

IMMOBILIEN AKTUELL

Deutschland
Ausgabe 02 ■ 2021

By IMMOCOM

KLIMA DES WANDELS

Grüne Gebäude liegen
im Trend

„RAUS AUS DEM SILO-DENKEN“

HDB-Chef Tim-Oliver Müller
im Interview





IMMOBILIEN AKTUELL gibt's auch digital!

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

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

Jetzt abonnieren unter
www.immocom.com



Schöne Schweinerei oder: Wieso der Mythos zum Symbol für Unsinnigkeit wird



Auch ein Schwein braucht Schwein. Womit das Immobilienleben in nur fünf Wörtern abgearbeitet ist. Bekommt es noch einen Zyklus angehangen, ist es in aller Munde – mit schwerer Verdaulichkeit.

Wohl kaum ein anderer Fakt bohrte sich in den vergangenen Monaten mehr in die Ohren: „Ich bin schon so lange im Geschäft, damals waren es harte Zeiten, wir steuern direkt darauf zu.“ Oder auch „Die Krise war wirklich schlimm, jetzt ist alles anders und doch gleich.“ Was impliziert: Die Immobilienbranche schlittert – nicht nur, aber auch aufgrund der Pandemie – in eine Krise. Und da wäre er dann, der Schweinezyklus. Beim Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft findet sich folgende Definition: „Er bezeichnet eine periodische Schwankung der Angebotsmenge und des Marktpreises. Das Problem tritt auf Märkten auf, an denen die Angebotsmenge nicht kurzfristig an die aktuelle Nachfrage angepasst werden kann.“

Schon drängen sich Bilder von verbal aufstampfenden Menschen in den Kopf, die nun endlich diesen Effekt sehen wollen. Weil sie schon so lange über ihn sprechen und ihn irgendwie herbeireden wollen. Doch warum soll die Krise kommen? Sind wir lieber froh, dass es momentan gut läuft. Die Beschäftigung mit den aktuellen Herausforderungen erfordert genug Standhaftigkeit auf dem Boden der Tatsachen. Der Mythos wird zu einem entsetzlichen Unsinn, der verblassen sollte.

Ein armes Schwein ist eben, wer niemals Schwein hat. Das Tier als Maskottchen in einer Branche, die nicht zu den beliebtesten zählt, allerdings das Leben und vor allem Wohlfühlen maßgeblich beeinflusst. Denn wir alle müssen Wohnen, Arbeiten, Zeit verbringen. Genau deshalb haben jene, die sich mit Immobilien beschäftigen, Schwein. Sehr viel Schwein. In diesem Sinne: Das Tier festhalten, dem politischen und gesellschaftlichen Druck die Sinnhaftigkeit von guten Gebäuden entgegensetzen. Den Menschen Lebensräume geben und nicht zu sehr die Sau rauslassen.

Herzliche Grüße

Ivette Wagner
Redaktionsleiterin



Klima des Wandels

ESG: drei Buchstaben, die die Immobilienbranche gehörig auf den Kopf stellen. Im Sinne des Klimaschutzes spielen nachhaltige Ansätze und Lösungen eine immer wichtigere Rolle – werden zum Wettbewerbsvorteil und lassen die Immobilienwerte steigen.



50

SCHWERPUNKTE / DAS THEMA



56

Aufstehen und Krone richten

Der Hotelmarkt konsolidiert sich, während die Nachfrage wieder anzieht und Hotelakteure Konzepte und Bedingungen anpassen. Veränderungen erfolgen unter hohem wirtschaftlichen Druck, die Chancen, Trends und Perspektiven sind aber deutlich klarer als im Boomklima von 2019.

Was Mitteldeutschland bewegt

Je enger es in den Top 7 wird, umso mehr treten B- und C-Lagen aus dem Schatten ins Licht. Auch Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen wecken zunehmend das Interesse von Investoren – trotz großer Herausforderungen.



62

DAS INTERVIEW



Tim-Oliver Müller ist seit diesem Sommer neuer Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie – keiner vor ihm in dieser Position war jünger. Die Erwartungen an sein Amt sind groß, denn als Spitzenverband der deutschen Bauindustrie vertritt der HDB gut 2.000 große und mittelgroße Unternehmen. Im Interview mit IMMOBILIEN AKTUELL spricht Tim-Oliver Müller über Rohstoffpreise und Engpässe, fehlende Arbeitskräfte, Digitalisierung und Aufträge aus Städten und Kommunen.



KOMMENTAR

Die Lage am deutschen Immobilienmarkt ist nach der Coronakrise ambivalent. Es gibt klare Verlierer und Verluste durch die Pandemie – und auch große Krisengewinner. Wie die Branche die Wende schafft, erklärt Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.



KOMMENTAR

Soll die Bundespolitik gegen explodierende Mieten vorgehen oder löst der Markt das Problem besser? Geht es nach Wolfgang Kubicki, FDP-Politiker und Rechtsanwalt, braucht es vor allem eine Bekämpfung der Ursachen – statt mit Regulierung nur die Symptome zu behandeln.

> KURZ & KOMPAKT

- 10** Dresdner Wahrzeichen wird wiederbelebt
- 11** Erstes Haus aus dem 3D-Drucker
- 12** Hotelmarke von Steigenberger und Porsche
- 13** Auszeichnung für Berliner EDGE Grand Central

> TRENDS & TENDENZEN

- 16** Holzbau: Wenn Bäume zu Häusern werden
- 18** Hochhäuser: Prestigebauten oder Schandflecke?
- 19** Sozialwohnungen: Im Fokus von Investoren und Fonds
- 20** Ruhrgebiet: Bald Mitglied im illustren Kreis?
- 22** Co-Living: Im Stresstest bei gleichzeitiger Neusortierung
- 24** Digitalisierung: Eine Annäherung für die Immobilienbranche

> PROJEKTE & VORHABEN

- 26** Rostock: Volle Fahrt voraus mit dem Gewerbepark Brinckmansdorf
- 27** Hamburg: Herzensprojekt Petersen Park als urbanes Gebiet
- 28** Magdeburg: Neues altes Altstadtquartier geplant
- 29** Düsseldorf: Hochflexible Büros im Pier One auf Pfählen
- 30** Niederkrüchten-Elmpt: Verdion entwickelt ehemaligen Militärflughafen
- 32** Karlsruhe: Hochhausneubauten hinter dem Hauptbahnhof
- 33** Nürnberg: Neues Leben für Ikone des Wirtschaftswunders


16

20

76



> PROJEKTE & VORHABEN

- 34** Potsdam: Kasernengelände wird lebendiger Stadtteil
- 36** Berlin: Art-Invest realisiert klimafreundliches Quartier
- 37** Frankfurt/Main: UBM definiert Bürowelten mit dem nico neu
- 38** Stuttgart: Aufbruch im Viertel Cannstatter Hallschlag
- 39** Erfurt: OFB realisiert Dreiklang als südliches City-Entree
- 40** Ingolstadt: Historie trifft Moderne im INquartier
- 42** Bochum: Von der Autofabrik zum Innovationscampus
- 43** Dortmund: BaseCamp baut Nutzungsmix
- 44** Dresden: Verkehrsknoten der Zukunft entsteht
- 46** München: Elegant wohnen hoch über der Isar
- 47** Köln: OSMAB revitalisiert Klosterfrau-Logistikbau
- 48** Berlin: Büroensemble The B im Szenekiez

> URBAN & WELTGEWANDT

- 68** Alter Neuling: Das Quartier als eigene Assetklasse
- 70** Innovative Konzepte: Mobilität und Umweltschutz im Einklang
- 72** Altenburger Land: Modellregion für Zukunft des ländlichen Raums
- 74** Definitionsfrage: Reifegradmodell zur Einordnung von Smart Buildings
- 75** Erster Deutscher Brownfield Verband nimmt die Arbeit auf

- 76** Kunst am Bau: Mehr als nur einfacher Dekor für Gebäude
- 77** Summende Mieter: Union Investment siedelt Bienen an
- 78** Flughafen Tegel: Prototyp für die Stadt von morgen

> MACHER & MÄRKTE

- 84** AOC | Die Stadtgestalter GmbH: Hidden Champion
- 86** Christoph Gröner: Er ist wieder da mit neuem Unternehmen
- 88** Kein prima Bauklima in Berlin: Ergreifen Investoren die Flucht?
- 89** Nur für Frauen: ImmoFemme-Initiatorin Julia Backhaus im Interview
- 90** Beliebtheit von Wohneigentum: Steigt die Blasen Gefahr?
- 91** Vom Leuchtturm aus: Cube Real Estate expandiert in Bonn
- 92** Beton im Blut: FALKOWSKI GRUPPE startet durch
- 94** CORESTATE-Gründer Thomas Landschreiber: „Dynamische Wohnformen finden wir spannend“



> KAPITAL & INVEST

- 96** Share Deals: Das Steuerschlupfloch wird kleiner
- 98** Dr. Esfandiar Khorrami: „Der Share Deal ist ein sehr komplexer Vorgang“
- 100** Sinkende Renditen: Schwere Zeiten für offene Immobilienfonds?
- 102** Transaktionen: Sale-and-Lease-Back im Aufwind
- 103** Neues Gesetz: Verschärfung der Vertriebsregeln bei Immobilien-Spezialfonds

> BÜRO & HANDEL

- 112** Urbane Oase: TLG baut Bürocampus in der Berliner Mediaspree
- 113** Homeoffice-Studie: Keiner kommt in hässliche Büros zurück
- 114** Einkaufen, nur wo? Einzelhandel und Innenstadt in der Krise
- 116** Lichtblicke: Niedersachsen will Innenstädte aktivieren

DIE GALERIE 104 - 111



Elbtower – Hamburg

SIGNA Real Estate will bis Ende dieses Jahres mit dem Bau des Elbtowers im Osten der Hamburger HafenCity beginnen.



N30 Neo – Leipzig

Glamourös mutet das Projekt N30 in der Leipziger Innenstadt an.



WAYV Tower – Offenbach am Main

Mitte dieses Jahres erhielt die Eyemaxx Real Estate AG die Baugenehmigung für das geplante Projekt WAYV Tower in Offenbach am Main.



SURFTOWN MUC – Hallbergmoos bei München

Ein Projekt der besonderen Art plant die SURFTOWN® Hallbergmoos GmbH in der Stadt nördlich von München.



Neuer Derzbachhof – München

Seit letztem Jahr saniert die Euroboden GmbH den Derzbachhof in Forstenried.



Quelle: Deutsche Funkturm GmbH

Wahrzeichen wird wiederbelebt

Dresden. Die Dresden Fernsehturm GmbH ist neuer Betreiber des 252 Meter hohen Fernsehturmes am Wachwitzer Elbhang in Dresden. Das Konzept der Gesellschaft, hinter der die Dresdner Eventagentur Avantgarde, die DDV Mediengruppe und Dresden Information stehen, sieht vor, das markante Wahrzeichen bis 2025 zu einer interaktiven Erlebnis-Plattform zu entwickeln. So sollen Besucher beispielsweise durch Bildschirme, die in die Turmfenster eingebaut sind, Dresden im 19. Jahrhundert, nach der Zerstörung, aber auch in Zukunft betrachten können. Außerdem wird es möglich sein, auf einer Außenplattform gesichert, um den Turm herumzulaufen. In das Erdgeschoss zieht sächsische Gastronomie ein. In diese und weitere Angebote will die Betreibergesellschaft drei bis vier Millionen Euro investieren. Die Sanierungskosten des Turmes in Höhe von 25,6 Millionen Euro tragen der Bund zur Hälfte sowie das Land Sachsen und die Stadt Dresden zu je einem Viertel.

Corpus Sireo wird in Swiss Life integriert

Deutschland. Swiss Life Asset Managers hat im Rahmen der strategischen Ausrichtung in Deutschland eine vollständige Integration der 2014 übernommenen CORPUS SIREO Real Estate GmbH beschlossen. Letztere operierte bislang als eigenständige Gesellschaft. Das verschmolzene Unternehmen wird als Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH firmieren. Ende 2021 startet der gemeinsame Markenauftritt. „Diese Fusions-Entscheidung war im Rahmen der Gesamtstrategie von Swiss Life Asset Managers in Deutschland ein logischer nächster Schritt, durch den wir uns eine weitreichendere Markterschließung versprechen“, sagt Per Erikson, CEO von Swiss Life Asset Managers in Deutschland. Ziel sei es, die starke Marktposition in Deutschland auch im Real Estate-Sektor weiter auszubauen.



Quelle: Sweco Architects, Johannes Tovatt

Sweco gewinnt Architekturwettbewerb

Garzweiler. Das Bremer Architektur- und Ingenieurbüro Sweco hat gemeinsam mit einem Landschaftsarchitekten und einem Verkehrsplaner ein internationales Werkstattverfahren zur Neugestaltung eines 250 Quadratkilometer großen Areals rund um den Tagebau Garzweiler im Rheinischen Braunkohlerevier gewonnen. Was Sweco den Sieg bescherte, war eine Zukunftsstudie, die eine Rückgabe von Landschaften und Plätzen für zukünftige Dörfer und Städte sowie die Wiederherstellung von Ackerland und Wäldern vorsieht. Das Gebiet wurde durch 50 Jahre Bergbau grundlegend verändert. „Es wird lange dauern, bis sich die Ökosysteme wieder normalisiert haben. Große Teile des Gebietes sind heute mit einer Wüstenlandschaft zu vergleichen“, sagt Johannes Tovatt, Architekt bei Sweco.

ZIA will Innenstädte retten

Deutschland. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) hat sich in einem Positionspapier für eine „Weiterentwicklung der Innenstädte hin zu multifunktionalen resilienten Innenstädten“ stark gemacht. In dem Papier schlägt der Verband kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen vor. Laut ZIA verspüren 90 Prozent der Innenstadtbereichen Umsatzverluste, rund 120.000 Innenstadtgeschäfte seien in ihrer Existenz gefährdet. Andreas Mattner, Präsident des ZIA, erklärt: „Ziel muss es sein, die Anziehungskraft der Innenstädte in der Postcorona-Stadt nicht nur zu erhalten, sondern sogar noch zu erhöhen.“ Darum begrüße der ZIA die von der Bundesregierung vorgelegte Innenstadtstrategie. Die Weiterentwicklung der Innenstädte könne nur als Gemeinschaftsaufgabe von Kommunen, Ländern, Wirtschaft und Stadtgesellschaft mit Unterstützung des Bundes bewältigt werden.



➤ Erstes Haus aus dem 3D-Drucker

Weißenhorn / Beckum. Nach zehnmonatiger Bauzeit hat die PERI AG aus Weißenhorn / Bayern das erste gedruckte Haus Deutschlands im nordrhein-westfälischen Beckum fertiggestellt. Für den Druck des Einfamilienhauses kam ein Betondrucker des Typs COBOD BOD2 zum Einsatz. Die Drucktechnologie stammt vom dänischen Hersteller COBOD,

an dem PERI seit 2018 beteiligt ist. Der Spritzroboter ist in der Lage, die aus Spezialbeton bestehenden Mauern mit einer Geschwindigkeit von einem Meter pro Sekunde aufzuschichten. Zuvor hatten Architekt und Bauherr ein 3D-Modell des Hauses entworfen und dabei alle Details wie Fenster, Türen, Steckdosen oder Versorgungsleitungen programmiert.

„Mit unserem Technologiepartner COBOD haben wir gezeigt, dass die 3D-Betondrucktechnologie marktreif ist“, so Thomas Imbacher, Vorstand Innovation & Marketing der PERI Gruppe, die seither außerdem das größte Mehrfamilienhaus Europas in Wallenhausen und das erste Wohnhaus in Tempe (Arizona) gedruckt hat.

➤ Richtkranz auf Mansfeld Hallen

Leipzig. Die Gröner Group hat ihrem Innovations- und Weiterbildungszentrum in den Mansfeld Hallen im Leipziger Stadtteil Paunsdorf Anfang Juli den Richtkranz aufgesetzt. Der Leiter der Niederlassung und Vorstand Ulf Graichen sagte: „Für uns war schon länger klar, dass wir sowohl bei der Weiterbildung unseres Teams als auch bei der Qualifizierung neuer Fachkräfte neue Wege gehen müssen. Dafür haben wir hier in historischer Fabrikatmosphäre die optimale Heimat gefunden.“ Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex an der Riesaer Straße beherbergte einst die Maschinenfabrik für Pappe- und Papierverarbeitung „Chn. Mansfeld“. Die Gröner Group will künftig auf 9.000 der insgesamt 14.000 Quadratmeter den gesamten Leistungsbereich für Handwerk und Gewerbe der Gröner Group an einem Ort vereinen. 5.000 Quadratmeter sind für Gewerbe- und Büromieter vorgesehen.



Quelle: Gröner Group / CZ Media

> Starkregenmanager berät zum Klimawandel

Nordrhein-Westfalen. Die Hochwasserkatastrophe an der Ahr hat erneut gezeigt, dass Städte und Kommunen die Entwicklung geeigneter Klimaanpassungsstrategien und vorbeugender Maßnahmen gegen Überschwemmungen durch starke Niederschläge künftig noch mehr in den Blick nehmen müssen. Als Starkregenmanager berät Jochen Kurrle, Senior Projektpartner bei Drees & Sommer, zu Einzelheiten solcher Maßnahmen und unterstützt Gebietskörperschaften in Nordrhein-Westfalen bei der integrierten Planung von Infrastruktursystemen, mit denen sich die negativen Folgen von Starkregen minimieren lassen. Kernstück der Anpassung an die Naturgewalt Regenwasser sei die sogenannte blau-grüne Infrastruktur, die Grünflächen, Wassermanagement und den strategischen Einsatz moderner Technik verknüpft.



> Gemeinsame Hotelmarke vereinbart

Deutschland. Die Steigenberger Hotels AG / Deutsche Hospitality und die Porsche Design Group haben den Aufbau einer gemeinsamen Hotelmarke vereinbart. Sie wird Steigenberger Porsche Design Hotels heißen und soll in ausgewählten internationalen Metropolen im Luxury-Lifestyle-Segment etabliert werden. Marcus Bernhardt, CEO Steigenberger Hotels AG / Deutsche Hospitality, erklärte: „Porsche Design bringt eine einzigartige Design-Philosophie in die Partnerschaft ein. Steigenberger steht wie kaum ein anderes Unternehmen seit über 90 Jahren für Qualität, Service und Leidenschaft in der Hotellerie. Mit diesen Stärken schaffen wir ein neues, begeisterndes Produkt, das Lust darauf macht, Hotellerie neu zu entdecken.“ Jan Becker, CEO Porsche Design Group, sagte: „Steigenberger Hotels & Resorts und Porsche Design teilen gemeinsame Werte“. Beide Unternehmen stellten höchste Ansprüche an Qualität und exklusives Design.



> Bestand auf 42,8 Millionen Wohnungen gestiegen

Deutschland. Ende 2020 gab es in Deutschland 42,8 Millionen Wohnungen. Das entspricht nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Prozent beziehungsweise 290.966 Wohnungen. Im Vergleich zum Jahr 2010 erhöhte sich der Bestand um 5,7 Prozent beziehungsweise 2,3 Millionen Wohnungen. Ende 2020 entfielen somit 515 Wohnungen auf 1.000 Einwohner, das sind 20 mehr als zehn Jahre zuvor. Auch die Wohnfläche legte zu, sie betrug

Ende 2020 etwas mehr als 3,9 Milliarden Quadratmeter. Das war ein Zuwachs von 7,0 Prozent gegenüber 2010. Die Wohnfläche je Wohnung betrug Ende 2020 durchschnittlich 92,0 Quadratmeter, die Wohnfläche je Einwohner 47,4 Quadratmeter. Damit hat sich die Wohnfläche je Wohnung seit 2010 um 1,1 Quadratmeter und die Wohnfläche je Einwohner um 2,4 Quadratmeter erhöht. Zugleich sank die durchschnittliche Zahl der Bewohner je Wohnung von 2,02 auf 1,94.



Quelle: BAM Deutschland /
Wolfgang Reiber photography

Auszeichnung für Berliner Bürohaus

Berlin. Fünf herausragende Immobilienprojekte aus dem Wirtschaftsraum Europa-Arabien-Afrika (EMEA-Region) wurden in diesem Jahr mit den Europe Awards for Excellence des Urban Land Institute Europe (ULI) ausgezeichnet; zwei weitere erhielten Special Mentions. Zu den Gewinnern, die eine laut Jury-Votum überdurchschnittliche Qualität und einen zukunftsweisenden Ansatz in den Bereichen Entwicklung und Design verkörpern, gehört neben zwei Projekten in Großbritannien und jeweils einem in Belgien und Portugal auch der ULI-Partner EDGE mit dem Grand Central in Berlin. In dem unmittelbar neben dem Hauptbahnhof gelegenen Bürogebäude werden intelligent neueste Technologien eingesetzt, die einen möglichst effizienten Betrieb der Immobilie ermöglichen. Die preisgekrönten Projekte wurden von einer international besetzten Jury aus 33 Einreichungen ausgewählt.

Vector Real Estate Group gegründet

Deutschland. Der frühere CEO von Development Partner, Ralf Niggemann, hat mit der VECTOR Real Estate Group sein eigenes Unternehmen gegründet, das er als CEO selbst führt. VECTOR wird in den Top-Sieben-Regionen als Projektentwickler in den Nutzungssegmenten Büro, Wohnen und Quartier aktiv sein. Außerdem plant das Unternehmen, gemeinsam mit Partnern in Immobilienportfolios zu investieren und diese bei Bedarf zu repositionieren, neu zu entwickeln sowie das Asset Management zu übernehmen. VECTOR wird seinen Sitz in Düsseldorf an der Königsallee haben.

ADVERTORIAL

LBBW Region Ost - Ihr kompetenter Partner vor Ort

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

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

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

Sprechen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie.

Kontakt:

LBBW Region Ost
Telefon: 0341 220 385 20
immobilien-leipzig@lbbw.de
www.LBBW.de

LB BW



Thomas Rieger
Leiter der
Niederlassung



Petra Friedrich
Senior Beraterin
Immobilienkunden



Katrin Joachim
Professional
Beraterin
Immobilienkunden



Jörg Keller
Senior Berater
Immobilienkunden



Susanne Klang
Professional
Beraterin
Immobilienkunden



Daniel Mark
Junior Berater
Immobilienkunden

Wie kommt die Immobilienbranche aus der Corona-Krise?

Kommentar von Dr. Andreas Mattner,
Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.



Die Lage am deutschen Immobilienmarkt ist nach der Coronakrise ambivalent. Es gibt klare Verlierer und Verluste durch die Pandemie – und auch große Krisengewinner.

Der Non Food-Handel ist der klare Krisenverlierer. Der ZIA hatte sich stets für bessere Hilfen eingesetzt und durch Druck auf die Politik auch einiges erreicht. Zwei Drittel der Händler bekamen lange Zeit aber keine Hilfen, das andere Drittel in der Regel zu wenig. Ein weiterer Lockdown wäre verheerend für den Handel und unsere Innenstädte. So viele Zahnlücken würden entstehen, dass diese nicht mehr geschlossen werden könnten. Die hohe Impfquote lässt hier aber hoffen. Die Hotels hat der lange Lockdown bereits an den Rand des Abgrundes manövriert. Bis zu 90 Prozent weniger Übernachtungen haben dazu geführt, dass alle Investitionen gestoppt wurden.

Insgesamt sind diese beiden Nutzungsklassen noch nicht über den Berg. In Handel, Hotel und der Immobilienwirtschaft stehen 1,6 Millionen Arbeitsplätze zur Disposition. Deshalb ist es besonders wichtig, jetzt in den Innenstädten die richtigen Impulse zu setzen. Der ZIA hat in einer Arbeitsgruppe zügig ein umfangreiches Maßnahmen-Paket erarbeitet. Top-Entscheider aus der Immobilienwirtschaft waren daran genauso beteiligt wie die für den Wandel in den Innenstädten so wichtigen Kommunen. Im Ergebnis muss der Wandel mit

allen Beteiligten vor Ort gemeinsam gestaltet werden. Über Maßnahmen wie das Mietenpooling, bei dem besonders ertragreiche Nutzungen die weniger ertragreichen entlasten, um in der Summe für alle die Frequenz hochzuhalten, muss gemeinsam stärker Verantwortung übernommen werden. Die Immobilienwirtschaft steht bereit, um diesen Wandel zu gestalten.

Der Trend zum Onlinehandel ist durch Corona zusätzlich befeuert worden. Das schlägt sich auch auf die Immobilienwirtschaft nieder: Die Logistikimmobilien blicken auf ein Rekordjahr zurück und sind der klare Krisengewinner. Der ZIA möchte den Finanzminister ermutigen, seine Idee umzusetzen, die Digitalkonzerne, die in Deutschland keine Steuer bezahlen, an den Folgekosten der Krise zu beteiligen. Sie haben sehr stark profitiert und müssen, wie alle Unternehmen in Deutschland auch, einen gesellschaftlichen Beitrag leisten.

Bei den Wohnimmobilien setzten sich bestehende Trends fort. Gerade junge Menschen ziehen weiterhin in die Städte. Deshalb ist es wichtig, hier Wohnraum zu schaffen, um den Preisanstieg zu bremsen, statt den Neubau durch immer neue Regulierungsdebatten weiter zu gefährden. In der vergangenen Legislaturperiode wurde das Neubauziel verfehlt, was vor allem auch an den vielen neuen Regulierungen liegt, hier gilt es nachzubessern. Inzwischen ist aber auch zu beobachten, dass ältere Bürgerinnen und Bürger nicht nur in die Speckgürtel ziehen, sondern sogar die Metropolregionen komplett verlassen. Dieser Trend ist aber noch recht schwach ausgeprägt und stellt keine nennenswerte Entlastung für die angespannten Wohnungsmärkte in den Metropolen und Universitätsstädten dar.

Zudem kann man zum jetzigen Zeitpunkt nur vor einem Abgesang auf Büroimmobilien warnen. Viele Beschäftigte sind das Homeoffice leid und nur wirklich glücklich mit der Situation, wenn sie eine Wohnung haben, in der ausreichend Platz für einen separaten Arbeitsplatz oder gar ein Arbeitszimmer ist. Diese und weitere Ergebnisse einer Studie der TU Darmstadt, die der ZIA unterstützt hat, zeigen: Büroimmobilien werden sich verändern, überflüssig werden sie jedoch nicht. Dementsprechend ist auch der Büromarkt weiter stabil. Ob Büros aber wirklich alle in die Innenstädte geplant und gebaut werden müssen oder ob es nicht auch Zeit ist, über eine Dezentralisierung nachzudenken, ist noch offen.

Die Immobilienwirtschaft hat für alle Nutzungsklassen, die von der Pandemie betroffen waren, Post-Corona-Konzepte. Wichtig ist nun in den Dialog mit der Politik einzusteigen und die Umsetzung zu beginnen. Denn eines ist klar: Die Zeit drängt!

Soll die Bundespolitik gegen explodierende Mieten vorgehen oder löst der Markt das Problem besser?

Kommentar von Wolfgang Kubicki, FDP-Politiker und Rechtsanwalt

So ideologisch die Diskussion um den Berliner Mietendeckel auch geführt wurde, der Grund für die Verfassungswidrigkeit des Gesetzes war letztlich formal. Der Berliner Gesetzgeber hatte sich über die Kompetenzordnung unseres Grundgesetzes hinweggesetzt und etwas geregelt, wozu er schlicht nicht befugt ist. Was man hinterher als besondere politische Chuzpe verkaufen wollte, war in Wahrheit ein beispielloser Akt der Dreistigkeit.

Manch einer im linken und ganz linken Lager missinterpretiert das Karlsruher Urteil jetzt als Aufforderung für einen bundesweiten Mietendeckel. Das spricht für eine bemerkenswerte Blindheit gegenüber den Zusammenhängen von Ursache und Wirkung. Denn möglich wird das angeprangerte hohe Mietniveau nur, weil es in den Metropolen schlicht viel zu wenig Wohnraum gibt. Es ist schon erstaunlich, dass ausgerechnet die Parteien, die sich dem Namen nach einer besonders linken oder sozialen Politik verschreiben, einfach übersehen, dass es auch eine sozialpolitisch nicht hinnehmbare Härte ist, wenn Menschen dringend nach einer Wohnung suchen und keine finden. Weder Mietendeckel noch Enteignungen werden nur einen Quadratmeter zusätzlichen Wohnraum generieren. Im Gegenteil werden Investitionen in Wohnraum dadurch sogar unattraktiv, das Angebot sinkt mittelfristig weiter.

Gleichwohl gibt es selbstverständlich politischen Handlungsbedarf. Ein Blick in das Bürgerliche Gesetzbuch zeigt aber, dass es in der Vergangenheit wahrlich nicht an der Regulierung der Wohnraummietverhältnisse gemangelt hat. Hinzu kommt eine tendenziell seit langem eher mieterfreundliche Rechtsprechung, mit der jeder, der in Wohnraum investiert, rechnen muss. Andernfalls könnte es unschöne Überraschungen geben, wenn beispielsweise mal wieder eine Standardformulierung in Formularmietverträgen für unwirksam erklärt wird.

Statt mit der Regulierung bereits bestehender Mietverhältnisse nur die Symptome zu behandeln, braucht es Ursachenbekämpfung. Die Probleme sind bekannt: Zu lange Planungs- und Genehmigungsprozesse und vor allem viel zu wenig Bauland an den Stellen, wo es gebraucht wird. Während der Bundesgesetzgeber hier den entsprechenden gesetzlichen Rahmen zu setzen hat, sind vor allem die Länder und Kommunen gefragt. Die Landesbauordnungen müssen deutlich entrümpelt werden, damit beispielsweise der Dachgeschossausbau und Aufstockungen nicht durch unnötige bauordnungsrechtliche Hürden ausgebremst werden. In Schleswig-Holstein haben wir gezeigt, dass man in einer Koalition mit den Grünen in dieser Sache etwas bewegen



Quelle: Tobias Koch

kann. Die Landesplanung muss so ausgerichtet werden, dass Wohnraum nicht irgendwo, sondern in Metropolregionen entsteht. Und die Kommunen müssen mehr Bauland ausweisen.

Der Bund kann und muss all das unterstützen. Die FDP hat hierzu konkrete Maßnahmen vorgeschlagen. Beispielsweise sollte man einen Bundesplanungsfonds einrichten, der Kommunen bei der Erstellung von Potenzialflächenkatastern, der Wohnraumbedarfsanalyse sowie beim Flächenrecycling unterstützt. Bei der immer wieder bundespolitisch angestrebten Harmonisierung des Bauordnungsrechtes muss ein Schwerpunkt auf der bereits erwähnten besseren Ermöglichung des Dachgeschossausbaus, der Dachaufstockung und der Umnutzung von nicht mehr benötigten Gewerbeflächen liegen. Das Planungsrecht muss schnell und effizient gehalten werden. Auch steuerpolitisch gibt es viel zu tun, insbesondere für selbst genutztes Wohneigentum. Die Grunderwerbsteuer darf den Traum vom Eigenheim nicht scheitern lassen. Auch das ist keine soziale Politik.

Es braucht kurzum eine immense, koordinierte Kraftanstrengung auf allen Ebenen, also von Bund, Ländern und Kommunen gleichermaßen, um all das anzugehen. Es ist für einige unserer politischen Mitbewerber leider viel leichter, die in vielen Teilen unseres Landes angespannte Wohnungs- und Immobiliensituation auf ein angebliches Marktversagen zu schieben. Aber der politisch leichte Weg ist auch oftmals der, der in der Realität am wenigsten hilft.

Wenn Bäume zu Häusern werden

Mit dem i8 entsteht in München ein innovatives Holz-Hybrid-Gebäude, das dänische Architektur mit Nachhaltigkeit verbindet. Der klimaneutrale Baustoff liegt im Trend und gewinnt ständig Marktanteile hinzu.

In einem Großstadtbüro produktiv arbeiten und sich dabei auch noch wohlfühlen, gibt es das? „Jo freili“, werden die Münchner sagen. Denn in ihrer Stadt entsteht mit dem Büroprojekt i8 eine Antwort auf die Frage, wie wir morgen arbeiten. Das sechsstöckige Holz-Hybrid-Gebäude des Münchner Entwicklers R & S Immobilienmanagement GmbH soll bis 2024 realisiert werden. „Mit dem i8 verbinden wir die Prinzipien eines gesunden Lebens mit der Idee agiler und kreativer Arbeit“, erklärt Mads Mandrup Hansen, Partner und Architekt bei Dänemarks größtem Architekturbüro C.F. Møller Architects, aus dessen Feder der Entwurf des i8 stammt.

Natürliches Raumklima

Das 20.000 Quadratmeter große Gebäude an der August-Everding-Straße ist als südöstliches Tor zum neuen iCampus

im Münchner Werksviertel geplant. Das ehemalige Industriegebiet am Ostbahnhof wandelt sich gerade in einen Stadtteil, der Leben, Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet. Das Besondere am i8: Durch seinen hohen Holzanteil bietet das Gebäude ein natürliches Raumklima und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Warme Holzmaterialien prägen das Atrium, das Blickkontakt zwischen den Büros und Etagen ermöglicht. „Mit diesem Projekt berücksichtigen wir die exponentiell wachsende Bedeutung von Nachhaltigkeit und Klimawandel durch eine innovative Holz-Hybrid-Konstruktion, die die CO₂-Emissionen des Gebäudes drastisch reduziert“, betont Moritz Eulberg, Projektleiter bei der R & S Immobilienmanagement GmbH.

Holzgebäude tragen laut C.F. Møller Architects wesentlich dazu bei, die Belastung der Umwelt durch den Bausektor zu verringern, denn bei Neubauten verursache die Herstellung der Baumaterialien oft mehr Kohlendioxid-Emissionen

Quelle: C.F. Møller Architects



Das i8 in München ist ein Beispiel für den immer wichtiger werdenden Holz-Hybrid-Bau.

als die 50-jährige Beheizung des Gebäudes. „Wenn wir Beton und Stahl in der tragenden Konstruktion durch Holz ersetzen, ist es möglich, den Kohlenstoffgehalt von Gebäuden um 30 bis 50 Prozent zu reduzieren“, sagt Mads Mandrup Hansen.

Holz speichert tonnenweise CO₂

Weltweit ist der Bau- und Gebäudesektor laut dem UN-Bericht 2020 Global Status Report für Buildings and Construction für 38 Prozent aller CO₂-Emissionen verantwortlich. Richard Stralz, Obmann von proHolz Austria, der Arbeitsgemeinschaft der Österreichischen Holzwirtschaft, sieht gerade in den Städten ein „enormes Potenzial“ für den Holzbau, da jeder verbaute Kubikmeter Holz eine Tonne CO₂ speichert: „Der Bedarf nach Wohnraum steigt, mit dem nachwachsenden Material Holz kann er klima- und ressourcenschonend errichtet werden“, so Richard Stralz. Durch Bauen mit Holz entstehe in den Städten ein zweiter Wald. Für die geernteten Bäume wachsen neue nach, die der Luft erneut CO₂ entziehen. Weitere Reduktionseffekte entstehen, weil Baustoffe aus endlichen Ressourcen ersetzt und deren CO₂-Emissionen vermieden werden.

Diesem Gedanken folgt eine ökologische Mustersiedlung mit rund 570 Wohnungen, die im südlichen Prinz-Eugen-Park in München entstanden ist. Sie ist Deutschlands größte zusammenhängende Holzbausiedlung und eine von 72 derartigen Projekten in Europa, davon 32 in Deutschland,

sind geringes Gewicht, hohe Tragfähigkeit, die Möglichkeit der Vorfertigung und kurze Bauzeiten. Das macht den nachwachsenden Rohstoff auch für das Bauen im Bestand interessant, etwa bei Aufstockungen, Nachverdichtungen und energetischen Gebäudesanierungen. Hinzu kommt die einzigartige Flexibilität. Mit Holz lassen sich problemlos Grundrissanpassungen, Carports, Balkone, Anbauten und neue Fassaden realisieren.

Sogar Hochhäuser sind möglich. Mit 65 Metern Höhe und 19 Geschossen wird das Roots in der Hamburger Hafen-City zur Fertigstellung 2023 das höchste Holzhochhaus Deutschlands sein. Alle Obergeschosse werden in Holzbauweise errichtet. Das offiziell höchste Holzgebäude der Welt ist mit 85,4 Metern Höhe der 18-stöckige Mjøstårnet, übersetzt Turm des Sees Mjøsa, im norwegischen Brumunddal. Die tragenden Konstruktionen bestehen hier aus Brett-schichtholz.

Holz wirkt positiv auf den Organismus

Dass Holz auch positiv auf den Organismus wirkt, belegen zahlreichen Studien. Das Human Research Institut für Gesundheitstechnologie und Präventionsforschung in Weiz bei Graz wies nach, dass eine natürliche Holzumgebung durch ihre wohlige Atmosphäre und ideale Luftfeuchtigkeit beruhigend wirkt, die Ausschüttung von Stresshormonen reduziert, einen erholsamen Schlaf fördert sowie Leistungsfähigkeit,



denen sich die Hochschule für Forstwirtschaft Rottenburg in einer Studie widmet. Die Wissenschaftler wollen erstmals herausfinden, welche Rolle die Baukosten bei der Entscheidung der Bauherren für die Holzbauweise spielten und wie diese umweltfreundliche Wohnungsbauvariante in Stadtquartieren weiter etabliert werden kann. Ergebnisse werden nach Studienabschluss Ende 2022 erwartet. Holz besticht nicht nur durch seine Klimaverträglichkeit. Weitere Vorzüge

Kreativität und Lebensfreude steigert. Kein Wunder, dass der Trend zum Holzbau geht. Laut dem Lagebericht 2021 des Holzbau Deutschland – Bund Deutscher Zimmermeister hat die Quote von Wohngebäuden in Holzbauweise 2020 erstmals die 20-Prozent-Marke überschritten. 2017 lag der Anteil noch bei 17,6 Prozent. Im Nichtwohnbau stieg die Holzbaquote im gleichen Zeitraum von 17,1 auf 20,9 Prozent.

Frank Baecke

Prestigebau oder Schandfleck?

Das Image von Hochhäusern schwankt stark. Eine Betrachtung.

An Hochhäusern reiben sich die Gemüter: Die einen sehen sie als klimaschonende Wohnraumergänzung im Stadtgebiet, die anderen verbinden mit ihnen soziale Brennpunkte und Störfaktoren in der städtischen Silhouette. Angesichts dieses Spannungsfeldes verwundert es kaum, dass entsprechende Ideen vielerorts auf der Stelle treten. So hat der Berliner Senat zwar nach langem Ringen im vergangenen Jahr ein Hochhausleitbild verabschiedet, das in zehn Punkten Anforderungen und damit eine Richtschnur für neue Projekte formuliert. Der hehre Anspruch, Bürger mitreden zu lassen und Qualität zu sichern, führt allerdings nach Ansicht der Wohnungswirtschaft zu dermaßen umfangreichen Vorgaben, dass es Entwickler und Investoren abschreckt.

Außerdem kritisiert der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), dass keine genauen Standorte für Hochhäuser definiert werden: „Jeder in Betracht gezogene Hochhausstandort muss nach festgelegten Kriterien einer detaillierten gesamtstädtischen Betrachtung unterzogen werden“, erklärt der Senat in dem Leitbild lediglich. Eine Sprecherin der Stadtentwicklungsbehörde sagt dazu, diese Formulierungen seien bewusst gewählt worden. „Sonst wären an diesen Stellen unter anderem der Grundstücksspekulation Tür und Tor geöffnet.“

Grob geschätzt stehen in der Bundeshauptstadt etwa 120 Hochhäuser, die mehr als 60 Meter hoch sind. Eine genaue Statistik gibt es dem Senat zufolge nicht. Zu den meist diskutierten Plänen zählen derzeit vier Projekte am Alexanderplatz, eines davon will der Investor Hines bauen – auf 150 Meter Höhe. Die ehemalige Senatsbaudirektorin

Regula Lüscher indes erklärte, sie möchte die Höhe auf 130 Meter begrenzen, weil dann der Fernsehturm besser zur Geltung komme. Teile der Landesregierung weiß Fachfrau dabei hinter sich, entschieden ist noch nichts, derzeit wird gestritten. Das B-Planverfahren, das die zulässige Höhe festsetzt, liegt bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Auch in Dresden will man sich über ein Leitbild mit neuen Hochhäusern im Stadtgebiet anfreunden. Ähnlich wie bei der Berliner Diskussion oder ähnlichen Stimmungslagen in München kreist an der Elbe viel um die Frage, ob und wie neue Projekte die historische Stadtsilhouette stören beziehungsweise sie weiterentwickeln dürfen. Drei konkrete Gebiete für Neubauvorhaben haben sich herauskristallisiert: um den Hauptbahnhof herum, zwischen Nossener Brücke und Freiburger Straße sowie in Dobritz und Niedersiedlitz. Und auch hier heißt es von den verantwortlichen Behörden: Entschieden sei noch nichts. Zuletzt wurde der Entwurf nochmals dem Landesamt für Denkmalpflege vorgestellt. Nun könne ein Exzerpt zur Beschlussfassung erstellt und dem Stadtrat vorgelegt werden, erklärt eine Sprecherin der Stadtverwaltung.

Fakten geschaffen hat man derzeit einzig in Frankfurt am Main: Hier entstehen mehrere Hochhäuser oder sind geplant; zu den größten Projekten zählen vier Türme im Bankenviertel. Der Projektentwickler Groß & Partner will das Quartier Four bis zu 233 Meter in die Höhe wachsen lassen. Neben Büros und hochpreisigen Eigentumswohnungen sehen die Pläne den von der Stadt geforderten Anteil von 30 Prozent geförderten Wohnungen vor – ein Novum: Erstmals entstünden solche Wohnungen nicht am Stadtrand, sondern mitten im Bankenviertel, erklärt der Sprecher des Planungsdezernates, Mark Gellert. „Das fördert die Durchmischung.“ Geplant sei, in weiteren Hochhausprojekten um die 500 geförderte Wohnungen entstehen zu lassen. Die Lösung für die Wohnungsfrage in Ballungsräumen sei das gleichwohl nicht, gibt sich der Sprecher realistisch: Der Markt an Wohnhochhäusern sei gesättigt. „Der Beitrag für den allgemeinen Wohnungsmarkt ist überschaubar; sie dienen nicht der Versorgung der breiten Bevölkerung mit Wohnraum.“

Kristina Pezzei



Quelle: Eran Menashri / unsplash



In diese Wohnanlage in Rostock investierte Catella.

Kollektive Verbundenheit

Sozialwohnungen schieben sich immer weiter in den Fokus von Investoren und Fonds.

Ein altes Militärareal wandelt sich: In Münster entsteht das York-Quartier. Wo einst Kasernen waren, sollen ab Februar 2023 Menschen leben. Bauherr für einen Abschnitt mit 450 öffentlich geförderten Wohnungen ist die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH, ein eigenes Unternehmen der Kommune. Nichts Ungewöhnliches in Zeiten, in denen bezahlbarer Wohnraum zu einem der großen gesellschaftlichen Themen zählt.

Immer mehr gehe es um „soziale Nutzendimension“, wie es bei AMPERE Gestion beispielsweise heißt. Bedeutet: Das französische Unternehmen will seine „Konjunkturprogramme beschleunigen“, indem in einem Fonds die „Entwicklungs- und Baukapazität für neue Sozial-, mietpreisregulierte und bezahlbare Wohnungen“ aufrechterhalten wird. Das S in ESG entdecken verstärkt Investoren. Geförderter Wohnungsbau hatte sehr lange ein schlechtes Image hinsichtlich Lage und Qualität. Zu Unrecht, wie Simon Hübner, Vorstand der GBI Holding AG, erklärt. „Wir achten sehr auf eine moderne Architektur, funktionale Gebäude und eine Ausstattung, die dem Standard entspricht.“

Ein Beispiel dafür findet sich in Nürnberg mit dem GBI-Projekt SEETOR City Campus, das auf die neue Entwicklung einzahlt: Die Commerz Real erwarb im Januar 2021 für den offenen Immobilienfonds hausInvest die Wohnanlage SEETOR Living mit 97 Wohneinheiten von der GBI. „Mit ihrer sehr guten Lage und der Ausrichtung auf gefördertes Wohnen passt sie optimal zu unserer auch auf soziale Nachhaltigkeit ausgerichteten Fondsstrategie“, erläutert Maja Procz, Global Head of Transactions bei der Commerz Real. Heißt: Mittelfristig plant hausInvest, der zweitgrößte deutsche offene Immobilienfonds, etwa zehn bis 30 Prozent seines Volumens von derzeit rund 16 Milliarden Euro in vor allem bezahlbares

und gefördertes Wohnen zu investieren. Das sind etwa 10.000 Wohneinheiten. Aktuell liegt der Anteil bei 1.600.

Geförderter Wohnungsbau sei ein neues Feld in der gesamten Fondsbranche, sagt Mario Schüttauf, Head of Product Management und Fondsmanager hausInvest bei der Commerz Real AG. Wohnen als soziale Frage der Zeit sehen im Investmentbereich nicht alle unkritisch: „Grundsätzlich ist es sehr gut, wenn viele Bauherren bezahlbare Mietwohnungen bauen“, so Hans Maier, Direktor vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen VbW, in einem BR-Interview. Doch diese müssten auch nach der vorgeschriebenen Bindungszeit von meist 25 Jahren zu ihrer sozialen Verantwortung stehen und die Mieten bezahlbar halten. „Nachhaltige Akteure: ja, Spekulanten: nein.“

Dem Trend folgen durchaus unterschiedliche Akteure. Der Projektentwickler WOHNGROUP baut einen kleinen Bestand aus mietpreisgebundenen Wohnungen auf, unter anderem mit 43 dieser Einheiten aus der eigenen Erfurter Entwicklung EUROPAKARREE. Catella als globaler Player kaufte im ersten Quartal 2021 für ein Mandat einer der größten Genossenschaftsbanken Deutschlands sowohl in Berlin als auch Rostock Objekte für insgesamt über 30 Millionen Euro. „Mit den beiden Ankäufen können wir das Portfolio weiter ausbauen und investieren dabei bewusst in bezahlbaren Wohnraum“, so Managing Director Michael Keune. „In der Hauptstadt haben wir uns bewusst dafür entschieden, in ein Bestandsobjekt zu investieren, das es Mietern ermöglicht, für unter acht Euro pro Quadratmeter in einer der attraktivsten Wohngegenden, dem Prenzlauer Berg, zu wohnen.“ Ein solches Engagement ist nicht einmalig. Denn: Mit dem Fokus auf bezahlbares Wohnen will Catella in den nächsten zwei bis drei Jahren mindestens 300 Millionen Euro in deutsche Wohnimmobilien investieren.

Ivette Wagner



BPD entwickelt das ParkViertel auf dem ehemaligen Jahnel-Kestermann-Gelände in Bochum.

Mitglied im illustren Kreis?

Das Ruhrgebiet hat einen Imagewandel hinter sich. Nun stellt sich nur die Frage, wann es offiziell die Top 8 wird.

Es kann nur noch ein kleiner Sprung sein: Der Industrie- und Logistik-Experte REALOGIS hat es schon getan. Ganz selbstverständlich reiht sich das Ruhr-Ergebnis als Top 8 in die Auflistung ein. Kein Wunder, punktet es auch mit sehr guten Zahlen. In Dorsten gab es mit dem Kleidungs-hersteller Levis den größten Abschluss über 70.000 Quadratmeter, auch ansonsten sind die Halbjahreszahlen 2021 gut. „Die beliebtesten Assetklassen sind zurzeit Büro- und Logistikkimmobilien“, sagt Christian Hansmann von RUHR REAL. „Der Lager- und Logistikflächenmarkt hat während der Pandemie überhaupt nicht an Nachfrage verloren, sondern eher noch durch E-Commerce an Attraktivität gewonnen.“ Zudem beobachtet er einen deutlichen Zuwachs der

Nettokaltmieten im Bestands- und Neubaubereich sowie eine Nachfrage nach Büroflächen, die an die Vor-Pandemiezeit anknüpft.

„Viele, insbesondere mittelständische, Unternehmen haben die Zeit abgewartet und steigen jetzt wieder voll ins Business ein – natürlich unter Einhaltung aller notwendigen Hygienemaßnahmen“, so Christian Hansmann. „Das ist ein Grund, dass das Ruhrgebiet immer weiter wachsen und seine Lebensqualität erhöhen kann.“ Das zahle auf die Attraktivität der Städte in der Metropolregion ein. Dazu gehört auch das Wohnumfeld. BPD beispielsweise hat sich für Bochum entschieden. Das ParkViertel entsteht nach einem städtebaulichen Wettbewerb. Auf dem ehemaligen

Getriebewerksgelände Jahnel-Kestermann und damit auf 18.000 Quadratmetern sieht die Planung fünf Baukörper vor, dazu Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten. „Die Investition wird die Attraktivität des Stadtteiles deutlich steigern, auch wegen des geplanten Mix' aus Wohnen und Arbeiten“, so Oberbürgermeister Thomas Eiskirch. Knapp 250 Wohnungen werden errichtet, etwa 30 Prozent davon öffentlich gefördert, umgeben von Büroflächen und einer Kita. Ökologisch vorbildlich mit Regenwassermanagement, Dachbegrünung, mit E-Ladestationen sowie Car- und Bike-Sharing-Angeboten.

Die Projektentwicklerstudie von bulwiengesa und dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen enthält eine große Zahl: Etwa 50 Millionen Quadratmeter befinden sich derzeit in dem Bundesland in der Entwicklung. In der Rechnung sind Düsseldorf, Köln, Bonn und Münster enthalten, weshalb das nicht alles dem Ruhrgebiet zuzuschreiben ist. Trotzdem: In den nächsten Jahren gehen überdurchschnittlich viele Projekte an den Start. Angst vor einem Überangebot müssen Projektentwickler nicht haben, der Markt sei sehr diversifiziert. Dazu kommen eher niedrige Ankaufspreise. „Die Mischung aus aufstrebenden Metropolregionen, prosperierenden und lebenswerten B- und C-Städten, der größten Hochschuldichte Deutschlands mit bestem Innovationspotenzial sowie einem anhaltenden Transformationsprozess ist für uns der beste Nährboden für unsere Entwicklungen“, sagt Jens Kreiterling, Vorstand bei der Landmarken AG.

Bei all diesen Komponenten wundert auch eine Meldung wie diese nicht: Das ehemalige Hotel am Ruhrufer in Mülheim an der Ruhr hat einen neuen Besitzer. Der Projektentwickler PHEROH kaufte das Areal, will ab Ende 2022 auf dem knapp 2.000 Quadratmeter großen Grundstück 45 Wohnungen bauen. Die TERRAGON AG setzt auf ihre Kompetenz hinsichtlich Senioren-Wohnen und erwarb über 5.000 Quadratmeter in der Dortmunder Innenstadt, wo in den kommenden drei Jahren über 150 betreute Wohneinheiten entstehen. 150 Wohnungen auf etwa 8.700 Quadratmetern erwarb die Noratis AG in Gelsenkirchen. „Wer im Ruhrgebiet wohnt, wohnt in der Zukunft“, sagte bei einem Vor-Ort-Termin beispielsweise Ina Scharrenbach, damalige Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung Nordrhein-Westfalen. Damit das zukunftsfähig möglich ist, gibt es verschiedene Initiativen, so unter anderem in Bottrop. Als Modellstadt sollten die CO₂-Emissionen in einem Pilotgebiet mit 70.000 Einwohnern um die Hälfte reduziert werden – was zwischen 2009 und 2020 gelang. Unter anderem durch die Sanierung von über 3.600 Wohngebäuden und damit 36 Prozent des Bestandes.

In Essen soll das Eingangstor zur Innenstadt in den kommenden Jahren eine Aufwertung erfahren: mit dem historischen Eickhaus. Die DWI Gruppe aus Hamburg lobte, um den vielfältigen Ansprüchen gerecht zu werden, einen städtebaulichen Wettbewerb aus. Das Architekturbüro Brüning Rein wird die historische Bausubstanz nun mit Modernität ergänzen. In einer anderen Stadt setzt sich die mehr als 20-jährige Geschichte eines der größten Shopping- und Erlebniscenters fort. Unibail-Rodamco-Westfield (URW) macht das Centro Oberhausen zur bundesweit ersten Flagship-Destination der Marke Westfield. Für einen „hohen



Qualitätsanspruch im Einzelhandels-, Lifestyle-, Freizeit-, Unterhaltungs- und Gastronomieumfeld“ stehe das Centro Westfield. Eine Gesamtfläche von 242.000 Quadratmetern, mit rund 250 Shops, darunter knapp 50 Gastronomie-Konzepte, eine Multifunktionshalle mit 12.500 Plätzen, eine Lego-Destination und ein Kino sollen wieder tausende Besucher anziehen. Constantin Wiesmann, Director of Leasing bei Unibail-Rodamco-Westfield Germany, sieht in der aktuellen Entwicklung einen logischen Schritt: „Mitte 2019 investierten wir 20 Millionen Euro in die Vergrößerung und Modernisierung der Coca-Cola-Oase und installierten damit den zweitgrößten Food-Court in Europa. Zudem haben wir uns als erster Ansprechpartner für die innovativsten Marken aus dem Online- und Technologiesektor etabliert, wie die Eröffnungen von Dyson und Huawei oder Mister Spex und BALR belegen.“ Das Ruhrgebiet hat die Nase eben vorn.

Ivette Wagner



Der ehemalige Sitz der Volksbank in Oberhausen wechselte den Besitzer.

Co-Living im Stresstest

Einsam und deshalb gemeinsam in der New-Work-Welt leben – damit hat die Co-Living- und Micro-Living-Welt zuletzt für viel Aufmerksamkeit und große Projekte gesorgt. Doch Corona hat die Schwächen mancher Konzepte und Player offengelegt. Der Markt sortiert sich neu.



Keine Show ohne Co. Laut, unbescheiden und mit viel Venture Capital im Rücken strebten in den letzten sechs, sieben Jahren so einige Co-Living-Akteure weltweit nach Wohnen-auf-Zeit-Wunderwelten mit 500, 600 Einheiten und schnellen Marktführerschaften. Im Fokus hatten sie sowohl Studierende als auch eine wachsende Zahl an Young Professionals, die nur mit dem Koffer flexibel in ein möbliertes Community-Angebot ziehen wollen. Die Mega-Trends von Urbanisierung bei knappen Wohnungsmärkten, New Work und Sharing bis hin zur Digitalisierung gaben dem neuen „entertainten Zusammenwohnen“ viel Aerodynamik.

Doch dann kam Corona. Auf einen Schlag brachen internationale Anreisen weg, Gemeinschafts- und Eventkonzepte waren kaum erlaubt. Die neue Wohnwunderblase platzte. Zwar konnte noch im Sommer 2020 mit der Erfahrung vieler Online-Events beispielsweise die Konzeptfahne hochgehalten werden, doch die Rentabilität mit Blick auf die Größe der Objekte und so manchem Wasserkopf in der Zentrale war bereits im freien Fall. Zuerst schlossen in den USA einige Kurzzeitvermieter, dann auch der Co-Living-Pionier HubHaus, und Ende 2020 übernahm Starcity seinen Mitbewerber Ollie. Als Quarters, der europäische Marktführer aus Berlin, im Januar 2021 den Rückzug aus den USA antrat, war der Optimismus groß, sich solide auf Europa zu konzentrieren und zu wachsen. Doch das kleinere Berliner Start-up Habyt, vormals Projects, schluckte wenig später Quarters. Zuvor

erlebte auch schon Homefully, Goliving und Erasmo's Room das Schicksal. Um Quarters ist es seitdem mucksmäuschenstill geworden. Genauso um The Collective, jener britischen Pioniermarke, die noch vor wenigen Monaten großes in Deutschland vorhatte und jetzt mit unkommentierten Verkaufsgeschichten belegt ist.

Kleinere Projekte haben sich behauptet

„In Summe fühlt sich gerade vieles, was im Markt passiert, wie ein Dämpfer für das Co-Living-Segment an“, sagt Benjamin Oeckl, Geschäftsführer des auf Temporäres Wohnen spezialisierten Designbüros BelForm. „Das ist schade. Aber die Konstellationen sind oft schwierig, die Fallhöhe für die Start-ups groß – und es wird zu selten gefragt, ob jemand wirklich damit Geld verdient oder bald wieder den Exit sucht.“ Bianca Vandersee, Senior Consultant bei Apartmentservice, stellt fest: „Investoren trauen dem Trend gerade nicht, sie glauben aber daran.“ In diesem Sinne entwickle sich das Co-Living-Segment in Deutschland und international durchaus weiter, ist sie überzeugt. „Und im Gegensatz zu den großen Start-ups haben sich die kleinen und mittelgroßen Projekte des Co-Livings und die Einzelanbieter, die diese betreiben, 2020 eigentlich gut behauptet.“

Grundsätzlich muss man beim Co-Living zwischen dem Angebot von Shared Living, also von WGs und Clusterwohnen,

unterscheiden (zum Beispiel Habyt) und dem von Serviced Apartments, also häufig gewerblichen Einzelapartments mit Küchen- und Badbereich für jeden einzelnen Bewohner samt Community-Fläche (wie The Collective). Die Shared-Angebote sind oft wohnwirtschaftlich als Micro-Living unter 20 Quadratmeter konzipiert und treffen in großer Zahl auf große Eventflächen, die von der Living-Lobby bis zu Gaming- und Co-Working-Arealen reichen. Sowohl die Community-Flächen müssen aktiv bespielt werden, als auch die Bewohner miteinander in Apps & Co „gematcht“ werden. Während also hier mehr ein eigener Kosmos kreiert wird – dies auch in B-Lagen – setzen manche Einzelapartment-Konzepte wiederum auf die Nachbarschaft. Aber die Grenzen sind fließend, die Konzeptbestandteile mischen sich. Ein All-Inclusive-Modell anstelle einer Nur-Zimmer-Vermietung steht im Vordergrund.

Disneyland Micro Living

„Zuletzt erfolgreicher haben sich für mich im deutschen Markt eher die Einzelapartment-Konzepte mit Gemeinschaftsflächen gezeigt“, sagt Benjamin Oeckl. Bianca Vandersee betont, dass in Deutschland große WG-Produkte wie Habyt ohnehin bisher die Ausnahme bilden. „Der hiesige Co-Living-Markt ist dominiert von Einzelanbietern und kleinen Angeboten in den Top-7-Destinationen, detailverliebt ausgestattet und mit dem Community-Gedanken geführt“, sagt sie. Dazu gehört das The Brooklyn in Erlangen, das 2018 das erste große Co-Living-Projekt in Deutschland war, das sich nicht allein an Studierende richtete. Entwickelt und betrieben von der Jost Unternehmensgruppe aus München, verfügt das Haus über 303 Apartments mit 23 Quadratmetern Fläche und wartet mit Eventküchen, Inhouse-Kino und Rooftop-Pool auf. Die Sauer Real Estate hat im Juli 2020 für Studierende, Young Professionals, Projektarbeiter das PHNX in Hamburg gestartet, mit 225 Apartments zwischen 17 bis 33 Quadratmetern Fläche, Gemeinschaftsbereichen, Gastronomie und Events. 2022 will die Landmarken AG mit ihrer Co-Living-Marke Poha House die ersten Häuser in Aachen und Essen eröffnen. Und neu ist auch The Base, das der Gründer Florian Färber erstmals im Dezember 2021 in Berlin-Pankow mit einem 318-Apartment-Objekt samt 5.000 Quadratmeter Community-Fläche mit Dachterrassen, Yoga, Kino, Community-Küche und eigens entwickelter App zum Leben erweckt.

Als Learning aus dem Markt soll der Shortstay-Anteil bei nie mehr als 25 Prozent liegen. Fernab von Studierenden sind Young Professionals zwischen 20 und 30 Jahren Kernzielgruppe, die für den Job nach Berlin kommen und nach ein, zwei Jahren für den nächsten Job wieder gehen. „Für sie gibt es bisher in Deutschland kaum Angebote, sie sollen The Base als Rundumsorglos-Paket und ihren Start in die Stadt erleben“, sagt er. Denn die Megatrends wirken weiter, und Co-Living sei auch ein Angebot gegen die wachsende Vereinsamung junger Menschen. „Die Wohnform ist da, um zu bleiben“, ist Florian Färber überzeugt, nicht zuletzt weil der Micro-Living-Markt mit Co-Living erst wirklich Zukunft habe. „Niemand will auf nur 18 Quadratmetern in Legebaternen-Manier wohnen“, findet er. „Du musst das Disneyland im Micro-Living haben.“

Sylvie Konzack





Quelle: Shutterstock

Zumindest ein Anschub

Wie steht es um die Digitalisierung?
Eine Annäherung.

Bewertungsdatenplattform, Videobesichtigung und virtueller Mietvertragsabschluss – der pandemiebedingte Ausnahmezustand hat in der Immobilienwirtschaft Prozesse angeschoben oder beschleunigt, die in der Vor-Corona-Zeit zumeist vor sich hinschlummerten. Zum internationalen Vorreiter in Sachen Digitalisierung sei die Branche in Deutschland damit freilich nicht geworden, bilanzieren Marktteilnehmer und -beobachter unisono: Allenfalls habe die Situation seit dem vergangenen Jahr überfällige Teilschritte aus dem Analogen verabschiedet. Damit das D-Wort zum dauerhaften Trend mit Veränderungspotenzial wird, brauche es Transparenz, Datenverfügbarkeit und Kooperationsbereitschaft – also ein Aufeinander zugehen von verschiedenen Seiten.

Zahlen-Chaos

„Die Datenlage auf dem deutschen Immobilienmarkt ist immer noch recht intransparent, oft fehlt es an Fundamentaldaten,

um die Algorithmen entsprechend trainieren zu können“, erklärt dies beispielhaft für die Immobilienbewerter Stefan Mergen, Managing Partner der NAI apollo-Tochter apollo valuation + research. Daher wichen Ergebnisse oft stark voneinander ab, Zahlen seien weniger belastbar und Anwender misstrauisch. Außerdem müssten Anbieter digitaler Lösungen seiner Ansicht nach einen besseren Einblick in die Immobilienbewertung erhalten – wenn sie Bewertungsmodelle besser kennen und verstehen würden, könnten sie zielgenauere Lösungen entwickeln, die dann wiederum gut kombiniert werden könnten.

Ähnlich äußert sich der Geschäftsführer des Softwareunternehmens On-geo, Matthias Knabe: „Zahlreiche öffentliche Daten wie Grundbuchauszüge und Bodenrichtwerte sind nicht ohne weiteres verfügbar, erst recht nicht digital.“ Zudem fehle es vor allem bei Gewerbeimmobilien häufig an Ist-Marktdaten, kritisiert er und wünscht sich, dass „Datensilos und veraltete Denkmuster“ aufgebrochen werden. On-geo liefert Daten zu Bewertungs- und Researchzwecken. Wo die Datenbasis dünn ist, tun sich Entwickler mit einer fundierten

Vergleichssoftware als Basis für Bewertungen schwer – und so überrascht es kaum, dass NAI apollo-Experte Stefan Mergen im gewerblichen Immobiliensektor ganzheitliche marktreife Lösungen für automatisierte Bewertungsmethoden vermisst. Bei eigengenutzten Wohnimmobilien, die in der Regel gut miteinander vergleichbar seien, sei dies anders.

Praxis-Check

Transparenz und Offenheit fordern die Experten auch von der eigenen Branche ein – nur auf der Basis gegenseitigen Verständnisses und in Zusammenarbeit könnten digitale Lösungen nachhaltig wirken. Der eigene Datensatz im Unternehmen werde erst wertvoll, wenn man ihn in Relation zu weiteren bringen kann, sagt Matthias Knaube. Zugleich müssten Start-ups ganzheitlicher denken. Wie das gehen kann, erklärt der On-geo-Chef anhand eines Beispiels aus dem eigenen Unternehmen: On-geo habe

mit Banken und Sparkassen eine gemeinsame Plattform entwickelt, auf der Nutzer ihre eigenen Daten anonymisiert und aggregiert zur Verfügung stellen. Im Gegenzug erfahren sie von extern realisierten Kauf- und Mietpreisen. „Das wäre noch vor ein paar Jahren kaum denkbar gewesen.“ Er wünscht sich, dass die finanziellen Vorteile digitaler Lösungen mehr herausgestellt werden – Digitales als Marketingeffekt, dafür könne sich schließlich kaum einer mehr erwärmen.

„PropTechs bringen den Technologieverstand ein, wir bringen das Praxis-Knowhow mit“, wirbt auch Stefan Mergen für Bündnisse zwischen Start-ups und Etablierten. Geht es nach ihm, braucht Digitalisierung weder eine weitere Pandemie noch außergewöhnlich viel Geld- oder Personaleinsatz, um sich in der Immobilienwirtschaft durchzusetzen: Gefordert sei schlicht mehr Mut – Digitalisierung als Tatsache zu akzeptieren, neue Lösungen anzunehmen und den Alltag entsprechend zu ändern.

Kristina Pezzei

ALLES AUS EINER HAND



KOSTENPLANUNG



SCHNITTSTELLENFUNKTION



BEMUSTERUNG



ENERGIEKONZEPTE



BADGESTALTUNG



TECHNISCHER
SUPPORT



PLANUNGS-
UNTERSTÜTZUNG



FORTBILDUNG

Volle Fahrt voraus mit Höger up

Rostock hat die Segel gesetzt und nimmt Kurs Richtung Zukunft. Eines der größten Entwicklungsprojekte in der aufstrebenden Ostseemetropole ist der Gewerbepark Brinckmansdorf. Hier im Südosten der Hanse- und Universitätsstadt nimmt der Wirtschaftscampus weiter Gestalt an.

Quelle: Goldbeck



Mieter folgen, darunter aus dem Start-up-Bereich. Für ENEX-Geschäftsführer Sven Albrecht ist der Wirtschaftscampus ein wichtiger Baustein für die weitere Entwicklung des Gewerbeparkes Brinckmansdorf, wodurch auch der Standort Rostock insgesamt gestärkt wird.

Schnelles Bauen nach dem Lego-Prinzip

Realisiert werden die Gebäude von dem Bau- und Dienstleistungsunternehmen Goldbeck, das bereits den ersten Abschnitt des Wirtschaftscampus gebaut hat und seitdem dort mit seiner Rostocker Niederlassung beheimatet ist. Niederlassungsleiter Volker Huber: „Mit unserer systematisierten Bauweise, bei der Bauelemente nach dem Lego-Prinzip zusammengesetzt werden, können wir schnell und witterungsunabhängig bauen und liegen somit bestens im Zeitplan.“ Goldbeck setzt unter anderem einen speziellen Energieboden ein. Dieser sieht auf den ersten Blick wie ein normaler Fußboden aus, allerdings versteckt sich dahinter ein hocheffizientes Niedrigtemperatur-Heiz- und Kühlsystem, das für gut temperierte Räume sorgt. Damit sind Energieeinsparungen bis zu zwölf Prozent möglich.

Das niederdeutsche höger up heißt übrigens Höher rauf und ist der Name einer Erzählung über einen armen Gästrower Bauernjungen, aus dem durch Glück und Geschick ein Ritter des Herzoges wurde. Sie stammt aus der Feder des 1885 in Rostock geborenen Schriftstellers John Brinckman, nach dem Brinckmansdorf benannt wurde. Dass es auch in Zukunft mit dem verkehrsgünstig gelegenen Gewerbestandort höger up gehen wird, steht wohl außer Frage.

Jörn Glasner

Bereits Ende 2019 hatte die ENEX-Gruppe als Bauherr und Projektentwickler in Brinckmansdorf ein modernes Bürogebäude nach neuesten Qualitätsstandards fertiggestellt, das derzeit um zwei weitere spiegelgleiche Gebäude erweitert wird. Alle drei werden einmal den Wirtschaftscampus Höger up bilden, verbunden durch eine innenliegende Erholungsfläche. Auf insgesamt 4.300 Quadratmetern entstehen mehr als 130 neue Arbeitsplätze. Über beiden Neubauten schwebte Mitte des Jahres die Richtkrone; die Schlüssel sollen im ersten Quartal 2022 übergeben werden. Unmittelbar nach dem Richtfest begannen die Arbeiten zur Dachabdichtung sowie der Innenausbau und die Gestaltung der Fassade.

Künftige Nutzer sind unter anderem die Deutsche Bahn AG, der Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. sowie der Rostocker Gastronom Carsten Loll, der hier für Kunden, Besucher und Mitarbeiter ein neues, kreatives Versorgungskonzept anbieten will. Nach Auskunft der ENEX-Gruppe werden weitere

Herzensprojekt

Mit dem Petersen Park entsteht im Hamburger Stadtteil Groß Borstel eines der ersten urbanen Gebiete der Hansestadt. Auf 100.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche werden Wohnen und Gewerbe zu je gleichen Teilen realisiert.

Schon Ende 2021 werden die Abrissbagger rollen und Baufreiheit für ein künftiges urbanes Gebiet im Hamburger Norden schaffen – den Petersen Park. Der Baubeginn ist für 2022 geplant, zwei Jahre darauf sollen die Wohnungen bezugsfertig sein. Die Planung sieht die Fertigstellung für 2026 vor.

Insgesamt entstehen auf dem 60.000 Quadratmeter großen Grundstück im Stadtteil Groß Borstel knapp 400 Wohnungen, davon 125 öffentlich geförderte, sowie 210 Eigentumswohnungen. Die Bruttogeschossfläche des Projektes beträgt 100.000 Quadratmeter, die je zur Hälfte für Wohnen und Gewerbe vorgesehen sind. Dazu kommen mehr als 300 Tiefgaragenplätze, eine Kindertagesstätte mit 120 Plätzen und eine Pflegeeinrichtung sowie Gewerbebetriebe. Die Entwürfe für den Petersen Park stammen vom Hamburger Büro HeitmannMontúfarArchitekten.

Quartier mit Modellcharakter

Der Petersen Park gilt als ideales Beispiel für ein künftiges urbanes Gebiet. Die Einführung dieser Gebietskategorie wurde im Mai 2017 beschlossen. Es dient dem Wohnen und der Unterbringung solcher Gewerbebetriebe und Einrichtungen, die das Wohnen nicht beeinträchtigen. „Die Menschen in unserer Stadt benötigen nicht nur attraktiven und bezahlbaren Wohnraum, sondern auch zukunftsichere und gut erreichbare Arbeitsplätze. Deshalb ist die gelungene Verbindung von bezahlbarem Wohnen und Gewerbe miten in der Stadt ein Herzensprojekt für uns. Wir möchten hier ein Quartier mit Modellcharakter entwickeln“, sagt Harald Hempen, Geschäftsführer der HASPA Projektentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH. Die HASPA projiziert gemeinsam mit der HJD-Gruppe im Baufeld 4 die 125 öffentlich geförderten Mietwohnungen. Auch die Kita und die Pflegeeinrichtung werden hier untergebracht.

Renaturierung inbegriffen

Im Baufeld 3 baut die WHM Stavenhagenstraße GmbH 65 weitere, frei finanzierte Mietwohnungen. Auf den Baufeldern 1 und 2 errichtet OTTO WULF 210 Eigentumswohnungen. Der Geschäftsführende Gesellschafter Stefan Wulff erklärt: „In Hamburg-Ottensen setzen wir mit den Kolbenhöfen bereits ein vielbeachtetes erstes urbanes Gebiet in Hamburg

um. Die dort gewonnenen Erfahrungen fließen in die Überlegungen und Umsetzung des Petersen Parkes ein. Wir sind überzeugt, mit unseren Partnern einen höchst attraktiven, modernen und lebenswerten Standort zu schaffen.“

Der Hamburger Stadtteil Groß Borstel zeichnet sich durch naturnahes Leben im Grünen aus. Das wird auch im Petersen Park berücksichtigt. So sollen die Bäume auf dem Baugrundstück weitgehend geschont, eine parkähnliche Grünzone für alle Anwohner geschaffen und die Renaturierung der am Grundstück verlaufenden Tarpenbek abgeschlossen werden.

Frank Baecke



Quelle: Büro HeitmannMontúfarArchitekten

Glänzt Magdeburg?

Die kommunale Wohnungsgesellschaft plant mit Partnern die Errichtung eines neuen Altstadtquartiers. Bekannte, zerstörte Häuser sollen neu entstehen. Die „historischen Neubauten“ kommen nicht bei jedem gut an.



Geschäftsleute und Touristen, die erstmals in Magdeburg sind, suchen häufig vergebens nach einer Innenstadt – oder gar einer Promenade. Eine Altstadt mit verwinkelten Gassen ist als solche kaum noch zu erkennen. Am 16. Januar 1945 warfen Alliierte Flieger mehr als 1.000 Bomben auf die Stadt. Was diese nicht zerstörten, brannte eine anschließende Feuersbrunst nieder. Mehr als 2.000 Menschen starben, 90 Prozent der Innenstadt wurden zerstört. Architektonisch hat sich Magdeburg davon bis heute nicht erholt.

Ein Neubauprojekt der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (WOBAU) erhält nun in der Stadt an der Elbe reichlich Aufmerksamkeit: Das Unternehmen will einen Teil der Altstadt wieder aufbauen – zumindest die Fassaden. „Wir planen der Stadt ein Stück ihrer Identität zurückzugeben“, sagt WOBAU-Geschäftsführer Peter Lackner. Neben dem großen Einkaufszentrum Allee-Center entsteht ein neues Quartier. „Wir wollen 21 Häuser mit einer Geschossfläche von 16.000 Quadratmetern errichten“, so Peter Lackner. Die Neubauten erinnern nicht nur an ehemalige Altbauten. „Wir werden die historischen Fassaden rekonstruieren“, kündigt der Unternehmenschef an. So soll beispielsweise das Geburtshaus des berühmten Magdeburger Erfinders, Physikers und Politikers Otto Guericke wieder auferstehen, die Alte Börse und das Haus Schwibbogen nachgebaut werden. Die Originalgebäude standen allerdings nicht auf der Fläche, die nun neu gestaltet wird.

Das Projekt, bei dem mindestens 60 neue Wohnungen, Büros, Handwerkerwerkstätten und Handelsflächen entstehen, will die WOBAU zusammen mit dem Immobilienentwickler Upwind Holding entwickeln. Kosten: bis zu 100 Millionen Euro. In der Stadt wird das Vorhaben von der Mehrzahl der Bürger positiv aufgenommen. Der Stadtrat gab Mitte Juli bereits grünes Licht für das Projekt, auch wenn viele Fragen noch geklärt werden müssen. Das Gelände – derzeit eine große Grünfläche – gehört bereits der WOBAU. „Zunächst werden wir einen Bebauungsplan erstellen“, erläutert Peter Lackner. Die Architekten würden ihre derzeitigen Ideen präzisieren. Auch das Baufeld müsse umfangreich vorbereitet werden,

da im Untergrund die Fundamente der verschwundenen Altstadt liegen. Baustart könnte das Jahr 2025 sein.

Kritik kommt vor allem von Architekten und Stadtentwicklern. Ralf Niebergall, Architekturprofessor und Vizepräsident der Hochschule Anhalt, sprach gegenüber der Lokalzeitung Magdeburger Volksstimme von einer „kleinen Disney-World“. Er lehnt das Vorhaben nicht komplett ab, sieht aber „die falsche Geste, am falschen Ort“. Er verstehe zwar die Sehnsucht der Menschen nach einer echten Innenstadt, am besten einer romantischen Altstadt. Doch hält er das dafür vorgesehene Areal für ungeeignet, da es eine Insel ohne Bezug zu den umliegenden Quartieren wäre. Neue Bauten im alten Stil hält Ralf Niebergall eher an anderer Stelle in der Stadt als Ergänzung für noch bestehende historische Häuserzeilen für angebracht.

Anders als die Neue Frankfurter Altstadt zwischen Römerberg und Domplatz, die zuletzt als historisches Altstadtquartier komplett neu errichtet wurde, sollen in Magdeburg nur die Fassaden aus Stein oder Fachwerk gebaut werden. Peter Lackner begründet dies mit den Kosten und zu erwartenden Mieteinnahmen: „Während in Frankfurt am Main Wohnungsmieten von 20 Euro pro Quadratmeter erreichbar werden, sind es in Magdeburg höchstens zehn.“ Das setze den Rahmen, für das, was baulich möglich sei. Kritik kommt daher in Magdeburg aus dem Stadtrat auch von den LINKEN. Sie wollen, dass die WOBAU „günstigen Wohnraum schafft und nicht noch mehr Gewerbeflächen und teure Gebäude“.

Peter Lackner äußert sich zu der Kritik nur zurückhaltend: „Wir werden unsere Pläne noch anpassen.“ Er weist darauf hin, dass das Unternehmen mit 19.000 Wohnungen im Bestand in den zurückliegenden Jahrzehnten immer an einer „gesellschaftlichen Durchmischung der Quartiere intensiv gearbeitet hat“. Das werde auch bei dem Altstadtprojekt so sein: „Wir werden kein Luxus-Quartier bauen.“ Es gehe darum, Kriegswunden zu reparieren und „für die Magdeburger einen Platz zu schaffen, wo sie gerne hingehen“.

Steffen Höhne

Mit besten EmPFÄHLungen

Getragen von 180 Pfählen soll das Pier One im Düsseldorfer Medienhafen ab Ende 2024 über dem Wasser schweben. Der Neubau besteht aus zwei Fünfgeschossern, die Raum für hochflexible Büros bieten. Im Erdgeschoss entstehen Cafés und Restaurants.

Mit dem Pfahlbau Pier One will das Düsseldorfer Büro ingenhoven architects nicht nur einen spektakulären Neubau im Düsseldorfer Hafen realisieren, sondern auch dessen Infrastruktur nachhaltig verändern. Denn über das Pier One sollen filigrane Brücken die Speditionstraße, die Kesselstraße und die Weizenmühlstraße und damit drei Landzungen des Hafens miteinander verbinden. Durch die Überbrückung der Hafenarme schafft ingenhoven ein völlig neues Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer und einen neuen öffentlichen Raum mit großzügigen Terrassen auf dem Wasser. Der Baubeginn ist für Ende 2021 geplant.

Der Pfahlbau Pier One folgt der Dynamik der Halbinsel Kesselstraße und lehnt sich architektonisch an die Leichtigkeit typischer Pierbauten an. Über einem Parkdeck entstehen zwei fünfgeschossige Gebäudeteile mit zusätzlichem Staffelgeschoss, auskragenden Dachterrassen und einem verbindenden Atrium. Der ganze Neubau wird auf einer von 180 Pfählen getragenen Plattform über dem Wasser errichtet. Die 21.500 Quadratmeter Bruttogeschossfläche, die nach dem höchsten ökologischen Standard LEED Platin gebaut werden, sind für hochflexible Büros vorgesehen. Im Erdgeschoss sieht die Planung eine Auswahl an Cafés und Restaurants vor, zwei öffentliche Plätze sowie interessante Blick-Perspektiven auf den Rhein und die Stadt laden zum Verweilen ein.

Highlights für Architekturfreunde

Der frühere Düsseldorfer Rheinhafen bietet Architekturfreunden bereits jetzt zahlreiche Sehenswürdigkeiten. Renommiertere Architekten, darunter Steven Holl, David Chipperfield und Frank O. Gehry, haben dem einst von Lagerhallen und Silos geprägten Areal mit modernen Gebäudekomplexen ein neues Aussehen verliehen. Allein die expressiven Gehry-Bauten mit ihren kippenden Wänden, schiefen Türmen und kontrastierenden Fassaden gelten längst als ein weiteres Wahrzeichen von Düsseldorf.

Das Pier One des Düsseldorfer Architekten Christoph Ingenhoven wird sich in dieses Ensemble architektonischer Highlights einreihen und die Umstrukturierung des Hafengebietes zum Büro- und Gewerbestandort Medienhafen abschließen. Rund 700 Unternehmen beherbergt der Medienhafen bereits, vor allem aus Medien und Kommunikation, aber auch aus Mode, Architektur, Kunst und Kultur. Nach den Planungen von ingenhoven soll das Pier One im vierten Quartal 2024 fertiggestellt sein.

Frank Baecke





Quelle: EGE



Ade Militärflughafen!

Verdion will ab 2024 eines der außergewöhnlichsten Projekte umsetzen: Die Umwidmung in Niederkrüchten-Elmpt soll über 500 Millionen Euro kosten und ist eine der größten Gewerbeflächen Nordrhein-Westfalens.

Wandel ist Veränderung. Eine schön daher gesagte Weisheit, der durchaus zwei Wörter nachgestellt werden dürfen: weiter nichts. Doch manchmal steckt ein Neubeginn dahinter. Oder eine der spektakulärsten Umwidmungen in Deutschland: 1953 als Kaserne in Niederkrüchten-Elmpt eröffnet, bis 2001 als Flugplatz genutzt, seit 2015 verlassen, wird der ehemalige britische Militärflughafen Royal Air Force Station Brüggen nun ab voraussichtlich 2024 von Verdion zu einem Gewerbepark entwickelt. Entstehen soll ein 177 Hektar großer Gewerbepark für über 500 Millionen Euro, 20 Hektar sind dabei für regionale Klein- und Mittelbetriebe vorgesehen.

Das europaweit tätige Unternehmen mit Spezialisierung auf Industrie- und Logistikimmobilien steht vor einer Herkulesaufgabe: „Mit dem Ankauf haben wir uns nicht nur ein Großgrundstück mit enormem Potenzial, sondern auch Verdions bisher größtes Investment in Deutschland gesichert“, sagt André Banschus, Executive Director von Verdion. Auf 567.000 Quadratmetern entstehen Gebäude für Logistik und Leichtindustrie. Landrat Dr. Andreas Coenen, der als Aufsichtsratsvorsitzender der Entwicklungsgesellschaft Energie- und Gewerbepark Elmpt mbH (EGE) für das europäische Bieterverfahren verantwortlich war, sagt: „Die Reaktivierung der Flächen schafft Perspektiven für einen positiven wirtschaftlichen Aufschwung für die gesamte Region. Dazu zählen auch die rund 5.000 bis 8.500 prognostizierten neuen

Arbeitsplätze.“ Damit einher gehe der Zuzug von Familien, die Stärkung der Kaufkraft und damit eine langfristig verbesserte gesamtgesellschaftliche Situation.

Neue Perspektive für Unternehmen

In den kommenden zehn bis 15 Jahren ist die Ansiedlung einer Mischung von kleinen, mittleren und großen Firmengeländen und Gebäuden für lokale Gewerbebetriebe, Start-ups, Mittelständler, Technologie- und Produktionsunternehmen, Logistikfirmen, Online- oder Einzelhändler im Javelin Park geplant. Dafür entsteht auch eine Infrastruktur. In den Vorfelduntersuchungen zeichne sich laut EGE ein hohes Nachfragepotenzial seitens regionaler kleinerer und mittlerer Unternehmen ab. Experten schätzten seinerzeit, dass rund 90 Prozent der Anfragen aus dem näheren Umkreis von 20 bis 30 Kilometern stammen würden. Das deckt sich mit den vielen Interessenbekundungen, die in den letzten Monaten bei der EGE ankamen.

Nachhaltigkeit darf bei diesem Projekt nicht fehlen. „Betrachtet man die gesamte Nachnutzung, wurde mit der rund 150 Hektar großen Gewerbefläche, einem 250 Hektar großen Naturschutzgebiet und Flächen für erneuerbare Energien ein enormer Mehrwert und ein starker Impuls für eine nachhaltige Entwicklung der Region geschaffen“, heißt



es von der EGE. Die Immobilien werden energieeffizient und in ressourcenschonender Bauweise errichtet. Verdion strebt für alle Gebäude eine Nachhaltigkeitszertifizierung an. Ebenfalls ganz wichtig: Der Javelin Park liegt direkt an der Autobahn A52, die die Metropolregion Rhein-Ruhr mit Roermond in den Niederlanden verbindet. Die Tiefwasserhäfen Antwerpen und Rotterdam sind in rund zwei Stunden erreichbar.

Der nächste Schritt zur Entwicklung der Fläche ist die Erstellung eines Bebauungsplanes. Im kommenden Jahr beginnen – so zumindest der aktuelle Stand – die notwendigen Abbrucharbeiten, 2024 erfolgt der Baustart. Partizipation fand

im Konzept von Verdion Eingang: Vor allem die Bevölkerung von Niederkrüchten und der umliegenden Gemeinden soll einbezogen werden – etwa zu der Frage, wie die Historie im Rahmen der neuen Nutzung berücksichtigt werden kann.

Finanziert wird das Mammutprojekt vom kanadischen Pensionsfonds Healthcare of Ontario Pension Plan (HOOPP). Verdion und HOOPP haben bereits eine Reihe von Logistik- und Industrieprojekten gemeinsam realisiert. Über die letzten sieben Jahre ist dabei ein Portfolio im Wert von über 1,2 Milliarden Euro entstanden, das Verdion verwaltet.

Ivette Wagner

Einfach cozy. Wohlfühltemperatur Windelkönig:



27°C

► Damit es oben trocken und warm krabbelt, werkelt im Keller der **Gas-Brennwert-Kessel Condens 7000 F**. Als Team mit **Solarenergie** und der **Wohnungsstation Flow 7000** unschlagbar effizient und fast so schnell installiert, vernetzt und gewartet wie die Windel gewechselt.

Bosch kann einfach Heizung!





Erweiterte Skyline

Karlsruhe wächst zunehmend in die Höhe. Hinter dem Hauptbahnhof soll ein Gebäudetrio künftig bis zu 73 Meter hochragen – und trotzdem einem kleinen Denkmal nicht die Show stehlen.

Hochhäuser sind in Karlsruhe noch die Ausnahme – doch in Zukunft wird sich das ändern. Auf Basis des Konzeptes Höhenentwicklung strebt die Barockstadt seit einiger Zeit eine qualitativ hochwertige Erweiterung seiner Skyline an. Ein Ziel, das hinter dem Hauptbahnhof bereits erste Früchte trägt.

Im letzten Herbst wurden hier im Mittelteil zwei symmetrisch angeordnete Bürohäuser, darunter die neue Zentrale

von 1&1, mit jeweils 48 Metern Höhe fertig. An der Ostseite des Areals plant Investor Ralph Dommermuth, Konzernchef von United Internet, zu dem 1&1 gehört, einen weiteren Hochpunkt von über 70 Metern. Als westlichen Abschluss erhält die Silhouette hinter dem Verkehrsknoten schließlich einen Gebäudekomplex, für den es noch etwas weiter hinaufgeht und der aus drei ganz unterschiedlichen Elementen besteht.

90-Millionen-Euro-Projekt

Für dieses als Schwarzwaldtrio firmierende Großvorhaben zeichnet der Kölner Entwickler Kreer Development GmbH verantwortlich. Im Bogen der namensgebenden Schwarzwaldstraße plant das Unternehmen eine Investition von gut 90 Millionen Euro. Grundlage ist ein Entwurf des Büros ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH, der im Frühjahr dieses Jahres aus einem Wettbewerb mit 16 Konkurrenten als Sieger hervorging.

Danach soll das fast 4.300 Quadratmeter große Gelände, das derzeit noch im Besitz der Stadt ist, künftig ein 73 Meter hohes und mit 21 Stockwerken bestücktes Hochhaus, einen flachen Büroriegel sowie ein unter Denkmalschutz stehendes ehemaliges Bahnarbeiterwohnhaus beherbergen. Überzeugt hat die Jury neben der „hohen Nutzungsmischung“ vor allem, dass das Bestandsobjekt „nicht zugebaut werde, sondern sich am Platz behaupte“, hieß es. Die Fassaden der drei Baukörper sind in abgestuften Weißtönen gehalten. Hochhaus und Bürogebäude bekommen Lochfassaden aus Betonfertigteilen, die die Putzfassade des Denkmals „zu einem mineralischen Kanon ergänze“, informiert ASTOC.

Skylodge mit Weitblick

Für das Hochhaus sieht der Entwurf 225 langfristig mietbare, modulare Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen in den oberen Etagen vor. Über der Wohnnutzung befinden sich eine Skylodge und zwei Dachgärten mit weitem Blick auf Innenstadt, Schloss, Schwarzwald und Rheinschleifen. Im Sockel halten rund 90 Serviced Apartments für zeitlich begrenztes Wohnen Einzug, Gastronomie und Handel sind im Erdgeschoss geplant. Der Querriegel des Gebäudes soll Platz für klassische Büros, Coworking-Spaces oder Arbeitsplätze von Bildungsbetrieben bereithalten. Und im Denkmal kann sich der Investor eine kulturelle Nutzung vorstellen, „um Publikumsverkehr zu erzeugen“, so Geschäftsführer und Gründer Dr. Florian Kreer.

Das Projektentwicklungsunternehmen hatte das Vorhaben im Auftrag der Stadt vorangetrieben und forciert nun den Kauf des kommunalen Geländes. Dieser erfolge noch in diesem Jahr, teilt Dr. Florian Kreer auf Nachfrage mit: „Die Zeichen dafür stehen gut.“ Der Bauantrag soll nach aktuellem Stand Mitte 2022 gestellt werden, danach hänge die Zeitschiene von der weiteren Bearbeitung seitens der Stadt ab. Läuft alles gut, könnte das Trio die Karlsruher Skyline im Jahr 2025 erweitern.

Matthias Klöppel

Neues Leben für Ikone des Wirtschaftswunders

Aus dem ehemaligen Quelle-Versandzentrum in Nürnberg wird ein modernes Mixed-Use-Quartier.

Die GERCHGROUP will in dem denkmalgeschützten Objekt ein Behördenzentrum, Wohnungen und Einzelhandelsflächen realisieren.

Zwölf Jahre lang stand das Quelle-Versandzentrum in Nürnberg leer, von kleinen Zwischennutzungen abgesehen. Jetzt wird die Ikone der Wirtschaftswunderzeit mit einem Mix aus Wohnungen, Büros, Läden und Gastronomie als The Q wiederbelebt. Die Umgestaltung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes erfolgt durch die GERCHGROUP AG.

Der Düsseldorfer Projektentwickler, der das Objekt 2018 erwarb, plant „einen völlig neuen Typus von Mixed-Use-Immobilie“. Diese soll in einem geschichtsträchtigen Gebäude alle Bedürfnisse des urbanen Lebens unter einem Dach vereinen. Die Planungen hierfür stammen von der kister scheidt-hauer gross architekten und stadtplaner GmbH (ksg) in Köln.

Quelle wandelt sich zu The Q

Im Juni 2021 überreichte Nürnbergs Oberbürgermeister Marcus König die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt. GERCHGROUP-CEO Mathias Düsterdick sagte dazu: „Wir freuen uns nun auf die anstehende Realisierungsphase.“ Im ersten Bauabschnitt entsteht im Gebäudeteil an der Fürther Straße ein Bürokomplex mit 42.000 Quadratmetern Fläche. Ab 2024 sollen hier mehrere Behörden einziehen, die derzeit auf unterschiedliche Standorte in Nürnberg verteilt sind.

Oberbürgermeister Marcus König erklärte, es entstehe ein kommunales Dienstleistungszentrum mit modernen Arbeitsplätzen. Zugleich sei The Q mit seinen Nutzungsvarianten ein „zentraler Beitrag zur Stadtentwicklung im Westen Nürnbergs“. Im Erdgeschoss des Behördenzentrums sind Einzelhandelsflächen vorgesehen. In den südlich anschließenden Bauteilen in Richtung



Wanderstraße entstehen rund 1.100 Wohnungen, ebenfalls ergänzt durch Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Die Bauanträge hierfür werden im Projektverlauf eingereicht.

Verzicht auf eine Mall

Die Gewerbeeinheiten sind kleinteilig strukturiert und auf die Nahversorgung des neuen Stadtquartiers ausgelegt. Eine Shopping-Mall, die der Nürnberger Innenstadt Konkurrenz macht, gibt es nicht. Die Gastronomie gruppiert sich um das Quelle-Forum, einen überdeckten Innenraum, der über drei Geschosse die Konstruktion sichtbar lässt.

Die GERCHGROUP investiert 700 Millionen Euro in das Gesamtprojekt. Nach dem Umbau wird The Q eine oberirdische Bruttogeschossfläche von rund 170.000 Quadratmetern haben (bisher 250.000). Die markante Fensterband-Fassade bleibt erhalten. „Wir haben mit dem Quelle-Bau eine homogene Fassadenhülle, die die Identität des Hauses darstellt“, sagt ksg-Gesellschafter Johannes Kister. Nicht ohne Grund stehe die Hülle unter Denkmalschutz. Mit der Transformation überdauere das Gebäude seine ursprüngliche Nutzung und bleibe als Architekturdenkmal bestehen. Läuft alles reibungslos, ist das Quartier 2026 fertig.

Frank Baecke

Möglichst viel von allem

Bezahlbares Wohnen, Naturschutz, nachhaltiges Energiekonzept, umweltgerechte Mobilität: Auf dem Areal der ehemaligen Kaserne Krampnitz plant die Stadt Potsdam ein vorbildliches Quartier für 10.000 Einwohner. Die Macher kämpfen mit Zielkonflikten.

Die Ziele sind ehrgeizig, die Aufgaben hochkomplex: Laut Masterplan werden auf dem 140 Hektar großen ehemaligen Kasernengelände im Norden der Landeshauptstadt Potsdam in den nächsten zehn bis 20 Jahren rund 10.000 Menschen wohnen und arbeiten. In schöner Lage zwischen dem Fahrlander See und dem Krampnitzsee – nah am Naturschutzgebiet Döberitzer Heide. Der Masterplan weist einen Mix aus Gebäuden für Wohnen und Gewerbe aus, der sich um einen zentralen Park gruppiert.

Das Quartier ist als All-inclusive-Stadteil der kurzen Wege konzipiert, der alles bietet, was es zum Leben braucht – von Kita, Schule und Jugendclub über Läden und Dienstleistung bis zum Ärztehaus und Stadtteilzentrum. Geht es nach den Planern, wird das Auto hier kaum noch eine Rolle spielen. Bert Nicke, Geschäftsführer der ProPotsdam GmbH, sagt: „Krampnitz ist für die nächsten zehn Jahre das

wichtigste Entwicklungsprojekt der Stadt.“ Potsdam hat derzeit rund 179.000 Einwohner und die Stadt wächst stetig. Bis 2035 sind 40.000 Bürger mehr prognostiziert. „Unsere Aufgabe ist zu antizipieren, wie die Menschen in 15 Jahren leben und arbeiten werden, bis dahin verändert sich viel.“ Fest steht: In Sachen Mobilität, Naturschutz, Nachhaltigkeit und Energieversorgung soll das Viertel zukunftsweisend sein. Die Erwartungen an dieses Quartier sind entsprechend hoch, die Realität hält jedoch eine Menge Hürden und Herausforderungen bereit. Bernd Rubelt, Baubeigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaft in Potsdam, machte auf dem zweiten digitalen Forum zum Projekt mit dem Hinweis auf die Gesamtaufgabe deutlich: Wer bezahlbares Wohnen will, kann nicht alles haben. „Aber wir wollen möglichst viel davon.“

Problemfall Verkehr

Das größte Problem ist der Verkehr. Schon jetzt stauen sich die Berufspendler auf dem Weg in die City. Deshalb will die Stadt die Chance nutzen, das neue Quartier über die Verlängerung der Tram 96 an das Zentrum anzubinden. Nur so lässt sich das autoarme Konzept im Quartier umsetzen. Doch die Straßenbahn-Planungen ziehen sich in die Länge. Den öffentlichen Nahverkehr sichern eine Zeit lang nur Busse. Die Bebauungspläne werden deshalb aktuell nur für die Hälfte der Bewohner konkretisiert, also für ein Krampnitz 5.000, damit 2024 die ersten Bewohner einziehen können.

Einen Zielkonflikt gibt es auch beim Energiekonzept. Es sieht ein Niedrigtemperaturnetz der vierten Generation vor, das vor allem aus Umweltwärme gespeist wird, also aus Sonnenenergie, Erd- und Abwasserwärme. Biogasbetriebene Blockheizkraftwerke sind vorgesehen, um Lücken zu schließen. Dieses Konzept deckt die derzeitigen Anforderungen an CO₂-Neutralität ab, geht dem Klima-Rat der Stadt aber nicht weit genug. Sophie Haebel, Mitglied in dem Gremium, betont: „Klimaneutralität muss das Ziel sein.“ Eckard Veil hält den Wärmepreis dagegen. „Die Wärme muss bezahlbar bleiben“, sagt der Geschäftsführer der verantwortlichen Energie und Wasser Potsdam GmbH. Mit kalkulierten 17 Cent pro Kilowattstunde liegt er bereits jetzt fast doppelt so hoch, wie der Preis für Fernwärme. Und je länger die Planung dauert, desto geringer fallen die eingepplanten Fördermittel aus. Er setzt seine Hoffnung auf den technischen Fortschritt. Das Konzept sei so ausgelegt, dass es später an die Entwicklung



Quelle: Benjamin Maltry



Quelle: Müller Reimann Architekten

angepasst und auch grüner Wasserstoff eingesetzt werden könne, wenn er eines Tages zu günstigen Preisen verfügbar sei.

Alte Hinterlassenschaften

Das Gelände der ehemaligen Heeresreitschule ist ohnehin schwieriges Terrain. Bis zur Wende wurde es von der Roten Armee genutzt. 82 denkmalgeschützte Gebäude bleiben erhalten und erfahren eine Sanierung, darunter das Offizierscasino. Der Umgang mit den übrigen Hinterlassenschaften ist aufwändig und teuer: Munition und Altlasten gibt es zu entsorgen, Hallen müssen abgerissen werden. Das verseuchte Grundwasser auf dem Gelände der ehemaligen Wäscherei wird mit schwerem Gerät gereinigt. Es gibt auf dem Areal alten Baumbestand, auf alten Betonstraßen sprießen Birken und Spitzahorn. Viele Bäume müssen gefällt und dafür an anderer Stelle in Brandenburg insgesamt 29 Hektar Wald aufgeforstet werden. Mehr als 650 Zauneidechsen sind bereits umgesiedelt worden, ebenso Waldeidechsen, Ringelnattern, Blindschleichen und Erdkröten. Für Fledermäuse schafft man auf dem Gelände Ersatzquartiere.

Parallel dazu läuft die Arbeit an den B-Plänen auf Hochtouren. Bert Nicke erklärt: „Unser Bestreben ist es, ein stabiles Quartier zu schaffen mit einer ausgewogenen

Nutzungsmischung.“ Danach wird der Anteil geförderter Wohnungen in kommunaler Hand bei 20 Prozent liegen, das sind rund 1.000 Wohnungen. Der Immobilienkonzern Deutsche Wohnen baut 1.800 Wohnungen. Die übrigen Grundstücke werden an Baugruppen vergeben sowie an Investoren, die sich im Bereich der denkmalgeschützten Kasernengebäude engagieren und Eigentumswohnungen schaffen wollen. Für das Offizierscasino erhofft Bert Nicke sich eine spätere Nutzung des historischen Gebäudes im Rahmen eines Hotels, einer Bildungseinrichtung oder eines Seniorenheimes.

Der Masterplan für das Bergviertel, das zu Krampnitz gehört, liegt inzwischen vor. Es ist Genossenschaften vorbehalten. Die heruntergekommenen Offiziershäuser sollen saniert werden, weitere Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser hinzu kommen. Insgesamt sind hier rund 650 Wohnungen geplant. Das Viertel ist in Bezug auf die Energie und die Mobilität in das Gesamtkonzept eingebunden. Es wird über wenige öffentliche Straßen, über Privatstraßen, Fuß- und Radwege erschlossen. Parkplätze auf Grundstücken und an Straßen soll es nicht geben. Pro Haushalt ist ein halber PKW-Stellplatz in einer Quartiergarage vorgesehen. In Krampnitz wohnen die Menschen in Zukunft also natürlich, müssen sich aber von alten Gewohnheiten trennen. Bert Nicke sagt: „Wir suchen Menschen, die sich auf das Konzept einlassen wollen.“

Mara Kaemmel

Gemacht

Art-Invest realisiert in Berlin ein Quartier mit einem programmatischen Namen: DIE MACHEREI.

Auf dem Areal des ehemaligen Postscheckamtes in Berlin laufen die Bauarbeiten für ein klimafreundliches Quartier. Unter dem Namen DIE MACHEREI errichtet der Projektentwickler Art-Invest Real Estate in bester Lage Berlins, an der Schnittstelle von Kreuzberg zu Mitte, einen urbanen Nutzungsmix aus Büro-, Konferenz- und Eventflächen, Gastronomie, Einzelhandel sowie Wohnen. Der Spatenstich für den ersten Bauabschnitt M40 – Das Holz Carré erfolgte bereits im März 2021 gemeinsam mit Bezirksstadtrat Florian Schmidt. Das ressourcensparende Holz-Hybrid-Gebäude aus der Feder von ROBERTNEUN Architekten liegt im östlichen Grundstücksteil. Es bietet eine natürliche Umgebung für New Work, Tagungs- und Eventflächen, Gastronomie und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Für hohe Aufenthaltsqualität sorgen das repräsentative Atrium, begrünte Terrassen sowie ein großer Innenhof.

Im zweiten Bauabschnitt entstehen auf dem westlichen Grundstücksteil zwei von Sauerbruch Hutton entworfene Gebäude. M60 – Das Zero CO₂-Haus ist eines der ersten klimaneutralen und zugleich urbanen Bürohäuser dieser Größe direkt am Halleschen Ufer. Gleich dahinter befindet sich das Wohnhaus M55 – Urban Living mit 78 modernen Wohneinheiten. Der dritte und letzte Bauabschnitt besteht aus dem Refurbishment des als Postscheckamt-Tower bekannten 90-Meter-Turmes. Das Landmark-Building wird durch ein umfassendes, ökologisch verträgliches Refurbishment zum M50 – Der Design Tower und bietet anschließend auf über 30.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche moderne Arbeitsplätze. Geplant wird das Comeback des Architektur-Klassikers einschließlich neuer Skybar und einer Sockel-Terrasse mit On-Top-Sportanlage von Eike Becker Architekten.

Als Bestandteil der urbanen Mischung des Quartiers errichtet die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft degewo im nördlichen Grundstücksteil zudem 320 Wohnungen, etwa zwei Drittel davon werden öffentlich gefördert. 2024 sollen die ersten Mieter einziehen. Parallel dazu enden auch die Arbeiten für das urbane Quartier Ende 2023 / Anfang 2024. Insgesamt soll das nach dem Masterplan von Sauerbruch Hutton entwickelte Areal direkt vis-a-vis des U-Bahnhofes Möckernbrücke über mehr als 66.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche verfügen. Abgerundet wird das gesamtheitlich entwickelte Nutzungskonzept durch offene Stadtplätze, welche die künftigen Beschäftigten, Bewohner, Berliner und Touristen zum Verweilen und zum Austausch einladen.

„Das Projekt ist deutschlandweit bereits das dritte Quartier unserer Marke für nachhaltige Stadtquartiere und zukunftsweisende Arbeitswelten. Nach München und Offenbach erhält damit auch die Hauptstadt ein Quartier

mit vielseitigen und flexiblen Flächen für Büros, Coworking, Konferenzen und Events, die kombiniert werden mit Fitness, Hotel, Wohnen, Gastronomie und Nahversorgung. Dabei gilt angesichts des Standortes am urbanen Schnittpunkt von Kreuzberg zu Mitte ganz besonders: DIE MACHEREI steht für eine anspruchsvolle Architektursprache, bei der die Nutzer und ihre Bedürfnisse im Mittelpunkt stehen“, erläutert Lena Brühne, Partnerin und Niederlassungsleiterin Berlin bei Art-Invest Real Estate, und ergänzt: „Dank innovativer Technik und vorausschauender Planung erwächst ein neues Quartier der Nachhaltigkeit, welches das Klima durch die Verwendung nachwachsender und recycelter Baumaterialien bereits während der Bauphase entlastet und so als Beispiel für künftige Stadtentwicklung dient.“

Britta Berger



Quelle: Art-Invest



Mit Glasfaser-Backbone

Das Office-Projekt nico in Frankfurt am Main gilt als wegweisender Beitrag zur Zukunft des Büros. Hochflexibel sollen die Nutzungsmöglichkeiten sein, smart und effizient die technischen Lösungen.



Mit dem Office-Projekt nico will UBM Development Deutschland nach eigenen Angaben die Arbeitswelt Büro neu definieren. Der Projektentwickler bezeichnet das Bauvorhaben als Pilotprojekt. Darüber hinaus werde nico im Lyoner Quartier in Frankfurt am Main eine wichtige Aufgabe im Rahmen der Stadtentwicklung erfüllen. UBM Development entwickelt Immobilien mit Fokus auf Green Building und Smart Office. Entsprechend dieser Ausrichtung ist auch nico konzipiert. Das Bürogebäude mit rund 15.400 Quadratmetern Mietfläche, verteilt auf das Erdgeschoss und sechs Obergeschosse, soll smart und hocheffizient sein. Zugleich wird die Gebäudestruktur höchste Flexibilität bieten und sämtliche Layoutvarianten von Einzelbüros über Kombilösungen bis hin zum Großraumbüro ermöglichen.

Betriebskosten optimiert

Damit das Gebäude langfristig den Nutzeranforderungen gerecht wird, erhält es neben einem hochleistungsfähigen Glasfaser-Backbone auch modernste Sensorik. Diese wird permanent Raumparameter wie Helligkeit, Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Luftqualität erfassen. Die Daten liefern die Grundlage für die passgenaue Steuerung der technischen Gebäudeausrüstung und sorgen so für eine bestmögliche Optimierung der Betriebskosten.

Andreas Thamm, Vorsitzender der Geschäftsführung von UBM Development Deutschland, sagt: „nico steht für intelligente technische Lösungen, die von unterschiedlichsten Industrieunternehmen gemeinsam mit UBM entwickelt

werden und einen ressourcenschonenden Betrieb sicherstellen.“ Die Gewinnung von Solarenergie und ein umfassendes Elektromobilitätsangebot runden das Konzept ab. Von den 250 Pkw-Stellplätzen werden 100 mit der Möglichkeit für E-Ladestationen ausgestattet.

Viel Licht und frische Luft

Um kreatives Arbeiten zu unterstützen, setzt UBM mit verschiedenen Maßnahmen die wissenschaftlich belegte Erkenntnis um, dass ein gesundheitsförderndes Ambiente ein Wirtschaftsfaktor ist. Deshalb wird eine üppig begrünte Plaza im Innenhof das Herz des Komplexes bilden. Des Weiteren sind 30 Loggien geplant, die Raum für entspanntes, aber zugleich fokussiertes Arbeiten oder für kleine Besprechungen bieten. Zwei gläserne Bogenschiebetüren führen in den Empfangsbereich mit Lift-Zugang und viel Glas. Galeriefächen sorgen für eine helle und offene Atmosphäre.

UBM gründet Stiftung

Der Bau von nico geht einher mit der Gründung der Smart Building Innovation Foundation (SBIF) durch UBM. In der Stiftung werden Industriepartner, Investoren, Mieter und Finanzdienstleister technische Lösungen für smarte Gebäude entwickeln. nico soll als Real-Labor diese Arbeit unterstützen. UBM strebt für das Gebäude eine LEED Gold-Zertifizierung an. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2023 geplant.

Frank Baecke

Aufbruch in Hallschlag

Der Cannstatter Hallschlag galt früher in Stuttgart als eher verrufenes Viertel. Seit einigen Jahren aber bessert sich sein Image. Ein neues städtisches Wohnprojekt soll dem Stadtteil weiter Auftrieb geben. Wie es aussehen wird, steht jetzt fest.



Quelle: Sebastian Bullinger

Als früher noch die Straßenbahn vom Stadtzentrum hinauf zum Hallschlag fuhr – so erzählen es alteingesessene Stuttgarter – trauten sich viele nicht, beim Fahrer ein Ticket bis zur Endstelle zu lösen, sondern stiegen lieber ein paar Haltepunkte früher aus, um sich mitleidige Blicke zu ersparen. Noch bis vor nicht allzu langer Zeit galt das Viertel auf einer Anhöhe über dem Neckar als sozialer Brennpunkt. Seit einigen Jahren wird es jedoch systematisch aufgewertet – zunächst mit Mitteln der Städtebauförderung im Rahmen des Bundesprogrammes Soziale Stadt und seit rund zwei Jahren auf Grundlage eines Rahmenplanes. Dieser nimmt die nächsten rund 15 Jahre in den Blick und setzt die Leitplanken für die künftige Entwicklung in den Bereichen Wohnen, Freiraum, Mobilität und Soziales.

Lebendiges und bezahlbares Quartier

Einen wichtigen Beitrag zur Revitalisierung des Stadtteiles mit seinen über 7.700 Einwohnern will die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) mit ihren Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen leisten. Als größter Vermieter verfügt sie vor Ort über 1.800 Wohnungen. Rund zwei Drittel ihres Bestandes wurden in den vergangenen Jahren bereits modernisiert, neu errichtet oder befinden sich aktuell im Bau.

An der Düsseldorfer / Bottroper Straße entsteht nun ein weiteres für die Quartiersentwicklung wichtiges Wohnbauvorhaben. Die derzeitige Bebauung aus den 1920iger- beziehungsweise 1930iger-Jahren des vorigen Jahrhunderts mit 114 Wohneinheiten wird abgerissen, da sie nicht mehr heutigen Maßstäben für zeitgemäßes Wohnen entspricht. An ihrer Stelle sollen in den kommenden Jahren rund 300 preiswerte Mietwohnungen gebaut werden. Die SWSG hatte dazu im Frühjahr einen Architekturwettbewerb gestartet. Zielvorgabe der Ausschreibung für den städtebaulichen Entwurf war, „ein weiteres, lebendiges und bezahlbares Quartier

in kleinräumiger Mischung zu schaffen“. Neben bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen sollen Aufenthaltsflächen im Freien und seniorengerechtes Wohnen eine zentrale Rolle spielen. Gefragt waren auch Ideen zum Nutzungskonzept einer Kindertagesstätte sowie zu innovativen und gemeinschaftlichen Wohnformen innerhalb der Nachbarschaft.

„Stimmig und identitätsstiftend“

Ende Juli fiel die Entscheidung: Die Jury gab ein klares Votum für den Entwurf von Thomas Schüler, Architekten und Stadtplaner aus Düsseldorf, und faktorgruen Landschaftsarchitekten aus Freiburg ab. Das Preisgericht, dem neben Experten auch ortsansässige Bewohner angehörten, hob den „stimmigen, identitätsstiftenden Ansatz“ des Vorschlages und dessen durchdachte Anbindung an den bestehenden Stadtteil hervor. „Städtebaulich fügt sich das neue Quartier bestens in den Hallschlag ein und besticht durch eine ausgewogene Folge attraktiver Nachbarschaften mit integrativen Freiräumen für die Bewohner“, so der Juryvorsitzende Professor Dr. Franz Pesch. Auch Helmuth Caesar, Technischer Geschäftsführer der SWSG, hob die klare Raumbildung des Planes hervor: „Er verbindet gekonnt öffentliche und private Räume und bildet charmante, individuelle Wohnhöfe.“ Auf Basis des prämierten Siegerentwurfes wird im Lauf des Herbstes das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Baubeginn für das neue Quartier soll im Jahr 2023 sein; die Fertigstellung ist für 2025/2026 vorgesehen.

Die erwähnte Straßenbahnverbindung gibt es übrigens schon seit den 1960iger-Jahren nicht mehr. Heute bringt eine moderne Stadtbahn die Bewohner des Hallschlages schnell und komfortabel in ihren Stadtteil, der dank gezielter städtebaulicher Aufwertung sein Schmuddelimage schon längst abgelegt hat. Durch Projekte wie das an der Düsseldorfer / Bottroper Straße wird er weiter an Lebensqualität gewinnen.

Jörn Glasner



Dreiklang als City-Entree

Mit einem Ensemble aus Hotel, Supermarkt und Parkhaus will die OFB Projektentwicklung GmbH einen attraktiven neuen Eingang im Süden der Erfurter Innenstadt schaffen. Auch das Mikroklima soll profitieren.

Quelle: Architekturbüro Stadermann-Architekten BDA, Hausen, OFB Projektentwicklung.

Der Hirschgarten in Erfurt ist stadtplanerisch von besonderer Bedeutung. Das parkähnliche Areal, auf dem einst die erste öffentliche Grünanlage der Stadt geschaffen wurde, bildet das westliche Ende der Haupteinkaufsmeile Anger. Pläne zur Bebauung hatten es daher immer wieder schwer, trafen auf den hartnäckigen Widerstand der Einwohner. Ein Parkhausprojekt mit etwa 1.500 Stellplätzen wurde ebenso verhindert wie eine deutlich kleinere Variante inklusive eines Nahversorgers. Doch nun ist der Weg frei für einen Kompromiss.

Die OFB Projektentwicklung GmbH realisiert in den nächsten Jahren an der Südseite des Hirschgartens ein Geschäftshaus mit Hotel und Supermarkt sowie ein Parkhaus mit zusammen gut 33.500 Quadratmetern Bruttogeschossfläche. Den Satzungsbeschluss dazu haben Erfurts Stadträte erst vor wenigen Monaten mit großer Mehrheit verabschiedet. Der Entwurf stammt vom Büro Stadermann-Architekten BDA. Die bauvorbereitenden Maßnahmen laufen bereits auf dem gut besuchten, zentralen Stück City, Anfang 2022 wird die Baugrube ausgehoben. Bis zum Ausgang des 19. Jahrhunderts befand sich am Standort das Löbertor, aktuell dient das rund 5.460 Quadratmeter große Gelände zwischen Neuwerk- und Löbertorstraße als Parkplatz.

auf die Passantenfrequenz im westlichen Teil der City und der Fußgängerzone aus.

Bei dem Hotel soll es sich um ein Designhotel der Marke H2 Hotels mit 213 Zimmern handeln. Ein zweites Konzept mit 150 Zimmern ist damit offenbar vom Tisch. Auch dieses sei in den Verhandlungen mit möglichen Betreibern diskutiert worden. In diesem Fall wären Büros und Arztpraxen in den westlichen Teil des Geschäftshauses eingezogen. Der Supermarkt wird ein Vollsortiment auf 1.600 Quadratmetern anbieten. Betreiber: der Lebensmitteleinzelhändler REWE.

Das Parkhaus gleicht mit fast 550 Stellplätzen nicht nur die wegfallenden Parkplätze vom Baugrundstück aus. Es schaffe auch die Voraussetzungen für weitere Projekte rund um den Hirschgarten, sagt Ralph Holeschovsky. Der OFB-Regionalchef ist sich sicher: Das Parkhaus wird „das modernste und energieeffizienteste seiner Art“ in Erfurt. Die Beleuchtung basiere komplett auf LED-Technik, die Frischluftversorgung erfolge ohne mechanische Anlagen. Darüber hinaus sind Ladestationen für Elektroautos und Elektrofahrräder eingeplant. Als Betreiber steht die lokale SWE Parken GmbH in den Startlöchern. Damit ist das gesamte Ensemble bereits vor dem Baustart vollvermietet.

Mehr Passanten anziehen

„Mit der Entwicklung“, hält der Erfurter OFB-Niederlassungsleiter Ralph Holeschovsky fest, „geben wir dem Hirschgarten auf der Südseite die ihm fehlende Fassung, schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität und dazu einen stimmigen Nutzungsmix.“ Das Geschäftshaus schließe eine städtebauliche Lücke und vermittele „mit seiner hochwertigen Fassade“ zwischen den unterschiedlichen Baustilen der Altstadt. Der Dreiklang aus Kaufen, Parken und Übernachten wirke sich zudem positiv

Ökologische Aspekte

Ralph Holeschovsky unterstreicht die ökologischen Aspekte des Vorhabens. So würden alle Dachflächen begrünt und mit Regenwasserspeichern ausgestattet. Über 50 Bäume sollen neu gepflanzt werden, die Hälfte davon direkt auf dem Areal. Mehr als 100 Fahrradstellplätze sowie eine neue Fuß- und Radwegverbindung tragen laut OFB zur Förderung der autofreien Mobilität in der Innenstadt bei.

Matthias Klöppel



Aus introvertiert wird innovativ

In Ingolstadt entwickelt die GERCHGROUP AG das INquartier als neues vielfältiges Stadtviertel. Das Bebauungsplanverfahren läuft im Akkord und dabei steht nicht nur der Wohnungsbau im Fokus.

Was einst als zurückgezogener Industriestandort diente, bekommt nun einen ganz neuen Glanz: Aus den ehemaligen Rieter- und Bäumler-Arealen in Ingolstadt wird schon bald ein urbanes Stadtquartier. Der Projektentwickler GERCHGROUP AG aus Düsseldorf, der die Gebiete im Nordosten der Stadt bereits vor drei Jahren erworben hatte, treibt das INquartier genannte Vorhaben nun deutlich voran. Und das soll natürlich nicht nur irgendein Quartier werden, sondern etwas besonderes.

Mittlerweile steht der Entwurf für das neue Wohnviertel fest. Aus einem städtebaulichen Wettbewerb mit Planungskonzepten aus aller Welt und einem Workshop, bei dem die Ingolstädter ihre eigenen Ideen und Erkenntnisse zu drei finalen Vorschlägen geben konnten, ging das Kölner Architekturbüro kister scheithauer gross (ksg) als Sieger hervor. Auf Basis dieses Entwurfes läuft zwischen der GERCHGROUP und der Stadtverwaltung das Bebauungsplanverfahren. Der Aufstellungsbeschluss wurde im vergangenen Frühjahr gefasst, eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit ist auch künftig angedacht.

Historie meets Moderne

Auf dem Areal des INquartiers liegen die denkmalgeschützte Sheddachhalle, das alte Kino der Stadt und der historische Wasserturm. Alle drei Gebäude sollen erhalten bleiben und

in das moderne Stadtquartier eingegliedert werden. Auch der bereits bestehende Nordpark geht dann in dem neuen Viertel auf und dient als grüner Raum zur Erholung.

Für das gesamte Quartier plant die GERCHGROUP vielseitige Nutzungen. Im Fokus steht die Schaffung dringend benötigten Wohnraumes, aber auch von Büro- und Einzelhandelsflächen. Auf die soziale Infrastruktur zahlen beispielsweise Gemeinbedarfsflächen und eine Kita ein. Auf moderne Innovationen wird Wert gelegt, unter anderem ist ein fortschrittliches Energie- und Mobilitätskonzept in Planung.

Seit Mai 2021 ist die Umfinanzierung des Nachrangdarlehens für das INquartier in Sack und Tüten. Das Kapital soll über die komplette Projektphase bis zum Satzungsabschluss des laufenden Bebauungsplanverfahrens zur Verfügung stehen. Dominique Gutschmann, Vorstand Finance der GERCHGROUP, ist glücklich: „Wir freuen uns, dass wir mit der Mezzanine-Finanzierung durch Collineo die Kapitalstruktur für das Projekt INquartier weiter optimieren und die erfolgreiche bestehende Geschäftsbeziehung mit Collineo vertiefen konnten.“ Durch diese Umfinanzierung sei die „stadtplanerisch so wichtige Quartiersentwicklung“ auch für die nächsten Jahre finanziell auf ein starkes Fundament gestellt worden.

Es wird also nicht langweilig rund um das neue INquartier in Ingolstadt und es lohnt sich, gespannt zu bleiben!

Kirsten Göthel

Das finanzieren wir ...

Wohnimmobilien



„Pfund's Höfe“ - Neubau einer Wohnanlage in Dresden-Neustadt. Ein Projekt der Pfund's Höfe GmbH & Co. KG – eine Gesellschaft der Partner WEP | GRUPPE und HARKAI Projektentwicklung

Büroimmobilien



Leuschnerpark in Griesheim bei Darmstadt – Revitalisierung eines Büro Campus. Ein Projekt der GRK Immobilien GmbH aus Leipzig

Baulandentwicklung



Sonnenpark Leipzig-Probstheida – Baurechtschaffung und Erschließung. Ein Projekt der Unterplan Baubetreuung GmbH.

Spezialimmobilien



Neubau eines Logistikzentrums nahe Rostock mit ca. 22.000 qm Hallenfläche für den NORMA Lebensmittelfilialbetrieb

Mehr Informationen zu unserem Leistungsspektrum finden Sie unter: www.s-firmenkunden.de

Das sind wir – Team Gewerbliche Immobilien



Jörg Milker
Leiter Gewerbliche Immobilien, Kommunen
Telefon: 0341 986-2421
Joerg.Milker@Sparkasse-Leipzig.de



Michael Märker
Senior Firmenkundenberater
Telefon: 0341 986-2553
Michael.Maerker@Sparkasse-Leipzig.de



Sybille Brandt
Senior Firmenkundenberaterin
Telefon: 0341 986-2446
Sybille.Brandt@Sparkasse-Leipzig.de



Pirkko Thiemicke
Senior Firmenkundenberaterin
Telefon: 0341 986-2452
Pirkko.Thiemicke@Sparkasse-Leipzig.de



Ulrich Rolland
Senior Firmenkundenberater
Telefon: 0341 986-2552
Ulrich.Rolland@Sparkasse-Leipzig.de



Mario Gäse
Vertriebsreferent
Telefon: 0341 986-2478
Mario.Gaese@Sparkasse-Leipzig.de



Christin Tober
Vertriebsreferentin
Telefon: 0341 986-2555
Christin.Tober@Sparkasse-Leipzig.de

*Wenn's uns Gesch"ft geht:
Wir sind Ihr starker Partner!*



Von der Autofabrik zum Innovationscampus

Wo früher Manta, Kadett oder Zafira vom Band rollten, entsteht in Bochum ein Wissens- und Technologiequartier.

Das ehemalige Opel-Werksgebiet in Bochum heißt heute MARK 51°7, ein Hinweis auf die Geo-Koordinaten des Ortes. Nach Werksschließung der Adam Opel AG Ende 2014 wurde die etwa 70 Hektar große Fläche reaktiviert und seitdem zu einem Standort für Wissenschaft, Gewerbe und Industrie ausgebaut. Moderne, technologieorientierte Unternehmen finden hier ebenso Platz wie Institute und Einrichtungen der Spitzenforschung, die engen Kontakt zur Wirtschaft suchen.

Mit Übergabe des Geländes im Juli 2015 an die kommunale Bochum Perspektive 2022 GmbH begann die Entwicklung und Sanierung des Industrieareals zu baureifen Grundstücken. Seither wurden mehr als zwei Drittel der Fläche an Investoren verkauft. Geplant ist, dass in nicht allzu ferner Zukunft über 6.000 Menschen auf dem Areal in der Nähe des Autobahnkreuzes Bochum-Witten arbeiten werden – mehr als doppelt so viele wie zuletzt bei Opel tätig waren. Dazu trägt wesentlich auch der Paketdienstleister DHL bei, der 2019 auf MARK 51°7 ein großes Paketzentrum eröffnete, in dem pro Stunde bis zu 50.000 Sendungen bearbeitet werden.

Bürohaus wird Innovations-Hotspot

Symbolhaft für diesen Transformationsprozess steht das sanierte ehemalige Opel-Verwaltungsgebäude. Als Bestandteil und Ankerpunkt des neuen O-WERK | CAMPUS ist es jetzt ein Hotspot für Innovationen. Nach dem Onlinefachhändler babymarkt.de ist auch die Ruhr-Universität Bochum eingezogen, die hier im Rahmen ihrer Innovationswerkstatt Worldfactory ein technologieorientiertes Wissenschafts- und Gründerquartier entwickelt. Der O-WERK | CAMPUS

selbst, eine Neubauentwicklung der Landmarken AG, wird künftig bis zu 80.000 Quadratmeter moderne Arbeits- und Forschungsflächen bieten. Zu den ersten Mietern zählen die beiden Universitäts-Spin-Offs VMRay und Physec, zwei in Bochum gegründete Spezialisten für Cybersicherheit.

Ebenfalls auf dem Gebiet von IT-Security-Lösungen tätig ist ESCRYPT. Das Bochumer Unternehmen, dessen Lösungen speziell im Bereich der Automotive Security und automobilen Serienproduktion millionenfach eingesetzt werden, hat unlängst den ersten Spatenstich für sein neues Entwicklungszentrum auf Mark 51°7 vollzogen. Das fünfgeschossige Gebäude mit über 10.000 Quadratmetern Büro- und Nutzfläche soll bis Ende 2022 fertig sein.

Wärme aus ehemaligen Kohlegruben

Quartieratmosphäre soll rund um einen zentralen Platz entstehen, der den historischen Baubestand mit den neuen Gebäuden verbinden wird und an dem ein ergänzender Mix aus Versorgung, Kita und Grünflächen vorgesehen ist. Und sogar die ehemaligen Kohlegruben unter dem Gelände, auf dem sich zwischen 1860 und 1960 die Zeche Dannenbaum befand, erfüllen noch heute einen guten Zweck, indem sie zur Gewinnung von Wärme aus Geothermie dienen. Diese ressourcenschonende Form der Energiegewinnung war einer der Gründe für die Auszeichnung des Gesamtprojektes MARK 51°7 mit dem ersten Platz in der Kategorie Urbanes Flächenrecycling beim polis Award 2019. Gewürdigt wurde ebenfalls die beispielhafte Einbindung der angrenzenden Quartiere sowie der Anteil von Grünanlagen und Parks auf fast einem Drittel der Fläche.

Jörn Glasner

Raus auf das Rooftop

BaseCamp plant in der Dortmunder Kampstraße einen Mix aus Studentenapartments, Hotel, E-Sports und Gastronomie mit Event-Dachterrasse.

Die Bauarbeiten an der Kampstraße / Ecke Brückstraße im Herzen von Dortmund laufen auf Hochtouren. Wo einst das ehemalige Karstadt-Technikhaus jahrelang leer stand, entsteht seit 2019 das BaseCamp Dortmund. Auf insgesamt sieben Etagen bietet der Neubau aus der Feder der Dortmunder Gerber Architekten einen urbanen Nutzungsmix mit Eingangslobby sowie drei Laden- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss nebst Tiefgarage mit 40 teilelektrifizierten Stellplätzen. Hinzu kommt eine hochmoderne BaseStack E-Sports-Arena. Auf den Etagen zwei bis sechs befinden sich insgesamt 331 Studentenapartments sowie 118 Hotelzimmer. Die etwa 19 bis 26 Quadratmeter großen Studentenapartments sind vollmöbliert sowie mit einem eigenen Bad und größtenteils mit einer Kitchenette ausgestattet. Zudem stehen den Bewohnern Gemeinschaftsküchen und -räume sowie allen Nutzern spezielle Co-Working-Flächen zur Verfügung. Höhepunkt ist die auch separat anmietbare Dachterrasse mit Blick über die Innenstadt. Anfang Oktober und damit pünktlich zum Wintersemesterbeginn können die Studenten ihre Apartments beziehen. Die offizielle Eröffnung des Hotels sowie der Laden- und Gastronomieflächen erfolgt im Februar 2022.

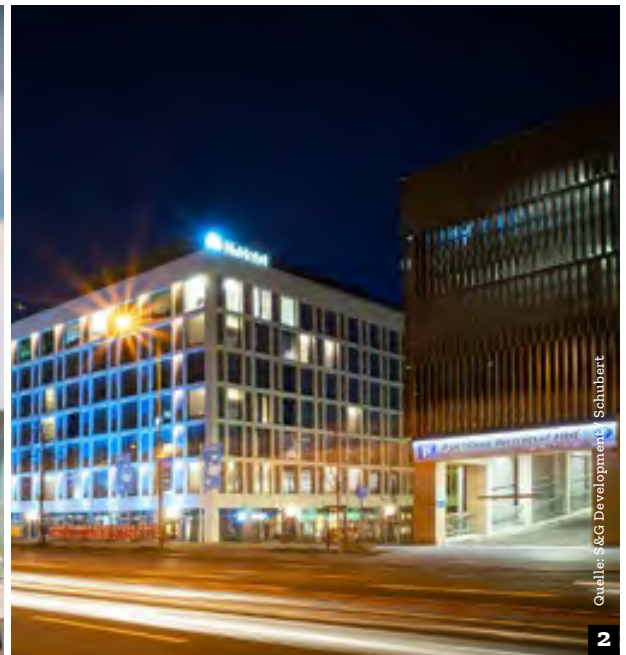
Den neuen Bewohnern werden neben der zentralen Innenstadtlage noch weitere Annehmlichkeiten geboten: Nach einem anstrengenden Uni-Tag können die Studenten den hauseigenen Fitnessbereich oder den Kinoraum für einen Filmabend mit Freunden reservieren – bequem über die eigens entwickelte BaseApp, die dank des Highspeed-WLANs

natürlich auch im gesamten Haus nutzbar ist. Für eine Rundum-Betreuung sorgen die verantwortlichen BaseManager, die für jegliche Belange kontaktiert werden können. Drei begrünte Innenhöfe sorgen für zusätzliche Aufenthaltsqualität. Highlight sind die Dachterrasse und das BaseHub. Dieses umfasst Café, Restaurant sowie einen Co-Working-Bereich, der sich auch an Geschäftsreisende richtet, die damit in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof ihr temporäres Arbeitsquartier aufschlagen können.

„Die Kampstraße ist der Boulevard Dortmunds. Um dieser innerstädtischen Nutzung zu entsprechen, richtet sich das BaseCamp Dortmund nicht nur an Studenten, sondern bietet auch allen Dortmundern und ihren Besuchern eine urbane Anlaufstelle“, sagt Daniel Doherr, einer der beiden Geschäftsführer von BaseCamp Student. Oberbürgermeister Thomas Westphal ergänzte angesichts seines Vorab-Rundganges durch das neue Haus im Mai 2021: „Das BaseCamp Dortmund übernimmt eine wichtige Funktion bei der Entwicklung der Innenstadt und des Brückviertels. Durch den Neubau zieht endlich Leben in das leerstehende Karstadt-Gebäude, der Boulevard Kampstraße wird weiter gestärkt und der Platz von Leeds städtebaulich neu gefasst. Zudem fördert es das innerstädtische Wohnen und die Besucherfrequenz durch das gastronomische Angebot erhöht sich. So wird das BaseCamp besonders durch die Rooftop-Terrasse mit ihrem Blick über die City zu einem neuen Publikumsmagneten in der Innenstadt.“

Britta Berger





Verkehrsknoten der Zukunft

Dresden bekommt einen zentralen Mobilitäts-Hub direkt am Hauptbahnhof: multimodal und nachhaltig. Für den Entwickler S&G Development ist es die Fortsetzung einer Erfolgsgeschichte, die rund 100 Kilometer westlich ihren Anfang nahm.

Die private wie berufliche Mobilität ist im Wandel. Immer mehr Menschen sind multimodal unterwegs, nutzen für ein Fortbewegen von A nach B unterschiedliche Verkehrsmittel, ganz nach Bedarf, Tageszeit und Verfügbarkeit. Die physische Verbindung erfolgt an sogenannten Mobilitäts-Hubs – Knotenpunkten, an denen Bahnen und Busse, Mietfahrräder und emissionsarme Mietautos bereitstehen. Auch am Endpunkt der ersten deutschen Ferneisenbahn in Dresden ist ein solches verknüpfendes Verkehrsangebot geplant. Der zuständige Projektentwickler, die S&G Development GmbH mit Sitz in Leipzig und Frankfurt am Main, hat aber noch weitaus mehr vor.

Unter dem Titel NetWorkHub soll an der Westseite des Wiener Platzes, direkt neben dem Hauptbahnhof der Landeshauptstadt, ein modernes Gebäudeensemble aus vier

1 Eine Visualisierung: So könnte Dresdens neuer Fernbusbahnhof samt Fahrradparkhaus und Bürowelten aussehen.

2 Fernbusterminal Leipzig: Direkt neben dem von S&G errichteten Hotelkomplex hat das Unternehmen einen Fernbusbahnhof in Leipzig errichtet.

3 Die beiden Geschäftsführer der S&G Development GmbH: Dr. Ingo Seidemann (li.) und Sven Grundmann führen das Unternehmen.

zusammenhängenden Baukörpern unterschiedlicher Höhe entstehen. Die wichtigsten Bausteine sind ein Fernbusterminal mit zehn überdachten Bussteigen, ein Fahrradparkhaus mit 800 größtenteils unentgeltlichen Fahrradabstellplätzen sowie sehr moderne, auf die neuen Anforderungen an Büro- und IT-Arbeitswelten eingehende Officeflächen-Angebote für bis zu 1.500 Arbeitsplätze. Auf das Multimodalitäts-Konto zahlen zudem umsteigefreundliche Anschlüsse mit kürzesten Wegen zu Regional- und Fernverkehr sowie ÖPNV ein.

Spezialist im Bereich Gewerbeimmobilien

Für S&G ist das innovative wie ehrgeizige 80-Millionen-Euro-Projekt „ein weiterer Höhepunkt der Unternehmensgeschichte“, wie Geschäftsführer Dr. Ingo Seidemann sagt. Die 2012 gegründete Firma ist ein Spezialist für die Entwicklung kleiner, mittlerer und größerer Gewerbeobjekte in den Bereichen Einzelhandel, Hotel und Sonderimmobilien. Vor zwei Jahren konnte sie eine Ausschreibung für das Fernbusterminal für sich entscheiden. „Wir werden sicherstellen, dass dieses an den Bedürfnissen seiner Nutzer orientierte Projekt in hervorragender Qualität und unter Beteiligung der Dresdner Bürgerschaft umgesetzt wird“, unterstreicht Dr. Ingo Seidemann. Worte des Lobes kommen aus der Lokalpolitik.

Stephan Kühn, Dresdens Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaft, sieht in dem Neubaukomplex „eine Schlüsselinvestition für eine nachhaltige Mobilität“. Städtebaulich sei dieser ein wichtiger Beitrag, das Umfeld des Hauptbahnhofes und des Wiener Platzes – beide bilden immerhin das südliche City-Entree – aufzuwerten. Laut dem verkehrspolitischen Sprecher der Dresdner SPD-Fraktion, Stefan Engel, werde das Konzept von S&G den Hauptbahnhof „als Mobilitätsdrehscheibe weiter stärken“.

20.000 Quadratmeter flexible Büroflächen

Der Entwurf für den NetWorkHub stammt aus der Feder des lokal ansässigen Architekturbüros KNERER UND LANG. Den vorderen Bereich bildet ein Zehngeschosser als Eingang zum Fernbusterminal. Im Erdgeschoss werden neben Ticketschalter und Wartebereich im hinteren, dem Fernbusterminal vorbehaltenen Teil, auch kleinflächigere Shop+Snack-Angebote zu finden sein. Davor öffnet sich eine attraktive Entree- und Erschließungslösung einladend zum Wiener Platz hin. Darunter entsteht das Fahrradparkhaus, das auch Lademöglichkeiten für E-Bikes und ausgewählte Serviceangebote für Fahrradnutzer offeriert.

Über dem Dach des Fernbusterminals – gleichsam als highstreet-artige quasi-öffentliche, begehbare Fläche – befindet sich die sogenannte Plaza, zu der man über eine großzügige Freitreppe vom Wiener Platz aus gelangt und die zum einen als Erschließungsebene für hier angesiedelte Restaurant- und Verweilangebote – sowohl indoor als auch outdoor – dient und über die man zum anderen in den circa 250 Meter langen vielgliedrigen höhenabgestuften fassadenbegrünten Gebäudekomplex gelangt, der auf circa 20.000 Quadratmetern Geschossfläche modernste flexible und individuell konfigurierbare Office-Angebote unterschiedlicher Flächen- und Raumstruktur für anspruchsvolle Arbeitswelten des IT-Zeitalters bietet.

„Wir schaffen ein Stück modernes urbanes Leben in Dresden an prominenter Stelle“, sagt Dr. Ingo Seidemann. Zu den besonderen Highlights für die Dresdner Öffentlichkeit gehört ihm zufolge insbesondere die quasi-öffentliche Plaza, welche für Reisende und Fußgänger eine „attraktive Ergänzung“ des öffentlichen Stadtraumes bietet – Aufenthaltsqualität mit Aussicht auf das Stadtzentrum und den quirligen ein- und ausfahrenden Bahnverkehr des Hauptbahnhofes, so der S&G-Geschäftsführer.

Erste Ideen zur Fassadengestaltung sehen eine vertikale Pflanzen-Rankstruktur für die Gebäudehülle vor, an der Pflanzen nach oben und unten wachsen, ergänzt durch eine horizontale Balustradenbegrünung zwischen der Fernbusterminal- und der Plaza-Ebene. So könnte den Hitze ausstrahlenden, hochversiegelten Flächen in der Umgebung stadtklimatisch mildernd entgegengewirkt werden. Hinzu kommen intensiv begrünte Dächer mit Photovoltaikanlagen und weitläufige Dachterrassen als gemütliches Freiluftareal in Ergänzung der Arbeits- und Büroflächen in den oberen Geschossen. Abgerundet wird der multimodale Arbeitswelt- und

Mobilitäts-Hub am Dresdner Hauptbahnhof – NetWorkHub, wie ihn die Entwickler benannt haben – durch die Integration einer neuen Straßenbahnhaltestelle sowie die Verknüpfung mit dem Königspavillon vor dem Hauptbahnhof. Dieser ermöglicht nach einem inzwischen durch die Deutsche Bahn abgeschlossenen Umbau einen direkten Zugang zum S-Bahnverkehr auf kürzestem Wege.

Entwickler des Leipziger Fernbusterminals

Dass S&G ein derart anspruchsvolles Projekt erfolgreich umsetzen kann, hat das Unternehmen bereits gut 100 Kilometer westlich der sächsischen Landeshauptstadt bewiesen. Nach einjähriger Bauzeit vollendete der Entwickler im März 2018 das neue Fernbusterminal an der Ostseite des Leipziger Hauptbahnhofes, welches allein im ersten Betriebsjahr über anderthalb Millionen Reisende nutzten. Das Angebot vor Ort: neun überdachte Bussteige und zwei Reservesteige im Außenbereich, Gepäckaufbewahrung, Angebote für Reisebedarf sowie ein aufgestapeltes Parkhaus mit 550 Pkw-Stellplätzen. Die Handschrift von S&G trägt zudem das unmittelbar daneben befindliche Hotel-Duo aus HYPERION und H2 Hotel, das mit seinem zweiteiligen großzügigen Gebäudeensemble einen markanten städtebaulichen Abschluss der Ostseite des Leipziger Hauptbahnhofes verkörpert und Anfang 2020 fertiggestellt wurde.

In Dresden hofft der Investor, diese Erfolgsgeschichte bald fortsetzen zu können. Der Kauf des circa 7.100 Quadratmeter großen Grundstückes am Wiener Platz konnte – nachdem ihn die Stadt in diesem Frühjahr abgesegnet hatte – inzwischen vollzogen werden. Nun muss noch der Bebauungsplanentwurf grünes Licht erhalten. „Wir sind guter Dinge“, sagt Dr. Ingo Seidemann, „mit dem Bau des NetWorkHubs im nächsten Sommer starten zu können.“ Er rechnet mit drei Jahren Bauzeit. Dresdens neuer Verkehrsknoten könnte damit Mitte 2025 in Betrieb gehen – und dann das Reisen und Arbeiten in der Stadt an zentraler Stelle attraktiv bereichern.



3

Quelle: IMMOCOM / Tom Diehs

Wohnen hoch über der Isar

Elegant residieren mit unverbaubarem Blick über München und auf die Alpen – diesen Traum macht Becken mit einer Wohnprojektentwicklung wahr. Die 185 exklusiven Eigentumswohnungen auf dem Isarhochufer sollen Ende 2022 fertiggestellt sein.



Wo einst frisches Bier in den Kesseln der Münchner Paulaner-Brauerei zu höchstem Genuss für Leib und Seele heranreifte, wird künftig die Wohnprojektentwicklung HOCH DER ISAR höchsten Genuss für Liebhaber exklusiven Wohnens bieten. Rund 9.000 Quadratmeter misst das Baufeld an der Hochstraße 75 in München, das durch den Umzug der Brauerei an einen anderen Standort in der bayerischen Hauptstadt frei wurde.

Auf dem alten Paulaner-Grundstück errichtet nun das Hamburger Immobilien- und Investmentunternehmen Becken ein Ensemble aus 13 architektonisch eigenständigen Wohngebäuden mit 185 hochwertigen Eigentumswohnungen. Die Hochbauarbeiten haben Mitte August 2020 begonnen, die Fertigstellung ist für den Jahreswechsel 2022 / 2023 geplant.

Facettenreiche Architektursprache

Die exklusiv ausgestatteten Wohnungen mit Panoramablick entstehen auf dem Isarhochufer im Münchner Stadtbezirk Au-Haidhausen. Sie verteilen sich auf elf Penthouse-Einheiten, 88 City-Studios und Culture Apartments, 72 großzügige Stadtwohnungen, elf Gartenwohnungen und drei Townhouses. Käufer können zwischen Wohnungsgrößen von 30 bis 330 Quadratmetern und drei Stylewelten mit besonderen Materialien und Oberflächen wählen.

So vielfältig wie die Wohnungen sind auch die 13 Baukörper. Kein Haus gleicht dem anderen. Dafür haben die Architekturbüros holger meyer architektur (Frankfurt am Main), su und z Architekten (München) sowie Rapp + Rapp (Amsterdam) mit ihrer jeweils eigenen Handschrift gesorgt.

Die Käufer der Wohnungen stammen überwiegend aus München und Umgebung, berichtet Olaf Drossert, Geschäftsführer der Becken Estates GmbH. „Sie schätzen insbesondere den unverbaubaren Blick sowie die zeitlose, heterogene Architektursprache und das darauf abgestimmte Interior-Design-Konzept.“

Volle Projektpipeline

Becken plant weitere Wohnprojekte in München und sucht hierfür „attraktive Grundstücke mit Potenzial“, so Olaf Drossert. Deutschlandweit umfasst die Wohnentwicklungspipeline von Becken derzeit Projekte im Umfang von rund 460 Millionen Euro. In den kommenden drei Jahren wird das Unternehmen dem Markt etwa 650 Wohnungen zur Verfügung stellen.

Auch Büroimmobilien gehören zur Geschäftstätigkeit. Eines der neuesten Projekte ist die Entwicklung einer flexiblen und nachhaltigen Büroimmobilie in der Berliner City-West. Hierfür erwarb das Unternehmen Ende Juli ein 2.000 Quadratmeter großes Grundstück. Das darauf stehende ehemalige Hotel President wird abgerissen, das neue Bürogebäude soll 2025 fertig sein. In Hamburg feierte Becken vor einem Jahr die Grundsteinlegung für einen zehngeschossigen Büroneubau: das ConneXion Office am Klostertor 1. Und in Düsseldorf realisiert Becken bereits seine zweite Büroprojektentwicklung. Anfang 2022 beginnen an der Ecke Luisenstraße / Helmholtzstraße die Arbeiten an dem sechsgeschossigen Büroneubau.

Frank Baecke

Fläche, Fläche, Fläche

Nach dem Erwerb des früheren Klosterfrau-Logistikzentrums in Köln will OSMAB den verkehrsgünstig gelegenen Standort revitalisieren. Er soll als Log Plaza Colonia 4 kurzfristig dem Markt zur Verfügung stehen. Erste Gespräche mit Mietinteressenten laufen bereits.

Wäre Wilhelmine Martin, geboren 1775, nicht im zarten Alter von 17 Jahren einem Orden beigetreten, dann hätte es das Unternehmen Klosterfrau wohl nie gegeben. So aber lernte die Offizierstochter als Nonne Maria Clementine die Arbeit in der Krankenpflege und in der Klosterapotheke kennen, und hierbei wiederum die Heilkräfte des Melissenwassers. Dies mündete 1826 in die Gründung des Herstellungsbetriebes „Maria Clementine Martin Klosterfrau“ in Köln. Was daraus wurde, ist bekannt, ebenso, dass im Kölner Stadtteil Ossendorf noch bis vor rund zwei Jahren die Produkte von Klosterfrau an Apotheken und Großhändler verschickt wurden.

Hallenhöhen von fünf bis 13 Metern

Dieses Warenverteilzentrum in der Matthias-Brüggen-Straße 82 hat Klosterfrau ausgelagert und das Areal veräußert. Der Erwerber, die OSMAB Unternehmensgruppe, will nun die Fassaden, Dächer und Außenanlagen revitalisieren und insgesamt 14.200 Quadratmeter bezugsfertige Flächen

bereitstellen. Sie bestehen aus 13.000 Quadratmetern Hallenflächen und 1.200 Quadratmetern Büro- und Sozialflächen.

Der in Log Plaza Colonia 4 umbenannte Immobilienkomplex ist ein etablierter und verkehrsgünstig gelegener Logistikstandort. Er gliedert sich in vier Hallenabschnitte mit Höhen von fünf bis 13 Metern sowie Flächen von 1.300 Quadratmetern in Halle A, 6.930 Quadratmetern in Halle B, 2.700 Quadratmetern in Halle C und 3.230 Quadratmetern im Hochregallager der Halle D.

Bereits Gespräche mit Mietern

OSMAB führt bereits Gespräche mit potenziellen Mietern über eine Nachnutzung des Bestandsgebäudes. Neben diesem bietet das rund 25.200 Quadratmeter große Areal eine Erweiterungsoption für die Entwicklung einer rund 4.500 Quadratmeter großen Neubauimmobilie. Anton Mertens, Vorstandsvorsitzender von OSMAB, sagte, die Abstimmung mit Klosterfrau sei „außerordentlich partnerschaftlich“ gewesen und die Abwicklung des Immobilienerwerbes „unkompliziert“. Klosterfrau teilte mit, mit OSMAB habe man einen Vertragspartner gefunden, der „unser Engagement der letzten 40 Jahre an diesem Standort positiv fortführen wird“.

OSMAB ist ein deutschlandweit tätiger Investor, Projektentwickler, Asset Manager und Bestandshalter mit Schwerpunkt auf Büro- und Logistikimmobilien. Das Tochterunternehmen Alcaro hat das Log Plaza-Konzept entwickelt, nach dem Logistik- und Büroimmobilien mit moderner Gebäudetechnik, hochwertiger Dämmung und verschiedenen Nachhaltigkeitsoptionen errichtet werden. Richtungsweisende Beispiele hierfür sind die Log Plazas Brandenburg 1 und 2, Colonia 1, Frechen 1 bis 3 und Kerpen 5, 6 und 7.

Konturen nimmt inzwischen auch das Log Plaza Frankfurt/Oder an, die nach der Tesla Gigafactory in Grünheide größte Baustelle Brandenburgs. Hier wird ab November 2021 die erste von drei Hallen den Nutzern für den Einbau ihrer Intralogistik zur Verfügung stehen.

Frank Baecke



Quelle: OSMAB

Büroensemble THE B entsteht im Berliner Szenekiez

TOWNSCAPE baut in der Revaler Straße moderne Büroflächen für frische Ideen.



Im Berliner Szenekiez zwischen den S-Bahnhöfen Ostkreuz und Warschauer Straße summt und brummt es wie in einem Bienenstock. Hier schläft die Stadt nie. Zwischen Büros, Restaurants und Kneipen, zwischen bunten Shoppingangeboten und dem Ausgehviertel rund um das alte Reichsbahnausbesserungswerk RAW wird kräftig gebaut. Auch der Berliner Projektentwickler Townscape entwickelt hier im Boxhagener Kiez, im Stadtbezirk Berlin-Friedrichshain, einen neuen Bürobau. Der Name des Objektes – THE B: englisch ausgesprochen für Biene und Berlin zugleich – setzt das fort, was in der Planungsphase unter dem Arbeitstitel HIVE begann. Wabengleich wird die markante Fassade gestaltet, die mit der deutlichen Anlehnung an das lebendige Treiben der Bienen das vielfältige Leben im Kiez aufgreift und zum Blickfang wird. Hier wird Büroraum entstehen, der mit innovativen und kreativen Ideen aufwartet und den späteren Nutzern beste Voraussetzungen für ebenso innovative und kreative Arbeit bieten wird.

Philipp Grabianowski, geschäftsführender Gesellschafter von Townscape: „Das Viertel um die Revaler Straße ist eines der lebendigsten der Stadt. Wohnen, Arbeiten und

Freizeit bilden im Kiez eine gelungene Einheit. Hier entwickelt sich gerade ungeheuer viel. Es wird überall gebaut und die Nachfrage nach Büroflächen steigt immer mehr. Nicht nur wir, sondern auch viele Mieter sind überzeugt von diesem Standort, weil alle Bedingungen stimmen: ein urbanes, zentrumsnahes, hervorragend angebundenes Viertel, das gleichzeitig seinen Kiezcharakter bewahrt hat.“

In der Revaler Straße werden bis Mitte 2023 auf einer Grundstücksfläche von circa 5.100 Quadratmetern 19.735 Quadratmeter moderne und flexibel gestaltbare Büroflächen entstehen. Sechs Obergeschosse und ein Untergeschoss bieten viel Platz zum Entfalten. Das Gebäude wird so lebendig und vielfältig wie seine Umgebung und mit variablen Raumkonzepten beste Voraussetzungen für moderne Formen der Zusammenarbeit, kreativen Gedankenaustausch, aber auch ruhiges und konzentriertes Arbeiten bieten. Der um zwei Innenhöfe konzipierte Bau nimmt mit dieser Aufteilung die Struktur der traditionellen Berliner Gewerbehöfe auf. Der Entwurf des Projektes stammt von Eike Becker Architekten Berlin. Mateusz Kryslak, zuständiger Projektleiter bei Townscape: „Mit dem Büroprojekt in der Revaler



THE B
BERLIN



Straße setzen wir unser Engagement in der Hauptstadt fort, attraktive und flexible Büroflächen auf höchstem Niveau zu bauen, immer in attraktiven Vierteln, immer an zentralen Standorten. Berlin ist eine Stadt der kreativen Köpfe, die Universitäten und Hochschulen der Stadt ziehen junge Leute aus dem In- und Ausland an. Entsprechend hoch ist auch die Zahl der Ideen, die in spannende Start-ups münden. Sie alle fangen klein an und wollen wachsen. Dafür bieten wir Raum: Unsere Bürohäuser sind auf Flexibilität und Wachstum eingestellt.“

Fünf Obergeschosse sind für die Büronutzung vorgesehen. Eine üppig begrünte, großzügige Dachterrasse, Loggien auf allen Etagen, begrünte Innenhöfe und Co-Working-Spaces bieten Raum für kreativen Gedankenaustausch und Begegnungen auch zwischen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der verschiedenen Unternehmen, die sich im THE B ansiedeln werden. Die Ausstattung bietet alle technischen Voraussetzungen, digitales und analoges Arbeiten zu verknüpfen. Mit THE B wird eine WiredScore-Zertifizierung für die digitale Konnektivität sowie eine DGNB-Zertifizierung in Gold angestrebt. Das arkadenartig gestaltete Erdgeschoss lädt mit

offenen Gastronomie- und Gewerbeflächen geradezu ein, in einen Austausch zu treten mit den Nachbarn, aber auch den Gästen im Viertel. Konferenz- und Besprechungsräume befinden sich ebenfalls in der unteren Ebene. Im Untergeschoss werden 74 Pkw- und 304 Fahrradstellplätze die Fahrzeuge der hier Arbeitenden aufnehmen. Ein besonders durchdachtes Angebot für die Radler: Duschen und Umkleiden stehen hier ebenfalls zur Verfügung.

Die großen Berliner Ausfallstraßen B1 und B96a sind nah und auch die Verbindung zu den Autobahnen sichert eine gute Erreichbarkeit im Individualverkehr ab. Zudem könnten die Verbindungen im Öffentlichen Personennahverkehr nicht besser sein. Die nahen S- und U-Bahnhöfe Warschauer Straße und Ostkreuz – schlechthin das bedeutendste Drehkreuz im S-Bahnverkehr der Hauptstadt – bieten eine staufreie und umweltfreundliche Alternative zum Auto. Zahlreiche Tram- und Buslinien schaffen zusätzliche Verbindungen.

Im Herzen des trubeligen Boxhagener Kiezes wird THE B künftig Rückzugsort zum zeitgemäßen Arbeiten und Ausgangspunkt für viele frische Ideen aus der Hauptstadt.



Futurum

Environmental (E), Social (S) und Governance (G) spielen in der Zukunft eine Hauptrolle. Verschiedene Ansätze, Rankings und Initiativen machen einen Überblick nicht gerade einfach. Eine Annäherung.

Es hat schon etwas Religiöses: Das Thema Nachhaltigkeit schwingt sich zu einem unabdingbaren Bestandteil der Immobilienbranche auf. Wer nicht irgendwo ESG stehen hat, ist raus. In Rheine, auf dem Platz zwischen dem Emsland-Gymnasium und dem Schulzentrum Dorenkamp, spendete Piepenbrock eine Vogelkirsche. Nun ist das nur ein Baum, allerdings lautet das Motto bei dem Unternehmen: „Piepenbrock Goes Green“. Bereits vor 30 Jahren wurde mit dem nachhaltigen Ansatz begonnen, der sehr unterschiedliche Facetten hat. Diese reichen von regelmäßigen Baumpflanzungen über die Förderung ökologischer Projekte bis hin zu einer Kooperation mit PLAN International Deutschland und den damit verbundenen knapp 70 Patenschaften für notleidende Kinder in Asien.

Verstärkt wird mit Rating- und Screening-Verfahren versucht, das komplexe Thema zu erfassen. Eine dieser Agenturen ist ISS ESG, die beispielsweise dem österreichischen Baukonzern PORR mit einem C+ den Prime Status verpasste. Für die Bewertung wählt ISS mehr als 100 branchenspezifische Kriterien entlang der Säulen Environmental (E), Social (S) und Governance (G). Zudem werden sowohl die Risiken als auch die Chancen eines Unternehmens mittels branchenrelevanter Key Issues berücksichtigt. Die BF.direkt AG

engagiert sich bei der Nachhaltigkeitsinitiative ECORE (ESG Circle of Real Estate), die sich die Erarbeitung und Etablierung eines belastbaren und marktfähigen Branchenstandards zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien und Portfolios zum Ziel gesetzt hat. „ESG gewinnt gerade für unsere Investment Management-Aktivitäten im Bereich Real Estate Debt immer mehr an Bedeutung, da institutionelle Investoren das Thema Nachhaltigkeit immer stärker bei ihren Investitionen berücksichtigen. Diesem Trend wollen wir als Early Mover Rechnung tragen“, sagt Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG.

Stephan Wachtel, Geschäftsführer Neue Energie Konzepte (NEK), gehört zu denen, die das Thema Energieeffizienz schon sehr lange auf dem Schirm haben. Bereits vor 20 Jahren entwickelte er im Auftrag der Deutschen Bundesstiftung Umwelt das erste Energie-Plus-Haus. Nun bietet er mit CRR (Carbon Risk Reinsurance) nach eigenen Angaben die erste Rückversicherung für den Klimawert von Gebäuden an. „Analog dem Flottenverbrauch der Automobilbranche wird die Performance eines Portfolios von den guten oder eben schlechten Klimawerten der vorhandenen Gebäude bestimmt.“ Die große Datenmenge, die im Zuge von ESG-Zertifizierungen erfasst wird, dämpfe in der Praxis die Ergebnisse für relevante Wertetreiber. Deswegen greift NEK zwar auf die ESG-Datenstruktur zu, bildet allerdings nur einen Teil ab und identifiziert so die Grundlagen für die Rückversicherung des Klimawertes (CRR).

KS-Original, ein Markenverbund mittelständischer Kalksandsteinhersteller, initiierte beispielsweise die „Wertvolle Wand“. Acht Eigenschaften braucht jene, damit sie wertvoll und zukunftsfähig ist. Dabei spielen sowohl funktionale Aspekte wie Tragfähigkeit und Schallschutz als auch nachhaltige Aspekte wie gesundes Wohnklima und Recyclingfähigkeit eine Rolle. Zum einen gehe es um eine Sensibilisierung aller am Bau beteiligten, so Peter Theissing, Geschäftsführer von KS-Original. Zum anderen darum, Gebäude für mehrere Generationen nutzbar zu machen. „Sie müssen also von Anfang

an wertbeständig sein und es auch bleiben.“ Im jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht der RICS und des World Built Environment Forum wird deutlich: So richtig klar ist die Gesamtheit und Komplexität von Anforderungen und Notwendigkeiten dann eben doch noch nicht. Zwar wachse die Bereitschaft zu umweltfreundlicheren Gebäuden und nachhaltigeren Projekten, aber nicht schnell genug, um die globalen Netto-Null-Ziele zu erreichen.

Fast die Hälfte der 4.000 Teilnehmer aus 30 Ländern, geht davon aus, dass die Nachfrage von Kunden, Stakeholdern und Auftraggebern eine der Hauptantriebskräfte für den Boom bei Investitionen in ESG ist. Markenimage und der Ruf bekommen große Bedeutung. Erstaunlich: Die Erwartung höherer Renditen spielte nur bei circa 15 Prozent der Befragten eine treibende Rolle. Weltweit glaubt etwa die Hälfte der Umfrageteilnehmer, dass grüne Gebäude einen Miet- und Preisaufschlag gegenüber nicht-nachhaltigen Gebäuden erzielen werden. Susanne Eickermann-Riepe FRICS, Vorstandsvorsitzende der RICS in Deutschland, bestätigt die deutlich steigende Nachfrage nach grünen und nachhaltigen Immobilien in Deutschland.

Der bevorstehende Paradigmenwechsel ist nicht mehr wegzureden. „Wir befinden uns in einer Zeitenwende, in der das Bauen und Betreiben von Immobilien neu gedacht werden muss“, so Oliver Wittke, Hauptgeschäftsführer des ZIA. Einer der Projektentwickler, der seit Jahren darauf setzt, ist die Greyfield Group. Geschäftsführer Tim Sassen sagt: „Wir müssen uns dem annehmen, was bereits vorhanden ist und es in einen Einklang mit unserer Umgebung bringen, nur dann können wir einen langfristigen positiven Input erzeugen.“ Ein Beispiel: Greyfield erwarb das Druckerei-Gebäude der FUNKE Mediengruppe in Essen. Die Erhaltung von Bausubstanz wird auch hier zu einem gewichtigen Thema. Etwa 100.000 Tonnen Bauabfall, zusätzliche 37.000 Quadratmeter Bodenversiegelung sowie die Neu-Emission von rund 21.000 Tonnen CO₂ werden so vermieden. „Das ist ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz und ein wichtiger Schritt in Richtung unserer Verantwortung als Immobilienentwickler“, so Tim Sassen.

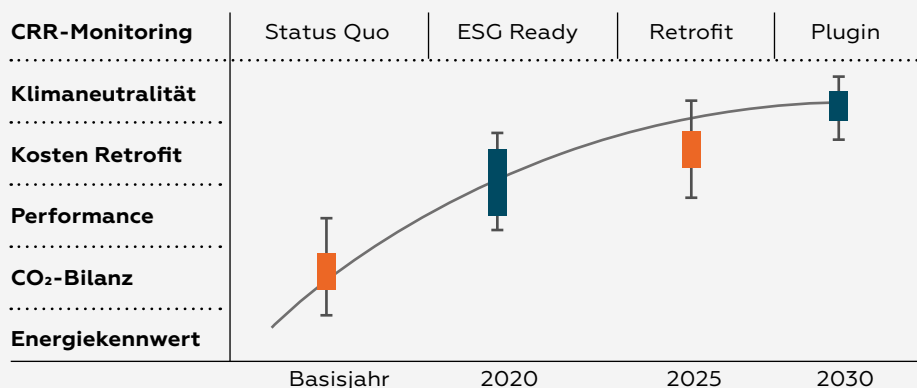
Dass es vielen Unternehmen bewusst ist, zeigt sich an weiteren Beispielen, die sehr unterschiedlich sind: Aroundtown beispielsweise unterstützt mit der eigenen Stiftung

das Portal sofahopper.de, auf dem junge Menschen in Not auch online Hilfe finden. Die EBZ Business School launchte im Sommer eine Gründungsförderung, die Studierende mit vielversprechenden Ideen fördert und mit immobilienwirtschaftlichen Unternehmen zusammenbringt. Dabei sollen Themen wie zum Beispiel Dekarbonisierung der Energieversorgung, Digitalisierung der Betriebsführung oder Veränderung und Steigerung von Miet- und Kundenansprüchen behandelt werden. „Die Herausforderungen der Immobilienwirtschaft verlangen nach innovativen Ideen. Innerhalb der Branche müssen neue Technologien schnell zum Einsatz kommen und auch die Produkt- und Dienstleistungsangebote erweitert werden“, sagt Dr. Viktor Grinewitschus, Professor für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School (FH) und Prorektor für Forschung. Die DIC Asset AG hat eine dynamische ESG-Roadmap erstellt, in der es um energetische Modernisierung, langfristige Mitarbeiterbindung und Transparenz geht. „Es ist uns eine besondere Verpflichtung, mit unseren Möglichkeiten, die Welt zu einem nachhaltigen Ort zu machen“, lässt sich Sonja Wärntges, Vorstandsvorsitzende der DIC Asset AG, zitieren. Selbstlernende Heizkörperthermostate werden im Hauptsitz von EUROPA-CENTER in Hamburg zum Einsatz kommen. Die WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG (WiD) hat sich unter der Überschrift „WiD – Öko? Logisch!“ umweltbewusstes und klimaschonendes Bauen und Bewirtschaften zum Ziel gesetzt und dazu eine Zielvereinbarung mit der Stadtverwaltung abgeschlossen. Die HIH Property Management (HPM) führt ein zentrales Abfallmanagement ein.

Einen ganz anderen Ansatz empfiehlt Prof. Timo Leukefeld: „Low-Tech ist das neue High-Tech.“ Während viele Unternehmen Smart Home für die Nachhaltigkeit für immanent wichtig halten, läutet der Dozent den nächsten Paradigmenwechsel ein. Statt auf viel Technik in Gebäuden sollte die Branche lieber auf deren Reduzierung setzen. Denn ein Problem mit all den Gerätschaften werden in Zukunft die Wartungs- und Reparaturkosten sein. Der Experte prognostiziert wegen des Personalmangels im Handwerk künftig Stundenlöhne zwischen 200 und 300 Euro. Damit entstehe ein dritter Kostenblock – für Mieter und Vermieter.

Ivette Wagner

Die Implementierung des CRR ist mit einer BAFA Förderung verzahnt



* CRREM: Carbon Risk Real Estate Monitor - Framework for science based decarbonisation pathways, toolkit to identify stranded assets and push sustainable investments

Quelle: NEK Sustainable Invest GmbH

„Bausektor grundlegend grün revolutionieren“

Stefan Gräf, Vorstand der IGP Advantag, spricht über eine Firmenbeteiligung, die sich auf Fördermittel spezialisiert hat, und über Wertsteigerungen grüner Gebäude.



Der greenovation campus in Zehlendorf hat ein zukunftsweisendes integriertes Energie-, Entsorgungs- und CO₂-Konzept, welches den energetischen Fußabdruck und die monatlichen Betriebskosten deutlich reduziert.



IMMOBILIEN AKTUELL (IA): IGP hat im Sommer die Beteiligung an DeepGreen Funding bekannt gegeben. Was macht dieses Unternehmen?

Stefan Gräf (SG): Die Kernkompetenz von DeepGreen Funding liegt in der technologiebasierten Darstellung und Auswertung quasi beliebig vieler Förderprogramme des Immobiliensegmentes samt dazugehöriger Beratung. Die so ermittelten Programme ermöglichen einen reibungslosen Ablauf bei der energetischen Sanierung von Bestandsobjekten sowie bei der Förderung von Neubauten und sind für einzelne Gebäude bis hin zu ganzen Quartieren aller Nutzungsarten geeignet. Neben der Identifikation der Fördermittel begleitet DeepGreen Funding seine Auftraggeber auch bei der Antragstellung,

dem Genehmigungsprozess der Mittel sowie bei der notwendigen Dokumentation.

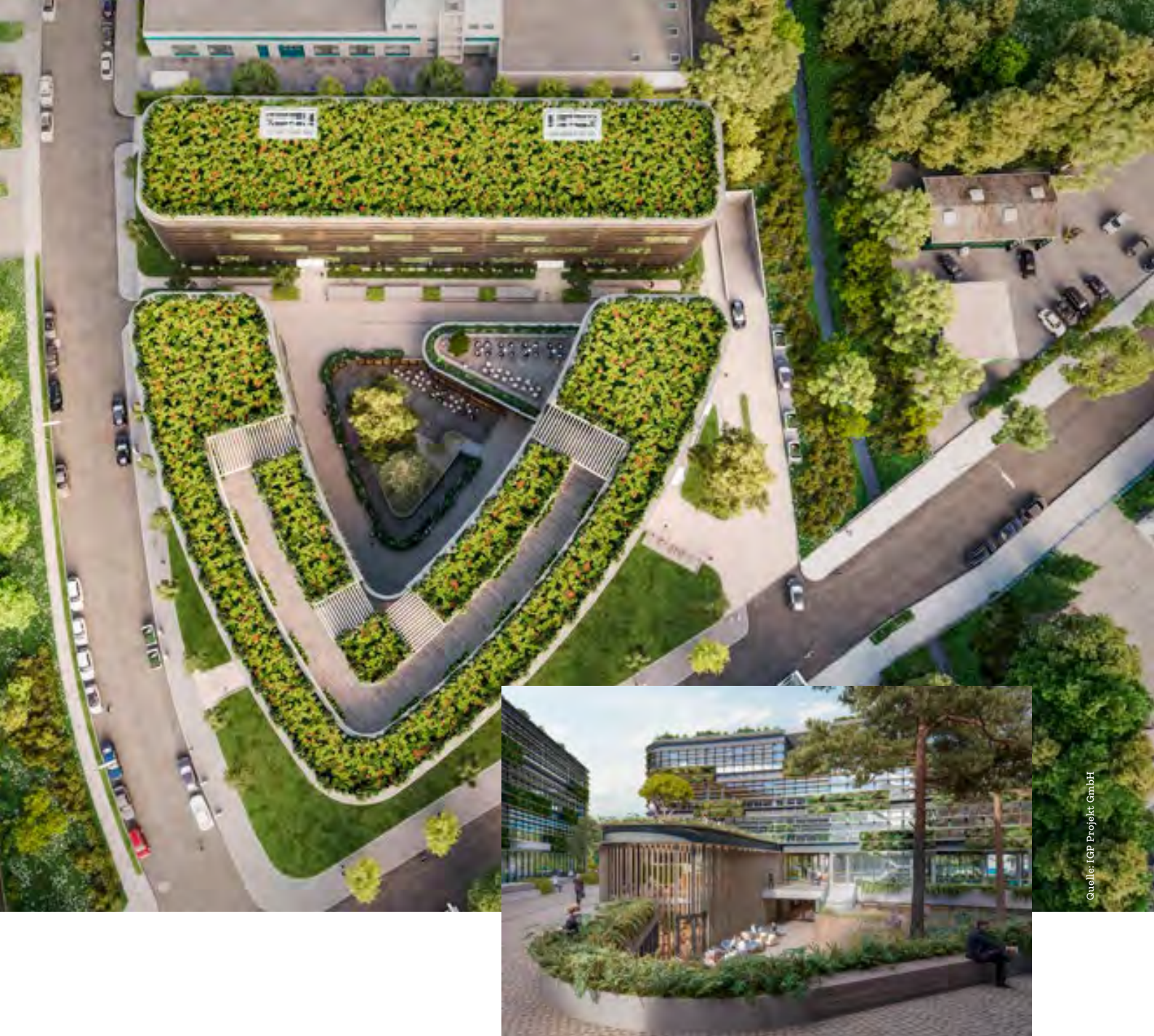
IA: Ihr Projekt greenovation campus in Berlin-Zehlendorf wird von DeepGreen begleitet. Wie sieht das konkret aus und wie viel monetäre Einsparung haben Sie dadurch?

SG: Zunächst hat uns DeepGreen Funding eine umfassende Auswahl an Förderungen vorgestellt, die für das Projekt nach aktuellem Planungsstand in Frage kommen. Zusätzlich haben wir unsere bestehenden Planungen darauf aufbauend so optimiert, dass weitere Förderprogramme für dieses Projekt greifen können. Grundsätzlich gilt für DeepGreen der Maßstab, unsere Projekte so umfangreich wie möglich zu fördern.

Die gesetzliche Obergrenze liegt bei 60 Prozent der Baukosten und setzt somit auch das Ziel. Erste Antragsverfahren wurden bereits eingeleitet. Somit entsteht aus der gemeinsamen Zusammenarbeit ein noch nachhaltigeres Konzept für den greenovation campus Berlin, welches wir zeitnah realisieren werden. Zusätzlich unterstützt uns das Unternehmen in dem Prozess der DGNB-Zertifizierung.

IA: Bestandsgebäude gelten gemeinhin als schwieriger hinsichtlich der Anpassung an die neuen ökologischen Anforderungen. Wie schafft man eine klimaneutrale, betriebswirtschaftlich sinnvolle Umwandlung?

SG: Klimaneutralität und Betriebswirtschaftlichkeit gehen heutzutage



Quelle: IGP Projekt GmbH

auch dank – aber nicht allein – aufgrund der großen Auswahl an Fördermodellen Hand in Hand. Wer energieeffizient baut oder saniert, schafft langfristige Kosteneinsparungen. Man darf an dieser Stelle nicht kurzfristig denken, sondern muss den langfristigen Nutzen erkennen. Dann wird einem sehr schnell klar, dass das emissionsfreie Bauen oder die Sanierung unter klimaneutralen Gesichtspunkten eine wirtschaftlich sinnvolle Komponente hat. Für die Umsetzung gibt es zahlreiche Möglichkeiten, wie beispielsweise das Cradle-to-Cradle-Prinzip, bei dem die Rohstoffe im Baukreislauf bleiben, oder die Nutzung regenerativer Baustoffe. Ein wesentlicher Aspekt bleibt aber die Finanzierung und eben hier kann sich DeepGreen Funding durch

ihr Know-how hervortun. Wir sind uns bewusst, dass die Immobilienbranche einen großen Anteil an der CO₂-Bilanz hat, und wollen bei unseren Projekten den Hauptfokus darauf legen, diese klimaneutral und umweltbewusst umzusetzen. Durch die Unterstützung von DeepGreen Funding sind wir in der Lage, die existenten Fördermöglichkeiten voll auszuschöpfen. Hier stehen unsere Unternehmensphilosophie und unsere betriebswirtschaftlichen Ziele kongruent zueinander.

IA: Nachhaltige Gebäude sollen werthaltiger sein. Was bedeutet das in konkreten Zahlen?

SG: Das stimmt in jedem Fall. Nicht nur, dass die Betriebskosten für energetisch ineffiziente Gebäude in

Zukunft drastisch steigen werden. Wir blicken einem CO₂-Preis von mehr als 100 Euro pro Tonne entgegen. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach nachhaltigen Gebäuden auf dem Markt deutlich gewachsen und steigt weiter. Geschäftshäuser mit einem Nachhaltigkeitszertifikat erfahren beispielsweise eine Wertsteigerung von durchschnittlich 12,5 Prozent. Auf der anderen Seite ist es zwingend notwendig, den Bausektor grundlegend grün zu revolutionieren, um im Wettlauf gegen die Zeit den Entwicklungen des Klimawandels Einhalt zu gebieten. Wir wollen hier Vorreiter sein, da wir mit DeepGreen Funding zusammen nun noch einmal verstärkt auf der Ebene der Förderangebote auf die Zukunft bauen.

Interview: Ivette Wagner



Quelle: Belle Époque

Auf der Seddiner Straße in Berlin entsteht Gewerbefläche
– unter ökologischen Gesichtspunkten.

„Noch immer zu zaghaft“

Torsten Nehls, Geschäftsführer des Projektentwicklers Belle Époque-Gruppe, spricht über Dachbegrünungen, Baustoffe und Produktionskosten.



IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Das Thema Natur und Nachhaltigkeit spielt in Ihrem Unternehmen eine vorrangige Rolle und das bereits seit vielen Jahrzehnten. Überrascht es Sie, dass Nachhaltigkeit in der Branche erst jetzt und damit sehr spät zum Thema wird?

Torsten Nehls (TN): Wir sind positiv überrascht und sehr erfreut, dass das Thema Umweltschutz und Nachhaltigkeit endlich den verdienten Stellenwert in der Bau- und Immobilienbranche erlangt – wenngleich noch immer zu zaghaft.

IA: Bei Ihren Berliner Projekten, unter anderem auf der Charlottenstraße, der Seddiner Straße und weiteren, werden begrünte Dächer realisiert. Welche anderen Maßnahmen setzen Sie außerdem um?

TN: Neben Dachbegrünungen, Wasserkreislaufsystemen für beispielsweise Regenwasser, drainagefähigem Pflaster oder wassergebundenen Wegflächen kommen künftig auch vermehrt Solarelemente auf Dächern und an Balkonen, Wärmepumpensysteme, Energiespeicher und vielleicht auch Dachwindanlagen zum Einsatz. Die Kombination von Gründach und Solar erscheint dem unerfahrenen Beteiligten auf den ersten Blick als widersprüchlich – ist jedoch besonders nachhaltig, da sie die empfindliche Dachfläche schützt, das Gebäude und die Umgebung kühlt und gleichzeitig wesentlich zum idealen Wirkungsgrad der Solaranlagen beiträgt.

IA: Viel diskutiert wird momentan über die richtige Auswahl der Baustoffe und auch über deren Preise. Welche Entwicklung sehen Sie in diesem Bereich?

TN: Derzeit kämpfen alle Marktteilnehmer noch gleichermaßen mit einer preislichen Aufwärtsspirale bei Material und Produktionskosten. Es ist daher unverständlich, weshalb nur ein verschwindend geringer Anteil an Recycling- und Upcyclingmaterialien und eine viel zu geringe Quote an

Naturbaustoffen oder intelligenteren Bautechnologien und CO₂-einsparenden Materialien zum Einsatz kommen. Die Bauindustrie arbeitet in vielen Bereichen leider noch wie im letzten Jahrtausend. Unser Erfindergeist ist hingegen Smart & Green.

IA: Quartier Gehrenseehöfe heißt ein Projekt von Ihnen: mit über 1.000 Wohneinheiten und fast 38.000 Quadratmetern Gewerbefläche. Welche Kriterien braucht ein nachhaltiges Quartier?

TN: Nachhaltigkeit im Großen bedeutet für uns eben nicht nur die Drittverwendungsmöglichkeit sowie einen Nutzungsmix, wie er in einem urbanen Quartier selbstverständlich sein sollte. Insbesondere soll eine zukunftsweisende, klimafreundliche, ökologische und damit gesunde Bauweise mit gesellschaftlich nachhaltigen und wirtschaftlichen Aspekten gepaart werden. Hierzu zählen heute mehr denn je klimafreundliche CO₂-reduzierte Materialien und Bauweisen mit einem hohen Maß an recycelten sowie biologischen und nachwachsenden Baustoffen, welche auch bei einem Rückbau stets dem

Stoffkreislauf wie selbstverständlich wieder zugeführt werden können. Wir nennen solche Materialien NUBORN-Materialien, da sie wie eine weiße Glasflasche auf ewig im Stoffkreislauf für uns da sein und immer wieder neu geboren werden. Ein Projekt von solch städtebaulicher Bedeutung lebt von einer urbanen Mischung für Jung und Alt mit generationsübergreifendem Wohnen und sozial nachhaltigen Angeboten. Hierzu gehören selbstverständlich immer auch Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kitas, Stadtbibliotheken, Einkaufen, Pflege, Medizin, Gastronomie und vieles andere mehr, ebenso wie beispielsweise die Integration eines Mobility-Hubs mit flexiblen Bike- und Carsharing-Angeboten, idealerweise für Elektro, Biogas sowie Wasserstoff. Wir streben danach, Mensch und Natur auch im urbanen Stadtbild so gut wie möglich in Einklang zu bringen – wie selbstverständlich wird der durch die Projektentwicklung und die CO₂-einsparende und umweltschonende regionale Bauweise initiierte Nachhaltigkeitsgedanke in der Zukunft von den Bewohnern und Nutzern vor Ort in einem solchen Quartier gelebt werden.

Interview: Ivette Wagner



Quelle: Shutterstock



Quelle: Premier Inn Deutschland

Aufstehen und Krone richten

Das umschreibt zaghaft die aktuellen Herausforderungen, mit denen die Hotellerie konfrontiert ist. Der Markt konsolidiert sich, während die Nachfrage wieder anzieht und Hotelakteure Konzepte und Bedingungen anpassen.

Hotelunternehmer wie Andreas Striebel hätten nicht gedacht, dass sie einmal so von den Entscheidungen und Fehlentscheidungen der Politik abhängig sind. Der Frust ist groß. Seit der Eröffnung seines Infinity Hotel & Conference Resort Munich in Unterschleißheim nahe des Münchner Flughafens 2010 fuhr Andreas Striebel jedes Jahr Gewinne ein und entwickelte das Haus zu einer der größten Tagungs- und Eventlocations Süddeutschlands mit aktuell 439 Zimmern und etwa 7.500 Quadratmetern Eventfläche.

Nach dem ersten, fast zweimonatigen Lockdown setzte er schnell auf eine umfassende Hygiene und hybride Tagungserfahrungen. Doch dann kam der zweite Lockdown, und der Branche wurde für mehr als sieben Monate der Stecker gezogen. „Bereits Ende 2020 zeichnete sich die größte Krise der Branche ab“, sagt er. Und nicht die kleinen Betriebe fielen durch das Raster der Hilfen, sondern die größeren

zwischen KMU und Konzern, die als Verbundunternehmen wie Einzelunternehmen behandelt wurden. Erst im März 2021 erreichten etliche größere Hotelunternehmen Finanzhilfen, mit denen zumindest einzelne Fixkosten abgedeckt werden konnten. Doch die fehlenden Öffnungsperspektiven bei weiter hohen Ausgaben, null Umsätzen und teilweise zähen Pachtanlass-Verhandlungen blieben. Und manches Großstadtgesehen glich zusammen mit geschlossenen Gastronomien und Geschäften einem Totentanz.

Ambivalente Reaktionen

Seit Mai 2021 versucht die Hotellerie im Flickenteppich der Öffnungsregelungen, wieder Boden gut zu machen. Wie erwartet, gelang dies der Ferienhotellerie schnell. Etliche Häuser blickten über den Sommer auf nahezu Vollbelegung,



1 Das ehemalige NinetyNine Hotel der Centro Hotels ist inzwischen das Premier Inn Heidelberg City Bahnstadt.

2 Das Infinity Hotel & Conference Resort Munich in Unterschleißheim ist eine der größten Tagungs- und Eventlocations Süddeutschlands.

vor allem wegen des hohen Inlandsreiseverkehrs. Ähnlich gut und schnell erholten sich auch Serviced Apartment-Betriebe, die schon während der Lockdowns weniger Federn ließen als die klassische Hotellerie. Doch Stadthoteliern und MICE-Anbietern warten weiter auf die große Rückkehr von internationalen Gästen und Veranstaltungen. Hinzu kommt der akute neue Mitarbeitermangel, der nach dem Re-Start vielerorts bei rund 30 Prozent lag.

Wie hat der Hotelmarkt in Deutschland bisher reagiert? Ambivalent bis moderat. Notverkäufe wie die von Maritim oder den Centro Hotels sorgten 2020 für Beben in der Hotellerie, auch prominente Schließungen wie die des Grandhotels Hessischer Hof in Frankfurt am Main oder des Anna Hotels aus dem Portfolio der Geisel Privathotels in München. Im August und September 2021 schlossen zudem das Ellington Hotel in Berlin sowie in Frankfurt drei und in Zürich ein Flemings Hotel der deutschen Hotelbetriebsgesellschaft HMG. Viel Aderlass im Markt, der sich auch an den Zahlen der bisherigen Erfolgsketten wie Motel One ablesen lässt: Bei einer Belegung von nur 16 Prozent und einem Umsatz von nur 29 Millionen Euro im zweiten Quartal 2021 verzeichnete Motel One im fünften Quartal in Folge ein negatives EBIT von 41 Millionen Euro. 2019 lag dieses noch bei einem Plus von 37 Millionen Euro.

Dennoch: Die große Insolvenzwelle wie auch viele kleine sind bisher ausgeblieben. Experten sind sich weitgehend einig, dass die bisherigen Schließungen normaler, durch Corona beschleunigter Marktberreinigung folgten. Dies, weil der Mitbewerberdruck in bestimmten Märkten schon vor der Pandemie groß war oder weil Eigentümer schon länger eine Umnutzung forcierten, vor allem aber weil in die Jahre gekommene Betriebe den Wettbewerb mit etlichen



2

Neueröffnungen kaum mehr bestehen würden. Verkäufe, Übernahmen und Konversionen bescherten damit anderen Gruppen neues Wachstum, allen voran Premier Inn, B&B Hotels und einzelnen Ferienhotelgruppen. Auch die vom Staat gerettete Novum Hospitality eröffnet weiter in großem Stil. Die Deutsche Hospitality (zum Beispiel Steigenberger) ruft mit der chinesischen Mutter horrenden Wachstumspläne auf und tüftelt mit Porsche Design an einer neuen Hotelmarke. Motel One gelingt der Coup, sein erstes Hotel in den USA in New York zu eröffnen. Und dann sind da noch die lauten Digital-Start-ups wie Numa (ehemals Cosi) oder Limehome, die viel Kapital einsammeln und mit flexiblen, schlanken Konzepten Hotel neu denken wollen. Viel Wechsel, Wachstum und neue Perspektiven also.

Es geht wieder was

Der Investmentmarkt gewinnt allmählich Vertrauen zurück, zumindest unter den hotel erfahrenen und -affinen Finanzierern. „Institutionelle Investoren sind aufgrund



Quelle: MW3D Studio

3



Quelle: RKW Architektur - für STRABAG Real Estate GmbH

4

ihrer strukturellen Vorgaben und Sicherheitsnotwendigkeiten eher zurückhaltend“, schreibt mrp hotels im Juli-Report 2021. Die hotel erfahrene Union Investment hat unter anderem mit dem Erwerb des projektierten Hotelturnes am Mailänder Platz in Stuttgart (Adina Hotels / Premier Inn) von der STRABAG für viel Re-Start-Stimmung gesorgt. Auch hinter der Verpflichtung von Motel One für das Hotel in New York steht Union Investment. Die Commerz Real hat im August 2021 den Kauf des IntercityHotel Lübeck von der GBI bekanntgegeben.

Insgesamt bleibt auch der Franchise-Markt stark. Zugleich könnten sich Pächterwechsel mehrern, weil viele Partnerschaften hinterfragt und neu gedacht werden. Für Investoren und Eigentümer sind Qualität, Bonität, Konzept und Lage noch relevanter geworden, für Betreiber hybride Verträge, die das Risiko verteilen. mrp hotels prognostiziert eine Investorenrückkehr für das erste Halbjahr 2022, dann würden auch die ESG-Themen wichtiger werden. Bleibt vor allem der Stadt-, Business- und Tagungshotellerie die Hoffnung auf ein wachsendes, internationales Geschäft ohne weitere Lockdowns. Für Hoteliers wie Andreas Striebel sind hier stattfindende Messen wie die IAA Mobility oder die EXPO REAL allein in München wichtige Signale – ob als Veranstaltungsort, Zimmeranbieter oder indem die Hotellerie hier teilweise selbst Aussteller ist.

Sylvie Konzack

3 Das IntercityHotel Lübeck eröffnet 2023.

4 Union Investment hat im Frühjahr den Turm am Mailänder Platz in Stuttgart gekauft.

Chancenfelder der Hotellerie

Ob Mobilität, Digitalisierung oder New Work – die Megatrends bescheren der Hotellerie schon länger einen Wandel ihrer Konzepte und Strukturen. Corona wirkt nun wie ein Booster und hat die Ausgangsbedingungen verändert: Der Change vollzieht sich nicht mehr im Boomklima von 2019, sondern unter hohem wirtschaftlichen Druck. Die Veränderungsdynamik ist damit deutlich höher – und die Chancen, Trends und Perspektiven klarer. Eine Auswahl.

Wachstumsgaranten

Ferienhotellerie: Der Urlaub in Deutschland nahm seit dem Sommer 2020 zu, weil die Reisemöglichkeiten gering blieben. Eine gesteigerte Nachfrage wird aber bestehen bleiben – mit dem Trend zu erdgebundenen Reisen und mit steigendem Hotelangebot bei zunehmender Modernisierung und Professionalisierung des Segmentes. Einige Ferienhotelgruppen sind bereits durch Übernahmen gewachsen. Bei internationalen Ketten ist ein Resort-Trend erkennbar.

Serviced Apartments: Living und die damit verbundene Nachfrage nach Privatsphäre, Platz und Distanz ist ein großer Hospitality-Trend. Serviced Apartments haben sich mit ihrem abgeschlossenen, größeren Wohnkonzept bei schlanken Bau- und Betriebskonzepten sowie hoher Digitalisierung in der Krise als besonders resistent

erwiesen. Rund 70 Prozent der Häuser blieben während der Lockdowns geöffnet, die Bekanntheit und Zielgruppen steigen seitdem. Im Segment zeigen sich derzeit starke Marken- und Ausdifferenzierungstrends und eine große Wachstumsdynamik in alle Richtungen. Vor allem neue, Venture Capital getriebene Tech-Immobilien-Player rollen den Hotelmarkt mit Übernahmen von hinten auf.

Luxushotellerie: Ein Rückstau in der Nachfrage und bei den Ausgaben bietet Luxushotels die Möglichkeit, höhere Preise aufzurufen sowie hochpreisigere Angebote leichter zu verkaufen, dies auch in den Metropolen. Damit werden die Verluste geringer ausfallen als in der klassischen Business- und Tagungshotellerie. Zugleich sagen Experten einen neuen Luxusboom voraus – endgültig weg vom Goldenen-Wasserhahn-Luxus für spitze Zielgruppen hin zu einem sinnhaften und nachhaltigen Luxusverständnis für mehrere Zielgruppen.





Hotels meets New Work

Neue Lebens-, Reise- und Arbeitstrends lassen Business und Leisure weiter verschmelzen. Das klassische Business- oder Ferienhotel wird es nicht mehr geben. Vielmehr erweitern sich die Angebote und Zielgruppen: Im Urlaubsclub am Strand kann bereits über Wochen auch remote mit oder ohne Familie gearbeitet werden. Im Stadt- beziehungsweise Businesshotel lässt sich die Geschäftsreise mit Bleisure-Aufenthalten privat verlängern. Und das Serviced Apartment ist nicht mehr nur über Wochen das zweite Zuhause für Projektarbeiter, sondern auch Homeoffice oder Family-City-Trip-Bleibe. Hinzu kommen Workation-Angebote in Retreats auf dem Land als Teambuilding in New Work-Zeiten. Den möglicherweise 30-prozentigen Rückgang des Geschäftsreisevolumens kann der Markt so ein Stück weit kompensieren.

Retail, Mixed-use-Areale, Senior Living-Hospitality

Retail, Hotellerie und Gastronomie gehören zu den am meisten von Corona gebeutelten Branchen. Zusammen stehen sie aber schon länger im Fokus von neuen Mixed Use- und Quartiersentwicklungen. Mit ihnen erhoffen sich Kommunen gerade auch jetzt neue Stadtqualitäten durch Erlebnisangebote und soziale Durchmischung. Hotelinvestoren, -entwickler und -betreiber setzen vor allem auf eine Risikoverteilung und dringen dabei auch in andere Assets vor – als Office-Anbieter bis hin zu eigenen Senior-Living-Konzepten. Immobilien- wie auch Konzeptgrenzen sind fließend geworden, Hospitality und der Gedanke des servicierten Wohnens, Arbeitens oder Altwerdens wird ein Stück weit zum Exportschlager.

Sylvie Konzack



„Von Eigentümern wegen Verkäufen überlaufen“

Timo Hofmann, Operations Manager bei Konen & Lorenzen, spricht mit IMMOBILIEN AKTUELL über den One-Stop-Shop und Konzepte für die Zukunft.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Konen & Lorenzen hat im ersten Quartal 2021 einen One-Stop-Shop für Hotellerie und Gastronomie gegründet. Was verbirgt sich dahinter?

Timo Hofmann (TH): Mit dem neuen Geschäftsbereich spezialisieren wir uns auf die Vermittlung von Betreiberimmobilien. Dies ergänzen wir mit unserem Partnernetzwerk bestehend aus Immobilien-, Betreiber- und Konzeptprofis. Durch das seit über zwei Jahrzehnten aufgebaute und damit sehr große Netzwerk in die Branche hinein, vermitteln wir Ideen und Lösungen bis hin zur Re-Positionierung und schaffen damit einen Mehrwert für Eigentümer von Betreiberimmobilien – ein One-Stop-Shop also.

IA: Gab es die Idee bereits vor der Pandemie?

TH: Die Idee ist bereits vor circa zweieinhalb Jahren in der Geschäftsführung entstanden. Im Zuge der Personalberatungsmandate wurden immer wieder Hotelimmobilien und Pächtergesuche an die Recruitment Consultants herangetragen, sodass man hierbei einen direkten Markt mit zahlreichen Synergien feststellen konnte.

IA: Die Vermittlung von Betreibern oder Pächtern sollte zur DNA des Unternehmens gehören. Ist das noch so oder wollen nicht doch viel mehr Eigentümer ihre Hotels verkaufen?

TH: Tatsächlich wurden wir von vielen Eigentümern überlaufen, welche ihre Immobilien verkaufen möchten. Damit hatten wir zum Start der Gesellschaft nicht gerechnet. Dieser Umstand ist wahrscheinlich der Pandemie geschuldet. Wir gehen davon aus, dass wir zukünftig Betreiber als auch Immobilien

im gleichen Gewicht vermitteln werden, fokussieren aber stets auf den Mehrwert von Konzepten und unterstützen nachhaltig.

IA: Können Sie einen Ausblick auf den Hotelmarkt im Jahr 2023 geben?

TH: Wir hoffen, dass wir nicht in eine vierte Pandemiewelle laufen. Durch die Aufhebung der Reisebeschränkungen kann man von einer Erholung des Hotelmarktes 2022 und 2023 mit einer Anknüpfung an das Vorkrisenniveau des Hotelmarktes in verschiedenen Teilmärkten ausgehen. Die innerdeutsche Leisure-Hotellerie wird wahrscheinlich Anfang 2022 wieder stabil laufen, wohingegen businessgetriebene Destinationen noch das Gesamtjahr 2022 mit Nachwehen der Pandemie zu kämpfen haben. Hier entscheidet sich, welcher Betreiber frühzeitig bei Gästen mit echten Konzepten punkten kann.

IA: Welche Probleme sehen Sie auf die Branche zukommen und was sollte diese aus den Jahren 2020 und 2021 gelernt haben?

TH: Hier sehen wir vor allem zwei Auswirkungen, die jedoch unsere Branche nicht allein trifft. So weitet sich zum einen der Fachkräftemangel weiter aus. Durch unsere angeschlossene Personalberatungsgesellschaft bekommen wir tagtäglich mit, welcher großer Bedarf in der Hotellerie nach qualifiziertem Personal besteht. Durch die Pandemie sind zahlreiche Fachkräfte aus der Branche abgewandert. Die Hotellerie muss sich zukünftig als attraktiver Arbeitgeber mit zahlreichen Karrierechancen positionieren, damit man qualifizierte und motivierte Mitarbeiter finden kann. Die zweite Hauptherausforderung ist die klare Abgrenzung zwischen den



einzelnen Produkten. Das letzte Jahrzehnt war von einem außerordentlichen Bauboom geprägt, der durch Pachtverträge vergoldet wurde. Das kommende Jahrzehnt wird beweisen, welche Konzepte für die nun reisenden Generationen spannend und nachhaltig genug sind, um ihren Business Case zu erfüllen.

IA: Ihr Shop hat verschiedene Kompetenzpartner integriert. Welche Expertise bringen diese ein?

TH: Durch unsere Kompetenzpartner bieten wir das tatsächliche One-Stop-Shop-Erlebnis. Wir sind davon überzeugt, für jede Aufgabenstellung in der Hotellerie und Gastronomie den richtigen Ansprechpartner in unserem Kompetenznetzwerk liefern zu können. Durch die Lindner Hotels/meal and all hotels wird der Bereich der Hoteloperations abgedeckt. Unser Partner Hanseatic Group aus Hildesheim bietet Kompetenzen in baulichen Fragen. Und im Bereich der Gastronomieplanung sowie der -beratung haben wir mit tellerrand Consulting und der SODA Group zwei deutschlandweit bekannte Unternehmen an unserer Seite.

Interview: Ivette Wagner

Stadt Land Flucht?

Für den ländlichen Raum müssen Entwicklungsimpulse statt Abwanderungsgründe geschaffen werden, fordert der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Wie das geht, zeigen Projekte, die Gemeinden neue Einwohner beschern und Städten den Zuwanderungsdruck nehmen.



Quelle: Shutterstock

Verstärken sich mehrere Faktoren gegenseitig und verschlechtern dadurch einen Zustand immer weiter, spricht man von einer Abwärtsspirale. Zu beobachten ist dieser Vorgang zum Beispiel in ländlichen Räumen: Weil vielerorts die Bevölkerung schrumpft, werden Strukturen reduziert. Das rückläufige Angebot an Ärzten, Schulen, Kitas, ÖPNV und Nahversorgung verschlechtert die Lebenssituation weiter, es wandern noch mehr Menschen in die Städte ab.

Wohnen fördern reicht nicht

Frank Emrich, Direktor des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw), fordert darum einen Paradigmenwechsel: „Es müssen Entwicklungsimpulse statt Abwanderungsgründe geschaffen werden.“ Das Wohnen zu fördern, reiche nicht. Der ländliche Raum brauche auch eine Stärkung von ÖPNV, Verkehr, Bildung, Handel, Medizin und Telekommunikation.

Ähnlich sieht das der Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (vdwg). Verbandsdirektor Ronald Meißner moniert, dass die vom Bund 2019 angekündigten Förderprogramme bisher nicht umgesetzt wurden. Um das Ausbluten des ländlichen Raumes zu stoppen, müssten dringend mehr direkte Investitionszuschüsse statt zinsgünstiger Kredite bereitgestellt werden.

Mirjam Luserke, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG), kritisiert darüber hinaus den „Trend zur Instrumentalisierung der Wohnungspolitik“. Themen wie Mietendeckel, Mietpreisbremse

und Klimaschutz erschwerten Investitionsplanungen und verschlechterten die Lage auch im ländlichen Raum „zum Teil sehr deutlich“.

Regionen brauchen „Kümmerer“

Doch die Verbände können mehr als kritisieren. In dem Projekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ suchten sie selbst nach Lösungen.

Idylle statt Großstadt: Ländliche Gemeinden können mit attraktiven Angeboten neue Einwohner gewinnen.



Quelle: Shutterstock

Ausgehend von dem Gedanken, dass die Regionen „Kümmerer“ brauchen, analysierte der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit mehreren Regionalverbänden, wie Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften die Lebensverhältnisse in Stadt und Land angleichen können.

Eines der sieben Teilprojekte ging die Diskrepanz zwischen den Einwohnerverlusten des thüringischen Saale-Holzland-Kreises und dem anhaltenden Wachstum der Stadt Jena an. Der Lösungsvorschlag: durch Wohnungsneubau und Bestandsoptimierungen in ausgewählten Orten des Kreises neue Bewohner gewinnen und die Ortskerne stabilisieren. Handeln die lokalen Akteure dabei koordiniert, so die Studienautoren, könne Jena von einer Entlastung seines Wohnungsmarktes und der Saale-Holzland-Kreis von Entwicklungsimpulsen für seine Gemeinden profitieren.

34 Prozent wollen auf das Dorf

In der Tat denken viele Menschen über ein Leben auf dem Land nach. In einer Umfrage von Kantar Emnid favorisierten 34 Prozent der Deutschen das Dorf als Lieblingswohnort und 26 Prozent die Kleinstadt, aber nur 13 Prozent das Stadtzentrum. Zudem sind laut einer Sparda-Studie 65 Prozent der Mieter mit Immobilien-Kaufplänen bereit, bis zu 30 Kilometer weit zu pendeln, jeder Vierte sogar mehr. Hinzu kommt: Im ländlichen Raum sind die eigenen Wände noch vergleichsweise günstig.

Andreas Brohm, Bürgermeister im sachsen-anhaltinischen Tangerhütte, machte sich all das zunutze und wies Bauflächen aus. Die Einheitsgemeinde in der Altmark ist seit 1990 von 8.000 auf 5.000 Einwohner geschrumpft. Jetzt

entsteht in Lüderitz eine Siedlung, deren 19 Bauplätze in kurzer Zeit ausgebaut waren. Zugleich nimmt in der Kernstadt das Wohngebiet Am Dämmchen mit 18 Grundstücken Gestalt an. Dort können Bauplätze oder schlüsselfertige Häuser erworben werden. Überdies investiert das kommunale und genossenschaftliche Wohnungswesen in den Bestand. „Für den dringend benötigten Zuzug in die Einheitsgemeinde sind entsprechende Wohnangebote ausschlaggebend“, betont Andreas Brohm und fügt an: Von Landflucht sei hier keine Rede mehr.

Sogwirkung erzeugen

Auch die Wohnungsbaugenossenschaft Oberland Neugersdorf eG im sächsischen Ebersbach-Neugersdorf setzte der Landflucht etwas entgegen. Sie schuf mit dem Wohnpark Spreequelle altersgerechte Wohnungen mit Tagespflege und Gemeinschaftsräumen für das Quartier und sanierte auch Bestandsbauten im Umfeld altersgerecht. Davon erhofft sie sich eine Sogwirkung: Wer hierherzieht, muss das Viertel später nicht verlassen, da Wohnungen für Ältere bereitstehen. Diese Idee eines gestalteten Wohnumfeldes mit Service brachte der WBG einen Preis des VSWG und viele Besuche anderer WBG-Vertreter ein.

Für vtw-Verbandsdirektor Frank Emrich gehen solche Projekte in die richtige Richtung: „Politik, Gesellschaft und Wirtschaft müssen gemeinsam im ländlichen Raum dafür sorgen, dass die Rahmenbedingungen passen. Dann bleiben die Menschen auch in ihrer Heimat wohnen – und Städte werden entlastet.“ Die Wohnungswirtschaft sei bereit, als Impulsgeber und Partner dieser Prozesse zu wirken.

Frank Baecke

In Mitteldeutschland wachsen die Städte (li.: Leipzig), dennoch träumt jeder Dritte vom Leben auf dem Land (re.: Bad Berka).



Quelle: Shutterstock



Quelle: Shutterstock



Viel mehr als Rauch

In Dresden baut die USD Immobilien GmbH eine einstige Tabakfabrik um.

Die Zigarettenindustrie hat in Dresden eine lange Geschichte. Der griechisch-deutsche Tabakfabrikant Georg Anton Jasmatzki gilt als deren Begründer. Um 1920 kam deutschlandweit jede vierte Zigarette aus einer der rund 70 Dresdner Fabriken. Georg Anton Jasmatzki ließ Ende des 19. Jahrhunderts seine eigene auf der Schandauer Straße 68 errichten. Der Platz reichte schnell nicht mehr aus, so ließ er 1900 das Gebäude Glashütter Straße 92 / 94 und zwölf Jahre später den Komplex an der Gottleubaer Straße 8 bis 12 bauen. Ein Verbindungsgang führt über die Straße.

In der Zigarettenfabrik in Dresden wurde Ende der 1950er Jahre die Marke f6 entwickelt, die dem Werk schließlich den Namen gab. 1990 übernahm der Konzern Philip Morris die f6 Zigarettenfabrik und produzierte zunächst am Standort weiter. Doch nach 2015 verlegte Philip Morris die Produktion ins Ausland und schuf an der Glashütter Straße das Werk 2 mit Lager und mit der Produktion von Rolltabak. Der gesamte historische Komplex wurde verkauft.

Bestand und Neubau in Harmonie

Unter dem Namen Neue Tabakfabrik f6 Dresden baut die USD Immobilien GmbH nun die alten Fabrikgebäude um und errichtet zudem zwei Neubauten an der Glashütter Straße 95 und der Schandauer Straße 70. „Wir schaffen so rund 18.000 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf 241 Wohnungen in den Bestandsgebäuden und 40 im Neubau sowie sechs

Gewerbeflächen im Bestandsbau“, erläutert USD-Projektleiter Arndt Anger. Die ersten 131 Wohnungen sind bereits fertiggestellt und werden an die Käufer beziehungsweise Mieter übergeben. Bis zum dritten Quartal 2023 soll der gesamte Komplex vollendet sein.

In dem Areal errichtet das Unternehmen zwei Tiefgaragen mit 145 Stellplätzen. Um für die Zukunft gerüstet zu sein, erhalten diese Elektroanschlüsse. In den Wohnungen liegt Internet über Glasfaserkabel an. Arndt Anger: „Wir achten, dort, wo es möglich ist, auf eine barrierefreie Gebäudeerschließung, dazu zählen auch Personenaufzüge.“ Zusätzlich stellt die USD der Landeshauptstadt ein Grundstück zur Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes zur Verfügung.

Begehrtes Eigentum schnell weg

Die Wohnungen mit Echtholzparkett und Fußbodenheizung waren relativ schnell veräußert. Das liege, so der Projektleiter, am Charme eines sanierten Industriedenkmales. In den Altbauten gibt es Räume mit einer Deckenhöhe von bis zu 3,70 Meter. Zudem sei das Stadtviertel Striesen ohnehin ein sehr beliebter Wohnstandort. Arndt Anger schätzt zudem den „professionellen Vertrieb und die gute Reputation der USD“ als wichtigen Grund für das Vertrauen der Kunden. Der 1992 gegründete Bauträger, wobei die Abkürzung für „Unser schönes Dresden“ steht, hat nach eigenen Angaben 334 Immobilienprojekte in Angriff genommen und 3.695 Eigentumswohnungen geschaffen. Das Investitionsvolumen wird mit 928 Millionen Euro angegeben. Allein 750 Wohnungen realisierte das Unternehmen in den vergangenen Jahren am Neumarkt Palais City One, der Gartenstadt Striesen und der kurz vor der Vollendung stehenden Hafencity Dresden. Das Investitionsvolumen betrage für diese drei Objekte etwa 270 Millionen Euro.

„Die historischen Gebäude wurden bei intensiver Absprache mit den Denkmalschutzbehörden vollständig entkernt und von industrietypischen Einbauten befreit“, erläutert der 38-jährige Projektleiter. Alle Baustoffe, die Schadstoffe enthalten könnten, seien vorsorglich beseitigt worden. „Danach haben wir den Zuschnitt der Wohnungen gezielt auf die Nachfrage am Mietmarkt abgestellt, aber gleichzeitig den Industriecharme beibehalten.“ Auf Wohnkomfort sollen die Bewohner nicht verzichten müssen, so verfügen die meisten Wohnungen über Balkone und Loggien. Zu konkreten Preisen mag sich Arndt Anger nicht äußern. Er sagt nur: „Die Kaufpreise sind ortsübliche Marktpreise, abhängig von Größe, Lage und Ausstattung.“ Auf einschlägigen Internetportalen wurden Ein- bis Vier-Raum-Wohnungen für etwa 5.300 Euro je Quadratmeter angeboten.

Nicht allzu weit entfernt von der Neuen Tabakfabrik f6 Dresden könnte auf einem bisherigen Gärtnerigelände ebenfalls ein Wohngebiet entstehen. Der Stadtrat hatte Ende 2018 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Wohnstandort Kipsdorfer Straße / Weesensteiner Straße aufzustellen. Fünf Planungsbüros legten für das 5,1 Hektar große Gebiet mit einem Stadtteilpark ihre Vorstellungen vor. „Im letzten Jahr führte das Stadtplanungsamt unter Einbeziehung der Eigentümer, Vertretern der Stadtratsfraktionen und des Stadtbezirksbeirates Blasewitz ein anonymes Verfahren

durch. Im Ergebnis empfahl die Jury die Arbeit des Dresdner Architekturbüros Wörner Traxler Richter Planungsgesellschaft als Grundlage für die weitere Planung“, erläutert eine Rathaussprecherin.

Kürzlich wurde das Ergebnis in der Gestaltungskommission Dresden präsentiert. Dieses neu konstituierte Gremium hatte jedoch zahlreiche Anregungen zur „notwendigen Identitätsbildung“ und bemerkte, dass sich die beiden nördlichen Teilquartiere vom südlichen mit dem

Schwerpunkt auf experimentelles Bauen zu wenig voneinander unterscheiden. Deshalb werden die Planungen nun weiterentwickelt und sollen erneut in der Gestaltungskommission präsentiert werden. Im Gebiet können voraussichtlich 200 bis 250 Wohnungen entstehen. Nach dem aktuellen kooperativen Baulandmodell sollten 30 Prozent davon als geförderte mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen geschaffen werden.

Bettina Klemm



Erfurter Immobilienbörse



www.kip.net/thueringen/erfurt

Wer in Erfurt nach Immobilien sucht, der muss sich nicht länger durch verschiedene Internetportale klicken. Thüringens Landeshauptstadt betreibt jetzt eine eigene kommunale Immobilienbörse. In diese können sowohl die Stadt als auch Immobilienmakler und Privatpersonen ihre Angebote einstellen.

Unter www.kip.net/thueringen/erfurt finden Interessenten nun auf einem Portal vereint sowohl Wohnungen, Häuser und Baugrundstücke als auch Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien samt Standortinformationen. „Mit der kommunalen Immobilienplattform bieten wir Unternehmen und Bürgern einen neuen Online-Service an und betreiben gleichzeitig aktives Standortmarketing“, sagt Wolfgang Jentz,

Leiter des Amtes für Wirtschaftsförderung der Stadt. Jede inserierte Immobilie ist mit einem Anfrageformular für den direkten Kontakt zum Anbieter versehen.

Außerdem erhalten künftige Mieter, Investoren und Pächter auf dem Portal infrastrukturelle Eckdaten sowie Bild- und Textmaterial über Erfurts Besonderheiten. „Wir präsentieren auf der Seite umfassend unsere verfügbaren Gewerbeflächen und -immobilien sowie den Gewerbestandort Erfurt. Das wird uns bei Firmenansiedlungen durchaus begünstigen“, ist der Erfurter Wirtschaftsbeigeordnete Steffen Linnert überzeugt. Initiiert wurde die kommunale Immobilienplattform (KIP) durch das Amt für Wirtschaftsförderung.

Frank Baecke

„Jedes Töpfchen findet einen Deckel“

Maklerin Petra Höhne ist auf den Verkauf von Häusern in einer ländlichen Region westlich von Halle (Saale) spezialisiert. Trotz Bevölkerungsrückgang laufen die Geschäfte gut.

Spätestens seit der Corona-Pandemie wird in Deutschland über eine Renaissance der ländlichen Regionen gesprochen. Stark gestiegene Immobilienpreise in den mitteldeutschen Großstädten führen bereits seit geraumer Zeit dazu, dass sich Interessenten für einen Hauskauf auch in den umliegenden Kommunen umsehen. „Wir können uns über mangelnde Nachfrage jedenfalls nicht beklagen“, sagt Petra Höhne aus Nemtsdorf-Göhrendorf.

Die Immobilienmaklerin lebt auf dem Land und ist auf den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern in der ländlichen Region spezialisiert. In ihrem Haus in der knapp 900-Einwohner-Gemeinde im Saalekreis befindet sich auch ihr Büro. „Für mich ist das der ideale Standort“, sagt sie. Ihr Einzugsgebiet umfasse einen Radius von etwa 30 Kilometern zu den Städten Halle (Saale), Merseburg, Eisleben und Naumburg.

Auf ihrer Homepage hat sie aktuell 19 Angebote. Darunter ist ein Einfamilienhaus für 90.000 Euro in Artern (Thüringen), ein Einfamilienhaus in Langeneichstädt für 160.000 Euro oder ein Mehrgenerationenhaus in Saubach (beide Sachsen-Anhalt) für 60.000 Euro. Während in Großstädten vor allem die Lage des Objektes entscheidend für Attraktivität ist, bestimmen laut Petra Höhne auf dem Land andere Kriterien den Kauf. „Liegt das Haus in der Nähe der Eltern, komme ich mit dem Auto gut zum Arbeitsplatz?“ Solche Fragen würden sich ihre Käufer häufig stellen, sagt die Maklerin. Sechs bis acht Wochen benötige sie im Schnitt, um eine Immobilie zu verkaufen.

Die steigende Nachfrage in der ländlichen Region geht nach Ihrer Ansicht auf zwei Faktoren zurück: „Junge Familien, die sich in Halle oder auch in Naumburg kein Haus mehr leisten können, suchen im Umland.“ Sie seien bei der Ortswahl häufig nicht festgelegt und würden daher vergleichsweise einfach ein Haus finden. Die zweite Gruppe seien Ostdeutsche, die nach der Wende in den Westen gegangen seien, und nun wieder zurückkehren. „Zuletzt hatte ich ein Ehepaar aus Stuttgart, die bei uns ein Haus suchen“, berichtet Petra Höhne. Für sie seien die hiesigen Preise ein Traum. Einfach



Quale: Steffen Höhne

ist es dennoch nicht, in ländlichen Regionen eine Immobilie zu finden. „Wer in der WeinStadt Freyburg ein Haus sucht, der muss Glück haben.“ Das Angebot ist vergleichsweise knapp. „Es kommen gerade in den Kleinstädten, die eine gute Infrastruktur mit Schulen, Ärzten und Supermärkten besitzen, kaum brauchbare Immobilien auf den Markt.“ In Orten wie Querfurt und Bad Lauchstädt seien die Objekte sehr gefragt. „Wer dort nichts mehr findet, schaut in die umliegenden Dörfer.“

Den Markt kennt die Immobilienmaklerin bestens. Sie hat zwar Landwirtschaft studiert, machte sich 1990 aber selbstständig. Zunächst verkaufte sie Bausparverträge, dann half sie bei Finanzierungen. Ins Immobiliengeschäft ist sie durch eine Besonderheit aus DDR-Zeiten gerutscht: „Viele mussten die Grundstücke unter ihren Häusern kaufen, weil sie nur Nutzungsrechte hatten.“ Petra Höhne wickelte die Käufe mit ab. Noch heute bietet die Maklerin ihren Kunden auch eine Finanzierung mit an: „Die Käufer können nicht nur darauf vertrauen, ein solides Haus zu bekommen. Ich sage ihnen, ob sie sich es leisten können.“

Der Kaufpreis der Immobilien richtet sich nach dem Bodenrichtwert und der Schätzung durch einen unabhängigen Gutachter. „Der Wert des Hauses ist dadurch sehr transparent“, sagt sie. Auch in der ländlichen Region würden die Bodenwerte wieder steigen. Doch wirkt die demographische Entwicklung nicht dagegen? Einige Regionen sollen bis 2040 ein Fünftel ihrer Einwohner verlieren. Petra Höhne kennt diese Prognosen und sagt: „Davon merken wir bisher kaum etwas.“ Und auch wenn die Nachfrage künftig zurückgehen sollte, würde das über sinkende Preise ausgeglichen. Ihr Credo lautet: „Für jedes Töpfchen findet man auch einen Deckel.“

Steffen Höhne

Dreht die Pandemie das Stadt-Land-Gefälle?

Prof. Dr. Rico Manß, Akademischer Standortleiter am Campus Leipzig der IU und Kolumnist von IMMOBILIEN AKTUELL, schreibt über Corona und die Auswirkungen, die auch Mitteldeutschland treffen.



Quelle: IU

Seit Jahrzehnten untersuchen Forschungsinstitute die regionalen Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Gebieten in Deutschland. Die dabei festgestellten Divergenzen zwischen Metropolen und Provinzen, auch bekannt als Stadt-Land-Gefälle, wurden erst Ende 2019 in einem neuen Studienbericht des ifo Institutes bestätigt. Nicht nur das wirtschaftliche, sondern insbesondere das wachsende demographische Gefälle sei besorgniserregend: Ländliche Regionen sind durch eine schneller alternde und zusätzlich schrumpfende Bevölkerung gekennzeichnet. Gerade Mittel- und Ostdeutschland sei besonders intensiv von solchen Divergenzen betroffen, so das ifo Institut. Dies zeigt, dass es in der Vergangenheit vor allem junge Menschen vom Land in die Städte zog. Bestätigt wird dies durch eine Studie des Leibniz-Institutes für Wirtschaftsforschung, die die beiden großen Attraktivitätstreiber von Städten und damit die Hauptgründe für das Stadt-Land-Gefälle benennt: Junge Menschen erhoffen sich attraktivere Arbeitsplätze und ein höheres Lohnniveau in der Stadt.

Spannend ist allerdings die Entwicklung solcher Unterschiede entlang der vergangenen Jahrzehnte: Bereits in den Jahren vor der Corona-Pandemie war zu erkennen, dass das Stadt-Land-Gefälle bezogen auf das Realeinkommen deutschlandweit deutlich abnimmt. Einerseits fanden in den vergangenen zwei Jahrzehnten Lohnangleichungen zwischen Stadt und Land statt. Im Jahr 2016 lagen die Durchschnittslöhne deutschlandweit in Städten nur noch acht Prozent über denen auf dem Land. Andererseits steigen die Lebenshaltungskosten, allen voran die Wohnkosten in Städten. Dies führt zu einer weiteren, zunehmenden Kompensation des achtprozentigen Lohnunterschiedes auf ein nahezu angeglichenes Realeinkommen zwischen Stadt und Land.

Ein zusätzliches Neudenken der städtischen Attraktivitätstreiber bei jungen Menschen bringt nun die Corona-Pandemie: Die Lockdowns und anhaltenden Beschränkungen haben weiche Faktoren der Stadtattraktivität wie Kultur- und Unterhaltungsangebot, Nahversorgung und Nähe zu Präsenzbildungsangeboten nahezu vollständig außer Kraft gesetzt. Zusätzlich haben Unternehmen sowie Arbeitnehmer

und Arbeitnehmerinnen festgestellt, dass nicht jedes Meeting vor Ort im Büro stattfinden muss. Vor der Corona-Pandemie arbeiteten beispielsweise nur vier Prozent der Beschäftigten im Homeoffice – im Frühjahr 2021 stieg der Anteil bereits auf mehr als ein Drittel aller Beschäftigten, die die Möglichkeit des mobilen Arbeitens nutzten.

Und auch in Zukunft wird ein großer Teil der konzeptionellen Arbeit remote aus dem Homeoffice heraus erbringbar sein – hierfür sprechen sich 73 Prozent der Arbeitnehmenden aus. In Anbetracht einer repräsentativen Umfrage des Forschungsinstitutes Kantar wundert dies nicht, da bereits vor der Corona-Pandemie nur 13 Prozent der Deutschen in der Stadt leben wollten und 60 Prozent lieber in ländlichen Gebieten, wenn die Arbeitsbedingungen es zulassen würden.

Der Effekt aus dieser Digitalisierung und Remotisierung der Arbeit ist die neu geschaffene Möglichkeit, Attraktivitätstreiber der Provinz, nämlich Verfügbarkeit und Preisniveau von Wohnraum, soziales Miteinander und Nähe zur Natur mit den attraktiven Arbeitsplätzen und dem höheren Lohnniveau der Stadt zu verknüpfen. Um Arbeitnehmende sowie Unternehmen bei solch einer Remotisierung der Arbeit strukturiert zu unterstützen, können Coworking-Konzepte helfen. In ersten Pilotprojekten werden solche Ansätze bereits für ländliche Regionen erprobt. Hierbei sollten aber etablierte Konzepte zwingend auf die Bedürfnisse der ländlichen Homeoffice-Nutzer adaptiert werden und kreative Geschäftsmodelle von Immobilienentwicklern und Unternehmen gefunden werden: Denkbar sind innovative Konzepte des Remote-Arbeitens von Bottom Hubs, also kleine, privat betriebene Bürogemeinschaften, über Retreats, also Rückzugsorte auf dem Land, bis hin zu Pendlerhäfen, also Remote-Arbeitsmöglichkeiten anstelle von hochfrequentierten Pendlerstrecken. Innovativ wären hierfür die Verknüpfung und Integration von Grundversorgungsangeboten, Kulturveranstaltungen oder Kitas. Solche Modelle werden künftig insbesondere für ländliche Regionen mit passender digitaler Infrastruktur und attraktivem Wohnpreisniveau relevant. An solchen passenden Standorten kann diese Immobilienart eine große Chance für Investoren und Projektentwickler bedeuten.

Alter Neuling

Das Quartier macht sich auf den Weg: zu einer beliebten Assetklasse.
Damit kann auch Anlagedruck abgebaut werden.



Quelle: Shutterstock

die Zusammenarbeit von Interboden und Hamburg Team. Zwei mittelständische Unternehmen, beide von Söhnen und Vätern geleitet, bündeln Kompetenz und Knowhow.

„Keine Blasenbildungsgefahr“

Lange Zeit herrschte in Deutschland eine „Lagen-Monotonie“. So bezeichnet es zumindest Jörn König von TME Associates. Was nichts anderes heißt als: Industrie-, Gewerbe-, Wohngebiete, Sonder- und Kerngebiete. Also Definitionen, was wo und wie gebaut sowie genutzt wird. Nun verlagere sich das Kräfteverhältnis zwischen den Komponenten Mensch, Arbeit und Immobilie in Richtung Mensch, denn auch Arbeit werde zunehmend mobil. Das gut gemischte Quartier sei nun ein Produkt. „Es kann sich als eigenständige Assetklasse etablieren beziehungsweise eine neue Assetklasse besetzen, die noch keinem hochkompetitiven Umfeld und damit verbundener Blasenbildungsgefahr ausgesetzt ist“, so Jörn König. „Mit Einzelinvestitionen oberhalb von 500 Millionen Euro kann Anlagedruck effektiv abgebaut werden.“

Wenn immer mehr Menschen auf engem Raum zusammenleben, macht das die Immobilie „zu einem langfristig gefragten und entsprechend wetterfesten Investment“, bestätigt Dr. Jan Linsin von CBRE. Wichtig sei, dass sich das Quartier in eine intakte, urbane Infrastruktur eingliedere. Dann kann es eine Aufwertung von Stadtteilen – und damit verbunden – eine Wiederbelebung einleiten. „Die vorherrschenden Defizite einer nicht mehr adäquaten Stadtentwicklung werden durch den zielgerichteten Nutzungsmix ausgeglichen“, so Dr. Jan Linsin. Der Trend hin zum Quartier auch für Investoren wird seiner Meinung nach weiter anhalten. „Zwei wichtige Punkte sind der diversifizierte Cashflow und die konstante Frequenz, die ein funktionierendes Quartier anzieht.“

„Wir glauben, dass für erfolgreiche Quartiere in Zukunft zwei Eigenschaften essenziell sein werden: Sie müssen digital und grün sein“, sagt Alexander Jacobi, geschäftsführender Gesellschafter der Bauwens Development, in einem Interview. Dazu gehören Apps, Urban Gardening, Freizeitflächen, die einen Mehrwert für die Bewohner bieten. „Die Stadt der Zukunft ist eine Stadt der Quartiere“, lässt sich ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner zitieren. Das Positionspapier „Quartiere der Zukunft“ richtet den Blick daher auf Nutzungsdurchmischung und Lebendigkeit. Einzelhandel, Wohnen, Gastronomie und Büros gehen dabei eine Beziehung miteinander ein, kurze Wege sind das Ergebnis.

Ivette Wagner

Eine neue Erfindung ist es nicht, dafür aber eines der meistgenutzten Wörter: Quartier. An mancher Stelle wirkt es fast lächerlich, wenn zwei Häuser mit einer Grünfläche dazwischen bereits als selbiges bezeichnet werden. Dr. Jan Linsin, Head of Research CBRE, definiert es so: ein Areal mit mindestens vier verschiedenen Nutzungsarten, wobei eine davon nicht zwangsweise auf Rendite ausgerichtet sein muss. Bei Jörn König, Managing Partner beim Beratungsunternehmen TME Associates, braucht eine Quartierentwicklung „ein Initialereignis, einen Charakter, USP oder Pull-Effekt“, der eine kritische Nutzergruppe auch außerhalb der üblichen Bürozeiten sicherstelle. Das könne beispielsweise ein Kultur-Hotspot wie die Konzerthalle mit Containerdorf im Werksviertel München sein. „Im Idealfall kann eine solche Entwicklung dazu führen, dass sich unterentwickelte Randlagen durch die Integration ganzheitlicher, qualitativ hochwertiger Konzepte zu hochpreisigen Spitzenquartieren entwickeln.“

Interboden-Chef Dr. Thomas Götzen formulierte: „Wir wollen keinen Beton bauen.“ Und keine leeren Wüsten. Er möchte das urbane Dorf mit verschiedenen Baukörpern, die sich nicht wie ein Ei dem anderen ähneln. Das Stadtquartier maxfrei auf dem Areal einer ehemaligen JVA-Anstalt in Düsseldorf ist sein Beispiel dafür. Es steht für „das Zusammenspiel von unterschiedlich genutzten Immobilien aus den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Leben in einem räumlich konkret umrissenen städtischen Raum“. Um möglichst ideale Lebensräume zu schaffen, setzt Dr. Thomas Götzen auf Kooperation: Quartiermanager heißt die; dahinter verbirgt sich



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



GRÜNES QUARTIER

Mieter wollen mobil sein, allerdings möglichst umwelt- und klimafreundlich. Bei der Entwicklung neuer Quartiere und im Bestand kommt es deshalb auf innovative Mobilitätskonzepte an. Die Wohnungswirtschaft stellt sich dieser Herausforderung – auch im eigenen Interesse.

An der eigenen Haustür starten und enden 80 Prozent aller Wege in Deutschland. Die Entscheidung, welches Verkehrsmittel genutzt wird und warum, hängt wesentlich davon ab, wie das Mobilitätsangebot vor Ort aussieht: Wie weit entfernt ist die nächste Bushaltestelle? Wie oft fährt die Bahn? Gibt es einen sicheren, gut ausgebauten Radweg? Oder bleibt am Ende doch nur der Griff zum Zündschlüssel?

Die Wohnungswirtschaft hat das Thema schon seit längerem auf dem Schirm. Angesichts der angestrebten Verkehrswende und der Verpflichtungen zur Einhaltung von Klimaschutzzielen wird sie ihm aber in Zukunft noch mehr Aufmerksamkeit widmen müssen. Denn von politischer Seite nimmt der Druck zu, Mobilität und Umweltverträglichkeit in Einklang zu bringen.

Mobilität sei allerdings nicht nur eine Frage des Klimaschutzes, betont Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen: „Sie betrifft konkret die Lebensqualität in den Quartieren und ist eine wichtige Voraussetzung für gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land.“

Aus diesem Grund beschäftigt sich die Wohnungswirtschaft intensiv mit der Entwicklung und Etablierung alternativer Formen. Seit Mai 2020 beteiligt sich der GdW als Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft am „Bundesweiten Netzwerk Wohnen und Mobilität“. Hier arbeiten

Wohnungsunternehmen, Kommunen und Dienstleister gemeinsam an intelligenten, umwelt- und sozialverträglichen Ideen und deren Umsetzung für Wohnquartiere.

René Waßmer vom ökologischen Verkehrsclub Deutschland e. V. (VCD), unter dessen Regie das vom Bundesumweltministerium geförderte Projekt läuft, erläutert das Ziel: „Wir wollen intelligente Mobilität am Wohnstandort so fördern, dass Mieter bequem auf das Fahrrad, den Bus oder Sharing-Angebote zugreifen können wie bisher auf den privaten Pkw.“ Verschiedene Angebote und die dazu notwendige Infrastruktur schafften einen wirkungsvollen Anreiz, auf das Auto im Privatbesitz zu verzichten, so der VCD-Projektleiter. Das könnten sichere Abstellanlagen für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen ebenso sein wie die Einrichtung einer Car-Sharing-Station im Wohngebiet.

Entlastung von Stellplatzpflicht

Eine von acht Projektregionen innerhalb dieses Netzwerkes ist Niedersachsen, vertreten durch die Städte Hannover und Hameln. Hannover hatte sich bereits von 2017 bis 2019 am Vorläuferprojekt „Wohnen leitet Mobilität“ beteiligt. Davon profitierte unter anderem die ortsansässige Wohnungswirtschaft, denn als eines der Projektergebnisse trat im April 2020 eine neue Stellplatzsatzung für die Landeshauptstadt



in Kraft. Mit ihr sanken die geforderten Stellplätze pro Neubauwohnung je nach Lage von 1,0 auf 0,8 bis 0,5 – und somit die Baukosten. Wenn wirksame Maßnahmen zur Vermeidung, Verlagerung oder Reduzierung von motorisiertem Individualverkehr ergriffen werden, kann die Anzahl der Stellplätze weiter reduziert werden. Dazu zählen unter anderem eine überdurchschnittliche Erschließung durch den ÖPNV, das Vorhandensein von Car-Sharing-Fahrzeugen und eine sehr gute Anbindung an das Radwegenetz.

Hannover folgt damit dem Beispiel von München, wo es Bauherren seit 2019 ebenfalls möglich ist, den Stellplatzschlüssel für private Autos im Wohnungsbau zu reduzieren. Bedingung ist hier ebenfalls eine fundierte Vorgehensweise, die die Kompensation der fehlenden Pkw-Stellplätze durch



Quelle: Fixabay/AP Berlin

Alternativen sicherstellt. Elf konkrete Handlungsempfehlungen enthält ein Leitfaden, in dem der VCD die Ergebnisse des Projektes „Wohnen leitet Mobilität“ zusammenfasst. Wohnungsunternehmen empfiehlt er unter anderem, für eine integrierte Stadt- und Verkehrsplanung eng mit kommunalen Akteuren und Mobilitätsdienstleistern zusammenzuarbeiten. Nur so entstehe die nötige Fachkompetenz. Außerdem sollten Flächen nicht ausschließlich unter dem Blickwinkel betrachtet werden, ob dort Pkw-Abstellmöglichkeiten eingerichtet werden könnten. Gerade die junge Generation bevorzuge eher Sharing-Angebote, als sich ein eigenes Auto anzuschaffen. Dadurch könne vermieden werden, dass teuer geschaffene Parkflächen später ungenutzt bleiben.

Auf dem Weg zur CO₂-Neutralität

Wie Klimafreundlichkeit im Wohnquartier funktionieren kann, zeigt die Gartenstadt Drewitz im Südosten von Potsdam. Dort verwaltet die GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH im Namen und im Auftrag der ProPotsdam GmbH über 1.600 Wohnungen, die in den 1980er Jahren in typischer DDR-Plattenbauweise errichtet wurden. Heute vollzieht sich hier der Umbau einer Großwohnanlage in eine klimagerechte, energieeffiziente Mustersiedlung – mit der Vision, bis zum Jahr 2050 der erste CO₂-neutrale Stadtteil Potsdams zu werden. Intelligente Mobilitätsmaßnahmen tragen dazu bei.

So gibt es beispielsweise in Drewitz seit 2017 eine flächendeckende Parkraumbewirtschaftung. Dadurch wurden der Parkplatz-Suchverkehr und die damit verbundenen Lärm-, Staub- und Abgasemissionen reduziert. Fahrzeuginhaber mit Wohnsitz in Drewitz können je nach Verfügbarkeit einen persönlichen oder einen Wohngebietsstellplatz mieten. Eine digitale Buchungsplattform ermöglicht darüber hinaus die Nutzung von Parkplatz-Sharing. Ein weiterer Bonus: Mieter von Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen erhalten bei Einzug einmalig Anspruch auf ein kostenloses Jahresticket zur Nutzung des Potsdamer ÖPNV, an den die Gartenstadt sehr gut angebunden ist. Dieser Mobilitätsbonus soll zukünftig auf Sharing-Systeme ausgeweitet werden, beispielsweise durch eine Kombination von Car-Sharing und Mietvertrag.

Wie das Drewitzer Beispiel zeigt, können in Wohnquartieren auf kleinem Raum neue Lösungen mit Pilotcharakter erprobt werden – gute Voraussetzungen für die Umsetzung von Nachhaltigkeit und Innovation. Hinzu kommt, dass Wohnungsunternehmen mit dem Thema „umweltfreundliche Mobilität“ ihr Portfolio um einen Bereich erweitern können, der für die Bewohner immer wichtiger wird. Besonders vielversprechend ist dieser Ansatz in Neubauquartieren, da hier Mobilitätskonzepte von Anfang an einfacher eingeplant und diese Angebote aktiv vermarktet werden können, vor allem gegenüber potenziellen Mietern, für die Alternativen zum Pkw bei der Wahl ihres Wohnortes eine wichtige Rolle spielen. Doch auch im Bestand, wo größere infrastrukturelle Eingriffe oftmals nicht möglich sind, können neue Dienste die Verkehrssituation im Quartier entspannen und damit die Aufenthaltsqualität steigern – weniger Lärm und Abgase, dafür mehr Sicherheit und Lebensqualität.

Jörn Glasner

Leuchtturm statt Leerstand

Das Altenburger Land hat sich erfolgreich um Bundesfördermittel beworben, mit denen Modelle für die Regionalentwicklung erprobt werden sollen. Kern der Ideen ist eine Forschung und Lehre auf Zeit, mit der Wissenschaft, Geist und Diskurs für neues Leben in der Residenzstadt sorgen sollen.

Mit vielen Positivschlagzeilen hat das Altenburger Land in den vergangenen Jahrzehnten nicht aufwarten können: Auf die Wende folgten Abwanderung und Schrumpfung, wer blieb, saß häufig ohne Arbeit zwischen leerstehenden Häusern. In Immobilienpreis-Rankings rangiert der Landkreis bis heute am unteren Ende und zählt zu den Regionen, in denen das Angebot die Nachfrage deutlich übersteigt. Mit Hilfe von Fördermitteln will der Ostthüringer Kreis jetzt allerdings zeigen, dass er eine Zukunft hat – die anknüpft an den Geist der Zeit, als die einstige Residenzstadt Altenburg Wissenschaftler, Kulturgrößen und Gelehrte aus aller Welt anzog. Im Zuge eines Modellprojektes sollen Gastprofessoren und Nachwuchswissenschaftler zu Vorlesungen und Seminaren nach Altenburg kommen; quasi eine Art Probelehre auf Zeit. Die Kooperation mit der Dualen Hochschule Gera-Eisenach ist Kern einer weit gefassten Regionalentwicklungsstrategie, mit der sich der Landkreis erfolgreich für das Programm Aktive Regionalentwicklung des Bundesinnenministeriums beworben hatte.

Thematisch orientieren sich die Wissenschaftler der Bernhard-August-von-Lindenau-Gastprofessur an Fragen der Innovationsförderung und Regionalentwicklung; sie müssen für die Zeit nicht unbedingt nach Altenburg ziehen – seien aber freilich auch als Bewohner auf Zeit herzlich willkommen, so der Wirtschaftsförderer beim Landkreis, Michael Apel. „Wir wollen Leuchttürme schaffen“, sagt er. „Die Hochschulbildung soll nach Altenburg zurückkommen.“ Zwar habe es nie direkt eine Hochschule in der Stadt mit ihren heute etwa 33.000 Einwohnern gegeben, wohl aber ein Institut für Lehrerbildung und eine Ingenieurschule für Papiermacher; und schließlich sei mit Bernhard-August von Lindenau ein universaler Staatsgelehrter geistiger Vater der mehr als 1.000 Jahre alten Stadt. Der Mitte des 19. Jahrhunderts gestorbene Gelehrte war Wissenschaftler, Minister und Mäzen und lebte in Altenburg. In seinem Geiste solle „der Diskurs für alle und im breiten öffentlichen Raum erlebbar gemacht werden“, wünscht sich Michael Apel.

Revitalisierungen geplant

Stattfinden sollen die Wissenschafts-Veranstaltungen in einem Zukunftsinkubator in zentraler Altenburger Lage am Hospitalplatz. Dort sind mit der Volkshochschule und einer städtischen Grundschule schon die Grundlagen für

einen Bildungscampus gelegt, dessen Wurzeln in der Mitte des 19. Jahrhunderts liegen; angestrebt ist, mehrere nicht mehr genutzte Teilgebäude zu sanieren und so das Ensemble insgesamt aufzuwerten. Bei der Finanzierung hoffen Michael Apel und sein Team im Landkreis auf Mittel aus dem Investitionsgesetz Kohleregionen, über das wegen des



Strukturwandels Geld in die betroffenen Regionen fließen soll – auch ins Altenburger Land. Der Kreistag hat sich bereits dafür ausgesprochen, eine entsprechende Verordnung ist in Vorbereitung. Die 700.000 Euro Fördermittel aus der „Aktiven Regionalentwicklung“ sollen helfen, den Inkubator mit Leben zu füllen, Konzepte zu erstellen, sie bekannt zu machen und vor allem auch zu evaluieren, um für weitergehende Projekte zu lernen. Der Kreis muss zehn Prozent als Eigenmittel beisteuern. 2022 geht es los, dann starten neben der Gastprofessur Arbeitskreise, die neue Lösungen für Gewerbe, Landwirtschaft und Leben auf dem Land in der Region finden sollen.

An dem strategischen Entwicklungskonzept arbeitet die Wirtschaftsförderung mit Partnern aus Verbänden und Behörden sowohl auf regionaler als auch auf Landesebene und bei der Metropolregion zusammen. Unter den zwölf aus 60 ausgewählten Siegervorhaben kommen fünf weitere aus Mitteldeutschland. Das Vorhaben erstreckt sich auf drei Jahre, die Vorbereitungen beginnen noch in diesem Jahr; dazu werden frühzeitig Bürger eingebunden. Der Wirtschaftsförderer

denkt darüber hinaus an ein Scouting-Programm, das beispielsweise Eigentümer leerstehender Immobilien im Stadtgebiet anspricht und mit ihnen Nutzungsmöglichkeiten überlegt. Er erhofft sich Impulse weit über den Förderzeitraum hinaus und sieht die Zeichen günstig wie selten zuvor.

Der Wanderungssaldo in der Region sei seit ein paar Jahren positiv, die Anfragen von Unternehmen nach Ansiedlungsmöglichkeiten und Menschen, die im Altenburger Land leben wollten, mehrten sich. „Ich gehe davon aus, dass diese Nachfrage mit dem Ausbau der Bahnverbindung nach Leipzig nochmal anzieht.“ In absehbarer Zeit nämlich dauere die Fahrt bis zum Marktplatz der benachbarten Metropole nurmehr 32 Minuten, wodurch Altenburg zur echten Alternative für diejenigen werde, die der Großstadt müde und die steigenden Preise dort leid sind. Das kulturelle und geistige Umfeld könnte die perfekte Ergänzung sein, hofft Michael Apel mit Blick auf den erwünschten Zuzug von jungen Menschen und Fachkräften. „Genau das unterstützen wir mit dem Zukunftsinkubator.“

Kristina Pezzei



Quelle: Shutterstock

Definitionsfrage

Zum Smart Building gibt es kein einheitliches Begriffsverständnis. Das erschwert die Erstellung intelligenter Gebäude. Nun gibt es ein Reifegradmodell, das eine stufenweise Einordnung der Smartness von Gebäuden ermöglicht.

Intelligent vernetzte Häuser können erstaunliches: Sie regeln je nach Tageszeit und Wetter die Beleuchtung und Klimatisierung von Büros, ermöglichen die Fernüberwachung von Kameras, Alarm- und Zutrittssystemen, gestatten das Fernablesen von Strom- und Wasserzählern oder zeigen Mitarbeitern via App freie Parkplätze in der Tiefgarage an. Zudem überwachen Smart Buildings sich permanent selbst. Sie zeigen an, ob ein Fahrstuhl feststeckt, die Klimaanlage gewartet oder ein Leck repariert werden muss. Kurzum, Smart Buildings sind die Grundbausteine für Smart Cities, in denen alles mit allem vernetzt ist.

Fehlendes Regelwerk

Noch aber ist der Weg zur Smart City mit Hindernissen gepflastert. Das ergab die Studie „Smart Buildings. Erfolgskritische Trends und Anwendungsfälle für Gebäudeplanung und Betrieb“. Sie wurde von Otis zusammen mit dem Bundesverband Digitale Wirtschaft e. V. (BVDW) und den Unternehmensberatungen mm1 und digitalconnection durchgeführt. Laut der Analyse gibt es unterschiedliche Verständnisse vom

Begriff des Smart Buildings und einen sehr heterogenen Reifegrad der Digitalisierung bei den einzelnen Gewerken. Das erschwere die Entwicklung und Bereitstellung smarter Gebäude. Außerdem stehe die Gebäudedigitalisierung erst am Anfang, und es fehle ein rechtliches Regelwerk für Datenschutz und Schnittstellenmanagement.

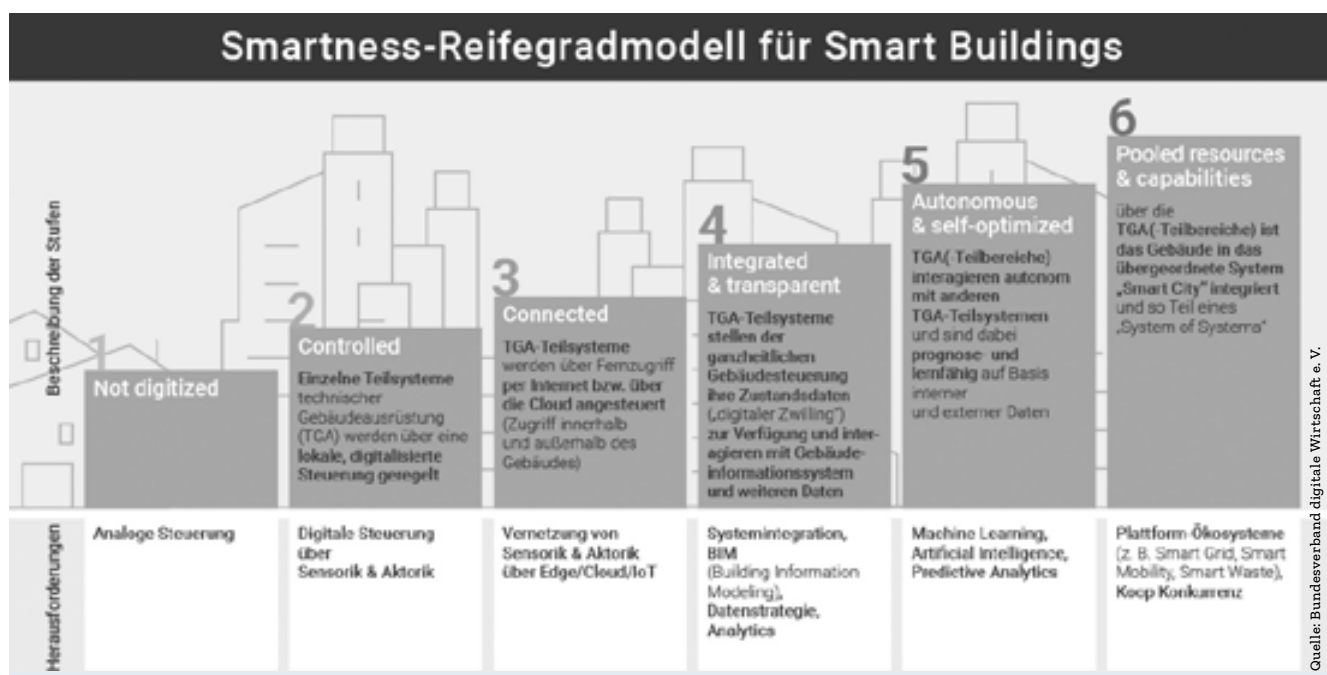
„Heutzutage wird häufig von Smart Buildings gesprochen, aber nicht immer ist eindeutig, was genau sich hinter diesem Begriff verbirgt. Es mangelt zudem an einem Modell, das den Reifegrad festlegt und für alle Gewerke einen gemeinsamen Blick und Vergleich ermöglicht“, konstatiert Udo Hoffmann, Otis Vice President und General Manager für Deutschland und Österreich.

Sechs Stufen für die Zukunft

Darum entwickelten die Studienautoren ein Reifegradmodell, das eine Einordnung der Smartness von Gebäuden ermöglicht. Es umfasst sechs Stufen: Not digitized, Controlled, Connected, Integrated & transparent, Autonomous & self-optimized und Pooled resources & capabilities. Dank dieser Stufen lassen sich jetzt die technologischen Reifegrade in den Bereichen Gebäudesicherheit, Aufzug, Brandschutz, Klima / Belüftung, Energieversorgung, Beleuchtung und Wasserversorgung kategorisieren. Auf diese Weise schafft das Modell die Grundlage für ein gemeinsames Verständnis von Smartness und deren Reifegrad.

„Die Studie zeigt, dass Kompetenzen zur Digitalisierung von Gebäudestrukturen aufgebaut werden müssen“, betont Julia Exner, Otis Director Digital & Field Marketing EMEA. Neben dem digitalen Know-how seien aber auch neue Kooperationsmodelle und eine starke Abstimmung der Akteure in der Gebäudewirtschaft entscheidend für die Entwicklung von Smart Buildings.

Frank Baecke



„Flächenknappheit ist ein Mythos“

Raphael Thießen, Geschäftsführer des Anfang 2021 gegründeten Deutschen Brownfield Verbandes sowie von Brownfield24, der einzigen Plattform für herausfordernde Flächen, spricht mit IMMOBILIEN AKTUELL über fehlendes Handwerkzeug, Erlangung der Baureife, Forderungen an die Politik und einen notwendigen Dialog.



IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Existiert eine Aufstellung, wie viele Brownfield-Flächen es in Deutschland aktuell gibt, und wie viele bereits einer Nutzung zugeführt wurden?

Raphael Thießen (RT): Leider nein, genau das ist das Problem. Es gibt Daten, die über zehn Jahre alt sind, aber mit Sicherheit kein realistisches Bild liefern. Brownfields in unserer Definition sind alle Brachflächen. Das Ursprungsproblem ist derzeit, dass alle von einer Flächenknappheit in Deutschland sprechen, aber das ist ein Mythos. Die Stadt Düsseldorf zum Beispiel hat eine Erhebung gemacht und festgestellt, dass sie im Eigenbestand rund 269 Hektar Brachfläche besitzt – ohne private Flächen. In Stuttgart sind es 330 Hektar. Wenn ein einheitliches System die Flächen erfassen würde, wäre allen geholfen: dem Investor, der Potenzialflächen finden kann, der Stadt, die sinnvoll Stadtplanung betreiben kann, der Politik und Umwelt, um das Neuflächenverbrauchsziel von Netto-Null bis 2050 zu erreichen.

IA: Können Sie beispielhaft ein oder zwei Beispiele für gelungene Revitalisierungen nennen?

RT: Spontan fallen mir da unsere Sieger

des Brownfield24 Awards aus den letzten Jahren ein, wie das Clouth Quartier in Köln (Moderne Stadt) oder die 80 Hektar-Konversion in Montabaur durch die Quartiersmanufaktur. Beide Projekte zeigen beispielhaft, dass mit Visionen, Mut und vor allem Engagement auch auf herausfordernden Flächen gute Ideen umgesetzt werden können.

IA: Inwieweit sind diese Flächen eine Alternative für die Lösung des Grundstücksmangels?

RT: Genau das ist ja das Thema. Ich tue mich schwer mit dem Grundstücksmangel. Es gibt genügend Flächen, nur eben nicht dort, wo der Markt die Fläche gerade braucht. Zudem bieten Revitalisierungen von Bestandsflächen ein enormes Potential – gerade in den Ballungsgebieten. Letztendlich bekomme ich jede Fläche wieder in den Kreislauf, das ist aber eine Frage des Geldes.

IA: Warum haben Brownfields immer noch keine Lobby?

RT: Das wird kommen. Denn die Unternehmen haben gar keine andere Wahl als sich mit der Wiedernutzung von Flächen zu beschäftigen. Der Druck war bisher nur noch nicht groß genug. Nicht jedes Brownfield ist gleich schwer. Es gibt genügend Profis, die in der Lage sind, damit umzugehen und Lösungen zu finden. Die Politik gibt dafür eine Marschrichtung vor, Ziel ist die Netto-Null bis 2050, aber bisher leider ohne wirkliches „Handwerkzeug“ mitzugehen, wie das erreicht werden soll.

IA: Was entgegnen sie den Skeptikern, die sagen: Brownfields sind zu kompliziert?

RT: Stimmt nicht. Brownfields haben viel mit Expertise, aber auch

Pragmatismus zu tun. Es gibt keinen Standardweg. Die meisten Fehler werden zu Beginn gemacht, weil man Kosten unterschätzt.

IA: Ist das Image wirklich so schlecht, dass es eines Verbandes bedarf?

RT: Das Thema Brownfields ist in Deutschland nicht neu, der Begriff aber, meiner Meinung nach, durchaus mit einem negativen Image belegt. Der Verband will das ändern.

IA: Welche anderen Ziele hat der Verband, und wer sind die Mitglieder?

RT: Uns ist es wichtig, dass wir uns nicht verzetteln. Deswegen konzentrieren wir uns auf Themen wie ein Brachflächenkataster und auf die Etablierung einheitlicher Planungs- und Genehmigungsprozesse. Wir schauen, dass wir notwendige Zertifizierungen vorantreiben können und den Nachwuchs für Brownfields sensibilisieren. Die Mitgliederstruktur setzt sich vor allem – und das ist enorm wichtig – aus Praktikern zusammen, die überwiegend jeden Morgen selbst auf dem Brownfield stehen.

IA: Die Politik reguliert derzeit ja sehr gern in die Immobilienbranche hinein. Welche sinnvolle Hilfestellung würden Sie sich wünschen?

RT: Eine ernsthafte Beschäftigung mit der Brachflächenentwicklung und kein Denken in Insellösungen und in Föderalismus. Das Thema Brownfields lässt sich nur gemeinsam und im Dialog lösen und am besten mit Hilfe von pragmatischen Lösungen, die für alle Seiten einen Gewinn bringen.

Interview: Ivette Wagner

www.deutscherbrownfieldverband.de



Quelle: Covivio / Cathrin Bach

Stil, Künstler, Skulptur

Kunst am Bau sowie Zwischennutzungen sind keine Ausnahmeerscheinung mehr, sondern gehören mittlerweile zum guten Ton.

Es kann prosaisch, aber auch ganz nüchtern betrachtet werden, auf jeden Fall kommt sehr oft das Wort Bau vor: „Kunst am Bau ist integrales Element der Baukultur in Deutschland und Teil der Bauherrenaufgabe des Bundes.“ So ist es beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung nachzulesen. Sie könne „entscheidend zu Qualität und Aussage von Bauwerken beitragen“, sei „nationale Visitenkarte“. Manch einer mag das Pathos befremdlich finden, doch derlei Schöpfungen sind nicht mehr nur in Worten, sondern auch in der Praxis verankert.

Das Berlin-Feeling will beispielsweise der Verein TRANSITRÄUME am Leben erhalten, als „Brückenbauer, der sich dem Austausch zwischen den scheinbaren Extremen Kultur und Immobilienwirtschaft verschrieben hat“. Beteiligt sind Projektentwickler, Künstler und Netzwerker. „Kunst und Kultur in unserer Stadt benötigen Raum. Dieses Problem ist aktueller denn je“, sagt der Vereinsvorsitzende Michael Hapka. „Aber auch die Tatsache, dass Immobilienunternehmen durch die pandemiebedingten Entwicklungen Leerstand bei Gewerbe- und Einzelhandelsflächen droht, ist hochaktuell.“ Diese könnten nun einer kulturellen Belebung unterzogen werden.

Bewohnbar & visionär

Bewohnbare Skulpturen nannten es Künstler wie Christian Jankowski, Terence Koh, Laure Prouvost, Mia Eve Rollow & Caleb Duarte oder Thomas Schütte. Für tinyBE, eine globale Plattform für künstlerische Visionen zur nachhaltigen Gestaltung des Lebens, gaben sie ein Statement zum Thema Micro-Living ab, gestalteten Tiny Houses. Barbara Knoflach, Co-Gründerin der Kunstinitiative, sagt: „Bezahlbares Wohnen in den Ballungsgebieten ist eine der größten gesellschaftlichen Herausforderungen. Micro-Living könnte hier ein Lösungsansatz sein.“ Mit den Projekten wolle man die Themen alternatives Wohnen und Arbeiten in der Zukunft aus einem künstlerischen Blickwinkel betrachten und auch

die gesellschaftliche Relevanz von Nachhaltigkeit deutlich machen.

Street & Art

Covivio entwickelt auf einer Gesamtfläche von rund 60.000 Quadratmetern im Herzen von Berlin ein Hochhaus, das Arbeiten, Wohnen und Leben vereint: unterschiedliche Büros, Retail, Gastronomie, Wohnungen, Kita, Gemeinschaftsflächen, ein Garden-Club mit Terrasse. Leitmotiv ist der Community-Gedanke. Der Bauzaun direkt neben dem Hotel Park Inn am Alexanderplatz wurde für ein Street-Art-Projekt genutzt, unter dem Namen A – FENCE. Innerhalb von drei Jahren wird es unterschiedliche Themen geben, mit denen sich verschiedene Künstler auseinandersetzen.

Um Projekte zu fördern, die Kunst und Immobilien vereinen, hat sich Covivio bereits 2017 dem Programm 1 immeuble, 1 œuvre (zu Deutsch: ein Gebäude, ein Kunstwerk) angeschlossen, das 2015 vom französischen Kulturministerium ins Leben gerufen wurde. Covivio fördert seitdem europaweit Kunst- und Architekturprojekte. Norman Weichhardt, Head of Development Germany und Geschäftsführer der Covivio Office Holding GmbH, sagt: „Kunst kann Identifikation schaffen, Öffentlichkeit herstellen und Standorten ein zusätzliches Profil verleihen. Wir freuen uns, am Alexanderplatz schon heute ein Stück mitgestalten zu dürfen.“

Dierk Wenke, Geschäftsführer des Erfurter Projektentwicklers WOHNGROUP GmbH, liefert ein weiteres Beispiel: „Wir realisieren kein seelenloses Neubauquartier, sondern Häuser mit Herz.“ Bei allen Vorhaben versucht das Unternehmen Kunst einzubinden. Im aktuellen Projekt namens EUROPAKAREE in der Thüringer Landeshauptstadt, in dem insgesamt knapp 500 Wohnungen, Gemeinschaftsflächen und Infrastrukturangebote entstehen, werden mehrere Skulpturen in den Außenbereichen zu finden sein. Verantwortlich für diese Kreationen zeichnet die Künstlerin Christel Lechner.

Ivette Wagner

Summende Mieter

Im Zeichen des Bienenschutzes treibt die Kreativität der Immobilienbranche vielfältige Blüten. Ganz vorn mit dabei ist die Union Investment Real Estate.

Kaum ein anderes Insekt beschäftigt uns Menschen so sehr wie *Apis mellifera*, besser bekannt als Honigbiene. Unzählige Bücher, Beiträge, Zeitschriften und preisgekrönte Filme widmen sich den fleißigen Fliegern. Sie haben einen eigenen Jahrestag (20. Mai) und mit der Biene Maja ein Maskottchen, das nicht nur die Jüngsten kennen. Die Gründe für diese Popularität liegen weniger in der Honigproduktion. Vielmehr ist es ihre Leistung als Bestäuber zahlloser Pflanzenarten, die die Biene zum Bild und Beispiel für eine gesunde Umwelt schlechthin gemacht hat.

Neue Heimat für zwei Millionen Bienen

Das Engagement zu ihrem Schutz ist auch in der Immobilienbranche entsprechend groß. Als beispielhaft kann das Vorgehen der Union Investment Real Estate GmbH gelten. Der Immobilien-Investmentmanager aus Hamburg treibt seit mehr als einem Jahr das Projekt Imke voran. In einer ersten Stufe erhielten im vergangenen Jahr mehr als 60 Bienenvölker mit einer Million Tierchen ein neues Zuhause auf den Dächern verschiedener Gewerbeobjekte aus dem eigenen Fondsportfolio, darunter der Büroturm EMPORIO in Hamburg, das CityQuartier DomAquarée in Berlin sowie das Shoppingcenter LAGO in Konstanz.

2021 hat Union Investment das Projekt fortgeführt und weitere Standorte sind hinzugekommen, unter anderem die beiden Bürohäuser The Plant in Nürnberg und das Neue Balan Haus 27 in München. Damit haben die Norddeutschen

die Zahl ihrer summenden Mieter verdoppelt – auf nun gut zwei Millionen Bienen an insgesamt 60 Standorten im DACH-Raum. Zusätzlich hat das Unternehmen nach eigenen Angaben überall dort, wo es möglich war, Nisthilfen für Wildbienen aufgestellt.

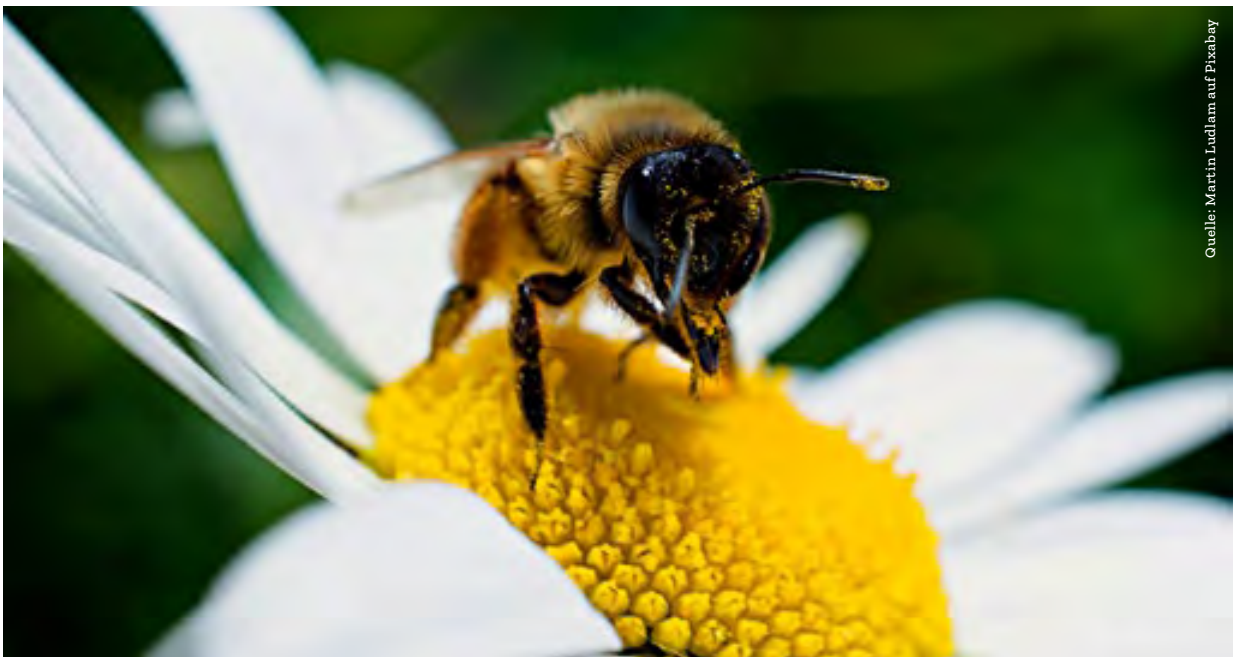
Das Projekt Imke, durchgeführt in Kooperation mit dem gemeinnützigen Berliner Verein Stadtbienen, soll die Population der Bienen stärken und zum Schutz der Biodiversität beitragen. Professionelle Imker aus der Region und mit Erfahrung in der ökologischen Bienenhaltung übernehmen ganzjährig die Pflege und Betreuung. Nach der Pandemie sollen sie auch Seminare für Mieter, Mitarbeiter und Kunden halten.

Überwintern auf dem eigenen Honig

Und wie kommen die Bienen mit der höher gelegenen Behausung zurecht? „Gut“, heißt es dazu kurz und knapp von Union Investment. Denn die emsigen Lebewesen hätten einen Flugradius von bis zu fünf Kilometern. Vor der Ansiedlung seien alle Immobilien in einer gemeinsamen Begehung von Imker und Property beziehungsweise Facility Manager auf ihre Eignung geprüft worden. Voraussetzung für den Umzug sei ein technisch geeigneter und für die Bienen passender, windgeschützter Platz. Im Sinne einer ökologischen Haltung dürfen die kleinen Sympathieträger auch auf ihrem eigenen Honig überwintern. Entnommen werde allein der Überschuss, versichert das Unternehmen.

Mit der artfremden Aufgabe steht Union Investment übrigens bei Weitem nicht alleine da in der Branche. Die Bandbreite der Unterstützer reicht von kleinen Wohnungsgenossenschaften wie der WG Bernburg eG in Sachsen-Anhalt über gestandene Projektentwickler, etwa der bayerischen BHB Unternehmensgruppe, bis hin zu Branchen-Schwergewichten wie die Vonovia SE. Neben der Ansiedlung von Bienenvölkern auf den Dachflächen ihrer Immobilien schaffen sie Blühwiesen für die gelb-schwarzen Insekten und andere Bestäuber, kooperieren mit Hobbyimkern und Naturschützern – und füllen so ihre Nachhaltigkeitsstrategie mit Leben.

Matthias Klöppel



Quelle: Martin Ludlam auf Pixabay

Prototyp für die Stadt von morgen

Auf dem Areal des ehemaligen Berliner Flughafens Tegel werden in den nächsten Jahren neue Konzepte für das Bauen und Wohnen erprobt.

Der Flughafen Tegel ist geschlossen. Regenwolken hängen über dem leeren Tower. Doch für den Spaziergang in die Zukunft braucht Philipp Bouteiller keinen Schirm. Im Erdgeschoss eines alten Bürogebäudes der Flughafengesellschaft startet er ein Video. Es zeigt unter strahlend blauem Himmel, was auf dem Flughafengelände noch nicht ist, aber bald sein wird: The Urban Tech Republic – ein Innovationspark, in dem urbane Technologien entwickelt werden. Und das Schumacher-Quartier: das größte Wohnquartier aus Holz in Europa, vielleicht sogar der Welt. „Im Detail wird sicher alles anders aussehen“, kommentiert der Geschäftsführer der landeseigenen Tegel Projekt GmbH die ersten Videobilder, „uns geht es um modernen Städtebau“.

Probe mit fossilen Energieträgern

Rund acht Milliarden Euro sind für das wichtigste Stadtentwicklungsprojekt der Hauptstadt veranschlagt. Die Aufgabe besteht nicht nur darin, auf einer Fläche von rund 500 Hektar ein Experimentierfeld für neue Ideen zu eröffnen, sondern die besten Konzepte für die Stadt von morgen tatsächlich umzusetzen. Im Schumacher-Quartier sind 5.000 Wohnungen geplant für mehr als 10.000 Menschen. Im Video sieht man Wohnblöcke mit fünf oder sechs Stockwerken, auch Hochhäuser aus Holz. Das Energiekonzept lässt sich schlecht in Bilder fassen. Berlin will bis 2050 klimaneutral werden und probiert hier Energieversorgung ohne fossile Energieträger aus. Geplant ist ein Low-Exergie-Netz. Es wird mit Temperaturen von 40 Grad Celsius betrieben. Philipp Bouteiller sagt: „Auf einem Energie-Marktplatz für Wärme und Kälte können die Nutzer von Berlin TXL mit Energie handeln.“ Der virtuelle Rundgang führt vorbei an Ladenzeilen, an Bäumen und Grünstreifen, in denen Regenwasser versickern wird. Das Quartier ist als Schwammstadt konzipiert, die Niederschlag aufsaugt und nicht ans Abwassernetz abgibt.

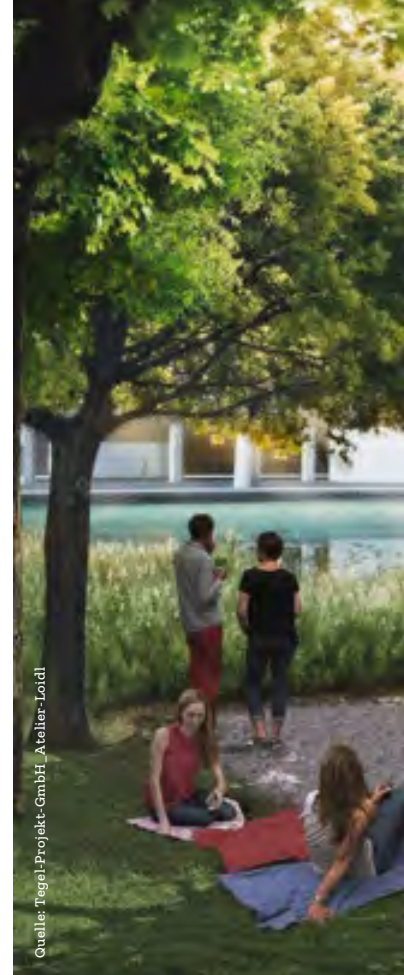
Auf den Plätzen spielen Kinder, der Quartierpark dient als Wohnzimmer im Freien. In den Fokus geraten sechs Meter breite Fahrradwege. „Die sind so breit wie nirgendwo sonst in Berlin.“ Autonom fahrende Straßenbahnen rauschen vorbei, Autos sieht man keine. Sie werden hier nicht gebraucht. Wer doch eins hat, muss es in einer Quartiergarage parken. Der Bildungscampus gerät in den Blick, hier sind Kita,

Grundschule und Sekundarschule vereint. Daran schließt sich ein großer Landschaftspark zum Erholen an, in dessen Zentrum der Flughafensee liegt.

Modellquartier mit Signalwirkung?

Als der Tegel-Projekt-Chef 2012 seinen Posten antrat, war Nachhaltigkeit bereits ein Thema. Doch der Flughafen BER in Schönefeld wurde nicht fertig, das Projekt geriet in die Warteposition: Mit der Zeit wuchs das Verständnis für den Klimawandel rasant – und der Wille, etwas zu verändern. Klimaforscher haben errechnet, dass die Bau- und Gebäudewirtschaft rund 38 Prozent der globalen CO₂-Emissionen verursacht und Lösungen für das Problem dringlich sind. Hans Joachim Schellnhuber vom Potsdam-Institut für Klimaforschung und mit ihm Architects for Future argumentieren für einen Umstieg von Stahl, Beton und Zement auf nachwachsende Baumaterialien wie Holz und Bambus, mit denen CO₂ nicht freigesetzt, sondern in denen es gebunden ist. Vor diesem Hintergrund ist zu verstehen, dass das Berliner Abgeordnetenhaus 2019 beschlossen hat, den Baustoff Holz in Berlin stärker einzusetzen. Modellquartiere wie in Tegel sollen Signalwirkung haben.

Dafür muss Philipp Bouteiller jetzt Voraussetzungen schaffen. In den Köpfen und in der Realität. Rund 25.000 Kubikmeter Holz werden für das Quartier gebraucht. Auffällig verfolgt er die Bauholzpreise, die Kapriolen schlagen. Um 83 Prozent hat es sich im Frühjahr verteuert, dann ist es in den USA wieder um 40 Prozent abgesackt. Die Preise schwanken. Aber er will nicht auf dem Weltmarkt kaufen, sondern vor Ort neue Wertschöpfungsketten schaffen: mit Material aus den Berliner Forsten und aus Brandenburg. Der weit schwerwiegendere Kostenfaktor ist die Fertigung. Für



Quelle: Tegel-Projekt-GmbH | Atelier-Lödl



den 53-jährigen ehemaligen McKinsey Berater muss sich das Projekt rechnen. Wirtschaftlichkeit ist für ihn kein Reizwort.

Trampelpfad für Privatwirtschaft

Das Problem: die handwerkliche Prägung des Holzbaus in Deutschland. Das soll sich ändern. Mit einer Bauhütte 4.0 auf dem Flughafengelände ist ein Cluster für innovativen Holzbau geplant, damit Bauen mit Holz billiger wird und die Chance bietet, preisgünstige Wohnungen in großer Stückzahl zu errichten. Und das nicht nur im Schumacher-Quartier, nicht nur in Berlin, sondern überall. Für eine Massenproduktion von Holzelementen reicht die Kapazität im Baulabor nicht. Deshalb möchte Philipp Bouteiller einen neuen Industriezweig für Holzfertigung in Brandenburg etablieren, vielleicht in der Lausitz, wo der Braunkohletagebau zu Ende geht. Gespräche mit der Brandenburger Landesregierung werden bereits geführt. „Wir wollen als öffentliche Hand zeigen, dass es geht und damit den Trampelpfad bereiten, auf dem uns die private Wirtschaft folgt.“

Impulse für die Wirtschaft und damit für die Stadt Berlin werden auch von der Urban Tech Republic erwartet, deren Zentrum das denkmalgeschützte Flughafengebäude von Gerkan, Marg und Partner ist. Die Beuth-Hochschule wird Terminal A mit rund 2.500 Studenten beziehen. Darüber hinaus sollen sich bis zu 1.000 Start-ups und Firmen ansiedeln, die an sechs Kernthemen arbeiten: klimaneutrale Energiesysteme und der effiziente Einsatz von Energie, umweltschonende Mobilität, sauberes Wasser, Recycling, der Einsatz neuer Materialien, die vernetzte Steuerung von Systemen. Im Gewerbeband und dem Industriepark rund um das Flughafengebäude wird dann experimentiert und produziert. Es ist die größte zusammenhängende innerstädtische

Industriefläche in Berlin. Prognostiziert sind bis zu 20.000 Arbeitsplätze, eine Bruttowertschöpfung für Berlin von 2,6 Milliarden Euro und 160 Millionen Steuereinnahmen pro Jahr. Zwei weitere Wohngebiete mit insgesamt 4.000 Wohnungen sind geplant: TXL Nord und die Cité Pasteur.

Grundstücksvergabe ab 2022

Wenn die Übernahme des Areals von der Flughafengesellschaft erfolgt ist, wird es im Herbst ernst. Dann werden die Altlasten beseitigt, Baustraßen angelegt. Die Vergabe von Grundstücken beginnt 2022. Landeseigene Wohnungsbau-gesellschaften werden die Hälfte der Wohnungen bauen, die andere Hälfte verteilt sich auf Genossenschaften, Baugruppen und Anbieter von Studentenwohnungen. Bauherren also, die in Berlin unter dem Stichwort gemeinwohlorientiert gefasst werden. Wenn alles nach Plan läuft, können die ersten Bewohner 2027 einziehen. Das gesamte Flughafen-Areal soll dann in Schritten bis 2040 fertig entwickelt sein.

Für die Urban Tech Republic sind Unternehmen gesucht, die Teil der Innovation sein wollen. Dafür müssen sie akzeptieren, dass der Grund und Boden nur auf Basis der Erbbaupacht vergeben wird. „Bei den ersten Gesprächen hat sich gezeigt, dass die Firmen durchaus bereit sind, diese Bedingung zu akzeptieren“, sagt Philipp Bouteiller. Den Grund vermutet er in den Chancen, die in dem Tegel-Projekt stecken. Das Video und die vielen Wimmelbilder dazu lassen bestenfalls erahnen, wie anders die Stadt von morgen gedacht und erhofft wird. Da sirrt, summt und pulsiert es. Merkwürdige Flugobjekte schweben in der Luft, von den Fassaden hängen Pflanzen, die Bewohner ernten Gurken auf ihren Balkons. Aber um das Detail geht es nicht. Es geht um das Ganze.

Mara Kaemmel





„Raus aus dem Silodenken, rein ins Team-Playing“

Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, spricht mit IMMOBILIEN AKTUELL über Rohstoffpreise und Engpässe, fehlende Arbeitskräfte, Digitalisierung und Aufträge aus Städten und Kommunen.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): In den deutschen Städten drehen sich die Kräne. Die Konjunkturindikatoren stehen auf Plus. Stimmen Sie dem Satz zu: Der Bauindustrie geht es gut?
Tim-Oliver Müller (TOM): Im Großen und Ganzen ja. Die Auftragslage ist derzeit gut. Der Auftragseingang ist im Zeitraum von Januar bis Mai um 5,8 Prozent gestiegen. Der Auftragsbestand steht Ende März mit 62 Milliarden Euro auf einem Rekordniveau. Allerdings ist die Baukonjunktur mittlerweile regional sehr unterschiedlich. Zudem bestehen immer noch Probleme mit Preisen und Knappheiten bei Baumaterialien. Das

erholt sich zwar langsam, aber es trübt die Stimmung.

IA: Zuerst müssen wir über das Thema der vergangenen Monate diskutieren: Was ist mit den Baustoffpreisen los?

TOM: Die Baustoffpreise kennen zurzeit nur eine Richtung: nach oben. Denn die wieder gestiegene Nachfrage aus anderen Branchen wie der Automobilindustrie, aber auch aus Regionen wie China und den USA, sind auf ein pandemiebedingt gesunkenes Angebot getroffen. In unserer Branche – mit vielen langlaufenden Verträgen – müssen diese Mehrkosten dann zumeist



die ausführenden Bauunternehmen schultern. Bei Neuverträgen können hingegen Stoffpreisgleitklauseln vereinbart werden, um die Risiken von Materialpreissteigerungen gerecht zu verteilen. Wobei die Unternehmen dabei im Blick haben müssen, dass sich der Markt auch wieder in die andere Richtung drehen kann. Neben gestiegenen Preisen sind wir zum Teil auch damit konfrontiert, dass Materialien knapp sind, was zu deutlichen Bauverzögerungen führen kann.

IA: Welche Baustoffe sind am meisten betroffen?

TOM: Am stärksten betroffen sind Holzprodukte. Der Erzeugerpreis für Nadelschnittholz ist etwa innerhalb nur eines Monats um 23 Prozent gestiegen. Das wirkt sich natürlich auf die Nachfrage aus: Mittlerweile müssen die Bauunternehmen fast 60 Prozent mehr bezahlen als noch vor einem Jahr. Betroffen sind aber auch Stahl, Kupfer und Bitumen, letzteres wird im Straßenbau eingesetzt. Hier lagen die Preise im Juni durchschnittlich um bis zu 62 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Die Ausschläge sind in Einzelfällen sogar noch höher.

IA: Holz zahlt auf die Nachhaltigkeit ein, jeder möchte etwas damit machen. Erst stiegen die Preise, dann fielen sie um 40 Prozent. Dieses Beispiel zeigt ein anderes Problem: Wie geht heute Kalkulation?

TOM: Die Preisentwicklung bei Bauholz beruhte vor allem auf der Nachfrage aus den USA und China. Die Lage normalisiert sich aber gerade langsam. Preissprünge bei Stahl und Bitumen sind ein bekanntes Problem. Damit können

die Firmen umgehen. Zimmerer und Holzbauer müssen dieses neue Phänomen noch lernen. Vielleicht sollte man zukünftig Angebote mit Tagespreisen bei Material festhalten und nicht mit Festpreisen auf Monate im Voraus.

IA: Lieferengpässe gab es auch: hohe Kosten und kein Material. Sehen wir hier ein Problem der Zukunft?

TOM: Laut der Konjunkturumfrage des ifo Institutes – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V. im Juni meldet jede zweite Baufirma Beeinträchtigungen der Produktion wegen Materialknappheit. Allerdings ist dies eine Sondersituation aufgrund der weltweiten Auswirkung der Corona-Pandemie. Ich gehe aus heutiger Sicht davon aus, dass sich dies in solch starker Form nicht wiederholt.

IA: Die Pandemie hat auch die Kommunen schwer getroffen. Gehen Sie davon aus, dass die Aufträge der öffentlichen Hand weniger oder geringer werden?

TOM: Die Kommunen wurden 2020 durch Bund und Länder unterstützt, in dem die Gewerbesteuer ausfälle kompensiert wurden. Es kam nochmals zu einem starken Anstieg der kommunalen Bauinvestitionen um gut sechs Prozent auf 28,4 Milliarden Euro. Allerdings gibt es 2021 keine Unterstützung mehr. Im Bundesdurchschnitt erwarten wir ein deutliches Haushaltsminus und die Bauausgaben werden zurückgehen. Jedoch wird es starke Unterschiede bei „reichen“ und „armen“ Kommunen geben.

IA: Wohnen ist DAS Thema derzeit in der Gesellschaft. Es wird immer teurer. Können Sie aus der Sicht Ihres Verbandes dazu eine Einschätzung abgeben?

TOM: Nach Berechnung der ARGE Kiel gibt es eine Preissteigerung im Mehrfamilienhausbau von 2000 bis 2020 (Gesamtinvestitionskosten) um fast 70 Prozent je Quadratmeter. Davon sind allein rund 30 Prozent auf gestiegene Anforderungen von Bund, Ländern und Gemeinden (Brandschutz, Lärmschutz) und 20 Prozent auf gestiegene Bodenpreise zurückzuführen. Nur etwa die Hälfte sind reine Baupreissteigerungen, bei denen aber auch Materialien enthalten sind.

IA: Auf den Baustellen sind sehr oft Arbeiter involviert, die extra dafür nach Deutschland reisen. Allgemein ist bekannt, dass Fachkräfte händelnd gesucht werden: Wie stellt sich das aus Ihrer Sicht dar?

TOM: Firmen des Bauhauptgewerbes greifen immer stärker auf den europäischen Bauarbeitsmarkt zurück. Der Anteil ausländischer sozialversicherungspflichtig Beschäftigter ist von 55.000 im Juni 2010 auf 173.000 im Juni 2020 angestiegen – also von 7,7 auf 20,5 Prozent. Zudem hat sich die Zahl der temporär nach Deutschland entsandten Bauarbeiter im gleichen Zeitraum auf 100.000 verdoppelt. Dieser Trend wird wohl anhalten.

IA: Was können Sie, was können die Unternehmen tun, um den Nachwuchs zu begeistern?

TOM: Grundsätzlich betrifft der Nachwuchsmangel durchweg alle Branchen. Es gibt deutlich weniger potenzielle Auszubildende als angebotene Ausbildungsplätze. Das bedeutet, den Nachwuchs dort abzuholen, wo er ist und früh auf die beruflichen (Entwicklungs-) Möglichkeiten in der Baubranche aufmerksam zu machen. Deshalb werben

wir für Attraktivität von Bauberufen, etwa mit unserer Kampagne „Bau dein Ding“. Zudem können unsere Mitglieder aktiv für die Möglichkeiten in ihren Unternehmen werben, und das mit zunehmendem Erfolg. Dies führt sogar dazu, dass sich immer mehr Unternehmen im Ausbildungsbereich engagieren.

IA: Großes Thema: Digitalisierung. Hunderte Start-ups tummeln sich auf dem Markt, bieten Offline-Baubücher & Co an. Dem Baugewerbe sagt man nicht gerade eine große Affinität dazu nach, viel öfter hört man, dass Excel-Tabellen immer noch genutzt werden. Wird hier die Zukunft tatsächlich verschlafen?

TOM: Nein, die digitale Zukunft wird in den Unternehmen der Bauindustrie sicherlich nicht verschlafen. Zudem bedeutet Digitalisierung viel mehr als ein Bautagebuch. Zunächst geht es darum, zu bewerten, welche Prozesse digitalisiert und welche Prozesse neu gedacht werden müssen. Denn die bloße Digitalisierung der analogen Welt ist sicherlich nicht der richtige Weg. Mit neuen Prozessen muss sich das Verhalten der Baubeteiligten ändern, denn Digitalisierung schafft und ermöglicht neue Arbeitsweisen, neue Formen der Kommunikation und sie bedeutet vor allem mehr Transparenz. Darüber hinaus spielt die barrierefreie Integration von Digitalanwendungen auf Unternehmensebene eine wichtige Rolle, ebenso bei der Kommunikation mit Kunden, Auftraggebern und Lieferanten. Hier besteht zum Teil noch Nachholbedarf, unter anderem bezüglich einheitlicher Schnittstellen und bei der Gewährleistung von Datenschutz und Datensicherheit. Bei Letzterem

geht es vor allem darum, dass die Bauindustrie ihre Data-Governance-Strategie entwickelt, um mit Softwareanbietern und Regelsetzern auf Augenhöhe zu kommunizieren.

IA: Wie sieht aus Ihrer Sicht Digitalisierung in Optimalform aus?

TOM: Transparente Kooperation in einem Common-Data-Environment mit smart vernetzten, sicheren Prozessen zum Nutzen der gesamten Wertschöpfungskette Bau. Kurzum: Raus aus dem Silodenken, rein ins Team-Playing! Erzielte Effizienzgewinne etwa durch die Vernetzung von Planung und Bau, in der Baudurchführung und der Baulogistik haben dabei einen direkten positiven Einfluss auf die Umwelt.

IA: Ein weiterer Megatrend ist die ganzheitliche ökologische Betrachtungsweise. Beton aus Hanf, Holz-Hybrid-Bauten stehen zum Beispiel dafür. Wie ist die Bauindustrie darauf vorbereitet?

TOM: Alternative, ökologisch nachhaltige und synthetische Baustoffe sind kein Neuland für uns. Wichtig ist aber, dass im Sinne wirklicher Nachhaltigkeit neben der ökologischen Dimension auch wirtschaftliche und soziokulturelle Aspekte in die Bilanzierung der Bauwerke über ihren gesamten Lebenszyklus eingehen. Dafür braucht es einen Regelungsrahmen, der einen technologieoffenen Wettbewerb um die beste Gesamtlösung ermöglicht.

IA: Welche neuen Baustoffe erwarten Sie als „ganz normal“ in zehn Jahren?

TOM: Jeder Baustoff muss bautechnische und umweltrechtliche Voraussetzungen erfüllen. Es werden sich

zunächst diejenigen Baustoffe am Markt durchsetzen, die in der erforderlichen Qualität und Menge zu einem bezahlbaren Preis verfügbar sind. Ich bin mir sicher, dass es klimafreundlichen Carbon-Beton und mehr Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen sowie Recycling-Baustoffe geben wird. Die wirklich relevanten Neuerungen erwarten wir jedoch nicht bei neuen Materialien, sondern dadurch, dass Baustoffe perspektivisch nicht mehr „verbraucht“, sondern in einem echten Nutzungskreislauf gehalten werden. Dadurch gewinnt das Stichwort Ressourceneffizienz eine ganz neue Bedeutung: Nicht die Art oder die eingesetzte Menge eines Materials wird entscheidend sein, sondern seine langfristige Kreislauffähigkeit.

IA: Welche Herausforderungen kommen auf die Branche außerdem zu?

TOM: Die Digitalisierung ist für die gesamte Wertschöpfungskette Bau die einmalige Chance, eine Synthese aus new und old economy zu erzeugen und damit in die Zukunft gerichtete smarte Infrastrukturen und nachhaltige Lebensräume zu schaffen. Daher sollten wir die gesellschaftlichen Themen unserer Zeit, die Mobilitäts- und Energiewende, Smart Home und Smart City als Chance sehen und aktiv mitgestalten. Denn am Ende muss Infrastruktur baulich modernisiert, ausgebaut oder verändert werden. Und ich bin fest davon überzeugt, dass unsere engagierten Unternehmerinnen und Unternehmer viele Ideen, Konzepte und konkrete technologische und innovative Lösungsvorschläge haben, um unsere gesellschaftlichen Ziele noch besser zu erreichen.

Interview: Ivette Wagner



Quelle: AOC



Leitet seit 2013 die Geschicke bei AOC: Till Schwerdtfeger.

Mit dem Quartier COLORIA feiert AOC den Markteintritt in Erfurt.

Hidden Champion Mitteldeutschland

AOC ist rasant zu einem der größten inhabergeführten Projektentwickler im mitteldeutschen Immobilienmarkt herangewachsen. Impulsgeber sind nicht nur die Metropolen Leipzig und Dresden.

Einst Königs- und Handelsplatz, im Zweiten Weltkrieg stark zerstört, seit den 1950er Jahren teilweise als Parkplatz genutzt: Der Wilhelm-Leuschner-Platz in Leipzig blickt auf eine wechselvolle Geschichte zurück. Südlich der Innenstadt gelegen, zählt das traditionsreiche Areal heute zu den letzten großen Freiflächen der Messestadt. Und soll doch bald wieder Teil des lebendigen Leipziger Stadtzentrums werden. Dass AOC | Die Stadtentwickler GmbH gerade hier ihr wohl prominentestes Projekt umsetzt, ist bezeichnend für den Aufstieg des Magdeburger Entwicklers.

Auf einem kürzlich erworbenen, rund 5.200 Quadratmeter großen Grundstück am westlichen Rand des Wilhelm-Leuschner-Platzes wird AOC ein Neubauensemble mit vielfältiger Nutzung entstehen lassen. Die aktuelle Planung sieht circa 16.000 Quadratmeter Büro-, 7.000 Quadratmeter Wohn- und 2.000 Quadratmeter Einzelhandelsflächen vor. Eine Tiefgarage soll gut 220 Pkw-Stellplätze bereithalten. Das Urbanum 1 genannte Prestigevorhaben hat ein Investitionsvolumen im unteren dreistelligen Millionenbereich und lässt erahnen, welche Stellung AOC inzwischen auf dem unterschätzten Immobilienmarkt Mitteldeutschland innehat.

Alein in Leipzig kann das 2004 gegründete Unternehmen auf über 500 errichtete Wohnungen verweisen, weitere 400 kommen hinzu. Ein Viertel davon erwächst zum Beispiel seit Ende April in einer aus drei Baukörpern bestehenden Wohnanlage unweit des Lindenauer Hafens. Das Quartier Becker³ umfasst einen urbanen Mix aus kleinen Apartments und familienfreundlichen Einheiten, hochwertig ausgestattet,

mit zwei bis vier Zimmern. Die Fertigstellung ist bis Ende 2022 geplant.

„Wir glauben fest an das Büro“

Doch der Fokus – das zeigt schon das Urbanum 1 – liegt nicht nur auf Wohnimmobilien. In den letzten Jahren hat sich das Office-Segment deutlich erweitert. Inzwischen baut und plant AOC in mehreren Leipziger Projekten 45.000 Quadratmeter Büroflächen, etwa an der Berliner Straße, an der Prager Straße oder an der Nürnberger Straße in Sichtweite zum Augustusplatz. „Wir glauben fest an das Büro“, erklärt Geschäftsführer Till Schwerdtfeger. „Allerdings sind die Diskussionen ‚nur Zellenbüro‘ oder ‚nur Großraumbüro‘ obsolet. Flexibilität ist das Thema der Stunde.“

Das Vertrauen in den Büromarkt am größten Standort Leipzig ist vor allem wegen selbst zu Corona-Zeiten beständig sinkender Angebotsreserven ungebrochen. Tatsächlich, so eine Analyse von BNP Paribas Real Estate, übertraf der Leipziger Markt im ersten Halbjahr 2021 mit einem Flächenumsatz von 63.000 Quadratmetern nicht nur das pandemiebedingt etwas schwächere Ergebnis aus dem Vorjahr um knapp 29 Prozent, sondern ebenfalls den langjährigen Durchschnitt um ganze 17 Prozent. Das dritte Mal nach 2017 und 2018 konnte die Sachsenmetropole damit schon zum Halbjahr die 60.000-Quadratmeter-Marke überflügeln. Auffällig an den Büroprojekten von AOC: Mitunter

werden Arbeiten und Wohnen kombiniert – und dabei spekulative Investments nicht gescheut. Neben dem bereits im Bau befindlichen Prager-RieBECK in Leipzig steht die Quartiersentwicklung Löbtauer Tor im gleichnamigen Dresdner Stadtteil exemplarisch für diese Strategie. Es handelt sich um einen prägnanten Gebäuderiegel mit sechs Stockwerken, der im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss Platz für mehr als 3.100 Quadratmeter Büro und Einzelhandel offeriert. Hinzu kommen 131 Mietwohnungen in den darüber liegenden Etagen sowie in zwei freistehenden Wohnhäusern als Ergänzung. „Den Bauantrag haben wir kürzlich eingereicht“, verrät Till Schwerdtfeger. Läuft alles gut, könnte das Quartier Ende 2023 vollendet sein.

Steckenpferd: C- und D-Städte

Insgesamt geht die eigene Projektpipeline steil in Richtung einer Milliarde Euro. Etwa die Hälfte davon ist in den hinlänglich bekannten B-Städten Leipzig und Dresden verortet, der Rest – und das ist typisch für AOC – verteilt sich auf weitere Zentren wie Erfurt, Magdeburg und Schwerin. Diese Städte bieten laut Till Schwerdtfeger „noch eher moderate Einstiegspreise“ hinsichtlich der Grundstücke, bei einer „ähnlich

vielfältigen“ Auswahl wie an größeren Standorten. In Erfurt etwa, wo AOC eine ihrer vier Niederlassungen neben Magdeburg, Leipzig und Dresden hat, startete der Entwickler vor wenigen Wochen mit dem Bau des innenstadtnahen Quartiers COLORIA. Es besteht aus einem revitalisierten Bestandshochhaus mit neun Etagen, sechs neuen Mehrfamilienhäusern sowie einem gewerblich genutzten Neubau. Fast 160 Wohnungen sollen darin bis Herbst 2023 unterkommen, im Erdgeschoss des Hochhauses zudem eine Kindertagesstätte.

Und die Pläne für die Zukunft? Nach eigenen Angaben pflegt AOC in Ostdeutschland ein erstklassiges Netzwerk aus Planern, Bauunternehmen und weiteren Projektbeteiligten. Dieses soll perspektivisch über den mitteldeutschen Raum hinweg ausgebaut werden. Zum Teil ist das bereits geschehen. Mit dem Vorhaben TRIAS Weyhausen stößt das Unternehmen in den Wolfsburger Immobilienmarkt vor, errichtet im gleichnamigen Vorort rund 150 Wohnungen. Weitere sollen folgen. Dafür hat ein dreifacher Grundstücksankauf im direkten Umfeld Anfang des Jahres die Weichen gestellt. Auch Braunschweig, Hannover und Rostock sind längst ins AOC-Blickfeld geraten. Es scheint damit außer Zweifel zu stehen, dass der Hidden Champion seinen Wachstumskurs auf lange Sicht fortsetzen kann.

Im Leipziger Stadtteil Reudnitz-Thonberg baut AOC 185 Wohnungen und einen spekulativen Büroneubau im Quartier Prager-RieBECK.





Er ist wieder da!

Ein Jahr war es ruhig um Christoph Gröner. Nun meldet sich der bekannte Unternehmer mit der CG Elementum AG zurück. Im Immobiléros-Podcast erklärt er unter anderem, was er mit dem neuen Projektentwickler plant.

Immobiléros (I): Sie waren ein Jahr regelrecht abgetaucht – jetzt geht es wieder los. Wie sieht der Neustart aus?

Christoph Gröner (CG): Wir sind nicht abgetaucht. Wir haben einfach nur unsere Arbeit fortgesetzt, aber unter neuen Vorzeichen. Es gibt Zeiten, in denen es einfach besser ist, sich auf die Arbeit zu konzentrieren, als nach draußen zu kommunizieren. Ich bin im Frühjahr 2020 an Covid erkrankt. Ich hatte dann in Quarantäne die Möglichkeit, über meine Zukunft nachzudenken. Mir wurde klar, dass ich innerhalb der Rahmenbedingungen, die mir durch Consus, die Muttergesellschaft der CG Gruppe, auferlegt wurden, nicht weiter existieren konnte. Deswegen habe ich mich in hart, aber fair geführten Auseinandersetzungen dafür entschieden, den Konzern zu verlassen.

I: Wie sieht das neue Konstrukt in der Gröner Group aus?

CG: Wir haben natürlich aus der Vergangenheit gelernt und unterhalb der Gröner Group die CG Elementum AG eingerichtet. An dieser werden wir immer mindestens 51 Prozent halten. Diese CG Elementum ist der Dienstleister in der Gröner Group für all die Dinge, die dort bewegt werden. Das heißt, alles, was die Wertschöpfungskette der Immobilie vollständig begleitet, ist in der CG Elementum organisiert und untergebracht.

I: Konzentrieren Sie sich auf Wohnen oder werden auch andere Assetklassen in Zukunft eine Rolle spielen?

CG: Das erklärt sich, wenn ich die beiden Gröner-Group-Holding-Gesellschaften CG Property und CG Capital vorstelle. In der CG Property bündeln wir große Quartiersentwicklungen in ganz Deutschland, die nicht nur greenwashed sind, sondern die grüne Kompetenz in sich tragen. Neben dem unbedingten Einsatz von Geothermie, Photovoltaik oder Wasserstoff-Speichertechnik sind wir dort in der Lage, unser Unternehmenskonzept 30-20-0 – also 30 Prozent geförderter Wohnraum, 20 Prozent preisgedämpfter Wohnraum und null Prozent Kohlendioxid bei der Bewirtschaftung – zu erreichen. In der CG Capital hingegen sind große gewerbliche Entwicklungen enthalten. Wir sind davon überzeugt, dass die Gewerbeentwicklung der Wohnentwicklung nachfolgen wird.

I: Ändern sich die Anforderungen an den Wohnungsmarkt?

CG: Wir werden mit weniger Fläche auskommen und diese effizienter gestalten müssen. Wenn die Diskussion dann irgendwann mal aus dem politischen Moloch wieder in die Sachlichkeit zurückkommt, werden wir zudem feststellen, dass die Baukosten sehr gestiegen sind. Aus gutem Grund: Material ist teurer geworden. Menschen werden inzwischen

zeitgemäß bezahlt. Obendrein bringen Innovationen wie die Digitalisierung des Baubereiches bislang nur wenige Einsparungen. Dadurch wird es nicht günstiger im Bereich des Wohnens.

I: Apropos: Wie stehen Sie zur Digitalisierung?

CG: Die Digitalisierung eines Immobilienunternehmens ist aus meiner Sicht die Voraussetzung allen innovativen Schaffens für die Zukunft. Weil wir alle Vorgänge im Unternehmen transparent machen. Wenn wir relevante Veränderungen in jedweden Immobilienunternehmen herbeiführen wollen, wird das nur machbar sein mit der Hilfe von Kapitalmärkten. Und die werden uns dann zur Verfügung stehen, wenn wir vom Planungsvorgang bis zum Bauvorgang alles so transparent wie möglich gestalten. Und das geht nur mit Building Information Modeling, entsprechenden Datenbanken, Vergleichswerten und so weiter. In der Gröner Group haben wir die Prozesse von der Planung bis zur Abrechnung mit einem sehr hohen Aufwand digitalisiert. Wir können heute schon mit unseren Programmen genau ausmachen, was Geothermie, Photovoltaik oder Wasserstoffspeicher eine Entwicklung bringen oder wie es sich mit den Verbräuchen verhält. Heute schätzen wir den Energieverbrauch in einem Objekt mit 200 Wohnungen innerhalb von Stunden ab und können auf



Christoph Gröner (rechts) spricht mit Michael Rücker von Immobiliéros über sein Comeback.

zwei bis drei Prozent genau sagen, unter welchen Umständen welche Energie wann und wie zur Verfügung gestellt werden muss.

I: Ziehen die Investoren rund um das Thema ESG bereits die Schrauben an?

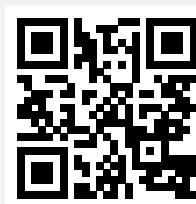
CG: Wir merken davon wenig, weil wir den ESG-Ansprüchen längst gerecht werden. Jeder muss inzwischen erkannt haben, dass die Umwelt nicht nur aus Bäumen und aus einer Natur, die sich ständig erwärmt, besteht. Die Umwelt hat vielmehr mit den Menschen zu tun. Und wenn die keine Lebensräume finden, in denen sie sich wohlfühlen, wird man Probleme bekommen. Natürlich ist es so, dass wir bei den Mietpreisen von drei bis vier Euro kommend auf 6,50 Euro pro Quadratmeter gestiegen sind. Aber man muss den Menschen auch sagen, dass man mit drei bis vier Euro vielleicht die DDR-Platte bewirtschaften kann, aber nicht Wohnräume, die sich in unseren Städten befinden und die gleichsam ökologischen und ökonomischen Ansprüchen genügen müssen. Für drei bis vier Euro wird es langfristig genau die Immobilie geben, die es in der DDR gab: nämlich eine, die heruntergewirtschaftet ist, oder eine, für die man Schwarzgeld bezahlen oder Beziehungen haben muss.

Notiert von Pierre Pawlik



Der Podcast Immobiliéros fokussiert wöchentlich auf Menschen aus allen Bereichen und Segmenten der Immobilienbranche. Im Podcast mit Christoph Gröner tauchen wir noch tiefer in Themenfelder wie ESG, Digitalisierung und Wohnungswirtschaft ein und werfen auch ein Schlaglicht auf den Büromarkt und das schlechte Image der Branche.

Hier den gesamten Podcast anhören:



www.immobileros.de/topics/podcast-christoph-groener-cg-elementum-groener-group-comeback

Kein prima Bauklima in Berlin

Verzögerte und verhinderte Bauprojekte, Mangel an Baugrundstücken, überbordende Bauvorschriften, Mietendeckel, Enteignungsinitiative: Die Zumutungen für Immobilieninvestoren in der Hauptstadt sind enorm. Nun profitieren andere.



Quelle: Shutterstock

Für Jacopo Mingazzini ist Berlin ein hochinteressanter Standort. Denn die Hauptstadt entwickelt sich dynamisch. Dennoch hält er sich hier mit Investitionen zurück. „Berlin wurde desaströs regiert und verwaltet“, sagt der Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG. In Berlin dauere ein B-Plan-Verfahren inzwischen neun Jahre. „Das ist eine Dimension, die kann ein privater Investor nicht rechnen. Das Risiko ist viel zu hoch, dass Absprachen zurückgenommen werden.“

Narrativ von bösen Spekulanten

Mit dieser Meinung steht er nicht allein da. Spätestens seit die Rot-Rot-Grüne-Landesregierung (R2G) mit dem Mietendeckel ein verfassungswidriges Gesetz verabschiedet hat, ist ersichtlich: Hier läuft etwas gewaltig schief. Wohnraum ist knapp, Mieten und Preise steigen. Gegen das Narrativ von bösen Spekulanten und gierigen Vermietern stemmt sich die Initiative Fair baut. Sie nennt Beispiele für be- und verhinderte Bauprojekte: die Westkreuzbrache, den Thälmann-Park, das Trockland-Projekt am Checkpoint Charlie, die Elisabeth-Aue. Maximilian Rexrodt (FDP), Sohn des ehemaligen Wirtschaftsministers, KPMoni-Geschäftsführer und Initiator der Initiative, erklärt: „Seit dem Mietendeckel wurden in den kommunalen Ausschüssen der Berliner Bezirke kaum

neue ‚Großprojekte‘ mehr vorgestellt.“ Die Forderungshaltung von R2G verhindere jegliche Genehmigungen. So sei in Charlottenburg-Wilmersdorf nicht einem einzigen B-Plan von privaten Investoren in dieser Legislatur zugestimmt worden.

Für Missstimmung sorgt auch die Initiative Deutsche Wohnen & Co. enteignen, die die Enteignung von Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen fordert. Christian Hartwich von der Investitionsbank Berlin (IBB), die das Wohnungsmarktbarometer erstellt, sagt mit Blick auf die erhobenen Daten: „Das Klima bei den großen privaten Investoren ist ambivalent. Die Unternehmen sind grundsätzlich weiter bauwillig. Gleichwohl beobachten sie aufmerksam die politischen Unwägbarkeiten in Berlin.“ Bei den kleineren privaten Investoren habe der Mietendeckel 2020 für spürbare Unsicherheit und Zurückhaltung gesorgt, jetzt sei es die Enteignungsdebatte.

Erschwerend kommen immer mehr gesetzliche Auflagen hinzu, die das Bauen teurer statt billiger machen. So moniert die Fachgemeinschaft Bau Berlin Kriterien im Ausschreibungs- und Vergabegesetz, die von Behörden nicht mehr überprüft werden können. Es würden überschneidende Gesetze geschaffen, wie das Berliner Solargesetz und die Novellierung der Berliner Bauordnung, die gleichzeitig eine Pflicht für Solar-Dachanlagen und zur Dach- und Fassadenbegrünung vorsehen.

Zahl der Baugenehmigungen sinkt weiter

Die Stimmung spiegelt sich auch in der Statistik wider. In ihrer 15. Projektentwicklerstudie hat bulwiengesa ermittelt, dass seit 2018 das von Projektentwicklern entwickelte Wohnflächenvolumen abnimmt und das Projektvolumen von Bestandshaltern wie den Landeseigenen Wohnungsunternehmen zunimmt. Dennoch: Vier Jahre in Folge ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Berlin gesunken. Im ersten Quartal 2021 waren es 14,1 Prozent weniger als im Jahr zuvor. Anders in Brandenburg: Dort wurden im gleichen Zeitraum rund 14,8 Prozent mehr Wohnungen genehmigt. Denn die Nachfrage steigt. Auf der Suche nach einer Wohnung weichen viele Berliner ins Umland aus.

Somit geraten Brandenburg, aber auch andere Standorte in Deutschland, in den Fokus von Investoren, die bislang stark in Berlin engagiert waren. Laut Maximilian Rexrodt ist der Berliner Speckgürtel „sicherlich einer der großen Gewinner.“ Die Bauwert AG hat gerade 18.000 Quadratmeter Bauland am Storkower See südöstlich von Berlin erworben für eine Siedlung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Akeilius hat Investments im Berliner Umland und in Hamburg angekündigt. Heimstaden Deutschland investiert in Halle (Saale) und Magdeburg. Für die BUWOG bleibt Berlin ein Schwerpunkt, da sie aber für Neubauprojekte mit Quartierscharakter große, zusammenhängende Flächen benötigt, baut sie nun Eigentumswohnungen in Schönefeld. Jacopo Mingazzini engagiert sich ebenfalls außerhalb der Hauptstadt, darunter in Erkner, in der Nähe der neuen Tesla-Fabrik. „In Brandenburg herrscht ein anderer Umgang, da sind Investoren willkommen“, sagt er aus Erfahrung. In Berlin werde nur noch dort investiert, wo es bereits Baurecht gebe.

Mara Kaemmel

„Frauen investieren grundsätzlich weniger als Männer“

Julia Backhaus ist eine der Initiatorinnen der ImmoFemme, einer Genossenschaft für Frauen, und spricht über den Einstieg in Investitionen, Rendite und Netzwerk.



Quelle: privat

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): ImmoFemme ist eine Genossenschaft für Frauen. Warum braucht die Immobilienwelt genau diese?

Julia Backhaus (JB): Die Vermögenslücke zwischen Frauen und Männern ist mit knapp 38 Prozent wesentlich größer als die viel diskutierte Gehaltslücke. Frauen investieren grundsätzlich weniger als Männer, ganz unabhängig davon, wie gut sie finanziell aufgestellt sind. Investments in Immobilien tauchen auf dem Radar der meisten Frauen erst gar nicht auf. Das möchten wir mit ImmoFemme ändern. Eine Genossenschaft hat den Vorteil, gemeinsam als Gruppe und mit weniger Kapitaleinsatz pro Kopf in Immobilien zu investieren. Risiken, die mit einem persönlichen Einzelwerb einhergehen, werden zudem reduziert.

IA: Was steht hinter der Idee und wie viele Frauen machen mit?

JB: Die Basis der Idee ist die positiv wirtschaftende Solidargemeinschaft. ImmoFemme ist ein befähigendes Netzwerk, welches Wissenstransfer ermöglicht – und das nicht nur beim Thema Immobilien. Wir nehmen pro Monat ein bis zwei Frauen auf und definieren uns als Boutique-Netzwerk, bei dem Austausch wirklich möglich ist. Einige Frauen nutzen so den Einstieg für Immobilieninvestitionen, andere diversifizieren mit ImmoFemme andere Investaktivitäten.

IA: Wie funktioniert ImmoFemme?

JB: Um ImmoFemme beizutreten, erwerben Frauen vier Genossenschaftsanteile. Die Vorständinnen entscheiden über die Aufnahme neuer Mitglieder. Das Geld fließt in den Ankauf von vermieteten Wohnungen in Berlin. Jährlich wird eine einstellige Rendite ausgeschüttet. Alle Genossinnen haben eine Stimme und bestimmen über die Entwicklung von ImmoFemme mit, was ich persönlich besonders toll finde.

IA: Es geht nicht nur um Rendite, sondern auch um Wohnraum für Frauen. Bedeutet das, dass die Mitglieder Anrecht auf eine Wohnung haben?

JB: Richtig, Teil der ImmoFemme-Solidargemeinschaft ist die Möglichkeit, im Bedarfsfall in eine freiwerdende Wohnung einziehen zu können. Eine Garantie gibt es nicht, jedoch wird die Wohnung zuerst im Netzwerk angeboten, bevor sie an andere Interessierte geht.

IA: Die Genossenschaft investiert in Berlin. Welche Projekte kommen in Frage?

JB: Wir investieren in vermietete Wohnungen, die Frauen ansprechen, also beispielsweise Lagen in sicheren Gegenden oder mit Grün in der Nähe. Unsere Investitionen können Einzelwohnungen sein oder aber auch kleine Mietshäuser. Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, jedoch derzeit nicht auf unserer Agenda.

IA: Die Preise sind in der Hauptstadt, wie in allen Metropolen, sehr hoch. In welchen Stadtteilen machen Ankäufe Sinn?

JB: Wir fokussieren uns auf Objekte, die gut angebunden sind, jedoch außerhalb des S-Bahn-Ringes von Berlin liegen. Wir haben den Vorteil, dass ImmoFemme als Konzept Verkäufer überzeugt. Sie wollen, anders als oft dargestellt, sicherstellen, dass sich mit dem Eigentümerwechsel für bestehende Mieter nichts ändert. Mittlerweile haben wir auch Wohnungen und Häuser im Auge, die in Brandenburg liegen. Hier gibt es eindeutig einen Trend zum grünen Umland, sicherlich auch, weil das Arbeiten von Zuhause mittlerweile viel einfacher möglich ist.

IA: Soll das Konzept ImmoFemme irgendwann deutschlandweit Schule machen?

JB: Wir haben die Fühler bereits in andere Städte ausgestreckt. Es gibt zunehmend Frauen, die das Thema Investitionen gezielt angehen möchten und sich jenseits von Aktien und ETFs Immobilien widmen möchten. ImmoFemme ist aufgrund des geringen finanziellen Risikos eine gute Möglichkeit, ohne viel Aufwand ins Thema einzusteigen.

Interview: Ivette Wagner

www.immoFemme.de



Quelle: Shutterstock

Gibt es eine Blase?

Diskutiert wird, ob der
Wohnimmobilienmarkt überhitzt.
Eine Analyse.

Trotz der Corona-Pandemie hat der Preisauftrieb für Wohnimmobilien weiter zugenommen. Da Sparprodukte kaum noch Renditen abwerfen und Aktien vielerorts als zu riskant gelten, dürfte die Nachfrage nach Wohnungen wie nach Häusern, da diese als vermeintlich sichere Anlagen gesehen werden, weiter anziehen. Ob die immense Steigerung der letzten Jahre in einer Spekulationsblase mündet, wird seit einiger Zeit in den Medien diskutiert. Die Vergangenheit hat gezeigt, wie schnell ein überhitzter Immobilienmarkt dazu führen und die Finanzstabilität stark ins Wanken bringen kann.

Nach Berechnungen des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken sind die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in Deutschland im vergangenen Jahr um 7,5 Prozent in die Höhe geschneit. Dieser Trend habe sich im ersten Quartal nochmals verstärkt, wo Wohnimmobilien sich um weitere 8,4 Prozent verteuerten. Laut Value Data Insights

erhöhten sich die Werte für Einfamilienhäuser im zweiten Quartal bundesweit im Mittel um beachtliche 5,2 Prozent im Vergleich zum Vorquartal; dies sei ein neuer Rekord in ihren Aufzeichnungen. Ebenfalls rekordträchtig: der Anstieg von 16,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Daneben hätten sich auf Jahressicht auch die Preise von Eigentumswohnungen um 16,4 Prozent erhöht, ein Bestwert.

Wenn die Zinsen steigen

Insofern kann nicht verwundern, dass für den Kauf einer Neubauwohnung in München aktuell 47 Jahresnettokaltmieten je Quadratmeter aufgewendet werden müssen. Auch in Stuttgart liegt der Vervielfältiger beim 44-Fachen und in Berlin bei knapp 38. Diese Zahlen sind dem empirica-Ranking für das zweite Quartal zu entnehmen. Demnach belaufen sich die Kaufpreise in München auf 10.429 Euro pro Quadratmeter, während die Mieten bei 18,78 Euro liegen. Zwei Spitzenwerte. Es folgen Frankfurt (7.898 Euro pro Quadratmeter) und Stuttgart (7.711 Euro pro Quadratmeter). Die empirica-Experten sind sich sicher, dass wir eine Immobilienblase am Wohnungsmarkt haben. Zum Berichtszeitpunkt (erstes Quartal 2021) bestehe in elf Prozent der größten deutschen kreisfreien Städte eine hohe Blasengefahr und in 40 Prozent eine eher hohe Blasengefahr. Derzeit seien die hohen Vervielfältiger noch durch die aktuellen Niedrigzinsen begründet. Aber was passiert, wenn die Zinsen steigen? Dann müssen die Zahlen runter oder die Mieten hoch.

Zahlen rauf im Umland

Mit Blick auf die Betrachtung der Ein- und Auspendelkreise sei der durchschnittliche Auftrieb im Umland und in den Arbeitsmarktzentren im vergangenen Jahr in etwa gleich stark ausgefallen, heißt es in einer Studie des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR). Zuvor hätten die Preise in den Arbeitsmarktzentren stets stärker zugelegt. Sowohl städtische als auch ländliche Regionen verzeichneten 2020 ausgesprochen kräftige Anstiege. Über die städtischen Kreise hinweg hätten sie für selbstgenutztes Wohneigentum durchschnittlich im Jahr 2020 um 6,2 Prozent zugelegt, nach einem durchschnittlichen Anstieg von 5,8 Prozent 2019. Auch auf die ländlichen Regionen habe sich der Auftrieb in den Metropolen bereits seit einigen Jahren ausgewirkt. Dort zogen die Wohnimmobilienpreise im Jahr 2020 um durchschnittlich 5,8 Prozent an, nach 5,3 Prozent im Jahr 2019.

Die Allokation in Wohnimmobilien hat sich in den letzten Jahren stark erhöht und dürfte sich weiter erhöhen. So habe sich der Anteil nach Erhebungen von Catella Research von rund fünf Prozent im Jahr 2007 auf fast 30 Prozent im ersten Halbjahr 2021 vervielfacht. Bis Ende 2021 wird mit einem Investitionsvolumen in Europa von rund 500 Milliarden Euro gerechnet. Die Gründe für den rasanten Anstieg führt Catella unter anderem auf den defensiven, risikoaversen Charakter von Wohninvestments und der vergleichsweise hohen risikoadjustierten Rendite zurück.

Karl-Heinz Goedeckemeyer

Vom Leuchtturm aus

Cube Real Estate entwickelt das zweite Areal in Bonn. Was hat das mit der 2CP Cube Capital Partners AG zu tun? Und was ist eigentlich kompaktes Wohnen?

Klammern macht jede Beziehung lau, Distanz vermittelt Erkenntnisse und stärkt die Bindung. Ob diese Gedanken den Ankaufprozess begleitet haben, scheint unwahrscheinlich. Die Cube Real Estate hat – Überlegungen hin oder her – das bereits zweite Projekt in Bonn angekauft: ein 40.000 Quadratmeter großes Grundstück an der Georg-von-Boeselager-Straße / Friedrich-Wöhler-Straße. Eine überwiegend gewerbliche Nutzung soll es werden, Aspekte wie innovative Energieversorgungskonzepte spielen eine Rolle. Das zweite Projekt: die Cube Flag Factory 2141, ein gemischt genutztes Stadtquartier auf dem Areal der ehemaligen Bonner Fahnenfabrik an der Römerstraße im Stadtteil Graurheindorf.

Tilman Gartmeier, Gründer und Vorsitzender der Geschäftsführung des Leverkusener Unternehmens, hält es mit der Leuchtturmpolitik: Alle Projekte sollen in zwei bis drei Stunden erreichbar sein. Zum einen geht es ihm um den lokalen Markt, den er und vor allem seine Mitarbeiter sehr gut kennen. „Die Stadt ist wirtschaftsstark und als ehemalige Bundeshauptstadt Sitz zahlreicher Bundesbehörden. Gleichzeitig bietet Bonn eine tolle Lebens- und Aufenthaltsqualität

und wird mit der damit einhergehenden Nachfrage nach Wohn- und Büroraum auch weiterhin spannende städtebauliche Perspektiven bieten“, so Tilman Gartmeier gegenüber IMMOBILIEN AKTUELL. Ehemaligen Industrieflächen eine Zukunft geben, darum gehe es ihm. Das Investitionsvolumen von neuen Objekten liegt etwa in einem Bereich zwischen 20 und 50 Millionen Euro.

Im Juni verkündete der Projektentwickler die Gründung eines Fonds-, Investment- und Assetmanagers namens 2CP Cube Capital Partners AG (2CP). Den Fokus dieses Unternehmens erklärt Tilman Gartmeier wie folgt: „Er liegt primär auf den Projekten der Cube Real Estate. So stellen wir sicher, dass sich unser Fonds aus gut durchdachten und auf den langfristigen Betrieb hin optimierten Assets zusammensetzt. Projekte von Dritten werden angekauft, wenn sie den Qualitätsstandards der 2CP entsprechen.“ Das Kerninvestment soll kleinteiliges Wohnen sein, also beispielsweise vollmöblierte Apartments mit ein bis zwei Zimmern. „Wir nennen das mittlerweile kompaktes Wohnen“, sagt Tilman Gartmeier. Die Zielgruppen seien dabei breit gefächert: Studenten, Wochenpendler, Young Professionals oder Menschen, die nur kurz in einer Stadt wohnen.

Dazu passt auch das Projekt in Frankfurt am Main, im Stadtteil Rödelheim. Dort erwarb Cube ein knapp 2.000 Quadratmeter großes Grundstück, auf dem bis Ende 2023 ein Mix aus unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen entsteht. Neben kompakten Wohnungen für Studierende und Auszubildende sind zweigeschossige Haus-in-Haus-Konzepte mit Garten sowie Penthäuser mit Austritt oder Terrasse vorgesehen. Die Bankenmetropole ist von Leverkusen in zwei bis drei Stunden zu erreichen. „Wir konzentrieren uns auf deutsche Groß- und Universitätsstädte sowie aufstrebende Standorte mit guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen“, sagt dazu Tilman Gartmeier. Wo sich diese befinden, kann nun jeder selbst mit einer Landkarte erkunden.

Ivette Wagner



Tilman Gartmeier



Beton im Blut

Als innovativer Projektentwickler startet Lukas Falkowski mit seinem eigenen Unternehmen durch.

Die FALKOWSKI GRUPPE realisiert Immobilien ganzheitlich aus einer Hand – der Fokus liegt auf Berlin und Brandenburg.

Der erfolgreiche Jung-Gründer ist zwar erst Mitte 20, aber bereits seit Kindertagen durch das elterliche Bauunternehmen geprägt. „Ich bin praktisch auf der Baustelle aufgewachsen und habe Beton im Blut“, sagt der Brandenburger. Während sein Bruder und sein Vater sich weiterhin auf das Thema Hochbau fokussieren, entschied er sich bewusst für einen anderen Weg: „Ich wollte lieber Bauträger sein.“ Also suchte er sich einen Mezzanine-Kapitalgeber und begann – ausgestattet mit den Erfahrungen aus Kindheit und Jugend – Immobilienprojekte zu realisieren. Seine Stärke sieht er darin, „Rohdiamanten zu suchen“. Was nichts anderes bedeutet, als Grundstücke mit überdurchschnittlichem Potenzial zu finden.

Sein erstes großes Projekt war die Planung und Entwicklung von 38 Mietwohnungen in Bad Saarow, die er komplett an einen Investor verkaufte. Auf die Baugenehmigung wartete er ein Jahr und vier Monate. „Da waren gleich am Anfang wichtige Erfahrungen dabei.“ Die will er nun nutzen, um mit seinem Unternehmen auf Wachstumskurs zu bleiben. Dafür hat Lukas Falkowski weitere Projekte in der Pipeline. In Köpenick entwickelt er aktuell 25 Eigentumswohnungen mit Gewerbeeinheit und in Bad Saarow ist eine Stadtvilla in der Planung. Das größte Vorhaben mit einem geschätzten Investitionsvolumen von rund 35 Millionen Euro befindet sich in Weißensee. Auf einem circa 7.000 Quadratmeter großen Grundstück sollen 60 bis 70 Eigentumswohnungen entstehen. Lukas Falkowskis Zielgebiete



sind Berlin und die Region um die Hauptstadt. Auf die Frage, warum es ausgerechnet dieser so komplizierte Markt sein muss, antwortet er mit einem Lächeln und dem Satz: „Was ist schon einfach?“ Kreativität hält er für zwingend erforderlich, Qualität ist ihm wichtiger als Quantität. Konzentrieren will er sich vorerst auf die Entwicklung von Eigentumswohnungen, angetan hat es ihm dabei die zweite Reihe von Wasserlagen. „Hier sind die Kosten zum einen niedriger und besser zu kalkulieren, zum anderen die Standorte sehr attraktiv“, sagt er. Gute Architektur sei wichtig, was nicht neu ist. Aufhalten will er sich im mittleren bis gehobenen Segment, und versucht, mit hohem Individualisierungsgrad zu punkten: „Im Gegensatz zu den meisten großen Projektentwicklern gehört das Erfüllen von Sonderwünschen zum Standard, denn die individuellen Bedürfnisse des Kunden stehen bei uns immer im Mittelpunkt.“

Immobilien sind für Lukas Falkowski renditestarke Kapitalanlagen. „Solange die Zinsen niedrig bleiben, ist der Markt stabil“, sagt er. Dazu komme, dass mit großen Ansiedlungen wie der von Tesla die Region immer weiter vorangetrieben werde. „Da ist es dann auch möglich, dass 16 oder 17 Euro Miete pro Quadratmeter gezahlt werden können.“

Ivette Wagner

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

„Dynamische Wohnformen finden wir spannend“

Thomas Landschreiber, der die CORESTATE Capital Group mitinitiiert, groß gemacht und an die Börse begleitet hat, ist branchenweit bekannt – auch dafür, neue Wege zu gehen. Im Interview mit IMMOBILIEN AKTUELL spricht er über 777 Capital Partners, innovative Wohnformen, Renditen und den amerikanischen Markt, den er gemeinsam mit dem Family Office W5 Group seines Partners Ralph Winter auch erobern will.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Sie sind Mitbegründer der CORESTATE Capital Group, haben mehr als 30 Jahre Immobilien-Erfahrung. Was hat Sie am meisten in der Pandemie-Zeit hinsichtlich der Branche überrascht?

Thomas Landschreiber (TL): Offen gestanden hatte ich erwartet, dass Immobilieneigentümer deutlich mehr unter Druck geraten und sich sehr viel mehr Kaufgelegenheiten auf dem Markt ergeben würden. Das pasierte vor allem deshalb nicht, weil der Staat umfangreiche, finanzielle Unterstützung geleistet hat. Zudem haben die Banken nicht so nervös reagiert wie nach der Lehman-Pleite im Jahr 2008, die Zinsen bleiben auf einem anhaltend niedrigen Niveau. Gleichgültig, ob gerechtfertigt oder nicht, sehen wir ein Licht am Ende des Tunnels. Zu Beginn jeder Krise gibt es eine Stillhalte-Phase. Die Verkäufer warten ab und zögern, Preisnachlässe zu gewähren. Die Käufer allerdings erwarten einen Discount weil die Situation in einer Krise schwer vorhersehbar ist. Das führt regelmäßig zu einem Marktstillstand, der sich erst auflöst, wenn klar ist, wie es weiter geht. Die Auswirkungen der Pandemie sind nun berechenbarer, die Wirtschaft erholt sich besser als gedacht und es gibt keinen Grund für Notverkäufe, so genannte Fire-Sales.

IA: Sie haben im August 2020 auf dem Höhepunkt der Pandemie und der Wirtschaftskrise eine Investment-Boutique namens 777 Capital Partners AG gegründet. Ist das Zufall?

TL: Es war weder von langer Hand geplant, noch war es eine spontane Entscheidung. Ralph Winter (Mitgründer von 777 Capital und ebenfalls Gründungsgesellschafter bei CORESTATE, Anm. der Redaktion) hatte ein paar Jahre zuvor seinen Lebensmittelpunkt in die USA verlegt und dort aktiv investiert. Sein Engagement in Europa reduzierte sich entsprechend. Andererseits konnte ich im April 2020 mein Amt als Vorstandsmitglied (CIO) bei CORESTATE an einen Nachfolger übergeben. Ralph Winter wollte seine Geschäftsaktivitäten wieder breiter diversifizieren und eine vertrauensvolle Partnerschaft für Investitionen in Europa etablieren. Insofern war es ein logischer Schritt, dass wir wieder zusammen arbeiten.

IA: Wie sieht Ihr Geschäftsmodell aus?

TL: Wir fokussieren uns auf Value Add- und Opportunistische Transaktionen, mit denen sich Renditen zwischen zwölf und 18 Prozent erzielen lassen. Das kann man nur erreichen, wenn man aktives Assetmanagement betreibt und Steine bewegt. Das heißt: Umwandlung, Umnutzung, Konversion, Verdichtung.

IA: Der Hauptsitz des Unternehmens ist in der Schweiz, in Frankfurt am Main gibt es eine Niederlassung. In welchen Regionen oder Metropolen wollen Sie über 777 Capital investieren?

TL: Wir konzentrieren uns nicht zwingend auf die Top 7-Städte, sondern fokussieren uns auf Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern, die gute

demographische und Wohlfühl-Daten verzeichnen. Damit haben wir bereits bei CORESTATE sehr gute Erfahrungen gemacht. Deutschland, ein Land mit 80 Städten über 100.000 Einwohnern, bietet ideale soziodemographische Voraussetzungen, um auch in B- und C-Städten interessante Deals zu realisieren.

IA: Innovativ sein – das gehört dazu, wenn man der Konkurrenz ein Stück voraus sein möchte. Sie gelten als einer der Pioniere des Micro-Living. Seit wann haben Sie sich mit diesem Segment beschäftigt, das mittlerweile eine eigene Assetklasse bildet?

TL: Das begann vor 15 Jahren. Amerika und Großbritannien sind viel weiter im Bereich studentisches Wohnen. Als wir uns mit dem Markt näher beschäftigten, gab es keinen deutschlandweit agierenden Betreiber. Also gründeten wir eine Gesellschaft und haben in den darauffolgenden Jahren mehr als 9.000 Studenten-Apartments in Deutschland gebaut. Hierzulande gibt es eine Besonderheit: Wenn man in Großbritannien oder Amerika ein Wohnheim baut, dann ist das nicht nur eine eigene Assetklasse, sondern eine eigenständige Baurechtsklasse. Das bedeutet, dass man ausschließlich an Studenten und an Menschen vermieten darf, die mit der Universität zu tun haben. Diese Einschränkung gibt es in Deutschland nicht, und den Vorteil wollten wir nutzen und haben die Zielgruppe erweitert. Daraus entstanden möblierte Apartments im Wohnsegment und später dann Serviced Apartments im



gewerblichen Bereich und etwas später dann unsere eigene Co-Living-Produktlinie.

IA: Was verstehen Sie unter Co-Living?

TL: Es ist nicht ganz akkurat, aber WG beschreibt es schon sehr gut – also eine Wohngemeinschaft. Wir wollten jungen Menschen das Leben in der Stadt ermöglichen. Ein Beispiel: Eine Wohnung mit 80 Quadratmetern kostet 1.600 Euro Miete pro Monat. Das können sich insbesondere junge Leute oft nicht leisten. Gibt es dort vier Zimmer, zwei bis vier Bäder und eine Küche, kann ein Betreiber von jedem Mieter 500 Euro verlangen. Damit wird die Wohnung für junge Leute bezahlbar, aber auch der Eigentümer verdient mehr. Es ergibt sich eine klassische Win-Win-Situation. Hinzu kommt, dass man in einer Gemeinschaft wohnt. Wir entwickelten das Produkt weiter und so kamen Gemeinschaftsflächen und Events dazu. Menschen mit ähnlichen Interessen können sich so einfach finden. Aus meiner Sicht ist der Aspekt von diesen Community Features sogar interessant für Menschen, die aus ihrem großen Haus in die Stadt ziehen möchten, weil die Kinder aus dem Haus sind. Also ein Konzept mit erheblichem Mehrwert für Golden Ager.

IA: Ist die Assetklasse ausentwickelt?

TL: Wir sehen einen großen Trend, der noch am Anfang steht und weiterwachsen wird. Wenn man sich die Zahlen ansieht, erkennt man, dass Bauträger früher viele Wohnungen errichtet haben, die drei oder vier Zimmer hatten und von den späteren Eigennutzern gekauft wurden. Die junge Generation ist viel dynamischer, lebt und arbeitet mal hier und mal dort. Die Eigentümer-Mentalität gibt es so nicht mehr. Es zählt eher die Community. Dafür benötigt man Gemeinschaftsflächen und dadurch wohnt man anders als früher. Die Co-Living-Idee ist so einfach wie genial. Ich schneide eine große Wohnung in verschiedene Teile und verpacke das mit Serviceleistungen. Die Mieter zahlen mehr als einer allein, der Eigentümer hat also auch etwas davon. Gerade für ältere Menschen werden wir künftig solche neuen Konzepte benötigen, denn ein selbstbestimmtes Leben mit gegebenenfalls erforderlicher Unterstützung gewinnt an Bedeutung. Dieses Leben möchte man in schöner Umgebung verbringen, mitten in der Stadt, in einer Gemeinschaft, nicht in einem unschönen Pflegeheim mit Linoleumboden.

IA: Neben einer Micro Living-Immobilie in Berlin haben Sie ein Nahversorgungszentrum in der Nähe von Nürnberg, in einer Kleinstadt, erworben. Ist das ein Fingerzeig darauf, dass neben

Wohnen noch andere Assetklassen bei 777 Capital eine Rolle spielen werden?

TL: Wohnen bleibt eine der stabilsten Assetklassen, auch während der Pandemie. Es wird also schwer, opportunistische Returns zu finden, weil die Beliebtheit kontinuierlich steigt und damit auch die Preise anziehen. Viele Marktteilnehmer verbinden die Namen Ralph Winter und Thomas Landschreiber mit innovativen Wohnkonzepten und nicht mit Gewerbeimmobilien, obwohl wir auch in diesem Segment immer tätig waren. Bei CORESTATE hatten wir rund sieben Milliarden Euro in Retail-Objekte investiert und zehn Milliarden Euro in Büroimmobilien. Vor allem der Einzelhandelsbereich mit dem Schwerpunkt Lebensmittel wird aus unserer Sicht in den kommenden Jahren noch einige Kaufgelegenheiten bieten. In Nürnberg gab es für uns Anfang des Jahres eine solche Opportunität – der Entwickler suchte einen starken Partner mit dem er das Projekt realisieren konnte. Das Baurecht war bereits vorhanden und 70 Prozent der Flächen an Mieter wie EDEKA und Netto für 15 Jahre vermietet; somit war es für uns eine besonders interessante Transaktion, da massgebliche Risiken einer Projektentwicklung bereits gelöst waren.

IA: 777 Capital geht nun auch in die USA. Warum?

TL: Immobilien sind ein regionales Geschäft. Ralph Winter hat in den vergangenen Jahren in den USA ein attraktives Portfolio und ein außergewöhnliches Team aufgebaut. Er beschäftigt sich mit innovativen Wohnformen und diversifiziert so sein Vermögen mit Immobilien in den USA. Es gibt viele Europäer, die ihr Vermögen in Amerika diversifizieren wollen. Für uns liegt es auf der Hand: Es gibt einen Trackrecord in Amerika, wir kennen die Assetklasse und die europäischen Anleger, können die Performance-Zahlen vorweisen, wir sind selbst signifikant beteiligt und der Kunde investiert mit uns. Ein großer Vorteil ist, dass wir in den USA höhere Renditen vorweisen können. In Deutschland wird ein Wohnungsneubau zum 25-fachen erstellt, was einer Brutto-Rendite von rund vier Prozent entspricht. In Amerika liegen diese allerdings zwischen 5,5 und sechs Prozent.

Interview: Ivette Wagner



Über einen Share Deal wurde das Wohn- und Geschäftshaus Weimarer Hof in Jena verkauft.

Share Deals: Das Steuerschlupfloch wird kleiner

Mit sogenannten Share Deals lässt sich die Grunderwerbsteuer ganz legal umgehen. Doch mit der im Juli 2021 in Kraft getretenen Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes hat der Gesetzgeber diese Möglichkeit eingeschränkt. Trotzdem bieten sich für professionelle Investoren noch immer Möglichkeiten, die Zahlung der Grunderwerbsteuer zu vermeiden.



Als die in Leipzig ansässige VICUS GROUP AG im Juni 2021 das Wohn- und Geschäftshaus Weimarer Hof im Zentrum von Jena verkaufte, tat sie dies in Form eines Share Deals. Der Käufer – eine Tochtergesellschaft der SIVG Saale Immobilienverwaltung GmbH – erwarb also formal gesehen nicht die Immobilie, sondern Anteile an der Eigentümergesellschaft. Das hatte für den neuen Eigentümer eine erfreuliche Folge: Sofern er nicht mehr als 94,9 Prozent der Anteile übernahm, blieb er von der Zahlung der Grunderwerbsteuer (in Thüringen 6,5 Prozent des Kaufpreises) befreit.

Mieterbund fordert Verbot

Solche Share Deals erfreuen sich bei Immobilieninvestoren großer Beliebtheit. Nicht aber bei Mietervertretern und weiten Teilen der Politik. „Share Deals müssen nicht nur ein wenig erschwert, sondern grundsätzlich verboten oder maximal unattraktiv gemacht werden“, sagt Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes. „Sie nützen einzig und allein der Profitmaximierung von internationalen Konzernen.“ Nach Darstellung der Bundesregierung gelingt es „besonders im Bereich hochpreisiger Immobilientransaktionen immer wieder, durch gestalterische Maßnahmen die Grunderwerbsteuer zu vermeiden“. Es sei „nicht weiter hinnehmbar, dass die durch Gestaltungen herbeigeführten Steuerausfälle von denjenigen finanziert werden, denen solche Gestaltungen nicht möglich sind“.

Entsprechend hat die Politik gehandelt: Im April 2021 billigte der Bundestag die bereits 2019 vorgelegte Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes. Zentraler Punkt der Novelle ist, dass die sogenannte Erwerbschwelle von 95 auf 90 Prozent gesenkt wird. Erwirbt der neue Eigentümer also 90 Prozent oder mehr an der Eigentümergesellschaft, wird die Grunderwerbsteuer fällig. Außerdem verlängert sich die Haltedauer: Konnte der neue Eigentümer bisher bereits nach Ablauf von fünf Jahren die restlichen Anteile übernehmen, ohne dass er Grunderwerbsteuer zu zahlen brauchte, muss er nun zehn Jahre warten. Außerdem muss laut der Neuregelung der Alteigentümer nicht nur bei Personen-, sondern auch bei Kapitalgesellschaften mindestens zehn Jahre lang an der Gesellschaft beteiligt bleiben.

Während die Neuregelung den Parteien der politischen Linken und dem Mieterbund zu wenig weit geht, kritisiert die Immobilienbranche die Änderungen aus anderen Gründen. So setzt die Reform für Sönke Struck, Vorstandsvorsitzender

des Landesverbandes Nord des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), grundsätzlich an der falschen Stelle an: „Dass Unternehmen und Personen überhaupt Share Deals abschließen, liegt an der Höhe der Grunderwerbsteuer“, sagt er. „Wer sie verhindern möchte, sollte also eher an dieser Schraube drehen.“

„Künftig deutlich unattraktiver“

„Alles andere als effektiv und rechtssicher“ sei die Reform, kritisiert auch Dr. Hans Volkert Volckens, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Steuerrecht sowie Head of Real Estate bei der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG. „Share Deals werden künftig deutlich unattraktiver.“ Volkert Volckens nimmt sich vor allem den neuen Absatz 2b des Gesetzes vor. Dieser legt fest, dass Kapitalgesellschaften mit inländischem Grundbesitz jederzeit nachweisen müssen, ob und wie sich Anteile an ihr bewegen.

„Es ist allein entscheidend, ob sich mindestens 90 Prozent der Anteile innerhalb von zehn Jahren bewegen“, erläutert Volkert Volckens. „Das heißt, dass für den Fall, dass 90 Anleger jeweils ein Prozent erwerben würden, das Unternehmen Grunderwerbsteuer zahlen müsste. Was ein solcher Fall mit einem Grundstückserwerb zu tun haben soll, konnte mir bisher noch niemand erklären.“ Auch die sogenannte Börsenklausel heile dieses Defizit nicht ausreichend, sagt der Steuerexperte. Die Börsenklausel legt fest, dass durch den Aktienhandel an Börsen kein grunderwerbsteuerpflichtiger Gesellschafterwechsel eintritt.

Dennoch wird es auch zukünftig in vielen Fällen möglich sein, Share-Deals-Konstruktionen zu realisieren. Share Deals würden „erschwert, aber nicht unmöglich“, schreiben die Experten der Rechtsanwaltskanzlei GSK Stockmann. Gerade bei größeren Transaktionsvolumina könne „eine Grunderwerbsteuervermeidung über einen Share Deal nach wie vor attraktiv sein“.

Derweil fordert Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), mehr Gerechtigkeit für den Endverbraucher. Konkret schlägt er vor, den Erwerb selbstgenutzter Wohnungen von der Grunderwerbsteuer zu befreien. Denn, so Jürgen Michael Schick: „Wenn der Gesetzgeber die Besteuerung von Share Deals verschärft, ohne gleichzeitig die Käufer von selbstgenutztem Wohneigentum zu entlasten, geht es ihm offensichtlich nicht um Steuererechtigkeit, sondern nur um die Erhöhung seiner Einnahmen.“

Christian Hunziker

„Der Share Deal ist ein sehr komplexer Vorgang“



Quelle: Dr. Esfandiar Khorrami

Die Senkung der Erwerbschwelle auf 90 Prozent hat nach Ansicht von Dr. Esfandiar Khorrami, Partner der Berliner Rechtsanwaltskanzlei Bottermann Khorrami, keine weitreichenden Auswirkungen. Für Investoren problematisch ist hingegen ein anderer Punkt der Neuregelung.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Mit der Novelle des Grunderwerbsteuergesetzes ist die Erwerbschwelle von 95 Prozent der Anteile auf 90 Prozent gesenkt worden. Werden damit Share Deals erschwert oder gar unmöglich?

Esfandiar Khorrami (EK): Die Senkung auf 90 – oder eigentlich 89,9 – Prozent spielt per se überhaupt keine Rolle. Auch eine Reduktion auf 80 oder 75 Prozent hätte keine entscheidenden Auswirkungen gehabt. Denn professionelle Investoren finden immer einen Tandempartner, der sich in einem Joint Venture beteiligt. Viel einschneidender ist eine zweite wesentliche Änderung.

IA: Welche ist das?

EK: In der Vergangenheit gab es unterschiedliche Regelungen für Kapital- und für Personengesellschaften. Eine

Kapitalgesellschaft konnte 100 Prozent der Anteile grunderwerbsteuerfrei veräußern, also beispielsweise 94,9 Prozent an Käufer A und 5,1 Prozent an Käufer B. Jetzt aber gilt die Regelung, die vorher nur bei Personengesellschaften zur Anwendung kam: Der Altgesellschafter muss auch bei Kapitalgesellschaften mit mindestens 10,1 Prozent beteiligt bleiben. Das macht die Sache für professionelle Investoren deutlich anspruchsvoller. Denn für den Verkäufer bedeutet das, dass er beteiligt bleiben muss, obwohl er doch eigentlich aus dem Investment raus will.

IA: Zudem muss der Altgesellschafter auch noch mindestens zehn Jahre im Boot bleiben.

EK: Richtig. Das ist ein langer Zeitraum in der heutigen Investorenlandschaft

und hat einen erheblichen Einfluss auf den Markt. Denn Verkäufer wollen in der Regel nicht so lange auf zehn Prozent des Kaufpreises verzichten. Zudem müssen sie das Risiko eingehen, dass sich der Wert der Immobilie im Laufe von zehn Jahren auch verringern könnte. In meiner Beratungspraxis stelle ich deshalb fest, dass heute fast immer zusätzlich zum Kaufvertrag ein Joint-Venture-Agreement, also eine Gesellschaftervereinbarung, verhandelt wird. In dieser Vereinbarung wird zum Beispiel geregelt, dass der Altgesellschafter seine Anteile tatsächlich mindestens zehn Jahre lang halten muss, damit nicht doch noch Grunderwerbsteuer anfällt. Zu den Regelungen gehört auch, welche Investmentstrategie verfolgt wird.

IA: Haben Sie Verständnis dafür, dass in der breiten Öffentlichkeit Kritik daran geübt wird, dass der Käufer einer Eigentumswohnung bis zu 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer bezahlen muss, während ein Immobilienkonzern das vermeiden kann?

EK: Nein. Stellen Sie sich vor, der Käufer einer Eigentumswohnung müsste, um keine Grunderwerbsteuer zu zahlen, eine umfangreiche Risikoprüfung vornehmen, den Buchwert der Wohnung ermitteln und dann auch noch akzeptieren, dass der Verkäufer mindestens zehn Jahre lang Miteigentümer bleibt. Ich habe das Gefühl, dass nur ein vernachlässigbar geringer Prozentsatz der Käufer das mitmachen würde. Der Share Deal ist nicht einfach eine Möglichkeit, keine Grunderwerbsteuer zu bezahlen, sondern ein sehr komplexer Vorgang. Dabei stört mich eines besonders: Teile der Politik und der Öffentlichkeit kritisieren ein Verhalten, das gesetzlich zugelassen ist. Wenn man das Verhalten ändern will, muss man das Gesetz ändern. Ich wehre mich dagegen, dass ein gesetzeskonformes Verhalten stigmatisiert wird, bloß weil es manche für moralisch nicht angemessen halten.

Interview: Christian Hunziker

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

Sicherheit eingebüßt?

Offene Immobilienfonds gelten gemeinhin als sicher. Doch die Renditen sinken.

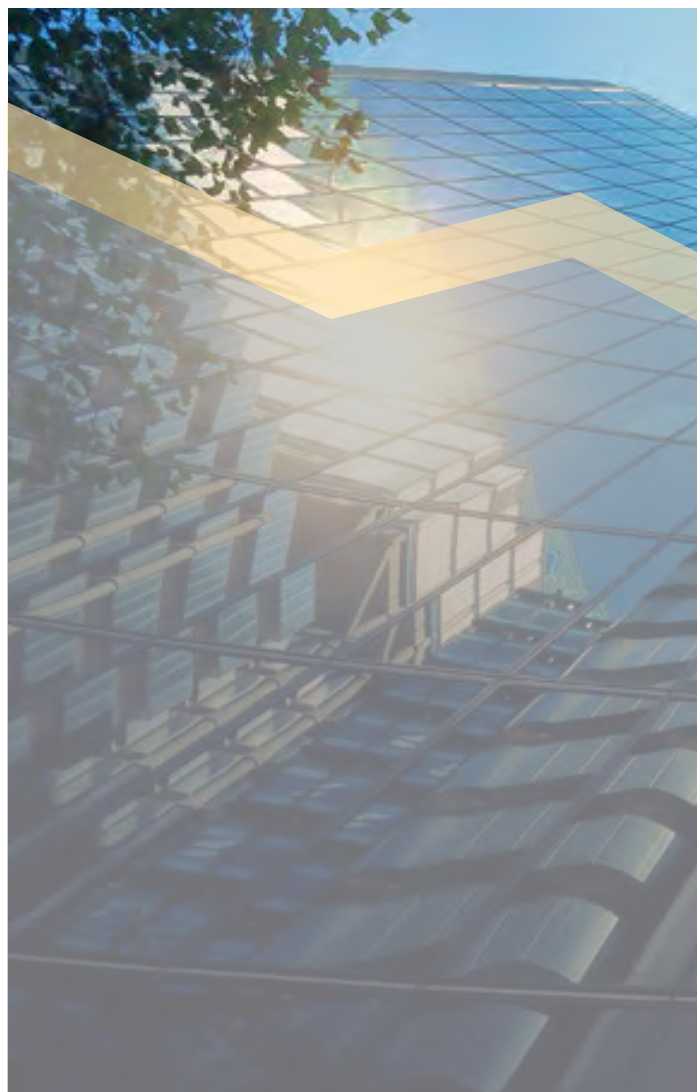
Für private Anleger waren offene Immobilienfonds aufgrund geringer Mindestanlage und hoher Diversifikation das geeignete Vehikel, um vom Boom an den deutschen Immobilienmärkten zu partizipieren. Für diese vergleichsweise sichere Anlage wurden sie mit Renditen zwischen zwei bis drei Prozent belohnt. Gleichwohl ist die Corona-Krise auch an den Immobilienmärkten nicht spurlos vorbeigegangen, was sich in den geringeren Renditeaussichten vieler offener Fonds widerspiegelt.

Aufgrund Pandemie-bedingter Risiken und des damit einhergehenden gesunkenen Renditeprofils hat die Ratingagentur Scope bereits im vergangenen Jahr einen Großteil der Fonds herabgestuft. Dabei wurden sechs Fonds wegen gesunkener Renditen herabgestuft, neun konnten ihr Rating halten. Erzielten die gerateten 15 im Jahr 2019 noch durchschnittlich 3,2 Prozent, waren es im Jahr 2020 nur noch 2,1 Prozent. Das Spektrum reichte dabei von minus einem bis zu plus 5,1 Prozent, heißt es in einer Analyse der Ratingagentur. Für das gesamte Jahr 2021 erwarten die Scope-Analysten eine durchschnittliche Rendite von nur noch rund 1,5 Prozent. Auch der Helaba OIF-Index weist per Ende Mai 2021 eine Jahresperformance von 1,4 Prozent auf, während vor der Corona-Krise noch 2,7 Prozent erzielt wurden. Zuvor habe sich die Jahresperformance des Index etwa fünf Jahre lang in einer engen Bandbreite von 2,3 bis 2,8 Prozent bewegt.

Der Zehn-Jahresdurchschnitt der Renditen offener Immobilienfonds (OIF) lag laut Investmentverband BVI per Ende April 2021 bei 2,8 Prozent, der 20-Jahresdurchschnitt bei 3,2 Prozent. Damit erreichten offene Immobilienfonds langfristig eine Performance unter der von Rentenfonds, allerdings bei geringerer Volatilität. Die 20-Jahres-Rendite von EuroRentenfonds liegt nach Berechnungen des BVI bei 3,7 Prozent pro Jahr, die von Aktienfonds mit dem Schwerpunkt Euro-Länder bei 2,7.

und Wertkorrekturen hätten vor allem jene Fonds mit größerem Bestand an Hotelimmobilien und Shopping-Centern hinnehmen müssen.

Auch bei den Neumittelaufkommen haben sich die negativen mittel- und langfristigen Auswirkungen der Pandemie bemerkbar gemacht. So lagen die Nettomittelzuflüsse im ersten Quartal 2021 mit rund 2,2 Milliarden Euro zwar weiter auf hohem Niveau, allerdings mehr als 40 Prozent unter dem Vorjahreszeitraum. Da die Fonds im ersten



Risiken materialisieren sich

Das veränderte Renditeprofil der Fonds hat gezeigt, dass sich die Risiken, die im vergangenen Jahr bereits zu Rating-Herabstufungen führten, nun materialisieren, heißt es bei Scope Analysis. Die stärksten Einnahme-Einbußen

Quartal traditionell die stärksten Zuflüsse verbuchen, bleibt abzuwarten, wie sich die weiteren Quartale entwickeln. Im Jahr 2020 beliefen sich die Zuflüsse in den drei nachfolgenden Quartalen im Schnitt unterhalb von 1,5 Milliarden Euro; damit dürfte der Vorjahreswert von 7,8 Milliarden Euro in diesem Jahr wohl nicht erreicht werden.

Währenddessen konnten die offenen Spezial-Immobilienfonds Zuflüsse von 3,5 Milliarden Euro verzeichnen, deutlich mehr als in den Vergleichszeiträumen 2020 mit 1,7 Milliarden Euro und 2019 mit 1,3 Milliarden. Im Vergleich zu den offenen Publikumsfonds ist jedoch zu beachten, dass Spezialfonds nur für institutionelle Käufer konstruiert werden, beispielsweise Pensionskassen.

Vermietungsquoten entscheidend

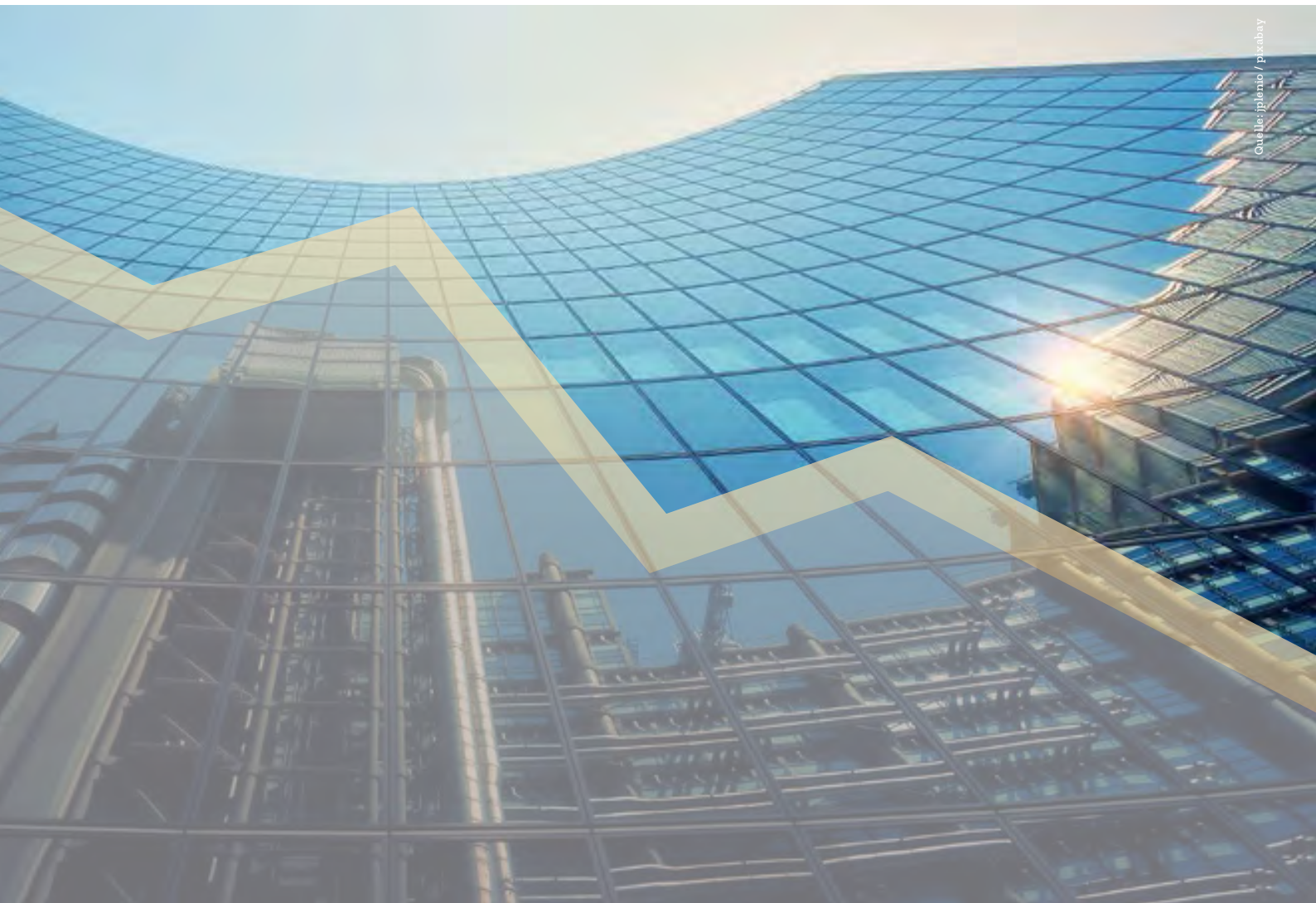
Welche Faktoren sprechen nun dafür, dass offene Immobilienfonds weiter unter Druck geraten können? Da sind zum einen die Vermietungsquoten bei Büroimmobilien zu nennen. Nach Berechnungen von Scope ist der seit 2011 anhaltende Aufwärtstrend der Vermietungsquoten beendet, nachdem diese bereits im vergangenen Jahr spürbar um rund 1,7 Prozentpunkte auf 94,3 Prozent gesunken sind. In ihrer jährlich durchgeführten Umfrage erwarteten jeweils

44 Prozent der Asset Manager für 2021 sinkende beziehungsweise stagnierende, lediglich zwölf Prozent rechnen mit steigenden Vermietungsquoten. Da diese mit der wirtschaftlichen Erholung einhergehen, könnten die Vermietungsquoten der Fonds im weiteren Jahresverlauf wieder steigen, falls die konjunkturellen Prognosen in Europa und Nordamerika zutreffen. Wenn es jedoch im Herbst zu einer vierten Pandemiewelle kommen sollte, dürften die überaus positiven BIP-Prognosen einkassiert werden.

Neben den Vermietungsquoten könnte der durch die Pandemie etablierte Trend zum Homeoffice dauerhaft negative Auswirkungen auf die Rentabilität von Büroimmobilien haben. Auch wenn die Ratingagentur aktuell nicht davon ausgeht, dass die Leerstände im Class-A-Bürosegment (die einen Großteil der Portfolios ausmachen) dauerhaft ansteigen werden, könnten die Leerstände im Falle weiterer Lockdowns im vierten Quartal 2021 – insbesondere in weniger attraktiven Lagen – zunehmen.

Die getrübten Erwartungen bezüglich der weiteren Entwicklung der OIF geht einher mit den gesunkenen Renditen globaler Immobilienfonds, die nach Erhebungen von CBRE im vergangenen Jahr auf 1,3 Prozent gesunken sind, nach 5,5 Prozent im Jahr 2019.

Karl-Heinz Goedeckemeyer





Sale-and-Lease-Back im Aufwind

Die Unternehmensimmobilie verkaufen, anschließend zurückmieten und sich so zusätzliches Eigenkapital verschaffen: Immer mehr Unternehmen entscheiden sich für eine solche Transaktion. Doch es gibt auch Gründe, die gegen dieses Instrument sprechen.

Quelle: Palmira Capital Partners

Seit Kurzem hat das Osram-Firmengelände im Berliner Stadtteil Spandau einen neuen Eigentümer. Im Auftrag einer Gruppe privater Investoren erwarb der Berliner Investmentmanager Aventos das 115.000 Quadratmeter Grundstücksfläche umfassende Industrieareal an der Nonnendammallee. Der Leuchtmittelhersteller Osram wird dem Standort trotzdem nicht untreu – denn der bisherige Eigentümer bleibt Hauptnutzer der Liegenschaft. „Damit“, wird Dr. Uwe Rebafka, Leiter des Osram-Werkes in Berlin, in einer Pressemitteilung zitiert, „können wir langfristig flexibel auf den Flächen agieren, während die Liegenschaft mit ihrer fast 100 Jahre alten Industriegeschichte verantwortungsvoll weiterentwickelt werden kann.“

Solche Sale-and-Lease-Back-Transaktionen sind in letzter Zeit immer öfter zu beobachten. „Vor allem ausgelöst durch die besonderen Zeiten und ihre Herausforderungen werden zur Liquiditätsschaffung nicht betriebsnotwendige Grundstücke separat verkauft“, sagt Sven Keussen, Sprecher der in München ansässigen Rohrer Firmengruppe. „Im Zuge dessen wird die selbstgenutzte Firmenimmobilie veräußert, um sie dann zur Eigennutzung wieder anzumieten.“

Zahlen der Immobilienberatungsgesellschaft Colliers bestätigen diesen Trend. Demnach nahm das Volumen von Sale-and-Lease-Back-Transaktionen allerdings schon vor der Corona-Pandemie zu: Während das Transaktionsvolumen 2018 in diesem Segment 900 Millionen Euro erreichte, waren es 2019 und 2020 jeweils 1,5 Milliarden Euro. In der ersten Hälfte des Jahres 2021 ermittelten die Colliers-Experten bereits ein Volumen von 920 Millionen Euro.

„Die Preise für langfristig vermietete Büroobjekte sind stark gestiegen“, begründet Christian Kadel, Head of Capital Markets bei Colliers Germany, diese Entwicklung. „Das macht es für Eigennutzer attraktiv, die von ihnen genutzten Immobilien zu verkaufen.“ In den Zahlen schlägt sich das

allerdings im Bürobereich (noch) nicht nieder – lediglich 100 Millionen Euro entfielen im ersten Halbjahr 2021 auf dieses Segment.

Deutlich stärker vertreten waren Healthcare (213 Millionen Euro) und Logistik / Light Industrial (400 Millionen Euro). Dazu trug der Verkauf einer hauptsächlich aus Lager- und Produktionsflächen bestehenden Unternehmensimmobilie in Radebeul bei Dresden an den Asset Manager Palmira bei. Durch solche Verkäufe, heißt es bei Colliers, könnten sich Unternehmen im derzeitigen attraktiven Marktumfeld Liquidität verschaffen und ihr operatives Wachstum stärken.

Das gilt noch ausgeprägter für Hotelbetreiber, die bisher Eigentümer der von ihnen genutzten Immobilie waren. Denn sie haben besonders mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie zu kämpfen. „Viele Hotelbetreiber leiden unter Finanzierungsengpässen und verschaffen sich so Kapital“, sagt Colliers-Fachmann Christian Kadel. Die Hotelkette Maritim beispielsweise kündigte im Frühjahr 2021 an, sich unter finanziellem Druck von einem Teil der von ihnen genutzten Immobilien trennen zu müssen.

Allerdings gibt es für Unternehmen auch Argumente, die gegen den Verkauf und die anschließende Anmietung ihrer Immobilie sprechen. Unternehmensimmobilien haben Experten zufolge für viele mittelständische Unternehmen eine hohe Bedeutung für die Altersvorsorge und die Geldanlage. Dafür gibt es nicht nur emotionale Gründe, sondern auch ein handfestes betriebswirtschaftliches Argument, wie Christian Kadel sagt: „Selbst gegenüber den mittlerweile sehr niedrigen Renditen, die Core-Objekte im Verkauf bringen, liegen die Refinanzierungskosten bei den meisten Unternehmen über Anleihen noch deutlich niedriger, sodass ein Immobilienverkauf keinen Vorteil bringt.“

Christian Hunziker

Neue Regeln, viel mehr Bürokratie?

Mit dem neuen Fondsstandortgesetz (FoStoG) wollte der Gesetzgeber eigentlich den Fondsstandort Deutschland stärken und auch teilweise von Prozessen entbürokratisieren. Experten monieren jedoch, dass mit dem definierten Pre-Marketing neue bürokratische Hürden aufgebaut werden. Von dieser Regelung sind auch die offenen Immobilien-Spezialfonds betroffen.



Quelle: Shutterstock

werden. Die Behörde sei ja jetzt schon überfordert, was die gegenwärtigen Reformüberlegungen samt Änderungen im Management aufzeigen.

Am 2. August 2021 traten in Deutschland mit dem neuen FoStoG für das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) relevante Änderungen in Kraft. Das Gesetz sieht unter anderem bei offenen Immobilien-Spezialfonds ein dem Vertrieb vorgelagertes, eigens definiertes Pre-Marketing-Regime vor. Dieses bringt für den Vertrieb von Immobilien-Spezialfonds an professionelle und semiprofessionelle Anleger eine deutliche Verschärfung mit sich.

Für Experten wie Clemens Schuerhoff von Kommapha erschließt sich die Sinnhaftigkeit der im Fondsstandortgesetz definierten Regeln zum Pre-Marketing von Spezial-AIF's nicht. Nach seiner Einschätzung habe es keinen Anlass aus der Vergangenheit gegeben, die verprobte Praxis zu verschärfen oder näher zu regeln und entsprechende Anzeigepflichten sowie weiterführende Vorgaben beispielsweise hinsichtlich Vertriebsparteien einzuführen.

Keine Marktsondierung mehr einfach möglich

Die bisherige Praxis, Marktsondierungen zu konkreten Produktideen ohne eine entsprechende Anzeige bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) durchzuführen, werde damit grundsätzlich nicht mehr möglich sein, sagt Jörn Zurmühlen, Vorstand der Real Exchange AG (REAX). Mit dem neuen Entwurf würden diese Bestimmungen stärker reguliert. Demzufolge geht diese Regelung auch für die BaFin mit einem erhöhten Verwaltungsaufwand einher, da die Fondskonzeption zu diesem frühen Zeitpunkt häufig nicht final sein wird. Clemens Schuerhoff kann sich daher nicht vorstellen, dass entsprechende Vertriebsanzeigen von Spezial-AIF's seitens der BaFin in strukturierter Form ausgewertet und nachfolgende Aktivitäten eingeleitet

Sondervermögen als zulässige Rechtsform

Während bisher geschlossene Fonds nur als Investmentaktiengesellschaft oder Investmentkommanditgesellschaft (InvKG) aufgelegt werden durften, sieht das KAGB künftig auch Sondervermögen als zulässige Rechtsform vor. So dürfen Immobilien-Spezialfonds in der Form eines offenen Spezialfonds mit festen Anlagebedingungen künftig Kredite in Höhe von bis zu 60 statt bisher 50 Prozent des Verkehrswertes der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien aufnehmen. Auf Investment-Steuerseite werde dies für die so genannten Spezial-Investmentfonds, die grundsätzlich einem begünstigten Besteuerungsregime unterliegen, nachvollzogen, womit ein Gleichlauf sichergestellt werde, heißt es in einem Kommentar von Helaba Invest. Zu guter Letzt dürfe für offene Immobilien-Spezialfonds neben dem Sondervermögen auch die Investitionskommanditgesellschaft (InvKG) als Vehikel gewählt werden.

Damit könnten dann die Vorteile einer Gesellschaftsstruktur (Gesellschafterstellung der Anleger und entsprechende Mitwirkung und Kontrolle) mit Rückgaberechten (gegebenenfalls nach einer Mindesthalteperiode) kombiniert werden. Ferner seien künftig (sämtliche) Kryptowerte für offene Spezialfonds mit festen Anlagebedingungen erwerbbar und zwar in Höhe von bis zu 20 Prozent des Fondsvermögens. Auch in investmentsteuerlicher Hinsicht würden Kryptowerte in den Anlagekatalog der Spezial-Investmentfonds mit entsprechender 20 Prozent-Grenze aufgenommen. Daneben dürfen offene Spezialfonds mit festen Anlagebedingungen künftig – ohne Grenze – in Infrastruktur-Projektgesellschaften investieren.

Karl-Heinz Goedeckemeyer

Wahre Hingucker

Jedes Jahr überrascht die deutsche Immobilienbranche mit innovativen und eindrucksvollen Projekten. Bei der Vielzahl an Bauvorhaben kann man schnell den Überblick verlieren. In unserer Rubrik DIE GALERIE präsentieren wir Ihnen einige Highlights des Jahres 2021 in vier ausgewählten Themenbereichen.



Quelle: Planungsbüro Bunker – Matzen Immobilien

Bunker St. Pauli – Hamburg

Ein ehemaliger Weltkriegsbunker, ergänzt durch einen begrünten Terrassenbau auf dem Dach? Seit 2019 präsentiert sich das historische Projekt der Ersten Hanseatischen Projektmanagement GmbH alles andere als gewöhnlich. Aus der historischen Verteidigungsanlage, die sinnbildlich für die dunkelsten Jahre Deutschlands steht, soll für rund 40 Millionen Euro bis Ende dieses Jahres eine Begegnungsstätte für alle entstehen – Stadtteilzentrum, Sportflächen sowie Hotel inklusive.

Wenn Mauern sprechen könnten – Geschichtsträchtige Neubauprojekte

Postbahnhof am Ostbahnhof 2.0 – Berlin

Auf dem Gelände des ehemaligen Postbahnhofs Berlin-Friedrichshain tut sich einiges. Die PATRIZIA AG will den historischen Ziegelbau zu einem neuen lebendigen Stadtquartier mit 12.700 Quadratmetern umgestalten. Das 1907 eröffnete Bahnreal besteht aus zwei etwa 100 Meter langen Gebäuden, die sich gegenüberliegen. Einst diente es als Knotenpunkt für die Paketzustellung. Mitte der 1990er Jahre wurde es in Büro- und Eventflächen umgebaut.



Quelle: PATRIZIA AG



Quelle: TPA

N30 Neo – Leipzig

Glamourös mutet das Projekt N30 in der Leipziger Innenstadt an. 1914 als Warenhaus Althoff eröffnet, soll das historische Kaufhaus über ein Jahrhundert später und nach zweijährigem Leerstand in neuem Glanz erstrahlen. Geplant ist bis 2023 die Umgestaltung in eine Multi-Use-Immobilie mit etwa 32.800 Quadratmetern für Büro, Einzelhandel und Gastronomie. Neben der Flexibilität der Flächen zeichnet sich das Projekt durch seine Nachhaltigkeit aus.



Quelle: RKW Architektur + Visualisierung Formtool



Quelle: Darcstudio für Euroboden

Neuer Derzbachhof – München

Seit letztem Jahr saniert die Euroboden GmbH den Derzbachhof in Forstenried. Nach 40 Jahren Leerstand sollen im Sommer 2022 erstmals wieder Mieter in Münchens ältestes Bauernhaus einziehen. 17 neue Eigentumswohnungen auf 1.710 Quadratmetern Wohnfläche sind derzeit für das etwa 270 Jahre alte Gebäude vorgesehen. Abgerundet werden diese durch eine große Menge von Gemeinschaftsflächen, welche das Wohngefühl wie anno dazumal in den Vordergrund stellen.

The only way is up – Besondere Hochhaus-Projekte



SLT 107 Schwabenlandtower – Fellbach bei Stuttgart

Mit 107 Metern Höhe überragt das im Bau befindliche Hochhaus der Adler Group jedes andere Wohngebäude in Baden-Württemberg. Es bietet neben 194 Wohneinheiten auf fast 29.000 Quadratmetern Bruttogeschosfläche den besten Ausblick über das Schwabenland in ganz Fellbach. Etwa 118 Millionen Euro sind seit Beginn im Jahr 2014 in das Projekt geflossen. Mit der Fertigstellung des Schwabenlandtowers wird noch dieses Jahr gerechnet.

WoHo – Berlin

Mit dem WoHo des Projektentwicklers UTB ist seit Ende 2020 ein wahres Pilotprojekt mitten in Berlin geplant. Durch seine 98 Meter Höhe und die Holzhybridbauweise darf es sich bei seiner Fertigstellung im Jahre 2026 als höchstes Holzhaus Deutschlands ausweisen. Auf 18.000 Quadratmetern, über 29 Etagen verteilt, entstehen überwiegend Wohn-, aber auch Gewerbeeinheiten. Weiterer Schwerpunkt neben dem ökologischen Fußabdruck ist das soziale Wohnen. Ein Drittel der Wohnfläche wird mietpreisgebunden sein, und soziale Wohnformen werden ausdrücklich gewünscht und gefördert.





Elbtower – Hamburg

SIGNA Real Estate will bis Ende dieses Jahres mit dem Bau des Elbtowers im Osten der Hamburger HafenCity beginnen. Mindestens 700 Millionen Euro soll das 245 Meter hohe Bauwerk kosten, welches die Elbphilharmonie, Hamburgs bis dato höchstes konventionelles Gebäude, um mehr als das Doppelte überragen wird. Neben etwa 3.000 Arbeitsplätzen werden auf einer Bruttogeschossfläche von gut 104.000 Quadratmetern auch Gastronomie, Hotellerie sowie Kultur- und Sportstätten untergebracht. Die Fertigstellung ist 2025 geplant.



Quelle: Eyemaxx Real Estate Group



WAYV Tower – Offenbach am Main

Mitte dieses Jahres erhielt die Eyemaxx Real Estate AG die Baugenehmigung für das geplante Projekt WAYV Tower in Offenbach am Main. Bis 2024 sollen auf 70 Metern Höhe etwa 13.700 Quadratmeter Bürofläche entstehen. Investiert werden dafür rund 82 Millionen Euro, die unter anderem im Rahmen eines innovativen Hygienekonzeptes für Luftfilter und antibakterielles UV-Licht verwendet werden.

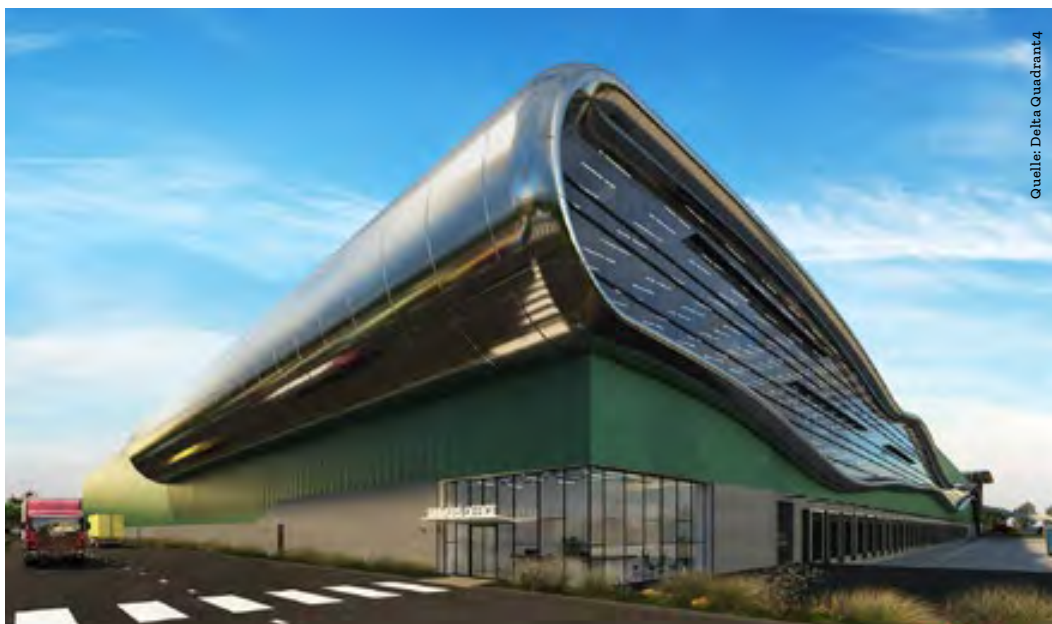
Wow-Effekt beim ersten Anblick – Extravagante Neubauprojekte



Quelle: ingenhoven architects / HG&Sch

Carré Belge – Köln

Extravagant mutet die Fassade des von der Proximus Real Estate AG geplanten Projekts Carré Belge in Köln an. Das bereits länger bestehende Projekt wurde in diesem Jahr durch die Vollendung eines Hotelkomplexes erweitert. Dieser rundet die vorhandenen Büro- und Einzelhandelsflächen auf etwa 18.600 Quadratmetern Bruttogeschossfläche in der Nutzung ab.



Quelle: Delta Quadrant 4

New European Distribution Center – Dorsten bei Recklinghausen

Ein Logistikcenter in innovativer Optik wurde dieses Jahr von der Delta Development Group vorgestellt. Ab Sommer 2022 entsteht im nordrhein-westfälischen Dorsten auf einer Grundstücksfläche von etwa 70.000 Quadratmetern das erste Cradle-to-Cradle® optimierte Logistikgebäude Deutschlands. Als Pächter ist 20 Jahre lang ab der voraussichtlichen Fertigstellung 2023 Levi Strauss & Co. vorgesehen.





Hammerbrooklyn.

Digital Pavillon – Hamburg

Im letzten Jahr vollendet, hat das Projekt Hammerbrooklyn. Digital Pavillon des Investors Art-Invest Real Estate in diesem Jahr den Betrieb aufgenommen. Der auffällige Containerbau mit circa 7.000 Quadratmetern Fläche ist ein Recycling-Projekt des amerikanischen Pavillons der Mailänder Expo 2015. Als Kernstück des Innovationsstandortes Digital-Campus Hammerbrooklyn treten in dem futuristischen Gebäude einige der schlauesten Köpfe aus Wirtschaft und Wissenschaft in Austausch.



Quelle: Art-Invest Real Estate / Nicolas Döring



Quelle: SURFTOWN

SURFTOWN MUC – Hallbergmoos bei München

Ein Projekt der besonderen Art plant die SURFTOWN® Hallbergmoos GmbH nördlich von München. Neben einem 29.000 Quadratmeter großen Bürokomplex erwächst hier der größte Surfpark Europas mit etwa 20.000 Quadratmetern Fläche. Das Konzept vom Schreibtisch auf das Surfbrett wird voraussichtlich über 200 Millionen Euro an Investitionen benötigen. Das außergewöhnliche Vorhaben soll bis 2023 fertig werden, der Bebauungsplan wurde Mitte dieses Jahres beschlossen.



Havel-Speicher – Berlin

Als Teil des Wohnquartieres Speicherballett hat der österreichische Entwickler BUWOG im Mai dieses Jahres den Neubau Havel-Speicher gestartet, der das denkmalgeschützte Ensemble in Berlin-Spandau vervollständigen soll. Insgesamt 46 Eigentumswohnungen mit Blick auf die angrenzende Havel werden in diesem Bauabschnitt bis voraussichtlich 2022 errichtet. Das Investitionsvolumen für das Gesamtquartier liegt bei etwa 220 Millionen Euro.

Nah am Wasser gebaut – Maritime Neubauprojekte



Marina Apartments by David Chipperfield – Bad Saarow

Seit Juni 2021 baut die Artprojekt Gruppe an den luxuriösen Marina Apartments im beschaulichen Bad Saarow östlich von Berlin. Für 45 Millionen Euro stampft der Investor fünf Gebäude im Stile der New Yorker Hamptons mit 53 Wohnungen aus dem Boden. Das rund 14.300 Quadratmeter umfassende Grundstück befindet sich direkt am Scharmützelsee. Ab 2024 könnten die ersten Mieter den Blick auf den idyllischen See werfen.





Quelle: DIE WOHNKOMPANIE Rhein-Main, plan b Agentur für visuelle Kommunikation GmbH

MainAnker – Hattersheim bei Frankfurt am Main

Die ersten 29 Wohneinheiten des Projektes MainAnker, das DIE WOHNKOMPANIE Rhein-Main GmbH realisiert, sind in diesem Frühjahr planmäßig in die Bauphase übergegangen. Insgesamt entstehen in Hattersheim rund 8.000 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf 66 Eigentumswohnungen und 82 Micro-Apartments mit Blick auf den Main. Planmäßige Fertigstellung ist 2023, die ersten Mieter werden schon Ende 2022 empfangen.



Quelle: bloomimages GmbH



Quelle: evoreal

Wohnen an der Schwentine – Kiel

Mitte dieses Jahres stellte der Hamburger Entwickler evoreal seine Pläne für die Schwentine-Mündung in Kiel vor. Auf etwa 12.500 Quadratmetern Bruttogrundfläche sind in den nächsten Jahren 124 Eigentumswohnungen mit Blick auf das Wasser geplant. Gleichzeitig sollen einige gewerbliche und gastronomische Mieter Platz finden, um die Uferpromenade ansprechend zu gestalten. Derzeitiges Investitionsvolumen: etwa 47 Millionen Euro.

Texte: Robert Hoffmann



Quelle: TLG IMMOBILIEN AG/Aroundtown SA, copyright: GRAFT Architekten

Urbane Oase

Die TLG Immobilien AG hat die Baugenehmigung für das Wriezener Karree in der Berliner Mediaspree erhalten. In dem 37.000 Quadratmeter großen Campus werden neben variabel nutzbaren Büroeinheiten auch nachhaltige Klima-, Energie- und Mobilitätskonzepte umgesetzt.

Noch braucht es eine gehörige Portion Phantasie, um sich im Wriezener Karree in Berlin moderne Bürowelten vorzustellen. Doch die Experten der TLG Immobilien AG können das, schließlich vermieten sie seit mehr als 25 Jahren Gewerbeimmobilien an Perspektivstandorten. Ein solcher ist das Wriezener Karree 15 in der Berliner Mediaspree, einer Ansiedlung von Kommunikations- und Medienunternehmen unweit der Oberbaumbrücke im Stadtteil Friedrichshain-Kreuzberg. Nicht weit davon entfernt befinden sich Touristenmagnete wie die East Side Gallery oder die Mercedes-Benz-Arena sowie Cafés und Boutiquen.

Im Wriezener Karree wird die TLG Immobilien AG, eine Tochtergesellschaft der Aroundtown SA, einen modernen Work-Life-Campus errichten, der Arbeitsräume mit Freiräumen und Arbeitszeit mit Freizeit verknüpfen soll. Die Baugenehmigung liegt seit dem Frühjahr vor. Mit Blick auf die bisherigen Vorvermietungsverhandlungen geht TLG von einem Baubeginn im Jahr 2022 aus. Die Fertigstellung wird zwei Jahre später erwartet.

Flexibel mit Landschaftsgarten

Das Unternehmen will drei Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von 37.000 Quadratmetern errichten. Die Fünfgeschosser werden über ein gemeinsames Untergeschoss miteinander

verbunden sein. Geplant sind flexibel gestaltbare Flächen und Co-Working-Spaces mit Aufenthalts- und Kommunikationsbereichen, Cafés sowie begrünten Innenhof- und Freiflächen. Die Grundrisse erlauben variable Raumgestaltungen vom Einzelarbeitsplatz bis zur zusammenhängenden Bürolandschaft. Je nach Bedarf lassen sich die Einheiten horizontal auf einem Stockwerk oder vertikal über mehrere Etagen kombinieren. Für die optische Verbindung der Gebäude sorgen ein Landschaftsgarten sowie eine Landschaftsbrücke, die sich mit viel Grün und gestalterischen Elementen über den Campus erstrecken wird. Das Konzept für die Entwicklung des Geländes stammt vom Berliner Architekturbüro GRAFT.

Mobil mit Sharing

Des Weiteren will die TLG ein nachhaltiges Klima- und Energiekonzept umsetzen, das mindestens den LEED Goldstandard erfüllt (LEED = Leadership in Energy and Environmental Design). Überdies ermöglicht die zentrale Lage des Objektes am Ostbahnhof und an mehreren Bushaltestellen den künftigen Nutzern eine nachhaltige Mobilität ohne Auto. Diesem Zweck dient die großzügige Fahrradgarage mit 550 Stellplätzen. Zudem wird es eine Tiefgarage für 180 Fahrzeuge mit Lademöglichkeiten für Pkw und E-Bikes geben, hinzu kommen Car-Sharing-, Bike-Sharing-, E-Car- und E-Scooter-Angebote.

Das Wriezener Karree knüpft mit seinem Namen an den einstigen Wriezener Bahnhof an, der hier seit 1903 als separater Teil des Schlesischen Bahnhofes und seit 1924 als eigenständiger Bahnhof existierte. Das 14.000 Quadratmeter große Grundstück, auf dem nun die drei neuen Bürogebäude entstehen, wird zur harmonischen Einbindung in die Umgebung eine diagonale Passage erhalten, die als öffentlicher Weg den neuen Campus mit dem benachbarten Comeniuskiez und dem Ostbahnhof vernetzt.



Frank Baecke

Abgesang auf die Hässlichkeit

Homeoffice verändert die Arbeitswelt stärker als gedacht. Laut einer Studie der TU Darmstadt finden zwei Drittel der Beschäftigten ihren Heimarbeitsplatz ansprechender als den in ihrem Unternehmen. Sollen Büros nicht zu Stranded Assets werden, müssen sie lebenswerter gestaltet werden.

Die Homeoffice-Pflicht hat den Blick vieler Beschäftigter auf ihren Arbeitsalltag verändert: Sie haben nicht nur den Wegfall der Pendelzeiten und die bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf schätzen gelernt, sondern auch die ruhigere und angenehmere Arbeitsumgebung zuhause. Tobias Just, Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, sagt daher voraus, es werde „keine Rückkehr zum 08/15-Nine-to-Five-Büro“ geben. Vielmehr sei davon auszugehen, dass viele Unternehmen zu einer Mischung aus Präsenz und Remotearbeit übergehen.

Der Grund: Die meisten Beschäftigten sind im Homeoffice zufriedener als im Büro. Das ist eine zentrale Erkenntnis aus der Studie „Homeoffice im Interessenkonflikt“ der TU Darmstadt. Mehrheitlich gaben die Befragten an, dass ihr Heimarbeitsplatz ansprechender sei als der in ihrem Unternehmen, dass sie konzentrierter arbeiten könnten und dass auch das Raumklima und die Beleuchtung besser seien.

Leerstand könnte zunehmen

Folglich müssen Büros „attraktiver und lebenswerter“ ausgestaltet werden, um mit der Arbeitsqualität im Homeoffice mithalten zu können“, so die Studienautoren. Für Projektentwickler und Investoren bedeute das, dass Immobilien, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, „vermutlich einer deutlich geringeren Nachfrage gegenüberstehen“ und zu Stranded Assets werden könnten.

„Aufgrund der gestiegenen Homeoffice-Tätigkeit dürfte die Leerstandsquote mancherorts künftig weiter zunehmen“, erwartet Oliver Schön, Sprecher von German Property Partners (GPP). Aktuell verharre der Markt wegen der Corona-Pandemie „weit unter dem durchschnittlichen Vermietungsniveau“. Der Flächenumsatz aller Top-7-Standorte werde 2021 erneut unter dem Zehn-Jahres-Mittel von 3,39 Millionen Quadratmetern bleiben.

Zentrum der Arbeit

Dennoch ist Andreas Reul, Büroraumexperte bei Greif & Contzen, überzeugt: „Das Büro bleibt auch künftig Zentrum der Arbeit, denn Menschen wollen soziale Begegnung und Kommunikation von Angesicht zu Angesicht.“ Für mehr Mitarbeiterzufriedenheit investierten etliche Unternehmen in



die Qualität der Arbeitsplätze: in komfortables Mobiliar, in Atmosphäre schaffende Accessoires oder auch in Cafés, Fitnessräume und Kitas. „Viele Elemente modernerer Gestaltung vergrößern den Flächenbedarf wieder“, sagt Andreas Reul. Dadurch werde der Bedarfsrückgang kompensiert. Homeoffice mache Bürogebäude nicht überflüssig, sondern trage zu deren Erneuerung bei.

Hinzu kommt: Attraktive Officeflächen mit Zonen für Projektarbeit, Rückzugsräumen für konzentrierte Einzelarbeit, Lounges für Brainstormings, Game-Rooms und Erholungsflächen sind ein Garant für hohe Mieten. Dies stellte Aengevelt Research in einer Analyse der Büromärkte in 15 deutschen Großstädten fest. Denn Unternehmen, in denen hochqualifizierte Köpfe täglich Spitzenleistungen erbringen sollen, lassen sich ein kreativitätsförderndes Ambiente „etwas kosten“, sagt Birthe Nordhues, Leiterin Gewerbliche Vermietung Aengevelt Düsseldorf. Die Nachfrage nach derartigen Bürowelten wirke als „Preistreiber“ auf den Märkten.

Frank Baecke

Einkaufen, nur wo?

Einzelhandel und Innenstadt sind stark miteinander verbunden. Nicht nur die Pandemie hat gezeigt, dass es neue Lösungsansätze braucht.



Das Oberpollinger in München will einen neuen Retail-Maßstab in der Münchner Innenstadt setzen.

In Archiven findet sich die Kunde von einem glänzenden Bauwerk. Gemeint ist das Oberpollinger in München, das 1905 vom Architekten Max Littmann erbaut wurde, dem die Landeshauptstadt auch das Hofbräuhaus verdankt. An dieser Stelle einen hopfigen Witz zu machen über Tradition, Moderne und über zusammenfallende Schaumkronen, ziemt sich nicht. Das Oberpollinger erfindet sich nun neu, hat die Lockdown-Phase genutzt. Einen „neuen Retail-Maßstab in der Münchner Innenstadt“ wird das Kaufhaus setzen, ist sich Alexander Repp, General Manager des Oberpollinger, sicher. Hochkarätige Marken werden dafür anders und besser im Haus positioniert, für ein „abwechslungsreiches, inspirierendes Einkaufsumfeld“.

Dass der Handel durch die Pandemie gelitten hat, ist klar. Dass die vergangenen Monate nur ein schon bestehendes Problem verschärft haben, auch. Wenig attraktiv, zu

viele Filialisten, Langeweile. Die Zukunft der Innenstädte wird nicht erst seit März 2020 diskutiert. Wissenschaftler vom Stuttgarter Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation machen in einer Studie verschiedene Vorschläge. Temporäre Spielgeräte auf zentralen Plätzen beispielsweise oder die Präsentation von vor allem kleinen und ortsansässigen Geschäften auf Onlinemarktplätzen. Mit der Einrichtung eines Business Improvement Districts können sich alle verpflichten, dabei mitzuhelfen, den Standort aufzuwerten. Virtuelle Rundgänge wie der der Stadt Bernau sollen Zentren erlebbarer machen, Events für Traffic sorgen.

Der Corona Consumer Check vom Institut für Handelsforschung Köln (IFH) zeigt für Juli und August eine noch dazu kommende, konkrete Problemlage: die Unsicherheit in der Pandemie. Die Konsumzurückhaltung kehrt zurück, viele schieben geplante Investitionen auf. So haben 47

Prozent der Befragten im Juli gemerkt, dass sie gar nicht so viele Produkte benötigen. Auch der jüngeren Zielgruppe der 18- bis 29-Jährigen fällt der Konsumverzicht nicht unbedingt schwer: 43 Prozent realisieren, dass sie mit weniger Produkten auskommen. E-Commerce taugt also nicht mehr als alleiniger Buhmann.

Apropos E-Commerce: Für das Trendbarometer Retail der Berlin Hyp wurden 200 Immobilienexperten befragt. 60 Prozent gehen davon aus, dass in Zukunft vorwiegend auf Online-Marktplätzen (35 Prozent) und im Online-Shop (25 Prozent) eingekauft wird. Für die Studie werden zudem Konsumenten befragt, 2.500 gaben ihre Antwort auf die drängenden Retail-Fragen. Und hier zeigt sich eine Diskrepanz, denn 50,8 Prozent wollen zwar das Online-Angebot der Händler inklusive Online-Marktplätzen nutzen, 65,5 Prozent allerdings geben an, Waren weiter über den stationären Einzelhandel erwerben zu wollen. Da Wollen nicht Machen ist, bleibt abzuwarten, wie viele in die Läden finden. Aber auch im Trendbarometer wird explizit darauf verwiesen, dass aus dem Einkauf ein Erlebnis werden müsse. „Der Bedarf nach einem klassischen Einkaufserlebnis, verbunden mit dem Ansehen, Anfassen und dem sofortigen Nach-Hause-Tragen des Einkaufsgutes wird nicht verschwinden“, zeigt sich Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp, überzeugt.

JLL attestierte dem deutschen Einzelhandelsvermietungsmarkt im ersten Halbjahr 2021 einen deutlichen Aufwärtstrend – trotz Lockdown. 211.000 Quadratmeter in 450 Einzeldeals wurden für die ersten sechs Monate gezählt. Verglichen mit dem Ergebnis aus dem Vorjahrshalbjahr, konnte der Flächenumsatz um rund elf Prozent zulegen, und bei der Anzahl der Deals ergab sich sogar ein Plus von 17 Prozent.

Auch der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) hat sich mit einem Positionspapier der Problematik angenommen. Die Innenstadt könne „nur in integrierter ganzheitlicher Betrachtung weiterentwickelt werden“, Citylagen sollten nicht „ohne ihre Einbindung in die Nachbarschaften“ betrachtet werden. Neben theoretischen Ausführungen gibt es konkrete Vorschläge wie die Gründung eines Innenstadt-Beirates, der

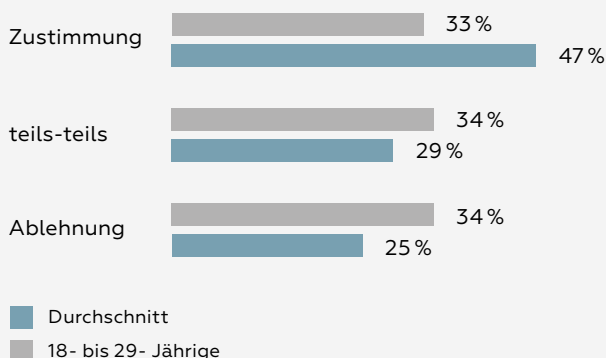
für ein individuelles Leitbild sorgt. Oder die Installation eines City- und Eventmanagers, ein angepasstes Leerstands- und Liegenschaftsmanagement oder die Bezuschussung durch Länder und Kommunen von Laden-Erneuerungen oder Umnutzungen. Ganz erstaunlich: Freies W-Lan wird thematisiert, was heute unabdingbar sei. In Verbindung mit einer App oder Newslettern. Dass ein solcher Punkt überhaupt in einer Studie auftaucht, wirft noch einen ganz anderen Schatten auf deutsche Innenstädte. Es fühlt sich nach einem Beamen in längst vergangene analoge Jahrzehnte an.

Was zum altherwürdigen, sehr bekannten Oberpollinger zurückführt, dass zukünftig mit einem Luxury-Boulevard punkten will. In Kaufhäusern sind die Retail-Schwächen trotzdem am deutlichsten sichtbar. „Die Kunden-Frequenz nimmt ab, die Rentabilität ist nicht mehr gegeben, das Konzept einfach nicht mehr zeitgemäß“, sagt Peter Starke von Aengevelt. „Einen sinnvollen Lösungsansatz liefert ein Refurbishment, quasi eine Art Upcycling für Gebäude.“ Der Berlin-Experte hat Beispiele parat: das Forum Steglitz in der Schloßstraße. Seit 2019 erfolgte ein Umbau mit einer Neugliederung der Flächen, einem anderen Mieter-Mix sowie in den oberen Etagen Büros. Mixed Use als Pflaster auf die Retail-Wunde? Es sieht ganz danach aus. Im Up! in Berlin Friedrichshain kann man nur noch im Erdgeschoss einkaufen, oben drüber: Office.

CSMM hat für Peek & Cloppenburg in der Mannheimer Innenstadt ein neues Nutzungskonzept entwickelt. Ursprünglich im Jahr 2007 komplett als Retailgebäude geplant, wird es in Zukunft zusätzlich zu dem Kleidungshändler im Untergeschoss, Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss eine Büronutzung in den Etagen zwei bis vier geben. Auf die sich ändernden Arbeitsweisen abgestimmt, entstehen bis Ende 2022 auf 6.200 Quadratmetern flexible Workspaces. Timo Brehme, geschäftsführender Gesellschafter bei CSMM, hebt einen wichtigen Punkt hervor: „Auf den frei werdenden Flächen bietet ein flexibles Office-Konzept mit Raum zur Interaktion die Chance, attraktive Arbeitsplätze in die Innenstadt zu holen.“ Auch eine Chance für die Belebung der Innenstädte.

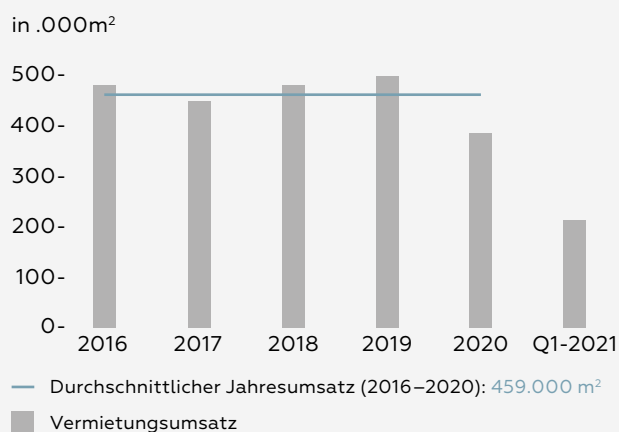
Ivette Wagner

An das Onlineshopping habe ich mich spätestens seit Corona gewöhnt. Daher werde ich auch in Zukunft nicht mehr so oft stationär einkaufen wie vor Corona.



Quelle: IFH KÖLN (16.07.2021)

Vermietumsatz Deutschland in Innenstadtlage



Quelle: JLL-Einzelhandelsmarktüberblick (07.2021)



Quelle: Shutterstock

Kreative Köpfe gefragt

Niedersachsen will für seine
Innenstädte Lichtblicke schaffen.

Es war ein dramatischer Appell: Wenn die Landesregierung verhindern wolle, dass in Niedersachsens Innenstädten „die Lichter ausgehen“, müsse man sofort helfen. Der Landesverband des Städte- und Gemeindetages forderte im Frühjahr angesichts eines „Niederganges“ in Fußgängerzonen und Ortskernen ein Sofortprogramm von 70 Millionen Euro. „Wer im Moment durch die Innenstädte geht, der kann nur heulen“, beschrieb Ulrich Mädge, Präsident des Niedersächsischen Städtetages (NST) und Oberbürgermeister von Lüneburg, die Situation im Frühjahr. Diesen

Hilferuf haben die Politiker in Hannover offenbar gehört und reagiert: Das Ministerium für Bund- und Europaangelegenheiten hat federführend Fördermittel in Höhe von 117 Millionen Euro aus EU-Mitteln auf den Weg gebracht. „Wir sind zunächst zufrieden“, sagt Dirk-Ulrich Mende vom niedersächsischen Städte- und Gemeindetag und verweist neben der Höhe der Mittel auf die Breite des Programmes. Die Richtlinien seien so angelegt, dass „jede Kommune in kommunaler Selbstverantwortung die für sie zutreffenden Maßnahmen ergreifen kann“.

Pflichtaufgaben

In der Tat scheinen nun die kreativen Köpfe in den Rathäusern gefragt: Gefördert werden kann so ziemlich alles, so lange es nicht zu den Pflichtaufgaben gehört oder ohnehin schon über EU-Töpfe abgedeckt wird. Mit den Mitteln sollen Projekte in Städten verschiedener Größe von Grund- bis Oberzentren angeschoben werden; Bedingung ist, dass das Geld bis zum 31. März 2023, also in weniger als zwei Jahren, ausgegeben wird. Kommunen können beispielsweise Innenstadt- und Zentrenkonzepte erstellen lassen, die Bürger dazu befragen und solche Dialoge moderieren lassen. Machbarkeitsstudien und Gutachten etwa zu Mobilitätsfragen werden genauso gefördert wie eventuell höhere Personalkosten, wenn Städte Mitarbeiter speziell für die Innenstadtentwicklung einstellen.

Neben touristischen Aktivitäten und Digital-Initiativen ruht ein Schwerpunkt auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit, etwa wenn es um Kreislaufwirtschaft geht oder Ideen, Brachflächen zu entsiegeln und neu zu nutzen. Speziell um Immobilienfragen drehen sich Förderaspekte zu Mietfragen: So kann die Differenz zwischen Markt- und subventionierter Miete finanziert werden, um einen Laden über die Zeit zu retten oder zwischendurch einen Pop-up-Store einziehen zu lassen. Kommunen können Mittel erhalten, um ungenutzte oder baufällige Gebäude in der Innenstadt zu sanieren und um sich neue Nutzungen zu überlegen. Leerstehende Einzelhandelsriesen sollen sie zwar nicht kaufen dürfen, aber sich mit Hilfe von Beratern und Gutachtern Gedanken machen zur Nachnutzung und solche Fragen mit Eigentümern diskutieren – was mit Blick auf manchen Galeria Kaufhof Karstadt Kaufhof-Fall interessant werden dürfte.

Bei den Städten und Gemeinden scheint das Programm Anklang zu finden: 207 Kommunen haben bis zum Stichtag am 15. Juli Anträge für eine Perspektive Innenstadt eingereicht, wie das zuständige Ministerium für Regionale Entwicklung mitteilte. Regionalministerin Birgit Honé zeigte sich zufrieden. „Mit den eingereichten Anträgen werden wir voraussichtlich die 117 Millionen Euro vollumfänglich ausschöpfen“, teilte sie mit. Die Anträge wurden bis zum Ende der Sommerferien geprüft, ab Oktober fließen dann die ersten Gelder. Neben dem Sofortprogramm Perspektive Innenstadt legt das Land für einen Zeitraum bis 2027 das Vorhaben Resiliente Innenstädte auf, mit dem längerfristige Ursachen für den Wandel in Städten adressiert werden sollen – Digitalisierung, Klimaschutz und neue kulturelle Aufgaben genauso wie Verkehrskonzepte, die auf weniger Autoverkehr setzen.

Kristina Pezzei

Investition in die Zukunft

Mit dualen Studierenden der IU Internationale Hochschule im Bereich Immobilienwirtschaft durchstarten!



**Campusleiter
Peter Gottwald**

„Leipzig ist zurzeit wohl das beste Beispiel für das ungebremsste Wachstum in der Immobilienbranche. Sowohl von Unternehmens- als auch von Studierendenseite ist die Nachfrage enorm. Wir freuen uns deshalb zum Wintersemester 2021 den neuen dualen Studiengang Immobilienwirtschaft an der IU Leipzig anbieten zu können. Um Praxispartnern und Studierenden in der aktuellen Situation den Einstieg in das duale Studium zu erleichtern, bietet die IU situationsbedingte Vorteilsangebote an.“

**Duales
Studium**

BACHELOR (B.A.)

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

www.iu-dualesstudium.de/immobilien

DIE IMMOBILIENEXPERTEN VON MORGEN

Analysen zur aktuellen Marktlage für Immobilien erstellen und Immobilien bewerten, aber auch Objekte betreuen und Kunden beraten: Immobilienexperten benötigen für ihre täglichen Aufgaben nicht nur spezielles Branchenwissen aus der Immobilienwirtschaft, sondern auch fundierte betriebswirtschaftliche Kenntnisse, Managementqualitäten und Vermarktungsgeschick.

Der duale Studiengang Immobilienwirtschaft an der IU bildet zukünftige Immobilienexperten optimal für dieses interdisziplinäre Aufgabenfeld aus.

STUDIUM VS. AUSBILDUNG

Das Studienprogramm bietet unter anderem eine Alternative zu folgenden Ausbildungen:

- Immobilienkaufmann
- Immobilienfachwirt

MÖGLICHE EINSATZGEBIETE DER STUDIERENDEN

Immobilienverwaltung

- Auswahl, Überwachung und Steuerung externer Dienstleistungsunternehmen
- Infrastrukturelles und kaufmännisches Gebäudemanagement
- Durchführung von Immobilienstudien und Marktanalysen
- Assistenz im Bereich Real Estate (CREM)
- Verwaltung von Mietwohnungsbeständen und Eigentümergemeinschaften

Vertrieb & Kommunikation

- Mieterbetreuung und -korrespondenz
- Beratung & Vertrieb von Immobilien

Finanzen

- Budgetplanung für die Instandsetzung und Instandhaltung von Immobilien
- Unterstützung im Bereich Immobilieninvestment und -anlageprodukte
- Assistenz für Immobilien- und Portfoliocontrolling

www.iu-dualesstudium.de/standorte/leipzig
+49 172 8499 809 | leipzig-dualesstudium@iu.org

iu INTERNATIONALE
HOCHSCHULE



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



-  Immobilienkongresse
-  Immobilienmonitore
-  Immobiliengespräche



Informationen zu den
Veranstaltungen 2021 auf
www.immocom.com



Impressum

IMMOBILIEN AKTUELL

Herausgeber

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

Redaktionsleitung

Ivette Wagner
wagner@immocom.com

Layout

Andreas Späthe
Fabian Tholen
druckdaten@immocom.com

Autoren

Frank Baecke
Britta Berger
Jörn Glasner
Karl-Heinz Goedeckemeyer
Kirsten Göthel
Robert Hoffmann
Steffen Höhne
Christian Hunziker
Mara Kaemmel
Bettina Klemm
Matthias Klöppel
Sylvie Konzack
Wolfgang Kubicki
Dr. Andreas Mattner
Pierre Pawlik
Kristina Pezzei

Anzeigenverkauf

Marcus Grundmann
grundmann@immocom.com

Druck

Maxx Print GmbH

Bildnachweis

Titelseite: Colin Behrens / Pixabay
Shutterstock:
Seite 4: Sunflowerey
Seite 24: Kaspars Grinvalds
Seite 50: David Papazian
Seite 55: lavizzara
Seite 62: Pixelvario
Seite 62: Altrendo Images
Seite 63: Gaid Kornsilapa
Seite 63: Animaflora PicsStock
Seite 68: vectortatu
Seite 73: knipsdesign
Seite 75: ESB Professional
Seite 90: PanicAttack
Seite 103: Stokkete
Seite 113: Creative Lab
Seite 114: Angelina Dimitrova
Seite 116: Rawpixel.com

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.



Vier Standorte – ein Ziel.

Ob München, Dresden, Leipzig oder Berlin – hochwertige Wohn- und Lebensräume sowie solide Zukunftswerte für Eigennutzer und Kapitalanleger zu schaffen, ist unser Anspruch. Und das natürlich stets in ausgewählten Lagen. Seit 1966 wurden bisher über 340 Vorhaben mit über 20.000 Wohneinheiten realisiert. Dabei ist unser Unternehmenserfolg schon immer untrennbar damit verbunden, dass wir die Bedürfnisse, Anforderungen und Wünsche unserer Kunden erkennen, richtig einschätzen und zuverlässig erfüllen.

WOHNUNGSBAU FÜR EIGENNUTZER



Aurelienstraße / Leipzig

ALTERSGERECHTER WOHNUNGSBAU



Dresdner Straße / Leipzig

Zwischen Karl-Heine-Straße und Karl-Heine-Kanal entstehen 33 durchdachte Wohnungen mit Tiefgarage und mit eigener Anlegestelle. Die geräumigen 2-Zimmer- bis 4-Zimmerwohnungen verfügen über große Balkone und eine Ausstattung von namhaften Herstellern. Der energetische Standard entspricht dem KfW-Effizienzhaus 55.

Im Stadtteil Zentrum-Ost befindet sich der Neubau einer Wohnanlage mit etwa 100 altersgerechten Apartments in Planung. Die kompakten 1-Zimmer- und 2-Zimmer-Apartments verfügen über Wohnflächen von 40 m² bis 65 m² und werden barrierefrei sowie mit Assistenzsystemen vorgesehen.

MIETPREISGEBUNDENER WOHNUNGSBAU



Reichsbahnerstraße / Leipzig

WOHNUNGSBAU FÜR INVESTOREN



Wachsmuthstraße / Leipzig

Im Stadtteil Engelsdorf befindet sich der Neubau einer Wohnanlage mit etwa 75 mietpreisgebundenen Wohnungen in Planung. Die familienfreundlichen 2-Zimmer- bis 5-Zimmerwohnungen orientieren sich am WoFG. Die Gebäude, Spiel- und Außenstellplätze finden sich in einer parkähnlichen Außenanlage wieder.

Mitten in Plagwitz entstehen 35 funktionale Wohnungen mit Tiefgarage und Außenstellplätzen. Die attraktiven 1-Zimmer- bis 4-Zimmerwohnungen bieten eine gute Vermietbarkeit in allen Lebensphasen. Der energetische Standard entspricht dem KfW-Effizienzhaus 55.