das auf den Markt haben?

MH: Ein Baugebot gibt es schon heute, wird aber kaum angewandt. Dies liegt einerseits an den hohen rechtlichen Hürden und andererseits an den Kapazitätsengpässen der Verwaltung. Doch aus meiner Sicht handelt es sich um ein richtiges Regulativ: Denn neben der fehlenden Ausweisung von Bauland ist das Landbanking einer der Haupttreiber der explodierenden Bodenpreise. Hier anzusetzen und dem Geschäftsmodell – des spekulativen Haltens von Grundstücken, ohne zu bauen – Einhalt zu gebieten, halte ich durchaus für richtig.

IA: Der BFW-Landesverband hat eine Umfrage veröffentlicht, in der 38 Prozent der befragten Bauunternehmen in andere Bundesländer abwandern. 50 Prozent der Unternehmen setzen eher auf Eigentums- statt Mietwohnungen. Konterkarieren die Regulierungen des Senates nicht die eigentlichen Ziele einer lebenswerten Stadt?

MH: Nicht nur die Umfrage des BFW bestätigt das, sondern auch alle anderen Statistiken. Der Berliner Mietendeckel hat – wie im Vorfeld von den Immobilienökonominnen befürchtet und in der Experten- sowie Verbandsbeteiligung prognostiziert – zu einer Reduktion des Angebotes von

Mietwohnungen geführt. Dies zeigt sich insbesondere im Vergleich zu anderen Großstädten. Gleichzeitig bleibt das Land Berlin Schlusslicht beim Neubau und musste sogar bei den eigenen Wohnungsbauunternehmen wiederholt die Neubaulziele nach unten korrigieren. Der Effekt: Wer eine Wohnung hat, bleibt dort wohnen, und wer eine (bezahlbare) Wohnung sucht, wandert ins Umland ab. Das ist weder sozial gerecht noch ökologisch sinnvoll.

IA: Die Corona-Pandemie sorgt vor allem bei den Finanzierungen für Einschnitte, die Banken werden vorsichtiger. Geht damit Berlin zusätzlich einer Investitionsmüdigkeit entgegen?

MH: Das kann ich nicht bemerken. Die Stadt bleibt attraktiv und die Projektentwicklungspipeline ist gefüllt. Sobald sich die Lage normalisiert, wird sich die Zugkraft Berlins – mit dem neuen Flughafen BER, der Konversion von Tegel, der Siemensstadt 2.0 und Ansiedlungen wie von TESLA in Grünheide – wieder voll entfalten.

IA: Seit November 2020 ist nun auch die zweite Stufe des Mietendeckels in Kraft getreten und Vermieter müssen die Miete senken, wenn sie die festgelegten Obergrenzen um mehr als 20 Prozent übersteigen. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben ähnliche Probleme wie die freie Immobilienwirtschaft, es fehlt an Grundstücken, die Bearbeitungszeiten sind lang. Ist der Berliner Wohnungsmarkt noch zu retten?

MH: Natürlich! Im September sind Wahlen. Ich setze auf die Vernunft der Berliner, die sich auch von einer Politik im Stile von „Freibier für alle“ nicht beeindrucken lassen und die große Unzufriedenheit mit R2G an der Wahlurne ausdrücken werden. Von den Spitzen der Parteien der Mitte – also von CDU, SPD aber auch von den Grünen – kommen Signale, die zuversichtlich stimmen.

Interview: Ivette Wagner

„Gesamtstrategie fehlt“

Im Interview zeigen Anja Schuhmann und Marcel Abel von Jones Lang LaSalle (JLL) auf, dass Immobilienpolitik nicht in Legislaturperioden gedacht werden kann, dass der Rückgang der Mieten in Berlin im dritten Quartal weitgehend bereits durch den Anstieg im vierten Quartal neutralisiert wurde und dass eine Neubaustrategie fehlt.



IMMOBILIEN AKTUELL (IA): In Ihrer Studie sagen Sie „**richtungsweisende Vorentscheidungen**“ im Vorfeld der kommenden Bundestagswahl voraus. Welche sind das?

Marcel Abel (MA): Angesichts bedeutender Herausforderungen wie der Energiewende, dem Wohnungsmangel und weiter steigenden Miet- und Kaufpreisen ist es unabdingbar, im Rahmen klarer Maßgaben zu agieren und die Zukunft des Zusammenlebens insbesondere auf dem Wohnungsmarkt zu definieren. Grundlegende Themen des Orientierungsrahmens sind zum Beispiel der Beitrag der Immobilienbranche zur Erreichung der Klimaziele, Maßnahmen für nachhaltiges Bauen, die Erleichterung und Förderung des Neubaus von Wohnungen oder der Ausbau der digitalen Infrastruktur. Aber auch das „Arbeiten von Morgen“ und Homeoffice oder mobiles Arbeiten sind plötzlich stärker denn je in den Fokus gerückt worden.

IA: Sie fordern einen Masterplan. Wie soll der aussehen?

Anja Schuhmann (AS): Die Entkopplung

vom Denken in Legislaturperioden im Rahmen eines auf minimalen Konsens ausgerichteten Koalitionsvertrages von strategisch langfristig angelegten gesamtheitlichen Konzepten ist in einer auf Stabilität und Planungssicherheit basierenden Branche wie der Immobilienwirtschaft von überragender Bedeutung. Daher braucht es einen Masterplan, um allen Herausforderungen Herr werden zu können. Dieser Masterplan sollte zumindest in der Grundstruktur nicht den möglicherweise schnell wechselnden Mehrheiten in den Regierungsbündnissen unterliegen, stattdessen einen zukunftsorientierten, langfristig angelegten sowie ausgewogenen Handlungsrahmen bilden. Insbesondere hinsichtlich des Wohnungsmarktes sollten Alternativen zu einer reinen Regulierung von Mieten geschaffen werden – etwa im Rahmen einer zielorientierten Förderung des Neubaus. Nur so kann den steigenden Miet- und Kaufpreisen für Wohnungen auf Grund von Angebotsknappheit entgegenge wirkt werden. Auch in puncto Mangel und Konkurrenz um baureifes Land kann durch beschleunigte Prozesse

und mehr Personal in den Planungsdezernaten bereits Druck vom Kessel genommen werden. Die Ausweitung des verfügbaren Angebotes an baufähigem Boden ist der Flaschenhals einer aktiveren Bautätigkeit. Darüber hinaus ist die Immobilienbranche ein zentraler Akteur, wenn es um die Erreichung der gesteckten Klimaziele geht. Das muss durch tragfähige Programme gefördert werden.

IA: Baulandkommission, Wohngipfel, Mietspiegel-Kommission: In Deutschland gibt es viele Aktivitäten, die oft Placebos gleichen. Welches konkrete Engagement wünschen Sie sich?

MA: Eine Vielzahl an Kommissionen sind in der laufenden Legislaturperiode gebildet worden. Die konsistente Gesamtstrategie fehlt hier allerdings. Insbesondere in den maßgeblich zukunftsweisenden Themengebieten wie dem Neubau oder beim Klimaschutz sollten über Koalitionspartner oder mögliche Mehrheiten hinweg Aufgaben stringent angegangen werden. Im Spannungsfeld zwischen Kosten für energetische Sanierungen und entsprechender

Kostenverteilung der Umlagen zwischen Mieter und Vermieter bedarf es klarer Regelungen. Die Mietpreisbremse sollte eine Atempause am Markt bringen, aber parallel gibt es keine komplementäre Neubaustrategie. Hier muss die Planungs- und Baubeschleunigung mit Hilfe vereinheitlichter und vereinfachter Prozesse und schnelleren Bearbeitungszeiten endlich vorangebracht werden. Insbesondere für private Eigentümer – die im Wohnsegment sowohl im Selbstnutzer- als auch im Mietwohnungsmarkt die größte Gruppe darstellen – würden Ansätze wie erhöhte Freibeträge auf Verkäufe privat genutzter Immobilien, Steuergutschriften oder andere steuerliche Vergünstigungen Anreize schaffen.

IA: Das Unternehmen F+B hat errechnet, dass Vermieter, wenn der Mietendeckel bleibt, pro Monat 21 Millionen Euro weniger Miete einnehmen. Gleichzeitig sanken – auch ohne Regularium – im dritten Quartal 2020 die Neuvertragsmieten zum Vorquartal um 0,9 Prozent. Bleibt dieser Trend und macht er Mietendeckel und Co. überflüssig?

AS: Der Rückgang der Mieten in Berlin im dritten Quartal wurde weitgehend bereits durch den Anstieg im vierten Quartal neutralisiert. Es ist daher keineswegs davon auszugehen, dass sich ein Trend etabliert hat. Vielmehr sieht man eine stagnierende Entwicklung, die in Teilen auf nachfrage- und angebotsseitige Effekte zurückgeführt werden kann: Die Nachfrage in Berlin in Form neuer Haushalte ist in den vergangenen Jahren bei Weitem nicht mehr so stark gestiegen wie in den Vorjahren. Zugleich konnte deutlich mehr Angebot geschaffen werden. Allerdings hat der Mietendeckel auch zu Verschiebungen und Kompensationseffekten geführt: Gerade die Neubaumieten ab 2014, die keiner Regulierung durch den Mietendeckel unterliegen, wurden als Kompensationsinstrument eingesetzt – sie sind im gleichen Zeitraum weiter signifikant gestiegen. Zudem wird das Bestandsangebot massiv zurückgehalten. Um bis zu minus 70 Prozent weniger Angebote von Bestandsmietwohnungen, die vor 2014 errichtet wurden, können gegenwärtig verzeichnet werden. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich bei dem Bestandsprodukt

am Markt möglicherweise in Bezug auf Qualität und Lage um ein nicht mehr repräsentatives Angebot handelt, wenn man die Entwicklung der Mieten im Zeitablauf vergleicht. Grundsätzlich kann man konstatieren, dass der Mietendeckel nicht die Ursache der Wohnungsknappheit löst. Der Mietendeckel ist ohne eine komplementäre Neubaustrategie kein geeignetes Instrumentarium die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt zu entspannen, sondern führt im Gegenteil aufgrund einer Verringerung der Mietangebote und ausbleibender Investitionen in den Wohnungsneubau zu einer Verschärfung der Situation. Die Regulierung von Mietpreisen bringt keine neuen Wohnungen.

IA: Nun wäre es zu einfach, immer die Schuld bei anderen zu suchen: Was kann die Immobilienbranche anschieben?

AS: In einem Bündnis von Bauwirtschaft, Immobilienunternehmen, Verbänden und der öffentlichen Hand müssen Ziele definiert und rechtliche sowie administrative Rahmenbedingungen geschaffen werden, die den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen, insbesondere von bezahlbarem Wohnraum fördern. Eine wichtige Aufgabe für die Immobilienbranche bleibt auch das Schaffen eines höheren Standardisierungsgrades in der Baubranche. Es muss ressourcen-, kosten- und zeitsparender geplant und gebaut werden: Generationenübergreifendes Wohnen in attraktiven Quartierskonzepten, ganzheitliche Energieversorgungsmodelle mit der Nutzung natürlicher Energieressourcen, bedarfsgerechte Mobilitätsangebote, Smart Home-Lösungen sowie nachhaltige Baumaterialien sind hier einige der zukunftsweisenden Konzepte.

IA: Die Bodenpolitik ist entscheidend für eine gesunde Stadtentwicklung: Wie sehen hier Ihre Verbesserungsvorschläge aus?

MA: Die starke Nachfrage nach Baugrundstücken hat in den Ballungsräumen zu einer hohen Konkurrenz von Nutzungen und Investoren und in der Folge zu einer starken Steigerung der Bodenpreise geführt. Neues Bauland wird von den Kommunen über Bebauungspläne geschaffen. Dieser Prozess dauert leider immer noch viel zu lang.

Die Vereinfachung und Beschleunigung der B-Planverfahren muss daher ein vorrangiges Ziel sein. Eine bessere personelle Besetzung der Planungsdezernate und die engere Begrenzung von Beteiligungs- und Einspruchsmöglichkeiten durch Bürger wären hier mögliche Wege zu einer Beschleunigung. Für die Schaffung von neuem Bauland im Umland der Städte muss darüber hinaus die verkehrliche Anbindung über den Ausbau der Schienen und Straßen gesichert werden. Auch die Möglichkeit der Ausweitung von Erbbaurechten mit entsprechend langen Laufzeiten statt des Eigentümerwerbes am Boden wäre ein Weg, der in Deutschland noch deutlich weniger üblich ist.

IA: In der Zeit zwischen Januar und September 2020 sind weniger Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum ergangen, 13,7 Prozent. Wandern die Investoren aus der Hauptstadt ab?

AS: Das Niveau der Baugenehmigungen lag 2020 in etwa auf dem Vorjahresniveau, es ist sogar ein marginaler Anstieg, insbesondere bei den Neubauten, zu beobachten. Es kann also nicht davon gesprochen werden, dass Investoren aus der Hauptstadt abwandern. Gerade der institutionelle gewerbliche Wohninvestmentmarkt hat im Jahr 2020 noch einmal zugelegt. Insgesamt in Deutschland waren die Ballungszentren die Investitionsschwerpunkte. Der Berliner Transaktionsmarkt konnte sich in diesem Zusammenhang sogar noch weiter von den anderen Städten absetzen und kommt auf einen Anteil von 18 Prozent am gesamten deutschlandweiten Transaktionsvolumen. Mit deutlichem Abstand folgen dann erst Hamburg mit sechs Prozent und Frankfurt am Main mit fünf Prozent. Zwar führen die anhaltenden wohnungspolitischen Eingriffe zu regulatorischer Unsicherheit auf Investorenseite, jedoch kann man konstatieren, dass im Spannungsfeld zwischen Investitionsdruck und wohnungspolitischer Unsicherheit die Chancen auf dem Wohninvestmentmarkt die Oberhand behalten. Die Hauptstadt ist also weiterhin ein attraktiver Standort für nationale und internationale Investoren und Projektentwickler, auch wenn die Rahmenbedingungen sich derzeit als herausfordernd darstellen.

Interview: Ivette Wagner



Domizil mit Seeblick

In der Gemeinde Bestensee baut Bonava ein modernes Wohnquartier direkt am Wasser. Einen Teil davon muss der Entwickler aber noch einmal neu durchdenken.

Wer heute in der DDR aufgewachsene Menschen nach ihren schönsten Kindheitserlebnissen fragt, wird vielfach ein strahlendes Lächeln entdecken. Und oft als Antwort erhalten: Ferienlager. Jeder größere Betrieb der Republik hielt solche Objekte für die Kinder seiner Mitarbeiter vor. Am Pätzer Vordersee in Brandenburg etwa der VEB UGS Mittenwalde. Gebaut in den 1970er Jahren, war dessen Freizeit- und Bildungsstätte jahrzehntelang ein rege besuchter Ort der guten Laune. Doch in der Wendezeit wurde die Nutzung aufgegeben, ertönte in der Folge kein Kinderlachen mehr auf dem rund 52.000 Quadratmeter großen Gelände.

Dass sich das nun wieder ins Gegenteil verkehrt, daran ist dem Entwickler Bonava sehr gelegen. Das schwedisch-deutsche Unternehmen holt das weitläufige Areal in

Pätz, einem Ortsteil der kleinen Gemeinde Bestensee südlich von Königs Wusterhausen, seit einiger Zeit aus dem Dornröschenschlaf. Geplant ist allerdings keine Wiederbelebung des ehemaligen Ferienparkes, sondern seine Umwandlung zu Wohnzwecken. Unter dem Namen Seepark Pätz soll in zwei Abschnitten eine Siedlung mit insgesamt 63 Doppel- und Einfamilienhäuser sowie 51 Eigentumswohnungen entstehen – und damit Platz für rund 300 neue Bewohner. Das käme einem Einwohnerzuwachs um gut ein Viertel gleich.

Familienfreundlich und barrierearm

Bonava-Projektleiter Marko Paech betont auf Nachfrage: „Wir wollen ein gemeinsames Zuhause für Jung und Alt schaffen.“ Die 31 frei stehenden Einfamilienhäuser und die 32 Doppelhaushälften richten sich demnach insbesondere an junge Eltern mit Kindern. Die Objekte bieten jeweils knapp 150 Quadratmeter Fläche, verteilt über drei bis fünf Zimmer. Die Grundstücke für Haus und Garten umfassen bis zu 600 Quadratmeter. Die Bauarbeiten für den ersten Siedlungsbereich sind seit dem Start im Mai 2019 weit fortgeschritten und liegen derzeit „perfekt im Zeitplan“, so Marko Paech. 33 Häuser seien bereits bezogen. Bis Ende des Jahres soll der Abschnitt komplett fertig sein.

Das zweite Neubauvorhaben auf dem Gelände, die Eigentumswohnungen, gestaltet Bonava nach eigenen Angaben bewusst barrierearm. So sind die Einheiten mit zwei bis vier Zimmern und Flächen zwischen 59 und 120 Quadratmetern leicht per Aufzug erreichbar. Zudem verfügen sie über Balkon, Loggia oder Terrasse mit kleinem Garten. Für diesen Abschnitt wird der Bauherr allerdings noch etwas Zeit benötigen. Denn die ursprünglichen Pläne waren nicht zu halten.

Gemeinde fordert neues Konzept

Eigentlich wollte Bonava im Stil eines u-förmigen Landhauses mit drei Etagen bauen. Die Gemeinde lehnte aber ab – „für uns überraschend“, wie Marko Paech erläutert. Aktuell läuft daher eine Umplanung. Statt einem zusammenhängenden Baukörper sollen es nun zwei Gebäude werden, die Zahl der Wohneinheiten – anfangs waren es 54 – wurde um drei reduziert. Das Unternehmen rechnet mit einem Baustart im kommenden Herbst. Zwei Jahre später sollen die Eigentumswohnungen vollendet sein.

Dass die gesamte Siedlung bis dahin in neuen Händen ist, liegt angesichts der hohen Nachfrage nahe. „Es hat sich schnell herumgesprochen, welch schönes Quartier hier entsteht“, sagt Bonava-Mann Marko Paech. Die „idyllische Lage nahe dem Wasser und im Grünen“ sei gerade bei Berliner Familien sehr begehrt. Entsprechend lang gestalte sich die Interessentenliste – trotz der Umplanung.

Der Zauber der früheren Ferienanlage ist im Seepark noch immer zu spüren, bewirbt Bonava das Projekt. Ein Drittel des zuletzt lange brachliegenden Areals, etwa 16.000 Quadratmeter, will der Entwickler künftig als Grünfläche erhalten. Auch das spricht dafür, dass an den einst beliebten Jugendort bald ganz viel Kinderlachen zurückkehrt.

Matthias Klöppel



SÜDKREUZ

Mit Berlins smartestem Quartier hebt Hines das Wort Vernetzung auf eine neue Stufe. Gebäude, Nutzer und Verwaltung sind auf bislang einmalige Weise digital miteinander verbunden.

Es ist eines der größten Bauvorhaben der Hauptstadt: 664 Wohnungen sind in den letzten Jahren im Rahmen des Stadtquartiers SÜDKREUZ, einem Teil der Revitalisierung und Neuerschließung der Schönefelder Linse, entstanden. Hinzu kommen auf dem 21.430 Quadratmeter großen Grundstück eine Kita sowie zahlreiche Gemeinschaftsflächen oder Einrichtungen für die Community wie Dachgarten, Gästesuite, Gym, Co-Working-Space, Musikzimmer, Fitnessaußenbereich oder Pavillon. Sogar ein geschützter Bereich für Bienen wurde in Kooperation mit einem ortsansässigen Imker geschaffen. Klingt üppig und ist insgesamt für den angespannten Berliner Wohnungsmarkt ohne Frage eine positive Nachricht, zumal das Projekt oben drein 116 geförderte Wohnungen mit Preisen ab sechs Euro Kaltmiete sowie 213 Micro-Apartments für Studenten mit einschließt. Doch hinter dieser Aufzählung und ihren Zahlen verbirgt sich weit mehr als einfach nur ein schönes, großes neues Quartier mit bezahlbarem Wohnraum und einigen Annehmlichkeiten. Das wirklich Besondere am SÜDKREUZ besteht darin, dass alles intelligent miteinander vernetzt ist.

Ganzheitliche Vernetzung

Die große Vision bei SÜDKREUZ besteht in einer ganzheitlichen Vernetzung zwischen Gebäuden, Nutzern und Verwaltung. Hierdurch sollen sowohl eine nachhaltige und kosteneffiziente Bewirtschaftung als auch ein einmaliges Nutzererlebnis ermöglicht werden. Für die Verwirklichung hat sich Projektentwickler Hines mit zahlreichen Partnern

aus dem PropTech-Bereich zusammengetan. Gemeinsam haben diese nun, wenn schon kein digitales Kunstwerk, so doch zumindest ein höchst spannendes Labor für ein mögliches Leben von morgen geschaffen, das sicherlich noch Schule machen wird.

Von zentraler Bedeutung ist die Kooperation mit der Firma REOS. Der Anbieter von Cloud-Lösungen für das Immobilienmanagement zeichnet für die intelligente IoT-Gebäudesteuerung (IoT = Internet of Things) sowie die gesamte Datenverarbeitung im Quartier verantwortlich. Dies beinhaltet auch die Entwicklung einer SÜDKREUZ-App – einer Software exklusiv für die Bewohner, mit der sich das Gemeinschaftsangebot auf ihren individuellen Bedarf anpassen lässt. Perspektivisch wird dies die Buchung und Vermietung der erwähnten Gemeinschaftsräume mit einschließen. Dabei soll es jedoch nicht bleiben. „Unser Ziel ist es, möglichst viele manuelle Aufgaben in digitale Prozesse zu überführen“, betont Tom Leppin, Managing Partner bei REOS. Diese Prozesse betreffen etwa eine Schließanlage von SimonsVoss, eine Klingelanlage von SKS oder ein Paketkastensystem von RENZ, mit dem sich Pakete empfangen und versenden lassen. All diese Firmen aus dem Bereich IoT-Hardware sind als Kooperationspartner von REOS in die Entwicklung mit eingebunden.

Mieten und Vermieten leicht gemacht

Sogar der Vermietungsprozess wird im SÜDKREUZ digitalisiert. Die Firma BRICKS Technologies stellt eine an die



schönes Quartier. FUCHSHUBER ARCHITEKTEN aus Leipzig haben eine Architektursprache gefunden, die wunderbar die Typologie der Berliner Blockrandbebauungen aufgreift und weiterentwickelt. Insgesamt umfasst das Projekt zehn Wohngebäude und ein Gewerbeobjekt sowie eine gemeinsame Tiefgarage. Für eine zeitgenössische und geschmackvolle Innengestaltung zeichnete indes das renommierte Büro Kinzo verantwortlich.

Dass das Gesamtkonzept gut ankommt, zeigt die weit fortgeschrittene Belegung. Die frei finanzierten Wohnungen standen Ende 2020 bereits mit über 90 Prozent Auslastung kurz vor der Vollvermietung. Auch die sozial geförderten Einheiten waren da schon zu mehr als 80 Prozent vermietet, 34 Wohnungen davon an zwei Jugendträger für Wohngruppen mit Dauerbetreuung und betreutes Einzelwohnen. Momentan befindet sich Hines zudem mit einem Verein im Gespräch, der betreutes Wohnen für Menschen mit geistiger Behinderung anbietet. Selbst bei den Micro-Apartments war im Dezember bereits über die Hälfte vermietet, und das obwohl die Corona-Pandemie den Zuzug von Studenten und Auszubildenden nach Berlin deutlich verzögerte.

Jan Zimmermann

REOS-Plattform angebundene Website, mit der sich Interessenten über das Quartier und seine Angebote informieren und auch gleich digital in ein Mietverhältnis treten können. Hierzu werden die Bewerberdaten im System erfasst und anschließend einer Bonitätsprüfung unterzogen. Fällt letztere positiv aus, überführt das System die Daten online zum Mietvertragsabschluss. Gleichzeitig aktualisiert sich die Verfügbarkeit der Wohnungen dank eines integrierten Service des Maklerhauses Moovin automatisch in Echtzeit. Über BRICKS besteht zudem eine Kooperation mit weiteren Unternehmen wie etwa dem Car-Sharing-Dienst SHARE NOW, die das digitale Angebot ausweiten. Auch die Ideen zu den vernetzten Studenten-Apartments oder Annehmlichkeiten wie dem Dachgarten stammen von BRICKS. „Die Immobilienwirtschaft muss die Zukunft von Wohnen und Arbeiten neu denken“, betont Wolf Schneider, CEO von BRICKS Technologies. Tradierte Residential- und Office-Lösungen funktionieren für eine digitale und mobile Gesellschaft nicht mehr. „Gemeinsam mit Hines ein innovatives und intelligentes Zuhause für mehr als 1.200 Menschen mitten in der Metropole Berlin zu schaffen, macht das Zukunftsquartier SÜDKREUZ für uns zu einem ganz besonderen Projekt.“

Auch ohne „Smartness“ schön

Insgesamt erweckt SÜDKREUZ den Eindruck, als steckte hier einfach alles an PropTech drin, was es derzeit so gibt. Das ist wirklich Wohnen auf dem neuesten Stand der Technik. Und sollte die einmal versagen, bleibt noch ein wirklich



Quelle: Hines Immobilien GmbH

Das Semester im Hotel

Corona hat die Hotellerie mit am schwersten getroffen, das ist bekannt. Weniger bekannt sind die flexiblen Strategien, die gerade gefahren werden, um trotzdem Gäste und Umsatz zu generieren. Einige Strategien dürften bleiben.

Der traurigen Studentin als Überraschung eine Pizza in ihr Zimmer liefern lassen – da scheint Hotel noch Hotel, und ist es mitten in wilden Corona-Zeiten doch nicht. Denn weder die Studentin verbringt ihr Semester normalerweise hier, noch ruft das Hotelteam den Pizza-Service an. Doch wenn touristische Beherbergungen verboten sind und der internationale Geschäftsreiseturismus nur reduziert stattfindet, sind neue Zielgruppen und Angebote gefragt. Und die bedeuten auch häufig ein Fischen in benachbarten Gewässern: Hotelzimmer von a&o Hostels bis 25hours Hotels werden trotz fehlender Kitchenette für Langzeitaufenthalte verkauft, Ferienhotels wie Robinson Club in Portugal werben um Remote-Work-Gäste, in Serviced Apartments wohnen Studierende, und manche Hoteletagen werden als Büros verwendet.

Die Living Hotels waren noch nie so froh wie jetzt, Kitchenettes in ihren Zimmern zu haben. Als Aparthotels blieben sie deswegen 2020 einigermaßen gut gebucht. Um die Auslastung zu erhöhen, bietet sich die Gruppe seit Juni 2020 auch für Studierende als Alternative zum knapp und hochpreisig gebliebenen Wohnungs- und Mietmarkt an – zu One-Price-Fits-All-Konditionen ohne Extra-Kosten für Makler, Kaution, Strom, WLAN oder Reparaturen beim Auszug. Dafür aber mit vollausgestatteten Apartments in Bestlage: mit Regendusche, Küche, Balkon oder Terrasse sowie Fitnessstudio, Waschsalon und 24-Stunden-Rezeption. Aktuell startet der monatliche Mietpreis inklusive Mehrwertsteuer bei 645 Euro für etwa 23 Quadratmeter und reicht bis 1.800 Euro für eine Maisonette mit Dachterrasse. Neben Studierenden und Auszubildenden buchen diese Angebote aktuell auch „Paare, Familien, frisch getrennte Herzen, Wohnungssuchende und eine Reihe von Businessleuten, die komplett aus dem Homeoffice agieren müssen oder für eine neue Arbeit umgezogen sind“, berichtet Tim Düysen, CMO der Living Hotels. Viel lässt sich bei den Startmieten nicht verdienen, das ist allen klar, aber die Häuser sind bunt, fast voll, und aus Marketingsicht ist dies vielleicht eine Investition in die Gäste von morgen.

6.000 Roomnights als Homeoffice

Auch bei den Adapt Apartments Berlin ist die Gästeklientel bunter geworden – und sehr lukrativ. Bei Ralf Krause wohnen inzwischen Bundeswehr-Soldaten, die vor ihrem Auslandseinsatz in eine zweiwöchige Quarantäne müssen. Genauso buchen vermehrt Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften die Serviced Apartments, weil sie für

Umbau-Maßnahmen eine Zwischenlösung für ihre Mieter suchen und hier flexibler buchen und stornieren können als bei Mietwohnungen. Hinzu kommen internationale Fachkräfte, die ihr Deutschland-Visum nicht verlieren wollen, oder Behördenmitarbeiter, für die es aufgrund der aktuellen Hygienebestimmungen keinen Platz in den Verwaltungsbüros gibt und die hier ihr Einzelbüro beziehen. „Allein im Bereich Homeoffice haben wir von April bis Dezember 2020 rund 6.000 Roomnights generiert. Die meist neuen Gäste gewannen wir dabei nicht über einen geringeren Preis, sondern über pragmatische Themen wie Sicherheit, Verlässlichkeit, IT und Grundversorgung“, erklärt Ralf Krause, General Manager der Adapt Apartments Berlin. Die neuen Zielgruppen



führen oft zu neuen Vertriebswegen, indem beispielsweise Hotelzimmer und Serviced Apartments über Immobilienplattformen angeboten werden. Für Ketten wie die Living Hotels naheliegend wie leicht, weil die Münchner Gruppe Teil des Immobilienunternehmens Derag ist, zu dem 85.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten zählen. „Normalerweise konzentriert man sich in der Hotellerie auf ein Angebot, um effizient zu sein“, erklärt Max M. Schlereth, CEO und Gesellschafter der Living Hotels. „In Krisenzeiten können wir aber nun in Kombination besser spielen – ein strategischer Grundsatz, der in den letzten Jahren ein wenig missachtet wurde.“ Und: Da alle Immobilien der Derag gehören, sind auch die Fixkosten im Vergleich zu anderen Hotels geringer. Die Gruppe will nun vor allem eines: kaufen und wachsen.

Ganz oder gar nicht?

In der Krise wachsen – das forcieren einige jetzt auch mit langfristigen Konzeptumwandlungen oder -erweiterungen. Die Ruby Hotels wollen nun erst recht mit ihrem Workspace-Konzept expandieren. Accor will ganze Zimmeretagen in Hotels zu Büros umbauen lassen. Und für zahlreiche Hotels sind Umbauten oder Ergänzungen mit Serviced Apartments interessant, weil sich diese als krisenresistent erwiesen haben.

„Wir haben bereits mit privaten Hotelbetreibern gesprochen, die ihre Hotels durch den Einbau einer Pantry in jedem Zimmer vom Übernachtungs- in ein Longstay-Produkt umgewandelt haben“, berichtet Corvin Tolle von Tolle Immobilien. „Hier sehen wir auch für viele Betreiber die Möglichkeit, kurzfristig ihre Produktart zu verändern. In Großstädten mit hoher Bettenkapazität außerhalb von Messezeiten bietet es sich an, aus der Zeit geratene Produkte vom Markt zu nehmen und neuen Drittverwendungsmöglichkeiten, wie dem Wohnungsmarkt, zuzuführen.“ Sein DAVE-Kollege Sven Keussen von der Rohrer Firmengruppe stimmt dem zu und mahnt dafür eine notwendige Flexibilität in der Baurechtsordnung an: „Neben der Rettung angeschlagener Gewerbeimmobilien ist eine Win-Win-Situation für Investoren und Kommunen möglich. Momentan stehen allerdings Vorschriften wie die Tiefgaragenverordnung oder Beschränkungen aufgrund von Nutzungsgebieten im Weg, um zum Beispiel Senioren-, Studentenwohnungen oder Hotels flexibel nutzen zu können.“

Etliche Hotels versuchen diese Schließungsschritte, trotz schwerer Krise, ohnehin erstmal noch verhindern zu wollen, und sind deshalb so flexibel. Auch wenn immer mehr Mitbewerber, bei denen fremdgefischt wird, bereits sagen: Schuster, bleib bei Deinen Leisten.

Sylvie Konzack



Langer Riegel

Die eG Wohnen 1902 hat innerhalb kürzester Zeit einen Wohnriegel in der Sielower Landstraße in Cottbus hingestellt, wie man ihn nur noch selten zu Gesicht bekommt.

Na das ging schnell: Im Juli erst den Grundstein gelegt, stand der Rohbau bereits im Spätherbst, als die Bäume rundherum noch bunte Blätter trugen. Momentan läuft bei dem länglichen Bauwerk, das sich seither die Sielower Landstraße in Cottbus entlangschlängelt, noch der Innenausbau, ehe es plangemäß in der zweiten Hälfte dieses Jahres bezogen werden kann. 170 Meter misst der neue Wohnkoloss in der Länge und integriert dabei mehrere drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Bauherrin ist die eG Wohnen 1902, ein echtes Genossenschaftsurgestein, gibt doch die Zahl im Namen das stolze Geburtsjahr wieder. Mit ihrem Bestand in Cottbus und Burg (Spreewald) von etwa 10.000 Wohnungen ist sie nicht nur steinalt, sondern gleichzeitig die größte ihrer Art in Brandenburg. Projekte wie das in der Sielower Landstraße 93 bis 100 tragen derzeit dafür Sorge, dass das auch so bleibt.

Der schlangenartige Bau wird insgesamt 48 modern gestaltete Zwei- bis Vier-Raumwohnungen für alle Altersgruppen umfassen. Einheiten im Erdgeschoss sind entsprechend barrierefrei gehalten. GrößtenmäÙig erreichen die Wohnflächen zwischen 64 und 101 Quadratmeter. Von der Lage her befindet sich der lange Wohnriegel am Nordring.

Das Stadtzentrum, öffentlicher Nahverkehr, Nahversorgung sowie Kitas, Schulen und die BTU Cottbus sind von hier aus leicht zu erreichen. Ein gut ausgebautes Radwegenetz bietet einen umweltfreundlichen und entspannten Zugang zum Cottbuser Umland, für den schnellen Freizeitspaß steht die praktisch gegenüber gelegene Lagune Cottbus an.

Insgesamt investiert die eG Wohnen 1902 knapp neun Millionen Euro in das Projekt. Selbst für eine Genossenschaft, die gemäß ihrer Satzung den Auftrag hat, „zur guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung“ ihrer Mitglieder zu sorgen, ist es heutzutage ohne Förderung nicht mehr wirtschaftlich, Neubauwohnungen billig zu vermieten. „Wir als Wohnungsgenossenschaft sagen, wir wollen preiswert für unsere Mitglieder bauen, und sind auch der Überzeugung, dass das so ist“, erklärt Arved Hartlich, Technischer Vorstand der eG Wohnen 1902. „Wir nehmen an, dass wir in dem heutigen Kostenrahmen, den wir haben, uns irgendwo zwischen acht und neun Euro einpegeln werden. Das Ziel ist natürlich, klar unter neun Euro zu bleiben.“ Für Cottbuser Verhältnisse ist das schon viel. Die Durchschnittsmiete liegt derzeit laut wohnungsboerse.net bei knapp sechs Euro. Allerdings ist das Angebot an neuen Wohnungen sehr gering. Unter den an sich sehr seltenen Neubauangeboten ist der Preis tatsächlich ziemlich günstig.

Die eG Wohnen 1902 investiert momentan einiges in ihre Zukunft. Der lange Wohnkomplex in der Sielower Landstraße spiegelt dabei nur einen Teil ihrer aktuellen Bauvorhaben wider. Neben mehreren laufenden Projekten am Bestand stellte die Wohnungsgenossenschaft letzten Sommer erst drei neue Mehrfamilienhäuser in der Philipp-Melanchthon-Straße fertig. Und vor drei Jahren untermauerte sie mit zwei Sonnenhäusern, die sich weitgehend selbst mit Wärme und Strom aus Sonnenenergie versorgen, einmal mehr, dass sie nicht nur uralt, sondern auch hochmodern ist.

Jan Zimmermann





Leben wie ein Filmstar

Hinter THE SEVEN am Filmpark Babelsberg verbergen sich sieben Stadtvillen, die nun in die Vermarktung gehen.

Ein bisschen Promiluxus: Bei diesem Immobilienprojekt könnte der Traum vieler Menschen (fast) in Erfüllung gehen, denn der Vertrieb der über sieben Stadtvillen verteilten 133 Wohnungen direkt am Filmpark Babelsberg hat bereits Ende 2020 begonnen.

„Als kleine Reminiszenz wurden die Stadtvillen nach berühmten Schauspielern benannt, die in den Studios Babelsberg gewirkt haben: Gustav Fröhlich, Zarah Leander, Theo Lingen, Marlene Dietrich, Luis Trenker, Lilian Harvey und Emil Jannings. Doch noch vor der Namensgebung bestand unsere wichtigste Aufgabe darin, ein marktgängiges Projekt zu entwickeln, das insbesondere Eigennutzer, aber auch Kapitalanleger anspricht“, sagt Heiko Türp, der gemeinsam mit seinem Geschäftspartner Christian Neumann Geschäftsführender Gesellschafter der VERIMAG ist und die Vermarktung des im Art Déco-Stil gehaltenen Ensembles übernommen hat.

„Die von uns angebotenen Wohnungen in THE SEVEN sind sehr nachgefragt“, bestätigt Christian Neumann. „Neben der guten Lage des Grundstückes in Potsdam zeigt dies, dass wir die richtigen Prioritäten bei der Planung der Immobilie gesetzt haben.“ Die Wohnungen bieten offene Grundrisse mit tagesbelichteten Küchen und Bädern sowie

großzügige Balkon-, Terrassen- und Gartenflächen im Erdgeschoss. Auch die Idee, „Rooftop-Terrassen“ auf den Dächern zu planen, gehört dazu: „Die Dachgeschoßeinheiten mit 25 Quadratmetern Dachterrasse über der Wohnung sind trotz der etwas höheren Preise sehr begehrt, schließlich hat man von dort nicht nur den freien Blick über die Medienstadt und ins Grüne, sondern auch, wenn man möchte, von morgens bis abends die Sonne“, sagt Heiko Türp. Und so ist es auch nicht verwunderlich, dass das Team binnen weniger Wochen nach Vertriebsstart bereits einen Großteil der Wohnungen des ersten Vermarktungsabschnittes verbindlich für Käufer vormerken konnte.

Besichtigt wird übrigens trotz der Kontaktbeschränkungen – aber nur in Einzelterminen und nach Anmeldung. Daneben setzt die VERIMAG voll auf digitale Vermarktung: Detailgetreue Visualisierungen zeigen Außenansichten und Wohnungseinblicke mitsamt Möblierung, zudem sind die Grundrisse für alle Einheiten digital einsehbar. THE SEVEN kann auch auf der Projektwebseite in Form einer virtuellen 360°-Tour besichtigt werden. Passend zum Babelsberger Umfeld, in dem sich schon längst klassische Filmproduktion und virtuelles Filmdesign zu einem Hightech-Medienstandort vermischen.

Moritz Tonn

Schluss mit dem ruinierten Rummel

Der zusehends verfallende Spreepark Berlin soll
in den kommenden Jahren zu einem innovativen
öffentlichen Park für Kunst, Kultur und
Umweltbildung werden.

Die Geschichte des Spreeparkes Berlin bietet einfach alles, was man sich von einer guten Story nur wünschen kann: Dramatik, Turbulenzen, einen echten Bösewicht und – so wie es aussieht – (vielleicht) sogar ein Happy-End. Viel zu viel, um es auf zwei Seiten der IMMOBILIEN AKTUELL zu erzählen. Daher das Ganze in einigermaßen nüchterner Kürze:

1969 als Kulturpark Plänterwald eröffnet, zog der einzige Freizeitpark der DDR seinerzeit jährlich bis zu 1,7 Millionen Besucher an. Nach der Wende übernahm der zwielichtige Norbert Witte von der Spreepark Berlin GmbH. Dieser hatte nicht nur bereits wegen eines Unfalls mit mehreren Toten beim Hamburger Dom Dreck am Stecken – was der Berliner Senat beim Zuschlag offenbar übersah –, sondern trieb den einst brummenden Park obendrein innerhalb von zehn Jahren in den Ruin. Um das Profil des Bösewichtes noch etwas zu schärfen: Sein Fahrgeschäft versuchte der Schausteller daraufhin in einem Freizeitpark im peruanischen Lima zu etablieren, was ebenfalls scheiterte. In Deutschland wurde er kurz darauf zu einer siebenjährigen Haftstrafe verurteilt, weil er im Mast seines „Fliegenden Teppichs“ 167 Kilogramm Kokain von Peru nach Deutschland geschmuggelt hatte. Es folgten Jahre der vergeblichen Suche nach (geeigneten) Investoren, bis schließlich 2014 das Land Berlin selbst Erbbaurecht am Spreepark von der insolventen Spreepark GmbH erwarb. Von einem (hoffentlich) letzten Aufreger in Form eines Großbrandes im selben Jahr einmal abgesehen, war dies der Anfang eines vermeintlichen Happy-Ends, denn seither tut sich Vielversprechendes am Plänterwald.

auch für die der dazugehörigen Gebäude, des Riesenrades und der alten Fahrgeschäfte. Zur Konkretisierung dessen gab es letztes Jahr ein Vergabeverfahren für die Objekt- und Fachplanung. Dabei wurden in EU-weiten Ausschreibungsverfahren gleichsam eine Arbeitsgemeinschaft für die Objektplanung und Bauausführung sowie ein Ingenieurbüro zur Erarbeitung eines Nachhaltigkeitskonzeptes bestimmt und beauftragt. Die Vorstellung des Abschlussberichtes zu den Schwerpunkten Klimavorsorge, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Energie- und Stoffkreisläufe sowie Materialkonzept wird voraussichtlich im April erfolgen.

Frucht des Dialoges

Anfang 2016 wurde die Liegenschaft von der landeseigenen Grün Berlin GmbH übernommen. Die entwickelt seitdem im „engen Ideenaustausch“ mit den Berlinern die Vision eines innovativen Parkes, „der die Kräfte Berlins – Kunst, Kultur in schützenswerter Natur – auf experimentierfreudige, zeitgemäße Art verbindet und an einem Ort zusammenbringt“. Frucht dieses Dialoges ist ein Rahmenplan, der zwischen 2016 und 2018 entstand. Dieser beinhaltet ein Spektrum an Ideen sowohl für die (Um-)Nutzung der Parkanlage als

Konkrete Arbeiten am Projekt

Derweil haben ganz konkrete Arbeiten am Objekt bereits begonnen. Seit August 2020 erhält der Park samt Eierhäuschen – einem historischen Lokal auf dem Gelände – neue Leitungen für Gas, Trink- und Schmutzwasser, Strom und Telekommunikation. Bis September soll die Medienerschließung abgeschlossen sein. Die Sanierung des Eierhäuschens selbst läuft indes schon seit Februar 2020. Das Gebäude erhielt dabei bislang unter anderem eine neue Decke, einen denkmalgerecht nachgebauten Dachstuhl, der den bisherigen





ersetzt, sowie ebenfalls nach historischem Vorbild nachgebaute Fenster im Erdgeschoss. Zudem wurde das Turmgeschoss samt Dekorationsmalerei wieder aufgebaut. Anfang dieses Jahres haben ferner der Neubau von Küchenkubus und -pavillon sowie die Arbeiten an den Außenanlagen begonnen. In dem einstigen Ausflugslokal sollen noch 2021 neben Gastronomie auch Künstlerresidenzen und Ausstellungsräume entstehen. Die Eröffnung ist für 2022 vorgesehen.

Offenes Experiment

Gleichzeitig ist der Spreepark momentan Gegenstand eines offenen Experimentes beziehungsweise ein Labor seiner Selbst, wenn man so will. Im September wurden im Rahmen der Projektwoche 2020 die Ergebnisse des vierjährigen Bürgerdialoges in Form des sogenannten Kursbuches Spreepark vorgestellt. Dieses beinhaltet Anregungen für die Bereiche Kunst und Kultur, klassische Angebote im Park, Verkehr und Erreichbarkeit, umwelt- und klimaverträgliche Veranstaltungen sowie Kulturangebote und Veranstaltungen. Der Leitfaden fließt mittlerweile in die Arbeit der verschiedenen Fachplaner ein. Derweil läuft das Testen erarbeiteter Inhalte und Formate schon einmal im Probebetrieb. Die

nächste Phase zur Erprobung von Veranstaltungsformaten zusammen mit der Berliner Kunst- und Kulturszene startet voraussichtlich im September. Ebenso sollen in diesem Jahr Bildungsangebote zur Umweltbildung und kulturellen Vermittlung, wie sie 2020 bereits in 41 experimentellen Workshops im Mittelpunkt standen, fortgeführt werden.

Seit Januar haben auch die symbolträchtigen Restaurierungsarbeiten am Riesenrad, dem Wahrzeichen des Parkes, begonnen. Das 45 Meter hohe Rad wird hierfür zunächst komplett abgebaut und überprüft. Ebenso sollte mittlerweile der Bebauungsplan öffentlich ausliegen. Sofern alles glatt läuft, könnte wohl im dritten Quartal 2021 das Bebauungsverfahren abgeschlossen sein. Dann nimmt der Spreepark in einzelnen Etappen nach und nach seinen Betrieb als öffentlicher Park auf. So wird dem Eierhäuschen bis 2024 der Kernbereich des Parkes rund um das Riesenrad folgen, ehe das 70 Millionen Euro schwere Großprojekt 2026 mit den Eingangsbereichen West (Cinema 2000) und Ost (Werkhalle) seinen groben Abschluss findet. Eine freudige Nachricht vorab: Inzwischen sind sogar die Köpfe zweier einst enthaupteter Dinosaurier des Parks wieder aufgetaucht – und passen noch! Für die „unausgestorbenen“ Reptilien ist das Happy-End damit schon jetzt Realität.

Jan Zimmermann

Experiment oder Erziehungsmaßnahme?



In der Teltower Vorstadt setzt die ProPotsdam zurzeit eines der größten Wohnprojekte der letzten 20 Jahre in der Landeshauptstadt um. Besondere Aufmerksamkeit verdient dabei das Mobilitätskonzept als Bekenntnis zur Verkehrswende.

Südöstlich der Potsdamer Innenstadt baut die ProPotsdam GmbH derzeit nach eigenem Bekunden die „größte innerstädtische Quartiersentwicklung seit 20 Jahren“. Wie das nun genau mit innerstädtisch gemeint ist, sei einmal dahingestellt. Groß ist das Projekt jedenfalls allemal: Das Areal in der Teltower Vorstadt zwischen Heinrich-Mann-Allee, Kolonie Daheim und Nuthewinkel misst 21.800 Quadratmeter und soll in einem ersten Schritt bis 2023 in drei Bauabschnitten durch 13 neue vollunterkellerte Wohngebäude mit 21 separaten Aufgängen und insgesamt 341 Wohnungen versehen werden. Zusammen mit weiteren

darauffolgenden Baumaßnahmen sind hier in Summe sogar 750 neue Wohneinheiten geplant.

Das Spannendste an dieser üppigen Wohnbebauung ist allerdings gar nicht einmal unbedingt ihre schiere Größe, sondern vielmehr das mit ihr verknüpfte Verkehrskonzept. Das neue Quartier wird nämlich eines der ersten in der Landeshauptstadt sein, in denen Autos wesentlich weniger Platz eingeräumt wird, als dies jahrzehntelang der Fall war. Dadurch erhält das Vorhaben auch ein bisschen den Charakter eines sozialen Experimentes – oder einer notwendigen Erziehungsmaßnahme. Zunächst einmal jedoch zur Bebauung: Die 13 Wohngebäude unterteilen sich in drei verschiedene Gebäudetypen, die sich in Größe und Erscheinungsbild voneinander unterscheiden. So positionieren sich dreigeschossige Stadthäuser mit einem Staffelgeschoss gegenüber der Kolonie Daheim und dem grünen Band dazwischen. Die innere Bebauung des Grundstückes setzt sich aus drei Bauteilen aus zweistöckigen Hofhäusern entlang der beiden quartiersinternen Wohnstraßen zusammen. Den dritten Typus und Abschluss der zur Heinrich-Mann-Allee gewandten Bebauung bilden große viergeschossige Wohngebäude gegenüber dem Humboldt-Gymnasium und einem zentralen Stadtplatz, der später noch entstehen soll. Rund die

Hälfte der Wohnungen ist für Personen mit Wohnberechtigungsschein vorgesehen. Ein weiteres Viertel bleibt Mietern vorbehalten, die die hierfür notwendige Einkommensgrenze um bis zu 20 Prozent überschreiten. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund 78,5 Millionen Euro. Der Großteil davon in Höhe von 40,9 Millionen Euro wird über die KfW finanziert. Weitere 19,6 Millionen werden als Förderdarlehen zur Verfügung gestellt, drei Millionen in Form von Zuschüssen.

Bekenntnis zur Verkehrswende

Teil des Ensembles ist auch eine Tiefgarage. Genau hier offenbart sich der experimentelle oder vielleicht einfach zeitgemäße Charakter des Quartiers, denn für die 341 Wohnungen sollen nur 139 Parkplätze zur Verfügung stehen. Dies ist nicht etwa einer räumlichen Not geschuldet, sondern spiegelt eher ein ganz bewusstes verkehrliches Umdenken bei der kommunalen Bauholding wider. „Wir müssen uns zwangsläufig in den nächsten Jahren intensiver mit der Verkehrswende beschäftigen“, betont Bert Nicke, Geschäftsführer der ProPotsdam. „Hier wohnt noch niemand. Der Umzug ist immer ein guter Zeitpunkt, um über das Thema Mobilität nachzudenken. Es ist schwierig, in den Bestandsquartieren die Gewohnheiten zu ändern. Deshalb wollen wir von Anfang an auf den öffentlichen Nahverkehr und Fahrräder setzen. Wir sind zuversichtlich, dass das funktioniert“.

Zuversicht dürfte durchaus vonnöten sein, birgt das Konzept doch auch kein geringes Konfliktpotenzial: Die Parkplätze werden den Wohnungen fest zugewiesen, also wehe jenen, die sich bei etwa 0,4 Stellplätzen pro Wohneinheit nicht mit ihren Nachbarn respektive Parkplatzpartnern verstehen. Als Alternative für Bewohner, die nur gelegentlich auf ein Auto angewiesen sind, soll es darüber hinaus die eine oder andere Car-Sharing-Station im Quartier geben. An Fahrradstellplätzen wird es indes nicht mangeln. 983 stehen in der Planung – das macht 2,88 pro Wohnung. Ein

Teil davon befindet sich in Form gesicherter Abstellplätze in den Untergeschossen der Gebäude. Diese werden durch zusätzliche Fahrradkleingaragen im Hofbereich ergänzt. Darüber hinaus sollen die Bewohner ein Jahresticket für die öffentlichen Verkehrsmittel erhalten. Insgesamt will die ProPotsdam damit den Anteil des vom Quartier ausgehenden Autoverkehrs auf 36 Prozent begrenzen.

Umerziehung für Unvermeidliches

Der Appell, der im Mobilitätskonzept des Quartiers seinen Ausdruck findet, ist ebenso eindeutig wie die Folgen des Klimawandels gravierend sein werden, wenn derartige Ideen nicht bald Schule machen. Insofern erweist sich die Rede von einem Experiment als irreführend, räumte ein solches doch fälschlicherweise die Möglichkeit ein, dass eventuelle Probleme mit der Parkplatz- und somit der Autoreduktion, die es anfänglich zweifellos geben wird, zu einer Rückkehr zu Althergebrachtem führten. Richtiger wäre daher wohl, das Konzept als ein notwendiges Vor-Vollendete-Tatsachen-Stellen zu betrachten, das zwar zunächst noch Konflikte, letztlich jedoch eine Umerziehung im Sinne einer unvermeidlichen Verkehrswende zeitigen wird.

Dieser Wille zur Verringerung von CO₂-Emissionen bei der ProPotsdam betrifft in der Heinrich-Mann-Allee übrigens nicht allein die Mobilität. Im Zuge des Masterplanes 100 Prozent Klimaschutz bis 2050 der Landeshauptstadt Potsdam geht das Unternehmen auch bei der Wärmeerzeugung gemeinsam mit den Stadtwerken Potsdam erneuerbare Wege. Das Heizen mit Fernwärme soll dabei in Zukunft durch eine klimafreundlichere lokale Tiefengeothermieanlage der Energie und Wasser Potsdam GmbH auf einem Nebengrundstück ergänzt werden. Darüber hinaus sind die Dächer jeweils zur Hälfte mit Photovoltaikanlagen bestückt und begrünt.

Jan Zimmermann

Einfach stark. Wohlfühltemperatur Workout:



22°C

► Ganz ohne Muckis den CO₂-Ausstoß halbieren? Unser kraftvolles Teamwork aus Wärmepumpe und Gas-Brennwert kann es: **Die Condens Hybrid 8000i F.** Spart Platz, ist leise und im täglichen Workout extrem fleißig.

Bosch kann einfach Heizung!



BOSCH
Technik fürs Leben



Sonnige Aussichten

Oranienburg erhält zwei nachhaltige Mehrfamilienhäuser nach dem Sonnenhaus-Konzept. Kann das ambitionierte Projekt den eigenen Ansprüchen gerecht werden?

Groß waren die Erwartungen, als Ende 2018 das zweite Pilotprojekt der Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg (WOBA) angekündigt wurde. Auf den ersten Blick mochte das Bauvorhaben in der Gartenstraße 14 unscheinbar klingen: 3,5 Millionen Euro Investitionsvolumen für zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten stechen aus der Masse der nennenswerten Projekte in der Region Berlin/Brandenburg kaum heraus. Doch wer genau hinschaute, konnte unter Umständen eine kleine, aber wesentliche Besonderheit entdecken: Die beiden als Sonnenhäuser geplanten Bauten sollten zu etwa 70 Prozent energieautark sein. Nur wenige Monate vorher waren in Cottbus erst zwei Mehrfamilienhäuser mit 50 Prozent fertiggestellt und an die Projektplaner übergeben worden. Mit dem noch effizienter geplanten Neubau macht das Land Brandenburg nun den nächsten Schritt in Richtung Energiewende.

50 Prozent ihrer Energie selbst gewinnen. Um eine höchstmögliche Effizienz zu gewährleisten, werden vor Ort projektspezifische Messungen und Planungen durchgeführt. Die technische Realisierung erfolgt durch bauliche Konzepte, die sich bis in das antike Griechenland zurückführen lassen, sowie durch neueste Photovoltaikanlagen und Wärmespeicher. Der Wermutstropfen: Die verbaute Technik und die Dämmung erhöhen die Investitionskosten im Vergleich zu konventionellen Bauten nicht unerheblich. Dennoch sind die Experten überzeugt, dass sich die Unabhängigkeit bei der Energieversorgung insbesondere angesichts steigender Energiepreise und der Verknappung fossiler Energieträger langfristig auszahlen wird.

Die Nachhaltigkeit

Neben einem guten Gewissen schafft diese Vorgehensweise Anreize für Investoren und Bewohner. Den künftigen Mietern wird ein Ende der sogenannten „zweiten Miete“ in Aussicht gestellt. Das heißt, die Bewohner erhalten sozusagen eine Energie-Flatrate, bei der Strom, Wasser und Wärme im Mietpreis enthalten sind, wobei der darüberhinausgehende Verbrauch über eine leicht erhöhte Flächenmiete umgesetzt

Das Konzept

Verantwortlich dafür zeichnet die Beratung des im sächsischen Freiberg ansässigen Autarkie-Teams um Professor Timo Leukefeld. Das von ihnen entwickelte Sonnenhaus-Konzept sieht vor, dass entsprechend errichtete Gebäude mindestens



wird. „Unsere Mieter müssen keine Angst vor den Nebenkosten und den aller Wahrscheinlichkeit nach steigenden Energiekosten haben“, sagt WOBA-Geschäftsführer Bernd Jarczewski. Gleichzeitig vereinfache dies die Verwaltung der Wohneinheiten, da die Betriebskosten regulär sowie so nur umgelegt werden und nicht zum Unternehmensergebnis beitragen. Ebenso fallen eventuelle Streitigkeiten zwischen Verwalter und Mietern sowie damit verbundener Verwaltungsaufwand und Kosten weg. Die Energieversorger profitieren, da der Energieüberschuss nicht einfach unregelmäßig in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird, was bei konventionellen Autarkiekonzepten wegen Überlastung der Netze regelmäßig zu Problemen führt. Im Gegenteil: Es wird sogar der Energiespeicher des Hauses den Erzeugern zur Verfügung gestellt, sodass diese dort eventuell produzierte Überschüsse speichern können. Sollte der Speicher einmal doch voll sein, wird zu viel produzierter Strom einfach in das benachbarte WOBA-Projekt Integrationshaus transferiert – ein weiterer Baustein für eine optimale Energieeffizienz.

Die Pandemie

Für die Ausführung der beiden grünen Mehrfamilienhäuser zeichnet die HELMA Eigenbau AG als Generalunternehmer verantwortlich. Diese kann bereits auf eine langjährige

Erfahrung mit dem Sonnenhaus und ähnlichen energieautarken Bauweisen zurückblicken: Das WOBA-Bauvorhaben ist für sie bereits das 27. seiner Art. So viel Know-how schlägt sich offensichtlich in der Geschwindigkeit des Projektes nieder, denn seit der ersten Ankündigung der beiden Neubauten ist viel passiert. Bereits im März 2020 wurden die beiden Wärmespeicher mit 18.000 respektive 15.000 Litern Fassungsvermögen und den etwas niedlichen Bezeichnungen Wobbi 1 und Wobbi 2 eingebaut. Eine standesgemäße Taufe musste pandemiebedingt jedoch leider ausfallen. Im August 2020 folgte dann das Richtfest, welches ebenfalls etwas kleiner als gewünscht durchgeführt werden musste. Insgesamt, so WOBA-Geschäftsführer Bernd Jarczewski, habe die Pandemie das Projekt jedoch nur unwesentlich beeinflusst.

Schlussendlich bleibt abzuwarten, ob das Projekt seinen hohen Ansprüchen gerecht werden kann. Läuft bauseitig alles glatt, ziehen die ersten Mieter im Juni dieses Jahres ein. Dann ist es an ihnen, zu entscheiden, ob das Konzept ebenso praktikabel wie nachhaltig ist. Derzeit wird darüber diskutiert, ob zusätzlich vom Haus gespeiste Ladesäulen für E-Autos auf dem dazugehörigen Parkplatz errichtet werden sollen. Damit würde die Energieautarkie der Sonnenhäuser potentiell noch auf die Mobilität der Mieter „abstrahlen“ und deren Nachhaltigkeit noch ganzheitlicher ausgestalten.

Robert Hoffmann, Jan Zimmermann



Quelle: Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg (WOBA)



Waschecht

Der fast 50-jährige Wohnpark Mariendorf wurde zwischen 2016 und 2019 zu einer echten Smart City umgewandelt und um 73 Wohnungen erweitert. Bis nächstes Jahr sollen noch weitere 137 Wohneinheiten hinzukommen.

Aus der Ferne wirkt der Wohnpark Mariendorf wie eine typische 1970er-Jahre-Plattenbausiedlung. Rein von der Bausubstanz her ist er das auch noch immer. Doch der Teufel steckt bekanntlich im Detail – wobei man in diesem Fall wohlgernekt vielleicht eher von dessen göttlichem Gegenpart sprechen müsste. In Wirklichkeit ist der Wohnkomplex nämlich dem Himmel seit Kurzem in mehrerlei Hinsicht ein ganzes Stück näher als zuvor. Grund hierfür ist ein umfassendes Sanierungs- und Entwicklungsprogramm, dem die Gewobag die fast 50 Jahre alte Siedlung zwischen 2016 und 2019 unterzog. Fertig ist das landeseigene Wohnungsbauunternehmen mit dem Quartier damit allerdings noch lange nicht. Momentan entstehen noch drei zusätzliche Neubauten, die das Bestandsensemble künftig um über 100 Wohnungen erweitern werden. Aber der Reihe nach. Der ursprüngliche Wohnpark besteht aus 31 gestaffelten Wohnhäusern mit vier bis zwölf Geschossen und umfasst bis vor Kurzem noch 734 Wohnungen. Diese wurden in einem Zeitraum von drei Jahren gehörig saniert und vor allem modernisiert.

Hauptziel war es, mithilfe verschiedener Maßnahmen eine Energiebilanz zu schaffen, die sowohl den Kriterien und Normen von Energiesparverordnung (EnEV), Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) und Baudurchführungsverordnung (BauDVO) des Landes Berlin als auch dem KfW-70-Standard entsprach. Zu diesem Zweck wurde zunächst

eine wirksame Wärmedämmung angebracht. Nicht minder entscheidend für die richtigen Energiewerte war jedoch ebenso die komplementäre Installation einer modernen energiesparenden Haustechnik. Dabei handelte es sich nicht bloß um eine neue Heizanlage, sondern um ein System aus mehreren Komponenten, das den alten Wohnpark in eine waschechte Smart City umwandeln sollte.

Ein Wohnpark wird smart

Inzwischen verfügt der Komplex über eine eigene dezentrale Energieversorgung in Form eines Blockheizkraftwerkes. Diese wird über eine intelligente Steuerungstechnik bedarfsgerecht geregelt, was sowohl die Umwelt als auch das Portemonnaie der Bewohner entlastet. Letztere können dabei per Smartphone oder Tablet ihren Energieverbrauch individuell steuern. Ebenfalls Teil der Smart City sind eine Photovoltaik- sowie eine Regelstromanlage. Der hieraus generierte elektrische Strom wird den Mietern günstig als Quartierstrom zur Verfügung gestellt und darüber hinaus für E-Auto-Ladepunkte genutzt. Zugleich gibt es Stellplätze für das Gewobag-eigene Car-Sharing-Angebot SpreeAuto. „Mit Abschluss der Modernisierungsarbeiten 2019 verabschiedeten wir dem Wohnpark Mariendorf nicht nur technisch eine Frischzellenkur – wir haben hier ein vollkommen neues Wohngefühl für unsere Mieter geschaffen“, sagt Snezana Michaelis, Mitglied im Vorstand der Gewobag.

Die Modernisierung bleibt jedoch nicht das Einzige, was 2019 abgeschlossen wurde. Teil des Projektes waren gleichsam 73 neue Wohnungen, die während des Dreijahreszeitraums in Form von Dachaufbauten auf den vier- bis sechsgeschossigen Häusern entstanden. Die kleinsten, nunmehr fünfgeschossigen Häuser erhielten dabei Außenfahrstühle, während die der höheren verlängert wurden. Zusammen mit einer barrierearmen respektive -freien Grundrissgestaltung eignen sich diese Einheiten insbesondere für ältere Menschen. Bis Frühjahr 2022 sollen nun noch weitere 137 Wohnungen barrierefreier Art in drei Neubauten folgen. Der Startschuss für das Bauvorhaben fiel bereits im letzten Herbst.

Jan Zimmermann



Quelle: Jan Große

In der zweiten Reihe

Nach Jahren starker Abwanderung wächst Eberswalde wieder. Während dieser Umstand das Interesse von Investoren weckt, veranlasst er die kommunale WHG zu Neubau- und Sanierungsmaßnahmen für Alt, Jung und Zuzügler.

Wie für viele andere Orte in Brandenburg oder Ostdeutschland im Allgemeinen, bedeutete die innerdeutsche Wende auch für Eberswalde vor allem eines: Abwanderung. Zwischen Ende 1988 – mit dem historischen Höchststand von 54.822 Menschen – und dem 31. Dezember 2013 verlor die Kreisstadt knapp 16.000 Einwohner. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von fast 30 Prozent in 25 Jahren. Seit 2014 geht es für die sogenannte Waldstadt jedoch wieder langsam, aber sicher bergauf, was in erster Linie an einem positiven Wanderungssaldo liegt, der mittlerweile sogar das altersstrukturell bedingte Missverhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen abfedern kann. Ein gewichtiger Grund hierfür dürfte sicherlich der enorme Aufschwung der 50 Kilometer entfernten Bundeshauptstadt sein, der ins Umland überschwappt und die günstigeren Städte in der zweiten Reihe – auch für Berliner – zunehmend attraktiv macht. Das weckt durchaus Interesse bei Investoren – und veranlasst gleichsam die städtische Wohnungsbaugesellschaft (WHG), Millionen in Neubau- und Sanierungsvorhaben zu investieren.

Die letzten größeren Transaktionen in Eberswalde betrafen Objekte, die eng an die Grundbedürfnisse der Einwohner geknüpft sind. So erwarb 2018 die Deutsche Fachmarkt AG (DEFAMA) ein Fachmarktzentrum in der Freienwalder Straße. Hauptmieter in der Mischimmobilie, die im Obergeschoss noch über drei Wohnungen verfügt, waren und sind nach wie vor LIDL und KiK. Eigenen Angaben zufolge konnte DEFAMA hier Mitte letzten Jahres trotz Corona-Krise neue Verträge mit teils deutlich höheren Mieten abschließen. Ungefähr zur gleichen Zeit gab TAMAX seine Übernahme eines vollvermieteten Ärztehauses in der Eisenbahnstraße bekannt. Dieses besitzt große Relevanz für die medizinische

Versorgung in der Stadt und sollte sich insbesondere in Anbetracht der, wie bereits erwähnt, überalterten Bevölkerung als sichere Anlage erweisen. Künftig wird die 600 Quadratmeter große Immobilie noch weiter ausgebaut.

Den vollen Fokus auf das Grundbedürfnis Wohnen hat in Eberswalde eindeutig die WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH. Besonders nennenswert ist dabei momentan das Bauvorhaben CARRÉ Heegermühle an der Eberswalder Straße / Ecke Biesenthaler Straße im Ortsteil Finow. Hier entstehen bis Ende 2022 in Kooperation mit dem ambulanten Pflegedienstleister Camilla 25 barrierefreie Senioren-Apartments, eine Senioren-WG sowie eine Tagespflegereinrichtung. Das knapp sieben Millionen Euro schwere Projekt wird seit Ende letzten Jahres umgesetzt und ist das erste Neubauvorhaben des Unternehmens seit Fertigstellung seiner Michaelisgärten 2015. Gleichzeitig baut die WHG auch für das andere Ende des Altersspektrums: Bei der Grundschule Finow kümmert sie sich als Generalübernehmer um eine Erweiterung in Modulbauweise, die im kommenden Schuljahr bereits den Betrieb aufnehmen soll. Die Alten bleiben jedoch ein wichtiges Thema: Dank Sanierungsmaßnahmen im Bebel-Quartier und in der Virchow-Straße wird sich der Anteil altersgerechter Wohnungen im Bestand auf 16 Prozent erhöhen. Angestrebt sind 20.

Insgesamt investiert die WHG in diesem Jahr 18 Millionen Euro in Neubau- und Sanierungsmaßnahmen – Investitionen, die durch die Nachfrage bestätigt werden. „Mit den Projekten treffen wir offensichtlich den Nerv der Mieter“, erzählt Prokuristin Doreen Boden. Bei sämtlichen zuletzt umgesetzten Modernisierungsmaßnahmen habe man eine hundertprozentige Vermietung erreichen und Zuzug generieren können.

Jan Zimmermann



Drive in!

Fast jeden Tag erscheint eine neue Studie zum Thema Einzelhandel.

Während Einkaufszentren und Innenstädte schwer zu kämpfen haben, befinden sich Fachmarktzentren und Lebensmittelhändler in einer Hochphase.

Bisher ging es um Geschwindigkeit. Doch die Pandemie lehrt: Drive in ist durchaus eine Alternative, wenn es um Abstand geht. Drive-through ist wohl das bessere Wort, es geht um hindurchfahren als sichere Einkaufsmöglichkeit. „Doch nicht nur wegen Corona können Geschäfte von diesem Konzept profitieren“, sagt Heinz-Jürgen Dohrmann, Geschäftsführer der Figo GmbH, die Raumkonzepte erstellt. „Neben dem Shop-Selling ist dieser Verkaufsweg eine kundenfreundliche Erweiterung. Zum Beispiel bei Waren, die der Kunde sich nicht mehr live im Geschäft ansehen muss, weil er das Angebot und dessen Qualität bereits kennt.“ Die Vorbehalte der Händler, die Umsatzeinbußen durch entgangene Impulskäufe befürchten, kontert er: „Der Gewinn an Kaufkomfort und Zeitersparnis wird von vielen Abnehmern gern angenommen. So führt diese Maßnahme zu höheren Kauffrequenzen und nimmt positiven Einfluss auf die Kundenbindung.“

Klar ist: Transformationen und Modernisierungen werden den Markt in den kommenden Jahren bestimmen. Auf Innenstadtimmobilien wie Shoppingcenter oder Kaufhäuser trifft das besonders zu. „Keine andere Assetklasse muss seit



Beginn der Pandemie so differenziert betrachtet werden wie der Einzelhandel“, sagt Karsten Jungk von Wüest Partner Deutschland. Das gehe einher mit einem rückläufigen Interesse von Investoren und damit auch wenigen Markttransaktionen. „B-Lagen sind eher im Nachteil. Dagegen werden Objekte in funktionierenden Lagen mit guten Konzepten den Strukturwandel überstehen. Retail-A-Lagen bleiben ein lohnendes Investment“, so Karsten Jungk. Martin Mörl, Geschäftsführer von Girlan Immobilien ist überzeugt, dass „Einzelhandel elementarer Bestandteil von Innenstädten bleiben wird“. Bei Alexander Otto, Vorsitzender der Geschäftsführung ECE, klingt das so: „Gut gemanagte Shoppingcenter werden auch in Zukunft erfolgreich und damit ein attraktives Investment sein.“

Nicht immer herrscht Einigkeit. Während Alexander Otto beispielsweise den Entertainment-Bereich stärker einbeziehen will, stellt Florian Lauterbach, Geschäftsführender Gesellschafter der ILG Gruppe, fest: „Ablenkung und Verzögerung aufgrund von Events werden nicht immer von den Kunden goutiert.“ In einem Punkt allerdings gibt es keine zwei Meinungen: „Die Nachfrage nach Nahversorgern wird

weiter zunehmen, da sie eine hohe Mieterbonität und langfristig, stabile Cash-Flows bieten“, sagt Jens Nagelsmeier, Head of Transaction Management Retail der Warburg HH. „Sehr früh haben wir auf den lebensmittelgeankerten Einzelhandel in Fachmarktimmobiliën gesetzt“, sagt Daniel Herrmann von der PATRIZIA AG. „Unser Retail-Portfolio hat die Krise in weiten Teilen daher sehr gut gemeistert und sogar Wachstumsimpulse erhalten.“

Reges Transaktionsgeschehen

Ein Kurz-Summary als Abbildung für einen dynamischen Markt: Ein von Captiva als Investment und Asset Manager beratener Fonds von der MAS Real Estate Inc. erwarb ein langfristig an die EDEKA Gruppe vermietetes Immobilienportfolio mit 23 Standorten, darunter auch zwei in Berlin. Garbe Institutional Capital legte einen offenen Immobilien-Spezialfonds für deutsche Lebensmittelmärkte auf. Der Enga Handelsimmobilienfonds Nr. 1 mit einem Zielvolumen von 300 Millionen Euro investiert in Core- und Core-Plus-Objekte. Im Dezember 2020 sicherte sich die Investmentgesellschaft der Wiesbadener HEICO Group acht Immobilien der Assetklasse Lebensmitteleinzelhandel. Das Portfolio passt in die Investmentstrategie des Fonds, da jeder Standort eine Grundversorgungsfunktion in seinem Einzugsgebiet hat und sich jeweils in bestmöglicher Verkehrslage befindet.

„Während im Non-Food-Bereich der Online-Handel weiterhin an Boden gewinnt, bleibt dies im Food-Bereich im Vergleich zum Gesamtvolumen marginal. Insbesondere der Lebensmittelhandel wird daher auf absehbare Zeit für viele Kommunen und Lagen der entscheidende stationäre Frequenzanker sein“, sagt Dr. Angelus Bernreuther, Leiter institutionelle Investoren und Immobilienwirtschaft bei der Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG, gegenüber IMMOBILIEN AKTUELL.

Umnutzung statt Leerstand

Mittlerweile gibt es sehr viele Ansätze, wie das „Problem“ Innenstadt gelöst werden kann. „Gute Konzepte verbinden dabei eine Büro- oder Wohnnutzung in den oberen Stockwerken mit Einzelhandel, Gastronomie oder Kultur im Erdgeschoss“, sagt zum Beispiel Iris Schöberl, Managing Director bei BMO Real Estate Partners Germany. „Um Leerstand zu vermeiden, müssen Städte auf Dauer flexibler werden, ihre Baugenehmigungen lockern und auch mal Interims-Nutzungen zulassen.“ Zugleich kritisiert sie den hohen Filialisierungsgrad und die damit einhergehende Monokultur. Dr. Michael Held, CEO der TERRAGON AG, betrachtet die Innenstädte aus Sicht der Senioren und kann sich eine Umnutzung von Kaufhäusern in Servicewohnraum vorstellen. „In Wilhelmshaven und Lüdenschaid arbeiten wir an der Realisierung konkreter Projekte und befinden uns aktuell in mehreren vielversprechenden Gesprächen zu anderen Standorten“, so der Experte für Seniorenwohnen.

Ivette Wagner



Quelle: shutterstock



Vernetzt

Der Berliner Officemarkt zeigt sich stabil,
die Umsätze sind besser als gedacht.
Trotzdem wird sich einiges ändern.



Das Büroleben wird anders: Framery ist eine vernetzte Kabine, ein Solo-Arbeitsplatz für effiziente Videokonferenzen. Meetings und virtuelle Telefonkonferenzen in diesem Miniraum, ohne dass andere anwesende Personen gestört werden. Als zukunftsichere „Arbeitskabine“ bezeichnen das die Erfinder, mit 4G-Technologie und „einem digitalen Ökosystem mit hervorragender Tonübertragung und der wunderschönen Design-DNA“. Ende des Werbeblockes!

Und hinein in eine Assetklasse, bei der klar ist, dass es eben nicht so klar ist. Erst einmal Fakten: Angevellt errechnet einen Flächenumsatz von 705.000 Quadratmetern, Colliers vermeldet für 2020 einen Büroflächenumsatz von 734.000 Quadratmetern. Das ist nicht weit weg vom zehnjährigen Durchschnitt von 750.000 Quadratmetern. Die Durchschnittsmiete liegt bei 28,70 Euro, ein Plus von neun Prozent gegenüber 2019. Den Leerstand beziffert das Unternehmen auf 1,7 Prozent. „Trotz der Covid-19-Pandemie sind 2020 mehr als 450.000 Quadratmeter neue Büroflächen auf den Markt gekommen, ein Großteil davon war vorvermietet“,



so Marcus Lehmann, Head of Office Letting bei Colliers International in Berlin. „Natürlich haben einige Nutzer im Krisenjahr 2020 Expansionspläne zurückgestellt oder Flächenverkleinerungen vorgenommen, aber einen drastischen Anstieg des Leerstandes können wir in mittelfristiger Zukunft nicht erkennen. Allerdings gehen wir davon aus, dass künftig Untermietflächen und Incentives verstärkt an Bedeutung gewinnen werden.“ Perspektivisch stehen bis 2022 mehr als 1,1 Millionen Quadratmeter neue Büroflächen in der Berlin-Pipeline, Aengevelt prognostiziert knapp 1,3 Millionen und einen überdurchschnittlichen Gesamtumsatz von 800.000 Quadratmetern. Die Vorvermietungsquote liegt aktuell bei circa 45 Prozent.

Öffentliche Hand als fester Anker

Fester Anker in unruhigen Zeiten ist die öffentliche Hand. Die strategische Resilienz der Nutzer könne aus verschiedenen

Deals herausgelesen werden, sagt Rüdiger Thräne, Regional Manager JLL Berlin. „Öffentliche Unternehmen agieren auch in Krisenzeiten relativ krisensicher und planen langfristig.“ Mit rund 126.000 Quadratmetern führt laut JLL-Researchern weiterhin der Teilmarkt Mediaspree die Umsatz-Rangliste an und verdrängt damit „Mitte“ auf Rang zwei. Die meisten peripheren Teilmärkte, die in den letzten Jahren für Entlastung im überhitzten Markt innerhalb des S-Bahn-Ringes gesorgt hatten, mussten dagegen deutlich Federn lassen, oft mit einer Halbierung des Umsatzvolumens. Das Areal BER zeigt sich gut – im kleinen Rahmen. Immerhin kam es zu einer Verdopplung des Umsatzvolumens auf 10.000 Quadratmeter. Hier lohnen sich Prognosen nur wenig, hat die Pandemie doch den Flugverkehr fast lahmgelegt. Mehr verfügbare Flächen kommen beispielsweise den Teilmärkten Kreuzberg-Tempelhof, Mitte, Adlershof und Prenzlauer Berg/Friedrichshain zugute.

Homeoffice: temporär oder dauerhaft?

Unstrittig ist, dass es Büros weiterhin geben wird. Markus Reinert FRICS, Vorsitzender der Geschäftsführung & CEO der IC Immobilien Holding GmbH, begründet es mit „Deutschland als wirtschaftlich, politisch und rechtlich stabilen Investmentstandort“, der weiterhin global an Bedeutung gewinne. „Homeoffice ist aus meiner Sicht eine temporäre Lösung, aber keine dauerhafte“, sagt Michael Krzyzanek, Geschäftsführer der Deutsche Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Rainer Schorr, Geschäftsführer der PRS Family Trust GmbH, fasst es in einem Satz zusammen: „Büros bleiben systemrelevant.“ Mathias Gros, Vorstand der Polis Immobilien AG, geht davon aus, dass Homeoffice nach Corona an Bedeutung verlieren wird.

Wie allerdings Büros aussehen können, darüber gibt es sehr unterschiedliche Vorstellungen. Stephan Schörnig, Associate Director und Workthere Manager Germany bei Savills Deutschland, rechnet verstärkt mit Flex-Offices. Bisher eher in den zentralen Lagen der Großstädte, könnten diese nun als obligatorischer Bestandteil des Büroalltages auch in die peripheren Lagen gehen. „Ein möglicher Trend zur zunehmenden Flexibilisierung des Arbeitsalltages könnte jedoch langfristig zu einer Suburbanisierung der Workspaces führen“, so Stephan Schörnig. Für die Anbieter hat dies gleich mehrere Vorteile: Während in den Innenstädten der Platz knapp ist, sind passende Grundstücke im Umland oftmals leichter verfügbar. Die Kauf- und Mietpreise fallen dabei ebenso wie mögliche Gewerbesteuern aktuell noch deutlich geringer aus. In den letzten Jahren investierten viele Großstädte zudem in die bessere Anbindung des Umlands an den öffentlichen Nahverkehr, wovon Arbeitnehmer nun mit Blick auf schnellere, kürzere Anfahrtswege profitieren.

Oder man stellt sich einfach eine Framery Box irgendwo hin. Sitz als auch Tisch lassen sich leicht verstellen, es gibt Fußstützen, eine Belüftung. Lasse Karvinen, Head of Products bei Framery, bezeichnet die Box als „innovativsten und markantesten Ein-Personen-Arbeitsplatz auf dem Markt“. Und: „Wir freuen uns sehr darauf, dass die Welt dies erleben kann.“ Na dann!

Ivette Wagner



Im Westen was Neues

Wilmsdorf hat sich längst zu einer der prominentesten Bürolagen in der Hauptstadt gemausert. Bis 2022 erhält der Ortsteil einen weiteren, markanten Büroneubau nebst einem Hotel.

Marlene Dietrich hat in dieser Straße gewohnt, Kurt Tucholsky auch, genauso wie der Kunstmäzen James Simon. Die Bundesallee in Berlin war einst eine noble Adresse, diente Größen aus Kultur und Geistesleben als Heimat. Doch von der gediegenen Pracht aus Kaisers Zeiten blieb nach dem Zweiten Weltkrieg nur noch wenig übrig. Rund um den urbanen Boulevard wurde vieles zerstört und später im wuchtigen DDR-Beton-Baustil wieder aufgebaut. Heute gehört die von üppigem Baumbestand geprägte Straße noch immer zu den Hauptschlagadern der Hauptstadt – dominant sind nun aber vor allem Büro-, Geschäfts- und Verwaltungshäuser.

Ein Beispiel dafür ist der Sitz der Investitionsbank Berlin (IBB), der vis-à-vis dem U-Bahnhof Spichernstraße im Ortsteil Wilmsdorf stolze zwölf Etagen in die Höhe ragt. Ein weiteres entsteht in direkter Nachbarschaft. Das Büro- und Geschäftshaus ACHTUNDEINS soll den verkehrsumtosten Standort ab Herbst 2022 mit Flächen für 650 Arbeitsplätze bereichern. Der Weg dafür ist frei, vor gut einem halben Jahr erteilte das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmsdorf die behördlichen Baugenehmigungen. Seitdem wird an der Ecke Bundesallee / Meierottostraße gebaggert, vermessen, geplant, gebohrt. Alles auch mit dem Ziel einer Zertifizierung nach dem anspruchsvollen Umweltstandard DGNB Gold.

Viel Glas und Aluminium

Verantwortlich für das Projekt, das mit Schlagwörtern wie „städtebauliches Zeichen“ und „High-End-Offices“ beworben

wird, sind die Investa Real Estate aus dem hessischen Eschborn als Bauherr und das renommierte Berliner Architekturbüro Eike Becker Architekten. Letzteres hat den 20-stöckigen Spreeturm am Ostbahnhof im Ortsteil Friedrichshain entworfen. Seine architektonische Handschrift bewahrt das Büro auch beim ACHTUNDEINS. Die feingliedrige Fassade aus großzügigen Glasscheiben, Aluminiumprofilen und Faserbeton sei inspiriert von textilen Webmustern und solle durch das dynamische Spiel von Licht und Schatten an ein bewegtes Bild erinnern, erläutert Architekt Eike Becker. Auch für den Innenbereich seien vor allem lichtdurchflutete Flächen vorgesehen.

Insgesamt entstehen 10.170 Quadratmeter auf sieben Etagen, im Wesentlichen für Büronutzung. Das Konzept ermöglicht neben Großraumlösungen auch klassische Büros für Einzel- und Doppelarbeitsplätze, heißt es. Die Einheiten sollen unter anderem mit bodentiefen Fenstern zum Öffnen, außenliegendem Sonnenschutz und modernen Teeküchen ausgestattet werden. Im Erdgeschoss plant der Bauherr Gewerbeflächen, etwa für eine Barista-Bar. Von der Dachterrasse aus soll der Blick bis zum Ku'damm reichen.

Die Nähe zur kosmopolitischen Flaniermeile ist denn auch ein Grund für die Anziehungskraft des 28 Meter hohen Neubaus. Laut JLL war das Gebiet Wilmsdorf-Schöneberg im vergangenen Jahr mit 71.900 umgesetzten Quadratmetern der drittstärkste Berliner Büroteilmarkt hinter Mediaspree (126.1000 Quadratmeter) und Mitte (72.000 Quadratmeter). Die Nachfrage schlägt sich entsprechend in den Mietpreisen nieder. Sie reichen in dieser Lage von 16 bis 30 Euro je Quadratmeter, so das Analysehaus. Direkt am Ku'damm

seien pro Quadratmeter zwischen 23 und 38 Euro zu zahlen. Nirgendwo in der Hauptstadt sei es in der Spitze teurer.

Moderne Herberge nebenan

Die Umgebung am U-Bahnhof Spichernstraße ist seit langem für ihre zahlreichen Anwaltskanzleien und Finanzunternehmen bekannt. Erster Mieter im ACHTUNDEINS, das seinen Namen in Anlehnung an die beiden Hausnummern des Eckbaus trägt, ist allerdings ein Ingenieurbüro. Der Vertrag wurde noch vor der Hochbauphase unterzeichnet.

Auch das Businesshotel, das Investa Real Estate unmittelbar neben dem Büroneubau – abermals nach Plänen von Eike Becker Architekten – realisiert, hat schon einen Nutzer gefunden. Das im Bau befindliche Domizil an der Ecke

Hohenzollerndamm wird künftig von der Foremost Gruppe betrieben. Vorgesehen sind sieben Etagen mit zusammen gut 7.300 Quadratmetern. Klaus Laminet, geschäftsführender Gesellschafter der Investa, spricht von einer Landmarke „mit hohem architektonischen Anspruch“. Platz gibt es für rund 350 Gäste in knapp 180 Zimmern. Zielgruppe sind vorrangig Geschäftsleute. Die Fertigstellung wird ebenfalls für Herbst 2022 erwartet.

Beide Gebäude, unter denen eine Tiefgarage für den Individualverkehr mit 35 respektive 15 Pkw-Stellplätzen errichtet wird, stehen paradigmatisch für den Zeitenwandel an der Bundesallee: Mit zeitgenössischer Architektur wird die alte Stadtstruktur entlang des wichtigen Verkehrsweges wiederhergestellt. Nur, dass der Fokus inzwischen mehr beim Office liegt als beim Home.

Matthias Klöppel



So soll das neue Büro- und Geschäftshaus ACHTUNDEINS aussehen.

Auf der Dachterrasse reicht der Blick bis zum Ku'Damm.



„Glauben fest an die wirtschaftliche Attraktivität der Hauptstadt“

Die GSG Berlin setzt 2021 weiterhin auf das Asset Büro, auch wenn 2020 ein herausforderndes Vermietungsjahr war.

Der Immobilienmarkt steht zu Beginn von 2021 weiter unter dem Eindruck von Corona. Besonders betroffen von den Folgen der Pandemie ist das Büro- oder Gewerbesegment. Neben der Befürchtung vor einem Ladensterben und verwaisten Innenstädten wird vor allem eine Frage diskutiert: Wie sieht die Büroarbeit der Zukunft aus? Und wird das Homeoffice seine derzeitige Bedeutung behalten? Wie schwer Aussagen diesbezüglich zu treffen sind, offenbart ein Rückblick auf das vergangene Jahr: Der oft prognostizierte Einbruch am Büromarkt blieb 2020 aus. Das bestätigen auch die Zahlen der Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG Berlin), die mit fast einer Million Quadratmetern zu den großen Anbietern von Büro- und Gewerbeflächen in der Hauptstadt zählt. „Das zurückliegende Jahr war auch für uns pandemiebedingt eine Herausforderung“, sagt Sebastian Blecke, operativer Geschäftsführer der GSG Berlin. Alle Neubauprojekte sollen auch weiterhin aktiv vorangetrieben werden. Nach der Zeit der strengen Kontaktbeschränkungen erwartet er eine steigende Nachfrage an attraktiven Büro- und Gewerbeflächen in Ballungszentren wie Berlin.

„Angesichts des noch immer niedrigen Leerstandes in unserem Bestand und in Berlin insgesamt werden wir 2021 weiter in neue Büroflächen investieren. Denn wir glauben fest an die wirtschaftliche Attraktivität der Hauptstadt. So haben wir etwa zum Jahresbeginn ein Neubauprojekt mit rund 2.500 Quadratmetern begonnen. Parallel dazu läuft die Fertigstellung des derzeit größten Vorhabens TorHaus² in

Charlottenburg mit 8.100 Quadratmetern“, erklärt Blecke. Im Jahr 2020 wurden unter anderem die Bauarbeiten an einem Bürohaus in der Kreuzberger Prinzessinnenstraße sowie am The Benjamin in der Franklinstraße in Charlottenburg beendet und die Flächen an die Mieter übergeben.

Diese bereits fertiggestellten Neubauprojekte waren auch der Grund für den leichten Mietenanstieg, den die GSG Berlin im Jahr 2020 zu verzeichnen hatte. So kletterte der durchschnittliche Mietzins binnen Jahresfrist um rund 8,3 Prozent von zuletzt 7,49 Euro pro Quadratmeter auf 8,11 Ende 2020. Während des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 waren überwiegend kleinteiligere, günstigere Mietflächen in den econoparks Berlin nachgefragt. „Wir sind froh darüber, dass das Jahr trotz Corona noch zu diesem Ergebnis bei sogar leicht anziehenden Durchschnittsmieten geführt hat“, erläutert Sebastian Blecke.

Insgesamt hat die GSG Berlin im Jahr 2020 Mietverträge für 40.000 Quadratmeter mit Bestands- und Neumieter geschlossen, die Vermietungsquote ist jedoch entgegen dem Trend der letzten Jahre zurückgegangen und der Flächenleerstand hat leicht zugenommen. Zu den neuen Mietern zählen neben klassischen Mittelständlern auch Großkonzerne wie ein DAX-Unternehmen und ein deutschlandweit agierender Mobilitäts-Dienstleister.

Dass die GSG Berlin trotz Pandemie ein ordentliches Jahresergebnis verzeichnen konnte, wurde neben dem aktiven Neuvermietungsgeschäft auch dadurch begünstigt, dass die meisten ihrer Mieter gut durch die Krise gekommen sind. Das bestätigte eine Umfrage im Herbst 2020 unter der Mieterschaft: Dabei gaben 85 Prozent der Befragten an, wirtschaftlich gut für die Bewältigung der Corona-Krise gerüstet zu sein. Die meisten Mieter planen dementsprechend keine Veränderung der angemieteten Büro- und Gewerbeflächen. „Am meisten von den Folgen der Pandemie betroffen sind Anbieter flexibler Büroflächen wie Coworker, touristische Einrichtungen, wie zum Beispiel der Berliner Unterwelten e. V., und natürlich die gesamte Kultur- und Clubszene“, erklärt Sebastian Blecke und ergänzt: „Wir versuchen, für alle diese betroffenen Branchen eine Lösung zu finden, um Existenzen zu sichern und Arbeitsplätze zu erhalten. Ob und wie uns das gelingt, wird maßgeblich vom weiteren Infektionsgeschehen abhängen. Langfristig rechnen wir damit, dass die Berliner Wirtschaft nach der Bewältigung der Pandemie zu ihrer alten Dynamik zurückfindet und Büroflächen in guter Lage wieder sehr begehrt sein werden.“

Britta Berger

Winzig, winzig

Die MLP Group baut in Ludwigsfelde einen neuen Business Park. Mit Einheiten ab 750 Quadratmetern bedient das Projekt den hohen Bedarf an kleinen Logistikflächen im Konglomerat Berlin.

Viele Vertragsabschlüsse, mittelpträglicher Flächenumsatz: So sah der Berliner Logistikmarkt 2020 aus. An den Vorjahresrekord mit erstmals über einer halben Million umgesetzter Quadratmeter konnte nicht angeknüpft werden. Immerhin gab der Markt nach einer leicht schwächelnden ersten Jahreshälfte mit dem (auch deutschlandweit) stärksten dritten Quartal seiner Geschichte noch einmal gehörig Gas und übertraf am Ende mit 432.000 Quadratmetern sogar den langjährigen Durchschnitt (408.000). Auffällig waren allerdings die weit überdurchschnittlichen Transaktionszahlen, die auf einen interessanten Trend hinweisen: Der Bedarf an kleineren Logistikflächen wächst. Da kommt ein Projekt wie der MLP Business Park Berlin-Ludwigsfelde gerade wie gerufen. Dieses wird in nächster Zeit genau solche Flächen auf den Markt werfen.

Vier Hallen mit knapp 18.000 Quadratmetern an Lager- und Büroflächen baut der Projektentwickler, Eigentümer und Asset Manager gerade auf einem fünf Hektar großen Grundstück in Ludwigsfelde. Die Flächen für Light Industrial sollen in Einheiten ab 750 Quadratmetern teilbar sein und bieten damit wohl genau das, was der Markt dringend braucht. „Während durchaus diverse größere Logistikhallen in der Region um Berlin zur Verfügung stehen und entwickelt werden, trifft die große Nachfrage nach kleineren Einheiten in Gewerbeparks nur auf ein äußerst eingeschränktes Flächenangebot“, erklärt Colette Bodendorf, Team Leader Industrial & Logistics bei CBRE in Berlin. CBRE und JLL sind exklusiv mit der Vermittlung der Flächen betraut.

Günstige Lage

Das etwa elf Kilometer von der Berliner Stadtgrenze entfernte Ludwigsfelde ist weithin als Industriestandort, insbesondere im Automotive-Bereich, bekannt. Seit der Wende

haben sich hier Großunternehmen wie Siemens, MTU Aero Engines, Volkswagen oder Mercedes-Benz angesiedelt, was zweifellos mit der strategisch günstigen Lage zu tun hat. Ein direkter Zugang zur B101 sorgt für eine schnelle Verbindung nach Berlin – die Lkw-Fahrt ins Zentrum oder zum BER dauert jeweils etwa 30 Minuten. Mit der A10 praktisch vor der Haustür können wiederum Deutschlands Großstädte über das Fernstraßennetz schnellstmöglich bedient werden. Aus Arbeitnehmersicht brauchen beispielsweise Pendler aus der Metropole mit der Regionalbahn vom Hauptbahnhof lediglich zwischen 22 und 30 Minuten bis nach Ludwigsfelde. Vom Bahnhof bis zum neuen Business Park sind es dann noch knapp anderthalb Kilometer.

Expansion geht weiter

Der Bau der Hallen, die laut Entwickler nach einem DGNB-zertifizierten Konzept und mit entsprechenden Materialien entstehen, hat im Oktober letzten Jahres begonnen und liegt so weit im Zeitplan. Die ersten Mieter werden voraussichtlich Ende Juni einziehen können. Mit dem Projektabschluss in Ludwigsfelde endet allerdings mitnichten MLPs Expansionslust in Deutschland. „Neben der Region Berlin sowie den bereits bestehenden Projekten wollen wir vor allem in Nordrhein-Westfalen, dabei insbesondere dem Ruhrgebiet, der Rhein-Main-Region sowie in und um München weiterwachsen“, sagt Patrick Schumacher-Kurowski, Country Manager Germany & Austria bei der MLP Group. Klar, kleine Logistikflächen braucht es schließlich überall.

Jan Zimmermann



Quelle: MLP Group



Hellsicht oder Verschwörung?

ALCARO baut in Frankfurt (Oder) ein gigantisches Logistikzentrum und liegt damit in Zeiten von Corona goldrichtig. Kann das Zufall sein?

Lange war Brandenburg – von Potsdam und dem ganzen Berliner Speckgürtel einmal abgesehen – vor allem für Schrumpfung und Strukturschwäche bekannt. Beide Phänomene, die einander teils bedingen, sind freilich nach wie vor ein Problem vieler Regionen des Bundeslandes. Doch die Dauerkrise birgt offenbar auch Chancen, sich neu zu erfinden. Ein Beispiel hierfür ist Frankfurt an der Oder. Die Kleinstadt hat ihren Status als Wissenschafts-, Forschungs- und Technologiezentrum in den letzten Jahren weiter ausbauen können. Arbeitslosenquote und Verschuldung sanken dank der Ansiedlung größerer Unternehmen zuletzt immer mehr. Aufgrund der Corona-Pandemie wird sich das zwar nun vermutlich ändern. Womöglich profitiert die Stadt jedoch gleichzeitig von dem Aufschwung, den einige Branchen als Krisengewinner erleben. Etwa von der Logistik. Als möglicher Startschuss für eine rosige Entwicklung in diesem Bereich könnte das Großprojekt Log Plaza Frankfurt (Oder) der OSMAB-Tochter ALCARO gewertet werden.

Moderne Flächen für E-Commerce

Wo ein Wille ist, ist auch ein Weg: Unter guter Zusammenarbeit zwischen Entwickler, Stadtrat und Verwaltung brauchte es lediglich drei Monate, bis die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt vorlag. Das war so unerhört schnell, dass sich ALCARO schon mit Tesla und dessen Hochgeschwindigkeitsbaustelle im brandenburgischen Grünheide verglich. Und warum auch nicht? Immerhin geht das mittelständische Unternehmen mit der Zeit – oder ganz aktuell: mit den Zeiten von Corona. „Durch den Lockdown entwickeln viele Unternehmen derzeit Strategien für die Produktion, den Handel und die Logistik und schließen hierfür neue Joint Ventures mit ausgewählten Partnern“, erklärte Anton Mertens, Geschäftsführer der ALCARO Invest GmbH, unlängst. „Ihnen wollen wir in einer sehr grünen Umgebung mit entsprechendem Mitarbeiterpotenzial an einer der wichtigsten Außengrenzen Deutschlands moderne Flächen für den

E-Commerce, die Automotive-Industrie oder Pufferlager zur Verfügung stellen.“

Riesengroß und „sehr grün“

Die Bezeichnung „sehr grüne Umgebung“ dürfte dabei wohl nicht übertrieben sein. Der erste Bauabschnitt respektive Halle A macht mit 41.000 Quadratmetern Hallenfläche, 1.900 Quadratmetern Bürofläche und 2.800 Quadratmetern Lagermezzanine gerade einmal ein gutes Viertel dessen aus, was hier in den kommenden Jahren entstehen soll. Insgesamt sind 160.000 Quadratmeter an Lagerfläche, 10.000 Quadratmeter Mezzanine und 8.500 Quadratmeter Büro- und Sozialfläche geplant. Das direkt an der A12 gelegene Grundstück verfügt allerdings mit 370.000 über mehr als doppelt so viele Quadratmeter. OSMAB hat nach eigenen Angaben dieses Mehr an Fläche erworben, „um großzügige Grünbereiche einzuplanen“. Sogar ein Amphibienhabitat ist vorgesehen.

Vom Habitat zum Theater

Um eine reine Corona-Reaktion handelt es sich bei dem Vorhaben allerdings nicht wirklich. Den Kauf des Areals im Güterverkehrszentrum Süd wickelte die OSMAB LPFO 1 GmbH – ebenfalls eine OSMAB-Tochter – bereits Ende 2018 ab, als das überwältigende Gros der Menschheit noch keinen Gedanken an die Möglichkeit einer Pandemie verschwendete. Eigentlich eine wunderbare Vorlage für einen Verschwörungsmythos. Da wird dann das Amphibienhabitat mal eben zum Amphitheater, als „längst geplantes Geschenk der künftig reichen Logistik-Moguln an den coronageschröpften Kulturbetrieb“. Außerdem: ALCARO rechnet für Halle A mit einem Baustart Anfang April und einer Fertigstellung im vierten Quartal dieses Jahres – „voraussichtlich“. Als ob sie es nicht längst wüssten...

Jan Zimmermann

Schönheiten mit und ohne See

Das Dahme-Seenland und der Landkreis Oder-Spree sind nicht nur Naherholungsgebiete, sondern auch Investmentregionen.

Es ist ein bisschen wie Rosinen herauspicken: DAHLER & COMPANY sind nun im Naherholungsgebiet Dahme-Seenland vertreten. Allerdings wildert der Makler auch im Landkreis Oder-Spree, der wahrscheinlich nicht so einen guten Ruf wie die Nachbarregion hat und deshalb nur zur Randnotiz taugt. Die besten getrockneten Weinbeeren heißen demnach: Königs Wusterhausen, Scharmützelsee, Schöneiche, Schönefeld und Schulzendorf.

Die Entwicklung der Region geht seit Jahren stetig voran. Nicht nur die Touristenzahlen steigen kontinuierlich, sondern auch die Beliebtheit. Die Pandemie wird dafür einen weiteren Vorschub leisten, werden Flugreisen mit allerlei Tests und Bestimmungen beschwerlicher. Da ist eine Fahrt an den Scharmützelsee wesentlich einfacher. Und so wachsen dort auch verschiedene Projekte in die Höhe. Artprojekt beispielsweise holt die ganz großen Namen raus: Architekt Sir David Chipperfield und Landschaftsplaner Enzo Enea. Dieses Trio entwickelt in Bad Saarow Eigentumswohnungen in einem angelegten Park inklusive Pool und Spa und natürlich mit Seezugang. Die Einheiten sind zwischen 60 und 230 Quadratmeter groß und kosten zwischen 420.000 und 2,2 Millionen Euro.

„Das Dahme-Seenland spielt aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Berlin für Interessenten auch vermehrt eine größere Rolle auf der Suche nach einem Wohnsitz. Durch die steigenden Preise und mangelnden Verfügbarkeiten in

der Hauptstadt wird das Umland zur attraktiven Alternative. Im Premiumsegment sehen wir damit viel Potenzial“, sagt auch Annika Zarenko, Geschäftsführerin der DAHLER & COMPANY Franchise GmbH und Co. KG.

Die Alpin Invest Firmengruppe setzt auf ein Projekt mit dem eher konservativen Namen Steinbach Palais, das in Bad Saarow entsteht. In einem Film auf You Tube wird der Ort als einer der Prominenten wie Maxim Gorki oder Max Schmeling geteasert. Als eleganter Kurort mit einem guten Ruf von einem Sprecher beschrieben, während Sonnenuntergangsbilder und Luftaufnahmen die Schönheit des Sees zeigen. Knapp 4.200 Quadratmeter in Seenähe werden mit drei Gebäuden bebaut, in denen 48 barrierearme Wohnungen zwischen knapp 50 und 140 Quadratmetern Fläche untergebracht sind. Es gibt eine Tiefgarage, einen Spielplatz im Innenhof und als wesentliches Merkmal: nur 100 Meter sind es bis zum Seeufer.

Fernab davon tut sich auch jede Menge. Gerade in Schönefeld: CR Development kaufte ein rund 11.000 Quadratmeter großes Grundstück in Schönefeld. Quantum erwarb die Sonnenhöfe für mehrere berufsständische Versorgungswerke. In dem Mixed-Use-Quartier entstehen 41.400 Quadratmeter Wohnfläche. Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG baut die Gartenstadt in Schöneiche weiter: plus 70 Wohnungen. Michael Schick, Präsident des IVD, sagt in einem Interview: „Die Makler im IVD berichten sowohl für den Stadtrand als auch für das Berliner Umland von einer deutlich zunehmenden Nachfrage.“ Wildau und Königs Wusterhausen zählt er klar zu den Gewinnern.

Wer lieber auf einen anderen Asset-Gewinner der Pandemie setzen will, hat ebenfalls gute Karten. Denn Königs Wusterhausen ist auch einer der Logistik-Hotspots. Die ECE hat das von ihr entwickelte, geplante und realisierte Logistik-Center Berlin-Süd in Königs Wusterhausen bei Berlin an AXA IM - Real Assets veräußert, die das Objekt für einen von ihr betreuten Fonds erwarb. Das 56.000 Quadratmeter große Logistik-Center war bereits vor Fertigstellung voll vermietet und ist seit Oktober 2020 in Betrieb.

Ivette Wagner



Quelle: Shutterstock



Wie der Mieter zum Baum kommt

Ausländische Investoren wie Heimstaden investieren auch in Berlin. Nicht zur Begeisterung aller. Ob das Interesse weiterhin anhält, darüber gibt es unterschiedliche Ansichten.

Bei einem Autokauf ist es Normalität, dass man zum Wagen auch noch einen Schlüsselanhänger bekommt. Wer bei Heimstaden Deutschland eine Wohnung mietet, erhält neben Wohnungs-, Keller- und Briefkastenschlüssel eine Baumurkunde. Das Unternehmen hat eine Kooperation mit der Aufforstungsinitiative PLANT-MY-TREE® abgeschlossen. „Wir lassen nicht nur für jeden neuen Mietvertrag einen Baum pflanzen, sondern haben uns auch zum Ziel gesetzt, bis Ende 2021 unseren Strom zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien zu beziehen und bis 2025 unseren Fuhrpark komplett ohne fossile Brennstoffe zu betreiben. Außerdem wollen wir unseren Wasserverbrauch pro Quadratmeter bis 2030 jährlich um mindestens ein Prozent senken“, erklärt Caroline Oelmann, Country Managerin von Heimstaden in Deutschland. Nachhaltigkeit als oberstes Gebot. Heimstaden

zeigt sich zudem im Selbstbild als sozialer Vermieter. Doch der Start in Deutschland wurde nicht einfach gemacht, wie bei so vielen ausländischen Investoren.

Das europaweite Immobilienunternehmen Heimstaden Bostad mit Hauptsitz in Schweden erwarb 130 Immobilien mit insgesamt 3.902 Wohneinheiten, 208 Gewerbeeinheiten und 321 Parkplätzen in Berlin für mehr als 800 Millionen Euro. Insgesamt also 282.000 Quadratmeter Mietfläche. Zuvor hatte die Skjerven Group bereits im Mai vergangenen Jahres rund 300 Einheiten mit einer Gesamtmietfläche von 20.000 Quadratmetern in Berlin für Heimstaden erworben. Sieben der acht Immobilien befinden sich im Bezirk Mitte in den Ortsteilen Moabit beziehungsweise Wedding, ein weiteres im zum Bezirk Pankow gehörenden Prenzlauer Berg. Der Preis: rund 54 Millionen Euro, was etwa einem Kaufpreis von 2.700

Euro je Quadratmeter entspricht. Dazu kommen noch zwei Häuser in der Nähe der Schönhauser Allee.

Kauf für Spekulation

Der Eigentümerverband Haus und Grund beklagt einen Ausverkauf von Wohneigentum in Deutschland an internationale Investoren und macht die Bundesregierung dafür verantwortlich. „Sie hat letztlich den Wohnungsmarkt systematisch kaputt gemacht“, sagt Präsident Kai Warncke. „Die Objekte werden gekauft von denjenigen, die mit ihnen spekulieren wollen. Sie haben keinen Bezug mehr zum deutschen Wohnungsmarkt.“ So ist es kein Wunder, dass der ausländische Investor als Feind gesehen wird. Als „Heimhai“ wird Heimstaden von einer Bürgerinitiative bezeichnet, die sich „Stop Heimstaden“ nennt und Laternenzüge gegen das Investment veranstaltete. Das Unternehmen selbst wirbt mit einem „Zuhause, auf das sie sich verlassen können“. Und es unterzeichnete eine Abwendungsvereinbarung mit mehreren Berliner Bezirken, in den kommenden 20 Jahren auf die Umwandlung in Eigentumswohnungen zu verzichten. „Alle unsere deutschen Kunden können sicher sein, dass sie langfristig planen können, wenn sie eine Wohnung von Heimstaden mieten“, übermittelt das Unternehmen. Möblierte Wohnungen mit befristeten Mietverträgen werden zudem in reguläre Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit gewandelt. Vorstandschef Patrick Hall sagt, man setze sich für einen guten Mieterschutz ein. Mit einem langfristigen Engagement wolle man soziale Verantwortung auf den Berliner Wohnungsmarkt übernehmen.

Ausländische Investoren sind nicht neu auf dem deutschen Markt. Momentan gehen sie teilweise ganz anders vor, wollen sich „um notleidende Immobilien“ kümmern. So wie die Activum SG, die für einen Fonds von internationalen Investoren 550 Millionen Euro genau dafür eingeworben hat. Mehr als die Hälfte des Kapitals des SG Real Estate Fund VI hat dem Unternehmen zufolge bereits seine Bestimmung

gefunden. Hauptsächlich fließt es in deutsche, niederländische, spanische, portugiesische und britische Objekte und Bereiche, die „dringend Liquidität benötigen“. Dazu zählt auch das Hotelgewerbe. Manche Hotelstandorte werden gut durch die Pandemie kommen. Deshalb hat der Fonds den niederländischen Hotelbetreiber Odyssey und das Luxushotel Nobu in Barcelona erworben. Der israelische Fondsmanager Mideal erhielt für seinen 2020 aufgelegten zweiten Logistikkfonds Mideal II 220 Millionen Euro Eigenkapital. Etwa zehn Millionen Euro sollen noch dazukommen, sodass der Fonds mit Leverage für 550 Millionen Euro einkaufen könnte. Zwei Drittel davon sollen nach Deutschland gehen. Hier geht man ganz offensiv ran: Die Chancen für erfolgreiches Durchsetzen hinsichtlich der Konkurrenz steigt mit der Kompliziertheit der Deals – etwa bei Unternehmensübernahmen, notleidenden Objekten, Share-Deal-Strukturen oder komplizierten Eigentumsverhältnissen.

Natürlich geht es auch andersherum: Vonovia übernahm von der dänischen H&L Ejendomme A/S 1.060 Wohnungen in Kiel. Das Family Office mit Sitz in Dänemark wollte sich zum Preis nicht äußern. Joseph von Schaesberg, Senior Director Residential Investment bei CBRE und bei diesem Deal beratend tätig, sagt: „Für eine Stadt wie Kiel handelt es sich bei einer Transaktion dieser Größenordnung durchaus um eine Besonderheit. Das hohe Investoreninteresse zeigt, dass der Run auf Wohnimmobilien in starken B-Städten unvermittelt anhält.“

Ob das auch für internationale Investoren und den Berliner Markt zutrifft, bleibt abzuwarten. Marcus Buder, Bereichsleiter Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse, sagte auf einer Pressekonferenz Ende 2020: „Es gibt ein klares Bekenntnis internationaler Investoren, dass sie Berlin nicht auf der Shortlist haben. Sie sorgen sich, dass der Mietendeckel nach Ablauf von fünf Jahren bei Gebäuden, die heute erstellt werden, dann ebenfalls in die Regulierung kommt. Die Folge ist ein sinkendes Interesse am Immobilienmarkt Berlins.“

Ivette Wagner



Lazarus der Branche?

Immobilien-Leasing wurde bereits für tot erklärt. Dank Corona könnte es nun jedoch möglicherweise ein Revival erfahren. Und dann gibt es noch obendrein jene, die das Segment einfach mal neu erfinden.

Man muss nicht immer alles gleich kaufen. Gerade für Unternehmen erscheint Leasing nicht selten als die bessere Variante. In den meisten Fällen geht es dabei nunmehr um Mobilien wie Kraftfahrzeuge, Maschinen aller Art, IT-Equipment, Software und was Betriebe sonst noch so an Ausrüstungsgütern brauchen. Dabei erfreute sich einst auch das Immobilien-Leasing jahrzehntelang durchaus großer Beliebtheit.

Seit Mitte der Nullerjahre und spätestens mit der Unternehmenssteuerreform von 2008 hat die Finanzierungsalternative allerdings sowohl in der Leasing- als auch in der Immobilienbranche stark an Bedeutung verloren. 2019 verkündeten manche sogar den baldigen Tod des Segmentes. Damals hatte die VR Smart Finanz als großer Player in der Nische gerade ihr Immobiliengeschäft an LOANCOS verkauft, die die laufenden Leasingverträge umwidmen oder nach Ablauf umstrukturieren wollte. Doch noch ist diese finstere Prophezeiung nicht eingetreten. Vielmehr sieht es so aus, als kämpfte sich das Immobilien-Leasing ganz allmählich wieder zurück ins Leben. Obendrein könnten die Auswirkungen der Corona-Krise womöglich sogar eine geradezu heilsame Wirkung auf das Segment haben.

Dellenjahre

Leasing an sich ist populär – so viel lässt sich zweifelsfrei in Zahlen belegen. Die Branche als Ganzes erzielte laut Bundesverband deutscher Leasing-Unternehmen (BDL) 2019 im Neugeschäft inklusive Mietkäufe rund 75 Milliarden Euro. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Steigerung um neun Prozent und spiegelt gleichzeitig den langjährigen Aufwärtstrend des Marktes wider, der lediglich zwischenzeitlich während der letzten Finanzkrise eine Delle bekommen hatte. Doch wird nun wohl auch 2020 als eines der großen „Dellenjahre“ in die Geschichte eingehen.

Das betrifft freilich gleichwohl die Leasing-Wirtschaft: Allein in den ersten drei Quartalen ging hier das Mobilien-Geschäft um zwölf Prozent zurück. Besonders betroffen waren dabei Produktionsmaschinen (-20 Prozent), IT-Equipment (-13,6 Prozent) und Fahrzeuge (Pkw: -9,4 Prozent; Nutzfahrzeuge: -19,1 Prozent). Gerade bei Letzteren zeichnete sich jedoch gleichsam eine interessante Entwicklung ab. Während die Pkw-Neuzulassungen um 25,5 Prozent nachließen, wurden im Vergleich nur 18,9 Prozent weniger Leasingverträge in dem Bereich abgeschlossen. „Dies zeigt, dass Unternehmen verstärkt in den aktuellen Zeiten Leasing nutzen, wenn sie ihre Fahrzeuge erneuern“, erklärt BDL-Präsident Kai Ostermann. Woran das nach Ansicht des BDL liegt, zeigt sich in dessen Prognose für 2021: „Unternehmen werden ihre Investitionen

in Maschinen, Fahrzeuge oder IT-Equipment verstärkt mittels Leasing realisieren, denn das Leasing schont ihre Liquidität.“

Revival durch Corona

Aus demselben Grund könnte nun auch das Immobilien-Leasing ein Revival erfahren. Die Neuinvestitionen in dem Segment waren 2015 auf unter eine Milliarde Euro geschrumpft – also praktisch dem Tode nahe. Seitdem haben sie sich jedoch Jahr um Jahr wieder wacker weiter nach oben gekämpft und erreichten 2019 immerhin ein Fünffahreshoch von anderthalb Milliarden Euro. Durch die Krise erhält das Finanzierungsmodell nun neue Attraktivität. Wenn Firmen ihre Immobilie über Leasing finanzieren, benötigen sie



kein Eigenkapital, was in Zeiten allgegenwärtiger Engpässe und Unsicherheiten ein schlagendes Argument sein kann. Marcus Bender, Geschäftsführer des Leasing-Unternehmens CoRE Solutions GmbH, bestätigte diese Wirkung bereits im September: „Wir erhalten derzeit vermehrt Anfragen von Unternehmen, die Liquiditätsbedarf haben und bei denen Corona zu einem Umdenken geführt hat. Bei mehreren Leasing-Transaktionen befinden wir uns in konkreten Vorbereitungen.“

Neu gedacht

Dass das Segment nicht tot ist, zeigt übrigens auch die 2017er Gründung des Start-ups Ownr. Ja, richtig: Start-up wie in „wir machen etwas Neues, Zukunftsweisendes“. Tatsächlich erfindet das junge Team aus Hamburg die Nische gewissermaßen neu. Bislang war Immobilien-Leasing vorrangig Unternehmen vorbehalten, da entsprechende Verträge in der Regel Investitionsvolumen von zwei bis drei Millionen Euro voraussetzen. Ownr öffnet hier nun jedoch den Markt für – und wendet sich explizit an – Menschen, die nach Wohneigentum suchen. Das Geschäftsmodell geht dabei allerdings über die reine klassische Finanzierung hinaus. Nachdem der Leasing-Geber die Immobilie für den Leasing-Nehmer

erworben hat, renoviert er sie zunächst. Anschließend können die Nutzer das Haus oder die Wohnung erst einmal für eine festgelegte Vertragszeit zwischen 18 und 48 Monaten zur Leasingrate probewohnen. Nach Ablauf dieser Frist entscheiden sie, ob sie lieber wieder ausziehen, das Leasing verlängern oder das Objekt zu einem vorher festgelegten Preis gleich ganz kaufen wollen.

Über dieses „Testwohnen“ freuen sich auch Dritte. „Wir bieten den Maklern einen zusätzlichen Vertriebsweg“, sagt Ownr-Gründer und CEO Nils T. Kohle, denn diese können bei Unzufriedenheit gleich weitervermitteln und kommen durch den finanzstarken Leasing-Geber schneller an ihre Provision. Das Start-up selbst verdient einerseits an den Raten, die geringfügig über der üblichen Miete liegen, will aber andererseits künftig noch weitere Angebote rund um das Objekt als Service oder Leasing anbieten.

Diese Neuerfindung (und vermeintliche Rettung) des altehrwürdigen Immobilien-Leasings könnte nicht nur dabei helfen, dass es bald wesentlich mehr Leute gibt, die mit ihrem Eigenheim so richtig zufrieden sind, sondern auch allgemein den Zugang zu Wohneigentum erleichtern und beschleunigen. Einziger Wermutstropfen: Momentan agiert Ownr nur in Hamburg. Berlin und Frankfurt am Main stehen jedoch bereits als nächste Zielmärkte fest.

Jan Zimmermann



Ohne Wohnen geht es nicht

Die Investition eines offenen Immobilienfonds der Swiss Life in Strausberg verdeutlicht, wie der Stellenwert von Wohnimmobilien Coronabedingt bei Investoren steigt. Der Faktor Mietendeckel spielte bei der vermeintlichen Flucht ins Umland jedoch offenbar keine Rolle.

Der offene Immobilienfonds Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working (kurz Swiss Life Living + Working) kauft, wie der Name verspricht, Immobilien in europäischen Metropolen. Über die Hälfte seines knapp 900 Millionen Euro starken Portfolios befindet sich momentan noch in Deutschland. Eine der letzten Transaktionen war hier 2020 der Kauf von vier Wohngebäuden im etwa 40 Kilometer östlich von Berlin gelegenen Strausberg. Eine Investition, in der sich wieder einmal exemplarisch der Einfluss einer der aktuell stärksten marktbestimmenden Mächte widerspiegelt: SARS-CoV-2. Gleichsam könnte sie als vermeintliche Flucht ins brandenburgische Umland beispielhaft für die Effekte des Mietendeckels gedeutet werden, doch spricht Strausberg offenbar auch ohne diese Motivation für sich.

Stärkung des Wohnanteils

Laut Swiss Life Asset Management ist das Produkt „der Fonds der Generation Innovation“. Die nach eigenem Bekunden innovative und zukunftsfähige Anlagestrategie besteht in einer Orientierung an den gesellschaftlichen Trends Urbanisierung, neue Arbeitswelten und demographischer Wandel. Ein weiterer Wandel, auf dem der Fokus liegt, ist der digitale, da dieser die Art und Weise des Lebens und Arbeitens und somit auch die Immobilien, in denen diese stattfinden, beeinflusst. Der Bestand von 26 Fondsimmobilen setzt sich nach aktuellsten Angaben der Swiss Life (Stand 30. November 2020 – mittlerweile sind es 27 Objekte) zu 30,7 Prozent aus Büros, 13,7 Prozent aus Gesundheitsimmobilien, 31,4 Prozent aus Einzelhandelsformaten mit dem Schwerpunkt Nahversorgungs- und Fachmärkte sowie zu 24,2 Prozent aus Wohnimmobilien zusammen. Insbesondere den Wohnanteil will der Fonds nun angesichts der Entwicklungen rund um die Corona-Pandemie stärken.

„Gerade auch in der aktuellen Situation zeigt sich, dass Wohnimmobilienvermietungen nahezu komplett konjunktur- und krisenunabhängig sind. Ohne Wohnen geht es nicht, ob in goldenen oder schwierigen Zeiten“, erklärt Dr. Christine Bernhofer, Geschäftsführerin der Swiss Life KVG und COO von Swiss Life Asset Managers in Deutschland. In diesem Licht ist die Liegenschaft in Strausberg zu betrachten. Die vier Neubauten mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 6.250 Quadratmetern befinden sich in der Fritz-Reuter-Straße und umfassen 84 Wohnungen mit vorwiegend zwei bis vier Zimmern und einer durchschnittlichen Größe von 74 Quadratmetern. Das rund 9.000 Quadratmeter große





Quelle: Swiss Life Asset Managers

Grundstück ist zentral gelegen und verfügt über kurze Wege sowohl zur S-Bahn-Station als auch zur Altstadt des 27.000-Einwohner-Ortes. Komplementär zu den Wohnungen gehören 84 Pkw-Stellplätze inklusive 13 Ladestationen für Elektrofahrzeuge zum Objekt. Entwickelt, realisiert und verkauft wurden die Gebäude durch die Maruhn Gruppe aus Berlin.

(Kein) Faktor Mietendeckel?

Auch der Zeitpunkt, zu dem der Fonds erstmalig im Großraum Berlin nicht direkt in der Metropole, sondern im Umland und damit außerhalb deren Jurisdiktion investiert, ist auffällig. Tatsächlich befanden sich hier alle bisherigen Investitionen in Prenzlauer Berg, Reinickendorf, Moabit und Zehlendorf. Einzige Ausnahme bildet das Waldstadt-Center im bekanntermaßen ebenfalls hochattraktiven Potsdam. Insgesamt liegt da der Verdacht nahe, dass der Mietendeckel etwas mit der Standortwahl zu tun hatte. Stefan Pacho, Head Communications bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, verneint dies jedoch gegenüber IMMOBILIEN AKTUELL und nennt einen Präzedenzfall aus einer deckelfreien Region: „In Neu Wulmstorf bei Hamburg haben wir zum Beispiel einen ähnlichen Kauf getätigt.“ Auch das direkte Umland der Metropolen gehöre ganz einfach zu den Zielmärkten des Fonds. Bezüglich Berlin respektive Strausberg erläutert gleichsam Walter Seul, Fondsmanager des Swiss Life Living + Working: „Einige Entwicklungen an den Berliner Innenstadtmärkten führen dazu, dass das Umland für viele Menschen beim Thema Wohnen immer interessanter wird. Davon profitiert Strausberg und wächst seit Jahren spürbar. Das war ein wichtiges Kriterium für diese Neuinvestition.“

Entsprechend seiner neuerlich stärkeren Gewichtung auf Wohnimmobilien baute Swiss Life Living + Working seinen Living-Schwerpunkt seit dem Erwerb der Gebäude in Strausberg weiter aus. So gingen im letzten Quartal 2020 noch einer der prominenten Lee Towers in Rotterdam – der einstige Büroturm war 2019 zum Wohngebäude umgebaut worden – sowie ein Pflegezentrum in Remscheid in ihn über. Mit seiner strategischen Stärkung des Wohnanteils steht Swiss Life keineswegs alleine da. Das Gros der Immobilienexperten ist sich darüber einig, dass das Segment den Widrigkeiten der Corona-Krise am besten widerstehen wird. Oder wie es die Deutscher Anlage-Immobilien Verbund GbR – DAVE – zuletzt formulierte: „Wohnen bleibt 2021 der sicherste Hafen aller Assetklassen.“

Jan Zimmermann

Dringend gesucht: Geld für Projekte

Die Corona-Krise stellt den Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierungen vor erhebliche Herausforderungen. Besonders schwierig ist die Situation für Projektentwickler. Doch auch sie kommen noch an Kapital – zumindest in manchen Assetklassen.

Edge ElbSide (rechts) und Edge Hafencity sind zwei Büroprojekte, die in der Hamburger Hafencity eine Torsituation schaffen. Die Finanzierung der Projektentwicklungen ist gesichert.



Quelle: EDGE / Bloomimages

Das Bürogebäude Edge ElbSide Hamburg gehört zu den spektakulären deutschen Projektentwicklungen. Bis voraussichtlich Anfang 2023 entsteht in der Hafencity ein Neubau mit 24.000 Quadratmetern Bürofläche, der – wie immer bei Projekten des Entwicklers Edge – höchste technologische Ansprüche verfolgt. Gesichert ist auch die Finanzierung des Vorhabens: Im Dezember 2020 gab Edge bekannt, dass die Bayerische Landesbank (BayernLB) in einem Konsortium mit der Hamburger Sparkasse als Darlehensgeberin fungiert.

Dass es der Tochtergesellschaft der niederländischen OVG Real Estate gelungen ist, zu diesem Zeitpunkt eine so große Finanzierung auf die Beine zu stellen, ist nicht selbstverständlich. Denn die Corona-Pandemie hat nicht nur unser aller Leben, sondern auch den Markt der gewerblichen Immobilienfinanzierung grundlegend verändert. Besonders Projektentwickler stehen verstärkt vor der Frage, ob sie überhaupt noch eine Bank finden oder sich nach anderen Finanzierungsquellen umsehen müssen. Vor dem Hintergrund der durch die Pandemie ausgelösten wirtschaftlichen Verwerfungen suchen klassische Immobilienfinanzierer verstärkt nach Sicherheit und machen deshalb einen Bogen um Projektentwicklungen und auch um als verwundbar empfundene Assetklassen.

„Die gesamtwirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise hinterlassen immer deutlicher ihre Spuren auch bei gewerblichen Immobilienfinanzierungen“, stellt Anke Herz fest, Team Leader Debt Advisory bei der Immobilienberatungsgesellschaft JLL in Deutschland. Laut dem im Januar 2021 veröffentlichten Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft EY erwarten nicht weniger als 99 Prozent der befragten Banken, Investoren, Projektentwickler und Bestandshalter eine verschärfte Risikoprüfung bei der Kreditvergabe. In derselben Umfrage stimmten 73 Prozent der Teilnehmer folgender Aussage zu: „Die Position von Projektentwicklern hat sich seit Ausbruch der Covid-19-Pandemie deutlich verschlechtert.“

Entwickler wollen Projekte loswerden

Praktiker aus der Projektentwicklungsbranche bestätigen die besonderen Herausforderungen dieses Immobiliensegmentes. Die Pandemie verursache einen zumindest temporären Nachfragerückgang durch potenzielle Mieter, sagt beispielsweise Stefan Klingsöhr, Geschäftsführer der in Berlin ansässigen Klingsöhr Unternehmensgruppe, mit Blick auf den Büromarkt. „Das werden vor allem die Projektentwickler in den kommenden Monaten bei der Vorvermietung und auch bei der Finanzierung spüren.“

Dass Banken grundsätzlich restriktiver geworden sind, bestätigt Jan Eckert, Head of Capital Markets der Immobilienberatungsgesellschaft JLL in Deutschland, Österreich und der Schweiz. „Die Banken stellen höhere Anforderungen an Eigenkapital und verlangen entsprechende Vorvermietungsquoten bei Projekten, was angesichts der Nachfrageschwäche am Bürovermietungsmarkt immer schwerer zu realisieren ist.“ Das hat erstaunliche Auswirkungen, wie Martin Rodeck berichtet, der Geschäftsführer von Edge Deutschland. Während seine Firma – siehe Hafencity Hamburg – bei der



Manuel Köppel, CFO BF der direkt AG

Finanzierung durchaus erfolgreich ist, geht es Konkurrenten offenbar anders. „Plötzlich rufen uns direkte Wettbewerber an und wollen bei Projektentwicklungen kooperieren oder diese gar an uns verkaufen“, sagt Martin Rodeck. „Das habe ich in meiner Laufbahn bisher so noch nicht erlebt.“

Auch Bankenvertreter erklären, dass die Institute zurückhaltend geworden sind. Georg Reutter, Vorstandsvorsitzender der DZ Hyp, kündigte gegenüber der Börsen-Zeitung an, bei der Entscheidung über Einzelfälle „die Drehregler etwas konservativer“ zu betätigen. „Banken mögen keine Unsicherheit“, erklärt Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp, eine der großen deutschen Immobilienfinanzierer. Genau diese Unsicherheit präge aber derzeit manche Assetklassen. „Das“, so Sascha Klaus, „macht sich bei der Finanzierungsbereitschaft und den Konditionen der Banken bemerkbar.“ Die Folge: Die Finanzierung von spekulativen Developments ist laut dem Berlin-Hyp-Chef „sehr schwierig“.

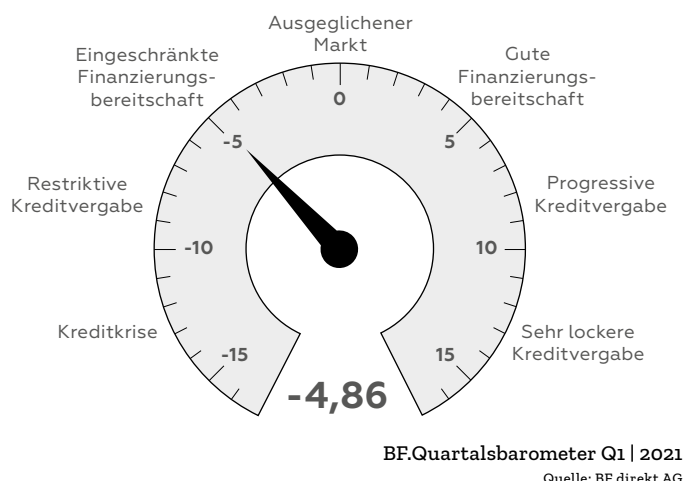
Banken finanzieren noch immer

Das bedeutet jedoch nicht, dass der Markt der gewerblichen Immobilienfinanzierung komplett zum Erliegen gekommen wäre. Das beweist allein schon der Umstand, dass ungeachtet der Pandemie das Investmentgeschäft auch im Jahr 2020 brummte: JLL beziffert das Transaktionsvolumen auf 81,6 Milliarden Euro (Gewerbeimmobilien und Wohnanlagen). Das waren zwar elf Prozent weniger als 2019, aber erheblich mehr als im langjährigen Durchschnitt – ohne Fremdkapital wäre ein solches Volumen nicht zu stemmen gewesen.

Ein differenziertes Bild zeichnet auch Tobias Just, wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie. Er beobachtet unterschiedliche strategische Antworten der Banken auf die Corona-Pandemie. „Während sich einige Banken sehr stark aus dem Neugeschäft zurückgezogen und sich auf wenige Bestandskunden konzentriert haben, stießen andere Banken in die sich öffnende Lücke, weil die Pandemie den hohen Wettbewerbsdruck reduziert hat“, stellt er fest. Dabei bezieht er sich auf Gespräche mit Marktteilnehmern, die er für die Studie Geman Debt Project geführt hat. Auch andere Untersuchungen zeigen, dass der

gewerbliche Finanzierungsmarkt für Immobilien lebendig ist. Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI), den JLL und das ZEW – Leibniz-Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung vierteljährlich erheben, stieg im vierten Quartal 2020 sogar zum zweiten Mal in Folge. Damit lag der Index nur noch geringfügig unter dem Vor-Corona-Niveau. Bei der Einschätzung der Finanzierungserwartungen für die kommenden sechs Monate diagnostiziert JLL-Expertin Anke Herz einen „leichten Optimismus“.

Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern stieg im ersten Quartal 2021 laut dem BF.Quartalsbarometer, das der Finanzierungsspezialist BF.direkt AG erheben lässt. „Wir beobachten in der Praxis eine eher gedrückte Stimmung. Wir nehmen die Banken nach wie vor als sehr zurückhaltend wahr“, sagt Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG. „Meiner Meinung nach haben die Institute ihre Erwartungen an die Pandemiesituation angepasst und herabgeschraubt.“ Leicht nachgelassen hat die starke Risikoaversion der Banken. Dies zeigt sich daran, dass der Einfluss der Risikoabteilung bei neuen Deals wieder zurückgeht. Auffällig ist des Weiteren, dass die Loan-to-Values (LTV) bei Bestandsfinanzierungen niedrig bleiben. Sie fielen im Durchschnitt auf 66 Prozent (-0,7 Prozentpunkte).



Hotelentwicklungen in der Krise

Dabei gibt es erhebliche Unterschiede je nachdem, welche Immobilienarten finanziert werden sollen. Besonders schwer haben es dabei Entwickler von Hotelimmobilien – und dies nicht nur, weil Banken solche Developments äußerst skeptisch beäugen. Nach Angaben des Analysehauses bulwiengesa dürften Entwickler auch zunehmend Schwierigkeiten haben, zugkräftige Marken und zuverlässige Hotelbetreiber für ihre Neubauten zu finden. Bei einigen Planungen ist laut bulwiengesa deshalb mit einem Projektabbruch oder zumindest einer Umplanung zu rechnen. So soll beispielsweise das geplante Hotel im Hamburger Elbtower um rund ein Drittel kleiner ausfallen als zunächst vorgesehen.

Ähnlich schlecht sieht es für Einzelhandelsprojekte (mit Ausnahme von Lebensmittelgeschäften) aus. Auf der anderen Seite gelten Logistik- und Wohnimmobilien nach übereinstimmender Überzeugung der Fachleute als Profiteure der Krise, weshalb bei diesen Assetklassen auch die



Finanzierung von neuen Projekten vergleichsweise unproblematisch bleiben dürfte.

Chancen für Mezzanine-Geber

Grundsätzlich gilt: Trotz aller Schwierigkeiten lassen sich gut konzipierte Neubauvorhaben noch immer realisieren. „Höheren Risiken zum Beispiel bei Projektentwicklungen kann mit mehr Eigenkapital und anderen Risikopuffern, etwa in Form von Bürgschaften oder höheren Vorvermietungsquoten, begegnet werden“, erläutert Sascha Klaus von der Berlin Hyp.

Eine andere Möglichkeit besteht darin, alternative Finanzierungsquellen anzuzapfen – zum Beispiel Geber von Mezzanine-Kapital, also von Mitteln, die zwischen Eigen- und Fremdkapital stehen. „Die Zurückhaltung der Banken sehen viele Nachrangfinanzierer als Chance“, stellt Hanno Kowalski fest, Managing Partner von FAP Invest, einer Real-Estate-Investment-Plattform für institutionelle Investoren. „Sie springen dort in die Bresche, wo Banken entweder gar nicht mehr finanzieren oder nur geringe Beleihungsausläufe bieten. Die Corona-Krise hat die wichtige wirtschaftliche Bedeutung von Mezzanine-Kapitalgebern noch einmal verdeutlicht: Der Anteil von Nachrangkapital im Rahmen einer Gesamtfinanzierung ist durchschnittlich um über 13 Prozent gestiegen.“

Laut FAP waren Ende 2020 in Deutschland 155 Kapitalgeber im Markt der Nachrangfinanzierung tätig. Von Herbst 2019 bis Herbst 2020 wurden demnach 6,9 Milliarden Euro Mezzanine-Kapital vergeben und damit 19 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Weitere Player kommen hinzu: So hat das institutionelle Investmenthaus BF.capital GmbH Anfang 2021 das erste Closing für seinen BF Real Estate Debt Fund vermeldet, der Whole-Loan- und Mezzanine-Darlehen an Projektentwickler vergibt.

Und wenn auch das nicht die richtige Lösung ist, bleibt Projektentwicklern immer noch der Weg an den Kapitalmarkt. Dass der zum Ziel führen kann, hat die bundesweit tätige Kölner Projektentwicklungsgesellschaft Pandion AG vorgemacht: Sie platzierte im Januar 2021, mitten im zweiten Lockdown, eine Unternehmensanleihe mit einem Zinssatz von 5,5 Prozent – und musste das Orderbuch wegen der starken Nachfrage sogar vorzeitig schließen.

Christian Hunziker



INVESTMENT



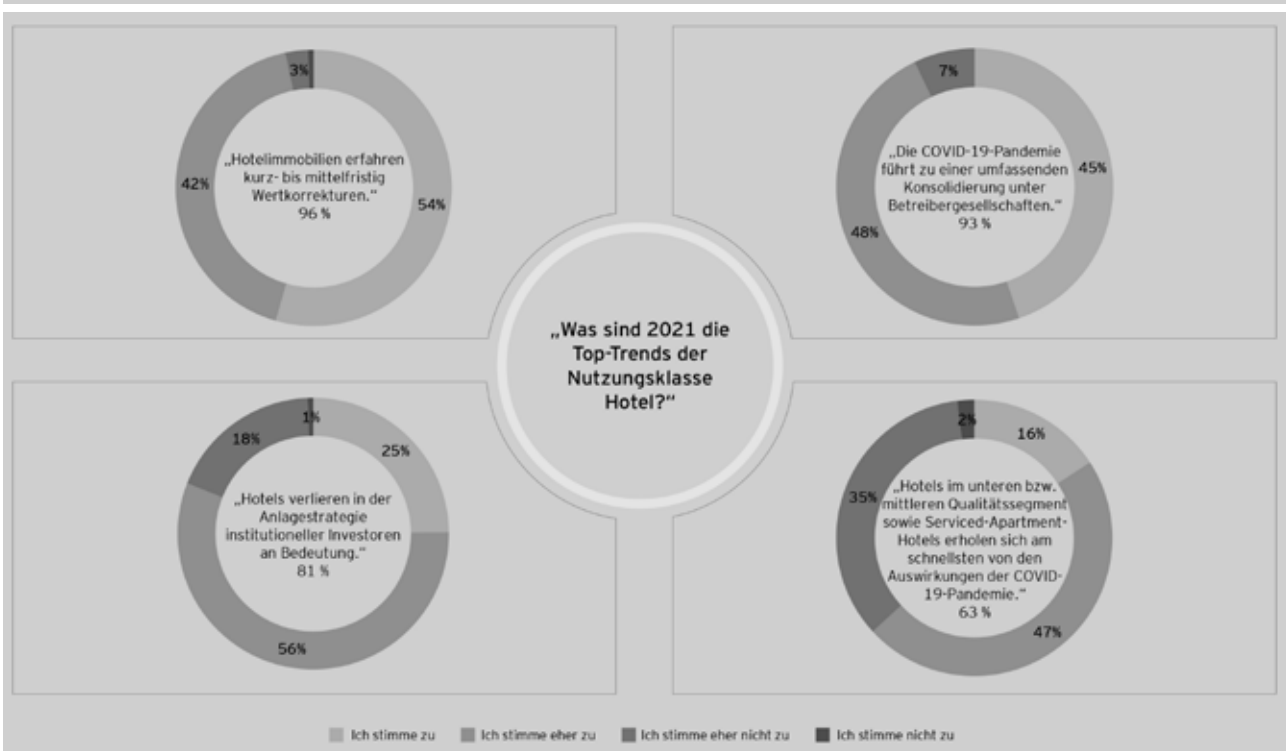
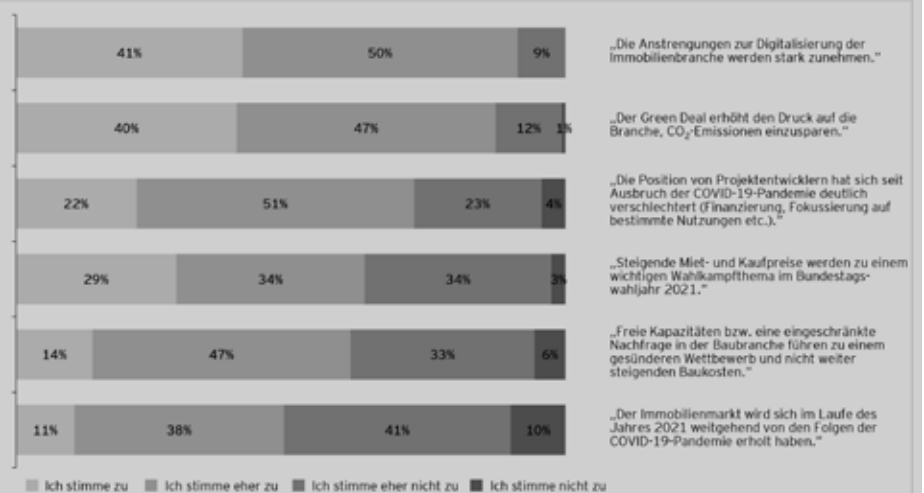
Die Pandion AG geht neue Wege und platzierte erfolgreich eine Unternehmensanleihe. Hier im Bild das Berliner Projekt The Shelf.

Quelle: Trendbarometer EY

„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilienmarktumfeld stimmen Sie für 2021 zu?“

Kernaussagen

- Die Branche erwartet stark zunehmende Anstrengungen zur Digitalisierung. (91 %)
- Der Green Deal schärft das Klimabewusstsein der Branche. (87 %)
- Seit Ausbruch der COVID-19-Pandemie hat sich die Position von Projektentwicklern deutlich verschlechtert. (73 %)
- Die Mehrheit der Befragten sieht in der Entwicklung der Miet- und Kaufpreise ein wichtiges Wahlkampfthema. (63 %)
- Aufgrund frei werdender Kapazitäten bzw. eingeschränkter Nachfrage wird prognostiziert, dass die Baupreise nicht weiter steigen werden. (61 %)
- Knapp die Hälfte der Befragten erwartet eine Erholung von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie erst nach 2021. (51 %)





Events von IMMOCOM – Unser Netzwerk für Ihren Erfolg

nachhaltige Netzwerk-Events in ganz Deutschland

**jährlich 5.000 bis 6.000 Besucher aus
der Immobilienbranche**

fachlich, innovativ, einzigartig



Unsere Zielgruppen

Bauträger und Projektentwickler,
institutionelle und private
Investoren, Asset- und Property-
Manager, Makler und Verwalter,
Bank- und Versicherungs-Manager,
Architekten und Anwälte, Politiker
und Verbandsvertreter



Informationen zu den
Veranstaltungen 2021 auf
www.immocom.com





Impressum

IMMOBILIEN AKTUELL

Herausgeber

Michael Rücker
IMMOCOM GmbH
Richterstraße 7
04105 Leipzig
ruecker@immocom.com

Anzeigenverkauf

Marcus Grundmann
grundmann@immocom.com

Druck

Maxx Print GmbH

Redaktionsleitung

Ivette Wagner
wagner@immocom.com

Bildnachweis

Shutterstock:
Titelseite: AlexRoz
Seite 39: Robert Kuehne
Seite 46: tonirichsag1411
Seite 55: travelmixbestager
Seite 59: Daria Nipot

Layout

Andreas Späthe
druckdaten@immocom.com

Autoren

Britta Berger
Christian Hunziker
Robert Hoffmann
Maren Kern
Matthias Klöppel
Sylvie Konzack
Moritz Tonn
Jan Zimmermann

IMMOCOM

Events. Media. Agency.

Das Copyright 2021 für alle Beiträge liegt bei der IMMOCOM GmbH. 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.**

**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.