

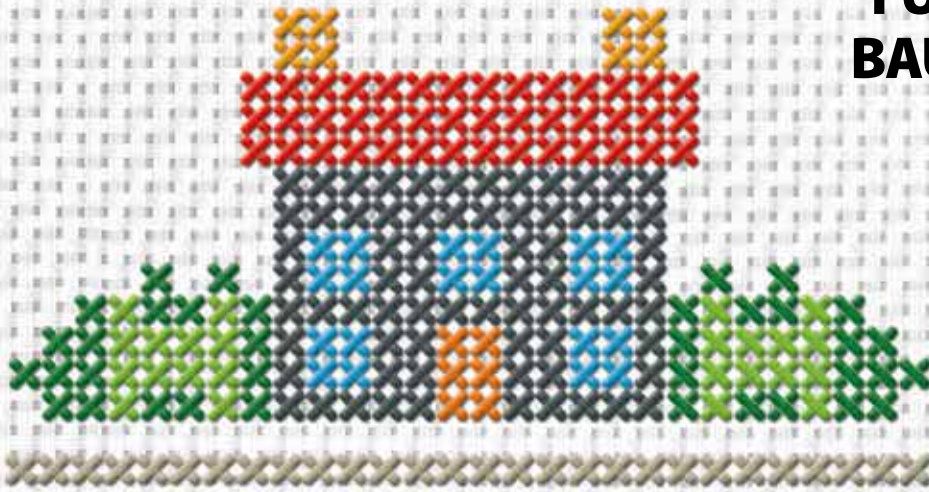
IMMOBILIEN AKTUELL

Schwerpunkt
Wohnen
**SCHLACHTFELD
ODER
BLÜMCHEN-
WIESE**

Immobilienmagazin
für Berlin

Staatssekretär Sebastian Scheel:
**„SPEKULANTEN WERDEN
ES SCHWERER HABEN“**

Wolfgang Dippold von der PROJECT Gruppe:
**„ANFORDERUNGEN SPRECHEN
FÜR GROSSE
BAUTRÄGER“**



HOME
SLEET
HOME





Weil Beständigkeit
goldwert ist.

Jetzt Vor-Ort-
Energieberatung
vereinbaren:
06196-7740190

goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

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

Unsere Partner:



ein Unternehmen der **VNGGRUPPE**

Immer im Auge des Betrachters und gefühlt wahr



Sehr geehrte Leserinnen und Leser, die Hauptstadt strahlt! Die Kassen von Investoren sind prall gefüllt, Projektentwickler können sich austoben, die Anleger stehen Schlange, immer auf der Suche nach dem besten Angebot. Nischen von einst – wie Serviced Apartments – mausern sich durch die erhöhte Nachfrage zu einem Segment, das Finanzrekorde einfährt. In den Bereichen Residential, Office und Retail, aber auch Hotel und Logistik, boomt Berlin.

So weit, so gut, so nachlesbar. Was die einen zum Schwärmen bringt, muss den anderen noch lange nicht das Herz erwärmen. Schnell kann das Wort postfaktisch zum Einsatz kommen. Emotionen statt Fakten! Der Investor als Buhmann. Oft erscheint hier die „gefühlte Wahrheit“ nicht mit den Daten zusammenzupassen. Oder den Informationen wird misstraut. In Berlin formiert sich Widerstand. Gegen die hohen Preise, gegen Projektentwickler. Ersteres ist natürlich eine Tatsache. Trotzdem: Das Aussprechen der „gefühlten Wahrheit“, nämlich, dass der Markt vollkommen überhitzt sei und es bald nur noch für Reiche Wohnungen gebe, führt immer mehr zum Erfolg.

Viele Bezirke machen Areale zu Gebieten mit Erhaltungssatzung, belegen diese also mit Milieuschutz. Ein jeder irgendwie nach seinem Ermessen. Mal offenbaren penible Gutachten tatsächlich Schwächen im Gefüge, ein andermal allerdings sind die Analysen mehr Grobbetrachtungen. Einen allumfassenden Standard, für welche Baumaßnahmen keine Genehmigungen erteilt werden, gibt es nicht. Wer bestimmt, wie viel ein besonders teurer Aufzug kosten darf?

Oder ob der neue Heizkörper im Bad zum Preistreiber werden kann? Doch: Müssen wir in unserer heutigen Gesellschaft nicht an den Veränderungen mitwachsen? Natürlich kann der Mietpreis einer sanierten Wohnung nicht mehr wie vor vielen Jahren bei drei Euro pro Quadratmeter liegen. Natürlich kommt es dann auch vor, dass der eine oder andere Laden schließen muss, weil die monatliche Belastung zu hoch ist. Natürlich gilt es zu schauen, dass der tiefe Griff in die Taschen der Mieter nicht zu einer unerträglichen Belastung wird. Hätte man sich seit Menschheitsgedenken gegen jede Form der Erneuerung, Abweichung, Modifikation gestemmt – noch heute würden wir den Lendenschurz tragen.

Den Blick nach vorn gewandt, widmen wir uns den wichtigsten Themen: Wohnen, Gewerbe, Investment.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen und freue mich auf Ihre Anregungen für die kommenden Hefte unter: wagner@wundr.de.

Herzliche Grüße,

Redaktionsleiterin
Ivette Wagner



Schwerpunkt Wohnen:
Staatssekretär Sebastian Scheel
im Interview

SEITE **21**



Richtung Himmel: Wird Berlin die Stadt der
Hochhäuser?

SEITE **24**



Hotspot: Adlershof mit Mischung aus
Industrie, Forschung, Wohnen und Medien

SEITE **34**

Kurz & Kompakt

- 6** Neues Wohnquartier
in Friedrichshain
- 7** Logistik-Zentrum
mit Gold-Zertifikat
- 8** Auszeichnung für
Berlin TXL
- 9** BFW: Grundstücksvergabe nicht
im Höchstpreisverfahren

Rubriken

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

Trends

- 22** Serviced Apartments –
Status Geheimtipp überwunden
- 24** Hoch hinaus! Wird Berlin
eine Hochhausstadt?
- 26** Der tiefe Griff in die Taschen
der Studenten
- 28** Barrierefreiheit als
neuer Mainstream?
- 30** Wohngemeinschaft für
Digitalnomaden

Schwerpunkt

- 12** Wohnen
 - 12** Schlachtfeld oder
Blümchenwiese
 - 15** Milieuschutz –
Unter der Sicherheitsglocke
 - 16** Speckgürtel bekommt
Speckgürtel
 - 18** Schillerndes Immobilienjuwel:
Potsdam
 - 20** Kaum zu bremsen – Markt-
regulierung in der Betrachtung
 - 21** Im Interview:
Staatssekretär Sebastian Scheel
- 32** Hotspot
 - 32** Pankow – Krieger für
ein Stadtquartier
 - 34** Adlershof – Magisches
Standortdreieck



Im Interview:
Entwickler Wolfgang Dippold



Shoppingqueen mit Schönheitsfehlern –
der Retailmarkt



Zu teuer?
Der Markt für Luxuswohnungen

SEITE **40**

SEITE **50**

SEITE **58**

Macher & Märkte

- 38** 100 Millionen Euro für neues Erdbeer-Land in Elstal
- 40** Im Interview:
Projektentwickler Wolfgang Dippold
- 42** Im Brennpunkt: Digitalisierung im Mittelstand
- 44** Caren Rothmann über internationale Investoren

Gewerbe

- 46** Fixstern in der Bürosphäre
- 50** Shoppingqueen mit Schönheitsfehlern

Investment

- 54** publity AG –
Der unbekannte Riese
- 56** Im Interview:
Andreas Tied, Bereichsleiter Immobilien- und Stadtentwicklung bei der Investitionsbank Berlin (IBB)
- 58** Darf's ein bisschen teurer sein?
Der Markt für Luxuswohnungen vergrößert sich
- 62** Weltweit Vorbild: Tourismus-destination braucht immer mehr Hotelbetten

Jobcenter verlängert

Am Gewerbestandort in der Mirastraße hat die Gebau Fonds GmbH den bereits seit 2008 bestehenden Mietvertrag mit dem Jobcenter Berlin-Reinickendorf langfristig verlängert. Demnach stehen dem Jobcenter die Mietflächen von knapp 15.000 Quadratmetern des insgesamt 23.000 Quadratmeter großen Objekts weitere Jahre zur Verfügung. Durch umfangreiche Umbaumaßnahmen wurde in den letzten Monaten durch die Errichtung eines Empfangsbereichs im zweiten Obergeschoss eine bessere interne Struktur geschaffen, die durch die direkte Weiterleitung an die richtigen Ansprechpartner für kürzere Wartezeiten der Kunden sorgen soll.

Mittenmang entsteht

Gegenüber der Europacity, in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof, zum Museum Hamburger Bahnhof und dem Regierungsviertel, entsteht das Stadtquartier Mittenmang. Das gegenüber des Naherholungsgebietes Fritz-Schloß-Park gelegene Areal schließt eine 3,7 Hektar große historische Lücke im Mittelbereich der Lehrter Straße, wo sich bis 1952 das Bahnbetriebswerk des Lehrter Bahnhofs befand und bis zum Herbst 1989 der Schatten der Berliner Mauer dafür sorgte, dass dieses Stück Berlin in Vergessenheit geriet.

Insgesamt entstehen in dem neuen Kiez 125 Eigentumswohnungen, 482 frei finanzierte Mietwohnungen, 158 geförderte Mietwohnungen, die von der degewo AG gebaut und vermietet werden, 266 Mikroapartments sowie eine Kindertagesstätte mit 80 Plätzen. Die Fertigstellung ist für Ende 2018 geplant, das Investitionsvolumen beträgt insgesamt 250 Millionen Euro. Als Ergebnis eines städtebaulichen Workshops mit acht Architekturbüros wurde das Büro sauerbruch + hutton mit dem Masterplan beauftragt. Im Zentrum entsteht ein neuer Stadtplatz mit Nahversorgungs- und gastronomischen Einrichtungen, der sich räumlich gleichermaßen zur Lehrter Straße und zur Europacity orientiert.

BOXSEVEN: Neues Wohnquartier in Friedrichshain

Auf dem vormals industriell genutzten Gewerbegrundstück in der Boxhagener Straße / Ecke Holteistraße entstehen 640 Miet- und Eigentumswohnungen, 10.000 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsflächen, eine Kindertagesstätte sowie ein über 6.000 Quadratmeter großer Stadtgarten. Das 260-Millionen-Euro-Projekt ist bereits zu 90 Prozent verkauft.

„Wir sehen jetzt hier beim Projekt BOXSEVEN, dass eine Kooperation zwischen privatem Investor und landeseigener Wohnungsbaugesellschaft ein guter Weg ist, um für ein größeres Projekt wie diesem günstigen Wohnraum zu schaffen und eine gute soziale Durchmischung hinzukriegen. Wir setzen dazu auf unsere Wohnungsbaugesellschaften. Aber ich sage ganz klar: Wir brauchen

dazu auch die privaten Investoren“, sagte der Regierende Bürgermeister Michael Müller anlässlich des Richtfestes.

Er würdigte das Projekt als ein gelungenes Beispiel für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers und insbesondere die erstmalige und beispielhafte Zusammenarbeit eines privaten Bauträgers mit einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Die BAUWERT AG errichtet hier neben Miet- und Eigentumswohnungen auch 125 preisgedämpfte Wohnungen für die Berliner Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE. 90 der 125 Wohnungen, die die HOWOGE übernimmt, werden zu Einstiegsmieten von 6,50 pro Quadratmeter angeboten. Die Fertigstellung des Projektes BOXSEVEN ist nach aktuellem Stand für Ende 2018 geplant.

Visualisierungen: BAUWERT AG





Visualisierung:
ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

ECE realisiert weiteres Logistik-Zentrum

Die ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG realisiert in Ketzin/Havel im Südwesten von Berlin den Neubau eines weiteren modernen Logistikzentrums für den Logistikdienstleister Hermes Germany. Das Warenverteilzentrum mit modernsten Hochleistungssortieranlagen wird über eine Logistikfläche von rund 10.000 Quadratmetern sowie ein angeschlossenes Gebäude für Büro-, Technik- und Sozialflächen mit rund 2.900 Quadratmetern verfügen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2017 geplant.

Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 53 Millionen Euro. Es entstehen etwa 250 Arbeitsplätze.

Das gesamte Projekt wird von der ersten Planung über den Erwerb des Grundstücks bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe komplett von der Hamburger ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG betreut. Für die Immobilie ist auch eine Gold-Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen angestrebt. Zur Erreichung der dafür nötigen Standards kommen unter anderem

modernste Heiztechnik, ein effizientes Hallentor-Management und eine besonders effektive Gebäudeisolierung zum Einsatz. Nach der Inbetriebnahme können in dem Verteilzentrum mehr als 200.000 Sendungen pro Tag verarbeitet werden, die über die insgesamt 115 Hallentore angeliefert und abtransportiert werden können. Das Logistik-Zentrum liegt verkehrsgünstig nur rund 25 Kilometer von der Berliner Stadtgrenze und etwa zehn Kilometer von der Autobahn A10 entfernt.



» Architektur und Wirtschaftlichkeit im Einklang!
Wir planen und managen Ihr Projekt. Gerne auch als Generalplaner aus einer Hand.«



ARCHITEKTUR / GENERALPLANUNG
TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG
INFRASTRUKTURPLANUNG
BAU-/PROJEKTMANAGEMENT

UNSER LEISTUNGSPROFIL

iwb
INGENIEURE

Ihr Ansprechpartner
Marcus Elsner
Niederlassungsleiter Berlin

iwb Ingenieurgesellschaft mbH
Im EnergieForum Berlin
Stralauer Platz 34
10243 Berlin

T + 49 (0) 30 29 36 72 - 0
E iwb@iwb-ingenieure.de
W www.iwb-ingenieure.de

1987
2017
30
JAHRE
ERFAHRUNG

Auszeichnung für Berlin TXL



Bisher gibt es bundesweit nur drei Pilotprojekte, die nach dem DGNB-Nutzungsprofil „Neubau Gewerbequartiere“ vorzertifiziert wurden. Berlin TXL – The Urban Tech Republic, das Nachnutzungsprojekt für den Flughafen Tegel, konnte sich als weltweit erstes Gewerbequartier mit dem Nachhaltigkeitszertifikat in Platin der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.) schmücken. Nun kann das Projekt drei weitere Auszeichnungen verbuchen: Auch das Terminal B (ebenfalls Platin) und das

Terminal D (in Gold) sowie das Werkstattgebäude E2 (Gold) wurden nun vorzertifiziert. Bedacht werden Gebäude, die besonders umweltfreundlich und energieeffizient sind, Ressourcen schonen und zugleich dem Komfort der Nutzer dienen. In diesem Fall lag der Fokus auf der schonenden Verwendung von Baumaterialien, der Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen durch den Anschluss an das Low-Exergy-Netz von Berlin TXL und auch die Förderung des emissionsfreien Individualverkehrs.

Mendelssohn-Palais verkauft

Die HGHI Holding GmbH hat das Objekt Mendelssohn-Palais in der Jägerstraße erworben. Der Altbau, der 1893 für das Bankhaus Mendelssohn & Co. im neoklassizistischen Stil errichtet wurde, besticht durch seinen traditionsreichen Charakter, Einbauten und viele Kunstwerke. Das Gebäude ist denkmalgeschützt und weitgehend im Originalzustand erhalten. Auf dem über 1.400 Quadratmeter großen Grundstück beläuft sich die Bruttogeschossfläche auf rund 5.200 Quadratmeter.

Die HGHI Holding GmbH sieht in dem Zusammenspiel aus Tradition und Moderne die perfekte Räumlichkeit für eine inspirierende Arbeitsumgebung.



Großeinkauf in Schönefeld

Die Reiß & Co. Real Estate München GmbH hat ein weiteres Entwicklungsgrundstück in Berlin-Schönefeld erworben. Das etwa 40.000 Quadratmeter große Areal an der nördlichen Randstraße, etwa drei Kilometer vom zukünftigen BER Flughafen entfernt, ist für eine Wohnbebauung vorgesehen. Verkäuferin ist eine Erbengemeinschaft, über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Bereits Anfang April 2017 hatte Reiß & Co. ein 30.000 Quadratmeter großes Entwicklungsgrundstück für Gewerbebebauung in der Gemeinde Schönefeld gekauft. Beide Grundstücke wurden über ein offenes Bieterverfahren erworben. Das Grundstück für Wohnbebauung ist infrastrukturell günstig gelegen und sowohl per S-Bahn- als auch Buslinie zu erreichen. Zudem ist eine direkte Verbindung zum neuen Flughafen BER durch den Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg gesichert. Das von Reiß & Co. erworbene Grundstück befindet sich nicht in der direkten Fluglärmszone des Flughafens.

Längstes Schaufenster

Samsøe & Samsøe expandiert in der Hauptstadt: Rund 215 Quadratmeter Fläche mietete das skandinavische Fashionlabel in der Alten Schönhäuser Straße in Mitte über die Retail-Berater von BNP Paribas Real Estate. Die Ladenfläche wird zurzeit umgebaut und soll im Juli dieses Jahres eröffnet werden. Der Shop verfügt über die längste Schaufensterfront in Mitte und erstreckt sich bis zur Weinmeisterstraße. Im Erdgeschoss werden Damen- und Herrenkollektionen in skandinavischem Ambiente präsentiert. Einen weiteren Flagshipstore betreibt das Unternehmen seit Januar 2017 in der Shoppingmall Bikini Berlin.

Zusammenschluss zu einem Giganten

Die Formart GmbH & Co. KG und die Leipziger GRK-Holding GmbH gehen in der Marke Instone Real Estate auf. Der ActivumSG Fund III hatte 2014 die Formart GmbH & Co. KG und im Dezember 2015 schließlich die Anteilsmehrheit an der GRK-Holding mit dem erklärten Ziel erworben, eine „bundesweit führende Projektentwicklungsgruppe im Wohnungsbereich zu etablieren“.

Mit dem gemeinsamem Markendach ist der Weg nun beschritten: Nach Angaben der beiden Unternehmen liegt das Projektvolumen der neuen Holding bei 2,6 Milliarden Euro. Im Zuge des Markenlaunches entsteht die Instone Real Estate Group B. V. Die Gesellschaft wird die Instone Real Estate Gruppe strategisch und operativ führen und die neue Marke etablieren. Die Holding ist mit bewährten Führungskräften beider Unternehmen besetzt. Als Geschäftsführer werden Kruno Crepulja (CEO), Andreas Gräf, Torsten Kracht und Oliver Schmitt berufen. Harald Meerße, Andreas Rühle und Carsten Sellschopf

führen gemeinsam mit den Geschäftsführern der Holding unverändert die operativen Tochtergesellschaften. Mit der Konzentration auf die Marke Instone Real Estate sollen die Kompetenzen der beiden Immobilienunternehmen in einem stark prosperieren-

den Markt gebündelt werden. Zusammengefasst sind beide Unternehmen an neun Standorten in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg, NRW, im Rhein-Main-Gebiet und Sachsen mit knapp 270 Mitarbeitern tätig.



Das Führungsteam der Instone Real Estate: Andreas Rühle, Carsten Sellschopf, Oliver Schmitt, Harald Meerße, Kruno Crepulja, Andreas Gräf, Torsten Kracht (v.l.n.r.). Foto: Tino Pohlmann

Grundstücksvergabe nicht im Höchstpreisverfahren



Andreas Ibel

Foto: BFW

„Die Ausweisung von ausreichend bezahlbarem Bauland ist der Flaschenhals für mehr Neubau“, sagte Andreas Ibel,

Vorsitzender der BID Bundesarbeitsgemeinschaft und Präsident des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., im Vorfeld des Bündnis-Forums Ende April. „Dafür sind in erster Linie die Kommunen verantwortlich. Die Grundstücksentwicklung und -vergabe muss vereinfacht und beschleunigt werden. In den meisten Regionen ist Bauland knapper und teurer denn je.“ So dürfe die Grundstücksvergabe nicht im Höchstpreisverfahren erfolgen, fordert Andreas Ibel. „Die hohen Grundstückspreise machen es unmöglich, darauf den dringend benötigten Wohnraum im mittleren und niedrigen Mietpreissegment zu errichten“. Grundstücke sollten deshalb nach Konzeptvergabe verkauft werden. Gegebenenfalls müssten die Länder hier besonders finanzschwache Kommunen mit Fördermitteln unterstützen. „Zudem sollten bei der Grundstücksvergabe alle Unternehmen am Markt gleich behandelt werden“, so der BFW-Präsident.

ADO startet erfolgreich

ADO Properties S.A., das einzige im Prime Standard gelistete und ausschließlich auf Berlin fokussierte Wohnimmobilienunternehmen, ist erfolgreich in das Geschäftsjahr 2017 gestartet. Die Erträge aus der Vermietung erhöhten sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017 um 24,3 Prozent auf 25,3 Millionen Euro. Gründe dafür waren neue Akquisitionen sowie das starke Mietwachstum um 6,1 Prozent auf Like-for-like-Basis.

Die durchschnittliche Ist-Miete im Wohnungsportfolio erhöhte sich zum Ende des ersten Quartals 2017 auf immerhin 6,17 Euro pro Quadratmeter (31. Dezember 2016: 6,11 Euro). Die Leerstandsrate im Wohnimmobilienportfolio blieb mit 2,7 Prozent zum 31. März 2017 weiterhin niedrig.

Was kann auf den Wohnimmobilienmarkt einwirken?

Die Risiken im Auge behalten

Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes Deutschland (IVD)



Foto: IVD

Seit Jahren steigen die Immobilienpreise in vielen Teilen Deutschlands rasant, das Thema beschäftigt die Branche deshalb schon eine ganze Weile. Kürzlich erst hat es aber noch einmal richtig Fahrt aufgenommen, als das Frühjahrsgutachten 2017 des Rates der Immobilienweisen veröffentlicht wurde. Der empirica-Experte Professor Harald Simons warnt darin eindringlich vor der Überhitzung einiger Wohnungsmärkte und sagt voraus, dass es in mancher Großstadt wie Berlin zu einer Kehrtwende der Preisentwicklung kommen werde. Das heißt: Die Preise sollen nicht weiter steigen, sondern sogar fallen. Nun herrscht eine gewisse Bestürzung in Teilen der Immobilienwirtschaft – zu Recht? Ich sehe drei Risiken, die auf den Wohnimmobilienmarkt einwirken können.

1. Die Zinsen: Die US-amerikanische Notenbank Federal Reserve hat die Zinswende bereits eingeläutet. Dass die Europäische Zentralbank irgendwann nachlegen und den Leitzins wieder anheben wird, ist ausgemacht. Das Zinsänderungsrisiko sollte in den aktuellen Preisen aber bereits eskomptiert sein.

2. Die Zuwanderung: Professor Simons von empirica hat in seinem Gutachten insbesondere auf die Bevölkerungsentwicklung hingewiesen. Die Metropolen verzeichnen seit einigen Jahren ein hohes Bevölkerungswachstum, was aber erheblich von dem aktuell starken Zuzug aus dem Ausland abhängt. Der Wanderungssaldo der Inländer ist in Berlin und München bereits negativ.

3. Das Mietrecht: Der negative Einfluss des Gesetzgebers auf die Marktentwicklung darf nicht unterschätzt werden. Meines Erachtens wird in der nächsten Legislaturperiode eine Mietrechtsreform in jedem Fall kommen, ganz egal, aus welchen Parteien sich die neue Bundesregierung zusammensetzt – beispielsweise mit der Pflicht des Vermieters zur Offenlegung der Vormiete. Hinzukommen könnte eine Verlängerung des Bezugszeitraums zur Erstellung des Mietspiegels von vier auf acht oder sogar zehn Jahre, wodurch die Mietspiegel deutlich abgesenkt würden. Auch eine Reduzierung der zulässigen Modernisierungsmieterhöhung oder eine Verlängerung des Zeitraums der Kappungsgrenze von drei auf vier Jahre hätten Auswirkungen auf die

Mieten und damit auch auf die Preis- und Wertentwicklung.

Eine nachlassende Dynamik des Mietwachstums lässt sich bereits beobachten. So betrug das Wachstum der Bestandsmieten bei mittlerem Wohnwert in den Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern 2015 noch 3,8 Prozent, 2016 aber nur noch 3,4 Prozent. Das ist interessant, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in allen anderen Städteklassen das Mietwachstum nicht an Dynamik verloren, sondern sogar hinzugewonnen hat. Im Neubau zeigt sich diese Entwicklung sogar noch drastischer. In den Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern ist das Mietwachstum bei gutem Wohnwert von 5,4 Prozent auf 1,8 Prozent zurückgegangen, und auch in den etwas kleineren Großstädten zwischen 250.000 und 500.000 Einwohnern ist der Wert von 3,9 Prozent deutlich auf 1,6 Prozent gesunken. Doch woran könnte das liegen, und wird sich dieser Trend fortsetzen?

„Immobilienwirtschaft gut aufgestellt“

Ein anschauliches Beispiel ist Berlin. Seit 1996 haben sich die Bestandsmieten in der Hauptstadt um 84 Prozent erhöht, so deutlich wie in keiner anderen deutschen Metropole. Demgegenüber stehen Zahlen, die ausdrücken, ob sich die Bewohner hohe Mieten überhaupt leisten können: Berlin hat mit mehr als neun Prozent die dritthöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer, mit knapp 20 Prozent ist der Anteil der Transferleistungsempfänger an der Gesamtbevölkerung so hoch wie nirgends sonst in Deutschland. Bei der Kaufkraft je Einwohner liegt Berlin dementsprechend im unteren Mittelfeld hinter allen westdeutschen Ländern.

Die Immobilienwirtschaft hat sich gut aufgestellt und langfristig mit günstigen Krediten eingedeckt. Die Furcht vor einer Immobilienblase ist weitgehend unbegründet, da die Kreditvergabe in Deutschland weiterhin sehr moderat erscheint. Die Möglichkeit, dass es auf lokalen Märkten zu Preisrückgängen kommen könnte, ist aber gegeben.

Finanzierungen für Spezialisten

Sie sind Immobilienverwalter, wohnwirtschaftlicher Investor oder Projektentwickler? Sie suchen als Wohnungsunternehmen oder Wohnungsbau-Genossenschaft einen kompetenten Finanzierungs-partner? Ob Kauf, Neubau oder Anschlussfinanzierung von Immo-bilien – wir verwirklichen Ihre Pläne schnell, flexibel und günstig.

Ihre Vorteile

- ✓ Individuelle Finanzlösungen und ganzheitliche Konzepte
- ✓ Kurze Wege und schnelle Entscheidungen
- ✓ Finanzierungen bis 100 Prozent des Beleihungswertes
- ✓ Gesamtvolumen bis 30 Mio. Euro
- ✓ Kein Verkauf von Krediten an Dritte

Wir begleiten Ihr Projekt

Unsere Experten beraten Sie individuell und umfassend. Ihr Ansprechpartner betreut Sie in allen Phasen Ihres Projekts – von der Initiative über die Machbarkeitsstudie bis zur geplanten Vermarktung und Überführung in Ihren Bestand.

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

Beliebteste Regionalbank

PSD-Bankengruppe
Ausgabe 5/2017

EURO

€uro-Umfrage
(150 118 Teilnehmer)

Genossenschaftlich fair

Wir sind eine wertorientierte Genossen-schaftsbank mit 145-jähriger Tradition für die Region Berlin-Brandenburg. Die Top-Konditionen einer Direktbank verbinden wir mit persönlicher Beratung und regio-naler Verbundenheit.

Immobilienfinanzierung für die Wohnungswirtschaft

Von Profis für Profis

GEMEINSAM ZIELE ERREICHEN





Schlachtfeld oder Blümchenwiese: Funktioniert die Regulierung?

Sozialer Wohnungsbau ist das Thema in Berlin

Sie ist und bleibt die Boomstadt: Berlin. Auch wenn die Wirtschaft eigentlich eher im Kern strukturschwach ist, der gemeine Berliner an sich weniger auf der hohen Kante hat als ein Münchner oder Hamburger. Wer sich die Frage stellen kann „Will ich Wohneigentum?“ gehört zu den Privilegierten. Die Mieten steigen immer weiter, vor allem im Zentrum und östlich davon (einschließlich Friedrichshain und Lichtenberg) zeigen Kräne, dass die Neubauaktivität ungebrochen ist. Im Wohnungsmarktreport Berlin 2017 der Berlin Hyp AG und der CBRE GmbH steht es in etwa so geschrieben: 2014 stieg der Mittelwert der Angebotsmieten pro Quadratmeter um 5,8 Prozent. 2015 waren es mit 2,3 Prozent etwas weniger, und nunmehr sind es 5,6 Prozent. Einwohner und Wirtschaftswachstum bringen einen weiteren Anspannungsfaktor auf den Markt. Das Angebot wird tendenziell knapper – trotz des deut-

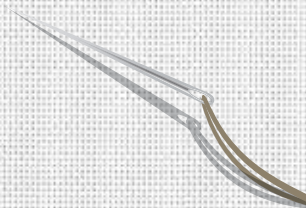
lich gewachsenen Neubaus, denn bei Verknappung und Verteuerung sinkt stets die Umzugsbereitschaft.

Im Durchschnitt 9,65 Euro pro Quadratmeter

„Für die überwiegende Zahl der Haushalte hat sich die Situation weiter verschlechtert, daran ändert auch die Zahl von rund 2.300 fertig gestellten Sozialwohnungen im Jahr 2016 nichts“, erklärt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. „Von den rund 9.000 im Jahr 2015 bezugsfertig gewordenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beziehungsweise Bestandsgebäuden werden nach unserer Schätzung rund 50 Prozent als Eigentumswohnungen verkauft.“ Zwar liegt die Angebotsmiete in den anderen Top-7-Standorten noch höher als in Berlin (Hamburg 16,2, Frankfurt 37,9 und München 67,8 Prozent), doch wird

mit neun Euro durchschnittlich den Einwohnern ordentlich was abverlangt. Für die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte ergibt sich laut Wohnungsmarktreport Berlin 2017 der Berlin Hyp AG und der CBRE GmbH eine mittlere Angebotsmiete von zehn Euro.

So viel zur Vorrede. Im Kampf gegen steigende Kosten für Wohnraum in Berlin will Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher gesetzliche Schlupflöcher so weit wie möglich schließen. „Wo wir rangehen können, gehen wir ran“, versichert sie in einem Interview mit dem rbb. Zuerst deckelt die Berliner Regierung den Anstieg der Mieten bei den Landesfirmen. 84 Millionen Euro kostet das. Und beinhaltet bis 2021 Erhöhungen, die maximal zwei Prozent betragen dürfen. Zudem werden die Wohnungsunternehmen verpflichtet, ab Juli 2017 die Hälfte aller neu gebauten Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden zu





vergeben und die andere Hälfte zu maximal zehn Euro kalt anzubieten. Außerdem sollen die Gesellschaften auch den Bau und Kauf neuer Wohnungen gewährleisten: 80.000 bis 2026, um die elf Milliarden Euro wird das kosten. In einer Zeitungskolumne fragt sich Ex-Finanzsenator Ulrich Nußbaum wie das wirtschaftlich funktionieren kann. Stagnierende Mieten, super teure Grundstücke: Ist das wirtschaftlich darstellbar? Werden diese Initiativen zum Fallbeil für die eigentlich positiv gedachte Regulierung des Marktes für Menschen, denen es nicht so gut geht?

Bodenpreise gehen durch die Decke

Für Katrin Lompscher ist gerade die Beschäftigung mit Grundstückspreisen eines der Hauptthemen. Im Rahmen eines „Politischen Frühstücks“ im Berlin Capital Club sagte sie: „Wenn wir die Bodenpreisentwicklung über städtebauliche Instrumente nicht anhalten, dann werden Quartiersentwicklungen so unbezahlbar, dass sie gar nicht möglich sein werden.“ Für sie ein Pfund in dieser Debatte: das Areal Flughafen Tempelhof. Dies solle als ein neues Quartier in den Köpfen sein. Zwei Beispiele anzunehmender Bodenspekulation zeigten im April das ARD-Magazin „Panorama“ und die Wochenzeitschrift „ZEIT“ auf: Direkt in Spandau, an der Havel,

wollte der russische Bauriese Monarch 500 Wohnungen bauen, 34 Millionen investieren, die Mieten sollten bei etwa elf Euro liegen. 2013 wurde dieses Projekt prominent beworben, bis heute passierte nichts. Laut dem Berliner Gutachterausschuss war das Grundstück 2014 sechs Millionen Euro wert, bis heute hat sich diese Zahl mehr als verdoppelt. Der russische Unternehmer beteuert im Interview, dass er immer noch dort bauen will. Allein: Nur er kennt die Wahrheit. Zweites Beispiel: Köpenick, ehemalige Fabrikhalle von „Holzbau Köpenick“. Elf Stadtvillen und 286 Apartements wollten die Iren der Comer Group dahin setzen, denn ihnen gehört das Gelände seit 2007. Genau wie andere, die sie im Laufe der Zeit in Berlin erwarben. Bebaut ist kein einziges. In einer Broschüre werben sie damit, dass einige ihrer deutschen Grundstücke jetzt mindestens das 30-Fache ihres Kaufpreises wert seien.

Dichte Besiedlung

Abhängig von naturräumlichen Gegebenheiten leben bereits heute in den Städten München, Stuttgart, Berlin und Offenbach deutlich mehr als 5.000 Menschen je Quadratkilometer Siedlungs- und Verkehrsfläche. Das mag im europäischen Vergleich noch moderat sein, für deutsche Verhältnisse ist es sehr hoch. Pro Einwohner

stehen nur noch 180 Quadratmeter Freifläche zur Verfügung. Und natürlich wird ob der Preise auf dem Markt wild spekuliert. Grundstücke eignen sich dazu prima, können sie doch erworben werden, der Bau kann aber auf sich warten lassen. Eine Blockierung von Ressourcen also. Der Berliner Senat hat dafür eine Novellierung der Bauordnung vorgenommen. Seit Anfang 2017 gehen Baugenehmigungen nicht mehr in die unbegrenzte Verlängerung: Innerhalb von drei Jahren nach Erteilung muss erstens begonnen werden und zweitens sieben Jahre nach Erteilung das Projekt abgeschlossen sein.

Noch andere Gedankengänge kreisen im Senat: So beispielsweise Modelle im Umgang mit Fehlbelegern, die mit Hilfe einer einkommensorientierten Sozialmiete verhindert werden sollen. Oder einen Mietrabbatt für einkommensschwächere Personen, die ihre Bedürftigkeit mit Hilfe eines regelmäßigen Einkommensnachweises untermauern. Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren mussten nach dem sogenannten „Berliner Modell“ bislang 25 Prozent der Wohneinheiten mietpreisgebundene Sozialwohnungen sein. Diese Zahl wurde unter Katrin Lompscher ebenfalls geändert: Jetzt müssen es 30 Prozent der gesamten Wohnfläche sein. „Denn viele Bauherren hatten immer die kleinsten Wohnungen zu Sozial-



wohnungen gemacht, sodass im Verhältnis zur gesamten Wohnfläche oft nur 15 Prozent tatsächlich mietpreisgebunden waren. Das ist jetzt nicht mehr möglich“, so die Politikerin in einem Interview mit der Berliner Morgenpost.

Derzeit existieren neun Sanierungsgebiete in der Bundeshauptstadt. Acht davon laufen im umfassenden Sanierungsverfahren, das einen Schutz vor Spekulation über die Kaufpreisbindung bietet. Noch in diesem Jahr starten Untersuchungen, welche Sanierungsgebiete hinzukommen sollen. Gegen Luxus-sanierungen finden sich Mittel: In 33 sozialen Erhaltungsgebieten gibt es 282.000 Wohnungen, deren Modernisierung und Umwandlung in Eigentumswohnungen einer zusätzlichen Genehmigung bedürfen. Damit solle die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung erhalten werden. In den Milieuschutzgebieten hat die Stadt genau aus jenem Grund Vorkaufsrecht. Zugleich will sich der Senat dafür einsetzen, dass Sharedeals als Umgehungsmöglichkeit für die Grunderwerbssteuer sowie für das kommunale Vorkaufsrecht unterbunden werden. Ziel: Bis 2021 sollen 30.000 Wohnungen neu gebaut sowie rund 10.000 durch die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften gekauft werden. „Wenn wir alle der Meinung sind, wir brauchen mehr bezahlbare Wohnungen, müssen Bezirke und Senat an einem Strang ziehen“, so Katrin Lompscher in einem Interview mit der Berliner Morgenpost. Und weiter: „Mit einer Basta-Mentalität kommen wir nicht weiter, sie führt uns in eine Sackgasse.“

Als Investorenschreck gilt der Baustadtrat im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg Florian Schmidt. Er macht ganz klar: Wohnungsbau ja, aber nicht mit Rendite. Sondern viel mehr für das Gemeinwohl. „In der Liegenschaftspolitik, beim Milieuschutz und bei der Bauleitplanung will ich stärker darauf wirken, dass Wohneigentum in gemeinwohlorientierte Hände kommt“, sagt der Politiker. Und spricht von gutem Geld, das von gemeinnützigen Banken, Stiftungen, Genossen-

schaften, nachhaltigen Aktienfonds kommen soll. Beim Vorkaufsrecht der Kommune will er regulierend eingreifen, Rekommunalisierung vorantreiben. „Wir brauchen einen landeseigenen Fond, der gemeinwohlorientierte Projekte stärkt. Wenn es uns gelingt, dem freien Markt Wohnungen zu entziehen, damit sie dauerhaft und kostengünstig zur Verfügung stehen, dann rechnet sich eine Investition auch für den Staat, da er an anderer Stelle weniger für den Neubau oder Transferleistungen aufwenden muss.“

Entschlackung von Richtlinien

Jörg Franzen, Vorsitzender des Vorstands der landeseigenen GESOBAU AG, ist sich sicher, dass die sehr positive Entwicklung der Wirtschaft und der Bevölkerung noch mindestens fünf Jahre anhalten wird. Die zunehmende Bürgerbeteiligung, für die sich ebenfalls Katrin Lompscher einsetzt, sieht er neben der Schaffung von

Wohnraum als große Herausforderung. „Partizipative Prozesse sollen jetzt noch mehr gestärkt und gefördert werden. Es ist natürlich grundsätzlich sinnvoll, Projekte nicht gegen die Stadtgesellschaft durchzusetzen, Bürger einzubinden und mit ihnen zu diskutieren.

Aber die Politik muss auch Projekte konsequent betreiben und Entscheidungen treffen. Anders ist der für die Stadt erforderliche Wohnungsbau nicht zu realisieren.“ Zudem wünscht er sich eher eine Subjekt- als eine Objektförderung, um gezielter da unterstützen zu können, wo es notwendig wäre. „Beim Neubau sehe ich ein riesiges Potenzial auf der Kostenseite, wenn Richtlinien und Vorgaben entschlackt würden. Es gibt so viele Möglichkeiten bei der Energieeinsparverordnung, bei Barrierefreiheit, Schall- und Brandschutz“, so Jörg Franzen in einem Interview für die Berlin Hyp AG und die CBRE GmbH.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) hatte in seinem Frühjahrsgutachten ein Ende der steigenden Preise für Wohnimmo-

bilien prognostiziert. Von Preisübertreibungen zwischen 36 und 75 Prozent in den Top-7-Städten war gar die Rede. Dagegen gab es von vielen Marktkennern Widerspruch. „Beispielsweise für Berlin pauschal von einer ‚Preisübertreibung‘ von 50 Prozent zu sprechen, halte ich für Unsinn“, meint Thilo Wiegand, Vorsitzender des Vorstands der EUROPACE AG. „Natürlich gibt es in 1A-Lagen einzelne Objekte zu völlig überzogenen Preisen. Aber wer glaubt, dass in Berlin bei einer Leerstandsquote von nur knapp über einem Prozent die Preise bald nachhaltig sinken werden, hat das Prinzip von Angebot und Nachfrage nicht verstanden.“

Fakt ist: Die Mietpreisbremse hilft schon mal nicht. Das Kölner Institut der deutschen Wirtschaft (IW) hat am Beispiel Berlins nachgewiesen, dass der Anteil der in Inseraten zur Neuvermietung angebotenen Wohnungen, deren Miete um mindestens zehn Prozent über der ortsüblichen vergleichbaren lag, nach Einführung der Mietpreisbremse 2016 durchschnittlich 62,3 Prozent betrug. Und damit einen Prozentpunkt mehr als vor der Einführung der Mietpreisbremse. Die Wirkungslosigkeit gelte aber nicht nur für Berlin, so die IW-Experten. Und diese Daten sind ebenfalls Salz in der Wohnungswunde: Vor allem in den einfachen und preiswerteren Berliner Wohnlagen kann das Institut einen deutlichen Preisanstieg nach Einführung der Mietpreisbremse nachweisen. Betrug der Anteil der Wohnungen in einfachen Lagen mit Mieten, die um mindestens zehn Prozent über der Vergleichsmiete lagen, im Jahr 2014 noch gut 40 Prozent, war er im zweiten Halbjahr 2016 bereits auf 70,5 Prozent gestiegen.

„Bezahlbares Wohnen in Deutschland darf im anstehenden Bundestagswahlkampf nicht durch Aktionismus und eine ‚Politik der schönen Worte‘ aufs Spiel gesetzt werden“, erklärt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Er fasst seinen Forderungskatalog ganz kurz zusammen: „Erfolgreiche Wohnungspolitik beinhaltet vor allem drei Dinge: mehr und günstigeres Bauland, weniger Kostensteigerungen durch Auflagenverschärfungen und wirksame Anreize für den Bau von preisgünstigem Wohnraum.“

I. Wagner

POLITIK
MUSS
KONSEQUENT
SEIN

Das Ding mit der Sicherheitsglocke

Der Milieuschutz ist umstritten, es fehlen Standards und Regeln, Investoren werden zu Buhmännern

Es war der Mut von Investoren, der für einen Aufschwung sorgte: „Anfang der 1990er-Jahre kamen in Kreuzberg die Balkone runter. Dann kamen Menschen, die an Berlin geglaubt haben. Das hat mit zu dem jetzt so positiven Ruf Berlins beigetragen“, sagt Dirk Wohltorf, Vorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg e. V. Heute versucht die Politik das Baugeschehen zu regeln. Gebiete mit Erhaltungssatzung – genannt Milieuschutzgebiete – werden immer mehr ausgewiesen.

Im März 2015 beschloss der Senat die sogenannte Umwandlungsverordnung. In allen Erhaltungsgebieten ist seither die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig. Bedeutet: Der Vermieter kann gerade nach den Querelen in Pankow sanieren, darf allerdings die Kosten auf Mieter nur im Rahmen der Verordnungs-mieten umlegen.

Lediglich Aufwertungsdruck belegen

Einheitliche Regelungen und Standards fehlen allerdings bis heute. „Es gibt keine klaren Rechtsvorgaben. Die Bezirke müssen lediglich einen Aufwertungsdruck belegen“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Dies könne durchaus methodisch unterschiedlich geschehen und sei Spielraum der Kommune. Für ihn ein unnötiger Umstand, denn das Land könne Standards festlegen. Laut Rechtsprechung muss ein normaler Aufzug genehmigt werden. Doch wer entscheidet, was ein normaler Aufzug ist? Trotz all der administrativen Unwägbarkeiten: „Deutschlandweit ist mir kein einziger Fall bekannt, indem eine Klage von Vermieterseite erfolgreich gegen die Belegung war“, sagt er. Und Reiner Wild ist überzeugt: „Es ist richtig, dass Kommunen in unerwünschte städtebauliche Prozesse eingreifen können.“

Die IHK Berlin hält dagegen: Milieuschutzgebiete, die in die Eigentumsverhältnisse eingreifen, seien nur in Ausnahmefällen ein sinnvolles Instrument. In Anbetracht des demografischen Wandels sei die Versagung von Investitionen in den Gebäudebestand – wie zum Beispiel der Einbau von Aufzügen – nicht förderlich. Hinrich Wester-

kamp, Fraktionsvorsitzender Bündnis 90 / Die Grünen in Reinickendorf möchte ebenfalls eine gründliche Betrachtung. Bereits 2014 sorgte er mit dafür, dass die Bezirksverordnetenversammlung Reinickendorf beschloss, dass Gutachten zu bestimmten Gebieten erstellt werden. Diese Voruntersuchungen liegen seit April 2016 vor. Doch es geht nicht weiter. Andere Bezirke jammern über Personalknappheit, denn sind die Gebiete bestimmt, muss jedes Bauvorhaben unter die Lupe genommen werden. „Mittlerweile gibt es eine Zusage vom Senat zu personeller Unterstützung“, sagt Hinrich Westerkamp.

Für Reinickendorf kommt eines der Gutachten (für die Stadtteile Ost und West) von der Firma LPG mbH. Geschäftsführer ist dort Roland Schröder, für die SPD seit 2006 in der Bezirksverordnetenversammlung Pankow und Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung. Auf seiner Homepage wirbt er für sozialverträgliche Modernisierungen. Eine schriftliche Anfrage von IMMOBILIEN AKTUELL, ob die privatwirtschaftlichen und die politischen Interessen seinerseits einander nicht eigentlich ausschließen müssten, lässt er bis Redaktionsschluss unbeantwortet. Nach einer Schätzung von BMV-Chef Reiner Wild kann ein Gutachten zwischen 50.000 und 100.000 Euro kosten. Methodisch unterscheiden sie sich teilweise sehr stark von Firma zu Firma. Richtig Geld könne man damit nicht verdienen, so Reiner Wild. „Die Bezirke drücken die Preise. Ich habe jetzt erst von einem Beispiel gehört, da sollte das Gutachten für 30.000 Euro gemacht werden.“

Entmietungsprozesse nicht nachweisbar

Doch zurück zum eigentliche Milieuschutz, der noch ein Schlupfloch bietet: Erklärt sich ein Eigentümer bereit, die umzuwandelnde Wohnung innerhalb von sieben Jahren nur an den dort lebenden Mieter zu veräußern, besteht ein Genehmigungsanspruch. Im Jahr 2015 betraf diese Regelung 2.022 Wohnungen. „Kaum ist die Genehmigung da, beginnt der Entmietungsprozess, die Vermieter ekeln die Bewohner raus. Dann zieht ein neuer ein mit normalem Mietvertrag. Nach ein paar

Monaten kauft der die Wohnung zu einem höheren Preis.“ Viele Investoren griffen nach diesem Strohalm unter der Sicherheitsglocke. Das ist das eine. Doch bedeutet das gleichzeitig, dass Mieter weggeekelt werden? „Wir können anhand der Zahlen nicht quantifizieren, in wie vielen Fällen diese Regelung missbraucht wurde“, so Reiner Wild.

Hier zeigt sich das eigentliche Problem: Vermieter werden kriminalisiert. Dr. Carsten Brückner, Vorsitzender von Haus & Grund Berlin, sagt: „Der Senat will nicht begreifen, dass er es nicht ausschließlich mit Wohnungsunternehmen und kapitalstarken Investoren zu tun hat, sondern auch mit Menschen, die ihr Ersparnis zur Bewirtschaftung von Mietwohnungen einsetzen wollen.“

Schwenk hin zu Büro- und Gewerbeflächen?

In der Berliner Verfassung ist geregelt, dass die Stadt die Eigentumsbildung unterstützt, im Koalitionsvertrag findet sich dazu kein Wort. Dirk Wohltorf vom IVD-Berlin-Brandenburg sagt: „Der Milieuschutz ist kein geeignetes Mittel und wird nicht so funktionieren, wie es sich die Politik wünscht. In Berlin haben wir es mit 85 Prozent Mietern zu tun, da ist es immer schön zu sagen: Wir machen etwas für euch.“ Allerdings warnt er in diesem Zusammenhang vor einem Schwenk der Investoren hin zu Büro- und Gewerbeflächen, denn dafür gäbe es nicht so viele Verordnungen.

Zum Schluss noch eine kleine Anekdote: Das Gebiet Hertzbergplatz / Treptower Straße Nord in Neukölln wurde mit einer vertiefenden Untersuchung bedacht. Bei einer Bürgerversammlung merkte eine Bewohnerin an, dass der Harzer Kiez nicht Teil des betrachteten Areals sei. Innerhalb von zwei Tagen wurde das nachgeholt, weitere fünf Tage später fasste das Bezirksamt bereits einen Aufstellungsbeschluss. Innerhalb einer Woche wurde aus einem vergessenen Gebiet ganz ohne Datenerhebungen ein schützenswertes Gebiet. Eine schriftliche Anfrage von IMMOBILIEN AKTUELL, wie ein solcher Ablauf zustande komme, ließ Jochen Biedermann, Leiter der Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste, unbeantwortet.

I. Wagner

Speckgürtel bekommt Speckgürtel

Das Umland Berlins wird immer beliebter – die Preise steigen

Wo genau der Speckgürtel anfängt und aufhört, darüber gehen die Meinungen auseinander.

Fakt ist: Der Trend, ins Berliner Umland zu ziehen, hält an. Das stellt vor allem die Landesplanung vor Herausforderungen. So will etwa die steigende Zahl an Pendlern versorgt werden. Im Berliner Umland könnten im Jahr 2030 rund 975.000 Menschen leben, etwa sechs Prozent mehr als zuletzt. Davon zumindest geht derzeit das Land Brandenburg aus. Aktuell wohnen im Berliner Speckgürtel demnach bereits mehr als 900.000 Menschen. Das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung erwartet, dass 2030 etwa 42 Prozent der Brandenburger im Speckgürtel leben werden. Den Hauptgrund für das Bevölkerungswachstum im Umland von Berlin sieht Brandenburgs Landesplanungsministerin Kathrin Schneider in der steigenden Attraktivität Berlins. „Berlin gewinnt jedes Jahr 40.000 bis 50.000 Einwohner hinzu. Und das drückt natürlich auch so ein bisschen raus“, so Kathrin Schneider. Weiteres Argument für die Beliebtheit: das Wirtschaftswachstum der gesamten Region.



bis anderthalb Stunden von Berlin entfernt und sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden sind, werden verstärkt profitieren“, so Thomas Lange. Strausberg, Erkner, Stahnsdorf, Oranienburg nennt er beispielsweise als Gewinner. Der Gürtel zieht sich hinter Falkensee weiter, Elstal und Wustermark rücken in den Fokus. „Problematisch ist, dass in solchen Orten oft jahrelang Einfamilienhäuser gebaut worden. Mietwohnungen gibt es nur wenige, die Menschen werden aber älter, die Kinder erwachsen. Dort muss man ansetzen. Allerdings ist bezahlbarer Wohnraum um die zehn Euro pro Quadratmeter kaum im Neubau realisierbar. Neue Wohnungen können also nur aus dem Bestand kommen“, so Thomas Lange.

Zustände wie in London

„Entweder man wohnt sehr weit draußen oder man zahlt sehr viel Geld. Die Schere geht weiter auf, der Druck steigt. 2006 / 2007 haben wir die zukünftigen Mieten für den Prenzlauer Berg auf 7,50 Euro

geschätzt. Jetzt sind wir bei den Angebotsmieten zwischen zehn und 15 Euro, was sich damals keiner vorstellen konnte. Außerhalb Berlins wird es ähnlich werden, der Speckgürtel bekommt einen Speckgürtel“, sagt Thomas Lange, Geschäftsführer der Velero Partners GmbH, die in Brandenburg ihr Wohnportfolio ausbaut.

Für die luxemburgische Asterion erwarb Velero beispielsweise in Wittstock 122 Wohn- und neun Gewerbeeinheiten. 1996 errichtet, hat die Liegenschaft momentan einen Leerstand von 16 Prozent. Dieser soll durch den Umbau der Gewerbeeinheiten in altgerechtes Wohnen reduziert werden. „Alle Standorte, die eine

Hohe Mieten in Barnim

In Barnim nordöstlich von Berlin gab es in den vergangenen zehn Jahren die höchste prozentuelle Mietsteigerung. Mit plus 31 Prozent ist das Wachstum im Vergleich zu Berlin aber dennoch moderat. Zur Erinnerung: In manchen Berliner Bezirken sind die Preise für angebotene Mietwohnungen in zehn Jahren um 70 Prozent in die Höhe geschossen. Für das kleine Städtchen Strausberg mit seinen knapp 26.000 Einwohnern und guter Bahnverbindung vermeldet der Wohnungsmarktbericht der TAG Immobilien AG 2016, dass Zinshäuser hier bis zum 25-Fachen gehandelt werden, im Schnitt

KAUFPREISE

Stadt	Kaufpreis in €/m ²			Veränderung in % Δ 2011–2016
	2011	2015	HJ1 2016	
Berlin	1.795	3.012	3.217	79,2 ↑
Brandenburg	1.115	1.159	1.280	14,8 ↗
Eberswalde	1.031	1.001	1.023	-0,8 →
Strausberg	1.325	1.697	1.773	33,8 ↑
Nauen	1.104	1.271	1.177	6,6 ↗

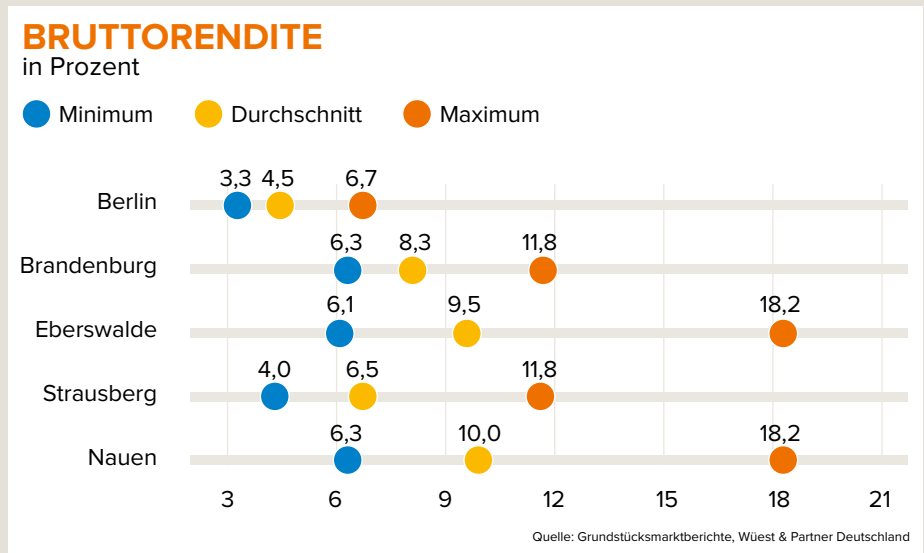
Quelle: Wüest & Partner Deutschland; Medianpreise

zum 15-Fachen – mehr als in jeder anderen untersuchten Stadt im Land Brandenburg. Die Mieten stiegen im Fünfjahresvergleich um rund 30 Prozent, auf ein Mietniveau von 6,84 Euro (erstes Halbjahr 2016). In Eberswalde, Brandenburg an der Havel und Nauen werden Faktoren bis maximal 16 / 16,5 gezahlt; die durchschnittlichen Bruttorenditen liegen zwischen acht und zehn Prozent. In Strausberg kommt man auf 6,5 Prozent. Im Februar 2017 beurkundete die TAG AG den Kauf eines Wohnimmobilienportfolios mit 1.441 Einheiten und einer vermietbaren Fläche von 73.300 Quadratmetern in der Stadt Brandenburg. Der Kaufpreis belief sich auf 41,9 Millionen Euro.

Ein Grund für die Investition: Die Mieten legten laut TAG-Wohnungsmarktbericht im Zehn-Jahres-Vergleich zweistellig zu – in Nauen beispielsweise um fast 31 Prozent. Trotzdem sind sie bei weitem nicht auf Berliner Niveau. Das zeigen auch die Zahlen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. Mit einer durchschnittlichen Bestandsmiete von 5,74 Euro pro Quadratmeter lagen die BBU-Mitgliedsunternehmen 0,65 Euro und damit gut zehn Prozent unter dem Median des neuen Berliner Mietspiegels. Auch die Steigerungsraten lagen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen mit 2,5 Prozent pro Jahr nur etwa halb so hoch wie die vom neuen Mietspiegel ausgewiesenen Zahl.

Alles für den Pendler

Bis 2030 bekommt das Berliner Umland 45.000 Einwohner mehr, nach der Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) soll die Wohnflächennachfrage um zehn Prozent steigen. Mit dem Landesentwicklungsplan, der voraussichtlich 2019 in Kraft tritt, wird auf die veränderten Rahmenbedingungen in Berlin, im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum reagiert. Damit setzen die beiden Landesregierungen den landesplanerischen Rahmen für die Entwicklung der Hauptstadtregion.



nerischen Rahmen für die Entwicklung der Hauptstadtregion.

Aus Historie gewachsen

Die Landesplanungsministerin Kathrin Schneider fasste die Vorteile des Berliner Umlandes bei einer Fachkonferenz anlässlich von 25 Jahren Stadtentwicklung wie folgt zusammen: „In der Hauptstadtregion haben wir Qualitäten, um die uns andere beneiden, besonders den Berliner Siedlungsstern. Er ist aus der Historie entstanden. Wir haben diese klassische Entwicklung an den Schienentrassen, wie sie eigentlich sein soll. Das ist ein hohes Gut, das sollten wir nicht ohne Not aufs Spiel setzen in der jetzigen Überarbeitung des Landesentwicklungsplans.“

Am stärksten wächst die Bevölkerung nach wie vor im südlichen und westlichen Berliner Umland. Generell konzentriert sich das Wachstum entlang der Schienentrassen. Das liegt auch an der Steuerung über den gemeinsamen Landesplan mit Berlin. „Wir wollen Siedlungsentwicklung entlang der ÖPNV-Trassen, um den Autoverkehr nicht weiter zu verstärken“, erklärt

Kathrin Schneider. Der Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg will noch im Sommer 2017 benennen, wo es Handlungsbedarf bei Schienenverbindungen gebe.

Weiterer positiver Effekt der „Sternförmigkeit“: Landesplaner versprechen sich davon den Erhalt notwendiger Frischluftschneisen nach Berlin.

Zwei Beispiele zum Schluss: Das knapp 17.000 Einwohner zählende Nauen – nur 18 Kilometer vom Berliner Stadtrand entfernt – verfügt über einen Bahnanschluss. Der Regionalzug fährt im 30-Minuten-Takt, sogar bis zum Berliner Südkreuz. Schon jetzt pendeln 4.900 Menschen täglich in die Hauptstadt, ist im TAG-Wohnungsmarktbericht zu lesen. Nauen hat deshalb die Parkfläche am Bahnhof erweitert. Prognosen sagen vorher, dass die Bevölkerung weiter wächst: bis 2030 um 1,8 Prozent. Auch deshalb wird der Ausbau des Schienennetzes diskutiert, sogar ein eigener S-Bahnanschluss ist nicht ausgeschlossen. Nach Eberswalde kommt man bestens mit dem Zug, die Stadt punktet mit einer Universität. Hier wie in den anderen kleineren Orten stehen die Vorhersagen auf Bevölkerungszuwachs.

I. Wagner

MIETEN

Stadt	Mieten in €/m ² /Monat			Veränderung in % Δ 2011–2016
	2011	2015	HJ1 2016	
Berlin	6,65	9,18	9,89	48,7 ↑
Brandenburg	4,75	5,19	5,32	12,0 ↑
Eberswalde	4,76	5,84	5,80	21,8 ↑
Strausberg	5,26	6,03	6,84	30,1 ↑
Nauen	4,97	6,08	6,37	28,2 ↑

Quelle: Wüest & Partner Deutschland; Medianpreise



Prominenz bis zum Platzen

Potsdam ist begehrt wie nie zuvor – doch Normalverdiener finden kaum mehr Platz in einer Stadt, deren Ausdehnung begrenzt ist. Neue Wohnprojekte setzen auf Verdichtung und Konversionsflächen der einstigen Garnisonsstadt.

Vom „München des Ostens“ bis zum „preußischen Sylt“ – wenn es um

Potsdam geht, kennt die Fantasie von Maklern und Projektentwicklern kaum Grenzen. Die schicke Stadt vor den Toren Berlins ist in den vergangenen 20 Jahren die Stadt der Reichen und Schönen geworden, und entsprechend klettern die Preise für Miet- und Eigentumswohnungen sowie Häuser gleichermaßen nach oben. Obwohl es für Normalverdiener zunehmend schwierig wird, Wohnraum zu ergattern oder sich bei veränderter Lebensplanung zu vergrößern, ist der Trend ungebrochen: Potsdam wächst.

Von dem Bevölkerungsschwund Ostdeutschlands in den Jahren nach 1990 war die brandenburgische Landeshauptstadt ohnehin deutlich weniger betroffen als andere Städte, zur Jahrtausendwende drehte dann der Markt. Inzwischen zählt Potsdam etwa 170.000 Einwohner, 30.000 mehr als zur Wendezeit. „Man hat hier einfach eine

POTENZIAL
FÜR 16.000
WOHNUNGEN

hohe Lebensqualität“, sagt der Architekt Ludger Brands, der seit 20 Jahren in Potsdam wohnt.

Mit seinen vielen Wasserlagen, der hübsch sanierten Fußgängerzone und den großzügigen Villenvierteln ist Potsdam vor allem auch zum Auffangbecken für metropolenmüde Berliner geworden. Täglich nehmen sie Staus und verstopfte S-Bahnen in Kauf, nur um „abends dann der Millionenstadt ein Stück weit zu entfliehen und es etwas beschaulicher zu haben“, wie Ludger Brands sagt. Um die 20 Prozent der jährlichen Zugzüge kommen der Stadt Potsdam zufolge aus Berlin.

Dazu kommt die Sogwirkung aus den strukturschwächeren Gegenden des Landes. Doch wohin mit all den Menschen in einer Stadt, deren Ausdehnung durch Seen und Havel, Naturschutzrecht, Denkmalschutz- und Welterbeauflagen beschränkt ist? In zentralen Lagen schwindet das Angebot. Platz für größere Neubauvorhaben ist allenfalls zwischen den Verkehrsachsen

und in Randnischen – und auch diese Viertel haben ihren Preis, ohne jedoch mit Infrastruktur oder Urbanität der gewachsenen Gegenden aufwarten zu können. Die Verwaltung profitiert dabei noch davon, während der Schrumpfungsjahre in den Plattenbausiedlungen vor allem im Südosten der Stadt auf einen Abriss verzichtet zu haben. So kann sie heute den Markt zumindest teilweise entlasten. Wohnungen sind dort saniert für durchschnittlich 5,40 Euro pro Quadratmeter von der städtischen Gesellschaft ProPotsdam zu haben. In der Gesellschaft bündelt die Stadt ihre Aktivitäten um Bauen und Wohnen, die Plattenbausiedlungen machen mehr als zwei Drittel des Wohnungsbestands aus.

Insgesamt hat die Stadtverwaltung Potenzial für 16.000 zusätzliche Wohnungen zu den derzeit etwa 90.000 ausgerechnet. Ein Großteil davon entsteht auf ehemaligem Militärgelände wie dem Bornstedter Feld im Norden, wo ProPotsdam etwa 300 Hektar Land in einen neuen Stadtteil verwandeln soll. Neben 5.000 Arbeitsplätzen werden im Bornstedter Feld Wohnungen und Häuser für gut 13.000 Menschen gebaut, etwa die Hälfte lebt mittlerweile dort. Die Mehrge-



schosswohnungen knüpfen an den Kasernenbestand an, neu errichtete Einfamilien- und Reihenhäuser säumen das Gelände. Die Durchschnittsmiete liegt im Neubau bei gut 9,50 Euro pro Quadratmeter.

Noch weht zwischen den großzügig angelegten Straßenzügen ein Hauch von Langeweile und Leblosigkeit, der vielen Neubaugebieten eigen ist. Doch wer zentraler oder kleinteiliger wohnen möchte, zahlt empfindlich mehr. Mit bis zu 12,50 Euro pro Quadratmeter müssen Mieter laut dem Immobilienverband IVD in Spitzenlagen rechnen; Suchende berichten von deutlich höheren Angeboten. Eigentumswohnungen erreichen Preise von bis zu 3.900 Euro pro Quadratmeter. Dabei ist das Potsdamer „Problem“, dass es eben sehr viele gute und sehr gute Lagen gibt – selbst wer neu baut, knüpft an hochwertigen Bestand an: Potsdam war Sitz der preußischen Könige und Garnison- und Universitätsstadt, aber nie Arbeiter- oder Industriestadt.

Im Kern von Babelsberg etwa, einer guten, aber nicht gehobenen Gegend, hat die Deutsche Wohnen AG erstmals seit langem einen Neubau verwirklicht. Qualitativ durchaus hochwertig schließt die Blockbebauung an die bestehende an, Farbgestaltung und Fensterelemente sind an die Entstehungszeit des Quartiers im frühen 20. Jahrhundert angepasst, etwas zurückgesetzt sind angenehm schlichte Reihenhäuser entstanden. Die Kaltmieten liegen durchschnittlich bei 10,40 Euro pro Quadratmeter.

Der M-Dax-Konzern ist es auch, der sich das Filetstück eines 140 Hektar großen

Bevölkerungsbewegungen

Wanderungen nach Herkunfts- und Zielgebieten in Potsdam

Zuzugs- /Wegzugsgebiet	außerstädtische Zuzüge					außerstädtische Wegzüge				
	2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015
Potsdamer Umland	2.104	2.070	2.104	2.109	1.934	2.139	2.185	2.281	2.421	2.489
Berlin	1.986	2.032	2.220	2.346	2.342	1.987	2.007	1.860	1.643	1.573
Land Brandenburg	1.113	1.027	1.012	1.171	2.363	498	521	556	587	573
Neue Bundesländer	1.190	1.109	1.135	1.080	1.041	734	756	699	793	705
Alte Bundesländer	1.806	1.940	1.820	1.932	2.065	1.388	1.333	1.388	1.303	1.350
Ausland	1.646	1.774	1.867	1.987	2.229	1.240	1.338	1.337	1.464	1.555
Von Amts wegen	270	295	183	190	114	383	559	461	450	272
unbekannt	–	–	–	–	5	–	9	48	37	54
Gesamt	10.115	10.247	10.341	10.815	12.093	8.369	8.707	8.630	8.698	8.571

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam

Kasernengeländes im Stadtteil Krampnitz gesichert hat. Es ist eine der letzten Flächen, auf denen größere Projektentwicklungen möglich sind.

Bis zu 400 Millionen Euro will die Deutsche Wohnen AG ganz am nördlichen Rand auf dem Weg nach Spandau in den Bau von 1.400 Wohnungen investieren, bei einer bislang geplanten Durchschnittsmiete von 8,50 Euro pro Quadratmeter. Auf dem restlichen bebaubaren Gelände hätten eigentlich vermehrt Eigenheime in Anger-

dorf-Anordnung entstehen sollen, 1.900 Wohneinheiten waren insgesamt geplant. Doch das Wachstum der Stadt überholte selbst die großzügigen Prognosen der Verwaltung: Nun kündigte die Stadt an, vorrangig auf Geschosswohnungsbau zu setzen, mehr Kitas als ursprünglich vorgesehen zu errichten, und eine Tramlinie ist ebenfalls angedacht. So sollen innerhalb der nächsten zehn Jahre etwa 3.250 Wohnungen dazu kommen – das sind satte 70 Prozent mehr als bisher geplant.

K. Pezzei

GKCode	Name	Markttyp	Jahr	Kaufpreis ETW Erstbezug			Kaufpreis ETW Wiederverkauf		
				Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	Durchschnitt €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	Durchschnitt €/m ²
12054000	Potsdam	C	2006	1.850	3.000	2.500	1.250	2.500	1.700
12054000	Potsdam	C	2007	1.950	3.150	2.600	1.250	2.600	1.750
12054000	Potsdam	C	2008	2.000	3.300	2.650	1.275	2.700	1.800
12054000	Potsdam	C	2009	2.100	3.500	2.700	1.300	2.800	1.850
12054000	Potsdam	C	2010	2.200	3.600	2.800	1.400	2.850	1.900
12054000	Potsdam	C	2011	2.400	3.900	3.100	1.450	2.950	2.000
12054000	Potsdam	C	2012	2.500	4.050	3.250	1.480	3.080	2.080
12054000	Potsdam	C	2013	2.550	4.300	3.400	1.500	3.200	2.200
12054000	Potsdam	C	2014	2.600	4.450	3.500	1.500	3.400	2.300
12054000	Potsdam	C	2015	2.700	4.900	3.600	1.600	3.900	2.500
12054000	Potsdam	C	2016	2.800	5.200	3.800	1.700	4.500	2.600

© buhlwiesenges. AG, RWIS

Kaum zu bremsen: Marktregulierung in Berlin

Lässt sich das Gesetz von Angebot und Nachfrage wirklich ausschalten – eine Betrachtung

Kaum ein Markt ist so stark reguliert wie der deutsche Wohnungsmarkt und am intensivsten reguliert wird in Berlin. Eingriffe wie die Mietpreisbremse und die Milieuschutzsatzungen sollen den Preisauftrieb abschwächen und das Wohnen in Berlin für breitere Bevölkerungsschichten bezahlbar machen. Und tatsächlich: Die Eingriffe in den Markt aber auch die im Vergleich zu den Preisen blieben nicht ohne Wirkung. Die Mietrendite vermieteter Wohnungen liegt in Berlin nicht selten zwischen 1,5 und 1,7 Prozent. Aber lässt sich das Gesetz von Angebot und Nachfrage wirklich ausschalten? Oder werden mögliche Erträge nur verlagert, auf einen späteren Zeitpunkt oder einen anderen Akteur?

Die Genehmigungspflicht für die Umwandlungen von Mietshäusern in Wohneigentum und die Begrenzung der Neuvertragsmieten ändern nichts am Zuzug junger Akademiker und der nachhaltig hohen Wohnungsnachfrage. Da das Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen jedoch nicht wächst, sorgen die Maßnahmen letztlich nur dafür, dass die Preise für bezugsfähige Eigentumswohnungen in den stark regulierten Lagen überproportional steigen. In Berlin liegt der Preisabstand zwischen vermieteten und freien Wohnungen bei etwa 20 Prozent; bei Gründerzeitaltbauten in den Szenequartieren von Neukölln, Kreuzberg, Friedrichshain zum Teil deutlich darüber. Und bei sanierten Wohnungen liegt der Zuschlag bei über 50 Prozent.

Sehr attraktive Vermögensanlage

Für die Käufer vermieteter Wohnungen heißt dies: Wenn die staatlichen Restriktionen heute ihr Investitionsergebnis beeinträchtigen, führen sie nicht zwangsläufig zu einer geringeren Gesamrendite. Im Ge-

genteil. Die vergleichsweise hohen Preise für freie Wohnungen und die Tatsache, dass ein Mieter aufgrund der natürlichen Fluktuation im Schnitt nach etwa zehn Jahren auszieht, machen bereits aufgeteilte vermietete Wohnungen in Großstädten zu einer attraktiven Vermögensanlage. Denn die entscheidenden Erträge werden beim Verkauf einer dann wahrscheinlich leeren und sanierten Wohnung erzielt. Und der Verkauf einer nicht selbst genutzten Immobilie ist zehn Jahre nach Kauf steuerfrei. Auf der anderen Seite können eventuelle Verluste aus Vermietung und Verpachtung die Einkommenssteuerlast senken, so dass geringe Mietrenditen für Menschen mit mittleren und hohen Einkommen nicht zwingend ein Kaufhindernis sind.

Profitieren vom Leverage Effekt

Dabei dürften die Finanzierungskosten aktuell kaum zu steuerlichen Verlusten führen. Zinsen auf den Kauf von vermieteten Wohnungen sind zwar steuerlich anrechenbar, liegen aber heute in der Regel unter der Mietrendite. So lohnt es sich heute immer noch vermietete Wohnungen mit einem hohen Darlehensanteil zu kaufen. Angesichts eines möglichen Zinsänderungsrisikos sollte dabei die Zinsbindung auf zehn Jahre und länger festgeschrieben sein. Denn nur so lange die Rendite einer als Kapitalanlage gekauften Wohnung über dem Fremdkapitalzins liegt, profitieren die Käufer vom Leverage Effekt. Dieser beschreibt die Hebelwirkung des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalrentabilität. Idealerweise deckt die Netto-Miete die Soll-Zinsen des Darlehens ab. Die Tilgung des Darlehens ist dann wie ein Sparplan auf eine Anlage mit langfristig positiver Wertentwicklung zu sehen. Bei konstant hoher beziehungsweise wachsender Nachfrage

werden die Preise für bezugsfreie Bestandswohnungen in Städten mit Milieuschutzsatzungen und Mietpreisbremse in den kommenden Jahren mindestens ebenso schnell steigen wie der Neubau.

Und für eventuelle Preisrückgänge gibt es derzeit keine Anzeichen. Denn in München, Hamburg und Berlin ist weder mit einem Rückgang des Zuzugs noch mit einer explodierenden Bautätigkeit zu rechnen. Auch die derzeit möglichen Zinsänderungen dürften keine Auswirkungen auf die Preisentwicklungen am Wohnungsmarkt haben. Derzeit müsste das Zinsniveau auf etwa vier Prozent steigen, damit ein Abwärtstrend bei den Wohnungspreisen einsetzt. Angesichts der Haushaltsdefizite in Südeuropa sind aber schon zwei Prozent politisch brisant.

Viele Restriktionen für Investoren

Das eigene Interesse an langfristig niedrigen Zinsen hätte die nationale Politik schon frühzeitig dahin bringen können, verstärkt auf die Eigentumsbildung und einen Vermögensaufbau für breite Bevölkerungsschichten zu setzen. Statt jedoch mit den auf europäischer Ebene verursachten Trends zu handeln, hat die Bundes- und Landespolitik lange Zeit einseitig dagegen gearbeitet und mit Restriktionen für Investoren vor allem auf den Mieterschutz gesetzt. Erst in jüngerer Zeit werden Modelle diskutiert, wie vor allem Familien beim Kauf unterstützt werden können. Von einem Familienbaugeld, der Pauschalisierung der Notargebühren und der Einführung des Bestellerprinzips für Immobilienkäufer ist die Rede.

Die Abschaffung der Grunderwerbsteuer scheint tabu, obwohl gerade diese Regulierung den Immobilienkauf in vielen Bundesländern in den vergangenen Jahren maßgeblich verteuert hat. *Jost Paffrath*



Der Verfasser ist Leiter Kapitalanlage bei ZIEGERT – Bank- und Immobilienconsulting GmbH.

Spekulanten werden es schwerer haben

Sebastian Scheel, Staatssekretär für Wohnen, über Maßnahmenbündel, die Berliner Mischung und Beruhigungspillen für die sorgenvolle Öffentlichkeit



Foto: Linksfraktion im Sächsischen Landtag

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Trotz Einführung der Mietpreismbremse sind die Wohnungsmieten in den Großstädten schneller gestiegen als zuvor. Das besagt zumindest eine Studie des Kölner Instituts der deutschen Wirtschaft (IW). Vor allem in den einfachen und preiswerteren Berliner Wohnlagen kann das Institut einen deutlichen Preisanstieg nach Einführung der Mietpreismbremse nachweisen: Betrug der Anteil der Wohnungen in einfachen Lagen mit Mieten, die um mindestens zehn Prozent über der Vergleichsmiete lagen, im Jahr 2014 noch gut 40 Prozent, war er im zweiten Halbjahr 2016 bereits auf 70,5 Prozent gestiegen. Ist das Konzept Mietpreismbremse gescheitert?

Sebastian Scheel, Staatssekretär für Wohnen: Zumindest ist es nicht erfolgreich. Weite Teile der Stadt sind einfache Wohnlagen, auch in nachgefragten Innenstadtlagen. Der Anstieg der Mieten wurde mit der Mietpreismbremse auch dort nicht aufgehalten. Dafür sind die Ausnahmetatbestände verantwortlich, dass beispielsweise nach umfangreicher Modernisierung oder bei Neubauten die einschränkende Regelung der Mietpreismbremse nicht gilt und sie in bestehende Mietverträge nicht eingreift. Der Senat hat sich dem Ziel leistbarer Mieten für alle Schichten der Bevölkerung verschrieben. Dieses Ziel werden wir nur mit einem Maß-

nahmenbündel erreichen, dabei verlassen wir uns nicht auf den Bund.

(IA): 30.000 Wohnungen sollen bis 2021 gebaut werden. Wie soll das unter der Beachtung der viel beschworenen Berliner Mischung funktionieren?

S. Scheel: 30.000 neu gebaute Wohnungen bis 2021, das ist das Ziel für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Dies wird angesichts des Bevölkerungswachstums allerdings nicht reichen. Wir gehen von einem jährlichen Bedarf von bis zu 20.000 Wohnungen aus. Um dieses Ziel zu erreichen, werden wir an der „Berliner Mischung“ gar nicht vorbeikommen, selbst wenn wir wollten. Rechnen wir kurz durch: Von den 20.000 Wohnungen sollen 6.000 durch die städtischen Gesellschaften errichtet werden, davon sind 3.000 mietpreis- und belegungsgebunden, also der neue soziale Wohnungsbau. Für die verbleibenden 14.000 Wohnungen ist das Engagement von Baugruppen, Genossenschaften und natürlich der privaten Wohnungswirtschaft erforderlich. Bei allen größeren Vorhaben, insbesondere in den elf neuen Stadtquartieren streben wir einen bunten Mix von Investoren und späteren Nutzergruppen an. Auch private Investoren berichten mir immer wieder, dass die Berliner Mischung eine Qualität dieser Stadt und ein Grund dafür ist, sich hier zu engagieren.

(IA): Wird es reichen der Gentrifizierung mit Milieuschutzgebieten und der Nutzung des Vorkaufsrechts entgegenzutreten?

S. Scheel: Milieuschutzgebiete sind ein wichtiger Baustein, um Verdrängungsprozesse aufzuhalten. Der Senat von Berlin hat deshalb ein großes Interesse daran, dass die Bezirke, dort wo Verdrängung stattfindet, auch entsprechende soziale Erhaltungsverordnungen ausweisen. Dies tun wir nicht als Beruhigungspille für eine sorgenvolle Öffentlichkeit, die befürchtet, dass sie sich ihren Kiez künftig nicht mehr leisten kann. Mit dem Instrument der Milieuschutzsatzung sind Instrumente verbunden, deren Anwendung wir forcieren wollen. Beispielsweise werden wir die Bezirke mit einem

Handlungsleitfaden und mit finanziellen Mitteln zur Umsetzung des Vorkaufsrechts unterstützen. Wenn sich Eigentümer nicht auf eine Abwendungsvereinbarung zum Schutz der Mieterinnen und Mieter einlassen, werden wir aus Gründen des Erhalts der sozialen Zusammensetzung den Vorkauf von Wohngebäuden stärker ausüben. Dabei lassen wir uns von der Verfassung des Landes Berlin leiten. Es ist Aufgabe der Politik, das Recht auf angemessenen Wohnraum durchzusetzen, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen.

(IA): Besorgte Mieter demonstrieren, es werden Initiativen wie Kotti & Co gegründet, die in Kreuzberg gegen steigende Mieten kämpfen. Wie sehr werden diese Proteste beachtet und was sagen Sie diesen Menschen zur Zukunftsperspektive hinsichtlich des Wohnens?

S. Scheel: Initiativen wie Kotti & Co haben sich über Jahre hinweg gesellschaftlich engagiert. Dieses Engagement hat mit dem Mieten-Volksentscheid Früchte getragen und findet seine Fortsetzung in der amtierenden Regierungskoalition. Im Falle des „Kottis“, also des Kottbusser Tors ist es uns gelungen, dass das Neue Kreuzberger Zentrum durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft angekauft wurde. Damit haben die dortigen Mieterinnen und Mieter die langfristige Sicherheit, dass sie auch künftig im Herzen des Szenekiez Kreuzberg wohnen bleiben können. Dieser Erfolg hat auch mich persönlich gefreut, weil er eine Form eines Dankeschöns an die Initiative ist. Aber ich will nochmals darauf hinweisen – nur mit Kotti & Co werden wir die riesige Nachfrage nach Wohnraum nicht decken können. Deswegen sind auch weiterhin Private eingeladen, sich an der Entwicklung der Stadt zu beteiligen. Wir können ihnen auch etwas anbieten. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften suchen private Kooperationspartner deren fertiggestellte Investments sie ankaufen können. Der anständige Projektentwickler wird auch weiterhin in Berlin seinen Schnitt machen, der Spekulant wird es hingegen künftig schwerer haben. *I. Wagner*

Status Geheimtipp überwunden

Anett Gregorius macht sich innerhalb des Segmentes Serviced Apartments für eine einheitliche Begrifflichkeit stark



© DOWNTOWN APARTMENTS Berlin

Sie bezeichnet es als Apartmentchinesisch. Für Anett Gregorius, Inhaberin des Unternehmens Apartmentservice und seit mehr als 15 Jahren in diesem Segment unterwegs, ist dies eine der größten Herausforderungen der Branche. City Suites, Aparthotels, Boardinghouses oder wie denn jetzt? „Es ist schwierig für die Kunden, weil sie nicht wissen, was sie erwartet. Schwierig auch für die Investoren und die Bauämter. Letztere wissen nicht, was sich dahinter verbirgt, die Banken haben keine Vorstellung, wo es hingehet.“ Zwar gibt es eine Abgrenzung zum temporären Wohnen durch das Baurecht, in dem klar zwischen Wohnungswirtschaft und Beherbergung unterschieden wird. Eine grundsätzliche Entscheidung innerhalb des Segmentes der begrenzten Aufenthaltsdauer kann durch die Größe der Standardeinheit und den Servicegrad erreicht werden. „Dafür haben wir eine Matrix entwickelt“, so Anett Gregorius.

Matrix für den Durchblick

Diese setzt sich in aller Kürze wie folgt zusammen: Die Parameter Größe der angebotenen Standardeinheit und Umfang des Services grenzen die unterschiedlichen Angebote voneinander ab. Unterschieden wird hinsichtlich des Service beispielsweise in drei Bereiche. Beim Limited Service gibt es keine 24-Stunden-Rezeption, kein eige-



Anett Gregorius
Quelle: Apartmentservice

nes Restaurant, keine Bar, der Fokus liegt auf dem Wohnen, dauerndes Check-in und Check-out entfallen. Den 24-Stunden-Service am Empfang bietet der Selected Service, ein kleiner Frühstücks- und eventuell ein kleiner Konferenzbereich sind vorhanden. „Beim Full Service ist die Grenze zur Hotellerie fließend“, so Anett Gregorius. Und dann eben auch nicht. Während in einem Hotelzimmer der Fokus auf dem Bett liegt, sind in den Serviced Apartments getrennte Wohn- und Schlafbereiche und mindestens eine Kitchenette zu finden.

Markt wächst um 30 Prozent

Der Kampf um die richtigen Begrifflichkeiten ist ein langer. Anett Gregorius hat gerade mit Matthias Niemeyer ein Kompendi-

um „Temporäres Wohnen“ herausgegeben, um es für alle nachlesbar zu machen. „Die Kommunikation muss in die Politik hinein gehen, damit die Begriffe sich in der Baugesetzordnung wiederfinden und damit einheitlich sind.“

Serviced Apartments sind momentan eines der wachstumsstärksten Segmente innerhalb der Hotellerie. Allein 2017 planen Projektentwickler etwa 4.700 Einheiten deutschlandweit. Bis 2019 werden es über 10.000 sein, was einem Marktwachstum von 30 Prozent entspricht. Es ist also eine Branche, die vom Insidertipp zum Überflieger avancierte. „Den Status Geheimtipp haben wir überwunden, allerdings noch nicht das Selbstverständnis einer Hotelbranche. Dafür haben zu viele Menschen Fragezeichen in den Augen, wenn wir über unsere Häuser sprechen. Sie wissen nicht so recht, was sich dahinter verbirgt.“

Sandwichposition nutzen

Ganz sicher ist sich Anett Gregorius bei einem Thema: „Die Hotels sterben nicht aus. Wir befinden uns in einer Sandwichposition zwischen Wohnen und Hotellerie.“ Serviced Apartments werden zum Beispiel bei längeren Schulungen, befristeten Projektarbeiten, zeitlich begrenzten Engagements in der Kultur oder bei einem Wasserschaden daheim genutzt. Der Fokus liegt klar auf dem

erhöhten Wohnwert, der möglichen Selbstversorgung.

Gefahr durch Airbnb?

In vielen Studien wurde in den letzten Jahren die Wirkung von Airbnb untersucht. Ist es nun bereichernde Konkurrenz oder ein Plattmacher? Zullererst sind Anett Gregorius und ihre Kollegen dankbar für die Aufmerksamkeit, die das Unternehmen dem Segment beschert hat. „Das hätten wir in zehn Jahren nicht geschafft.“ Die Berliner Unternehmerin sieht die Plattform aber auch zunehmend als Konkurrenz. Was ganz einfach an der Reichweite und an eben jener riesigen Medienpräsenz liegt, die Serviced Apartments dann wieder ein wenig zum Nischenprodukt macht.

Doch die Maschine läuft weiter. Ob des großen Interesses und des teuren Baulandes in den Big-7-Standorten, richtet sich der Blick nun in B- und C-Städte. Zum einen fordern die Kunden das ein, weil sie ihre gewohnten Standards überall haben wollen. Zum anderen finden Investoren Gefallen daran, weil die Kosten in den kleineren Destinationen noch überschaubarer sind.

Spezieller Markt in Berlin

„Berlin ist wiederum unter allen Städten ein ganz besonderer, sehr spezieller Markt.“ Die Hauptstadt als Dienstleistungsstandort hat nicht die großen Firmen wie beispielsweise Stuttgart mit Daimler. In die Hauptstadt wird sehr viel geschäftlich gereist – das aber eher kurz. „Dafür profitiert die

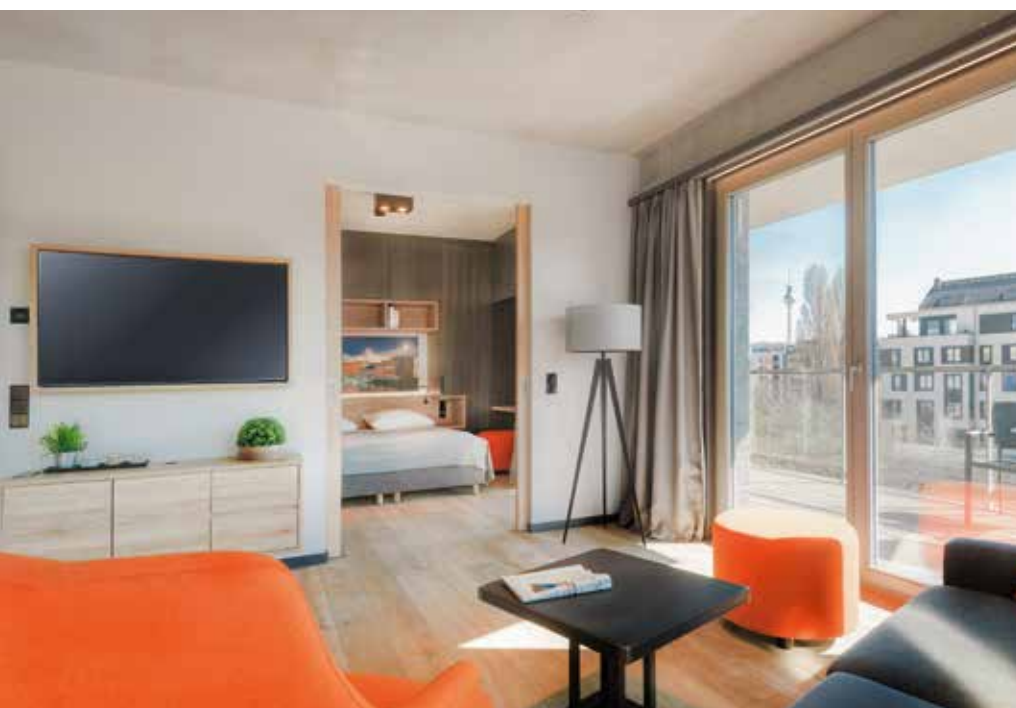
Stadt enorm vom Touristenboom. Auch unsere Branche nimmt sehr viele Short-Stay-Gäste auf.“ Und ab und an ebenso „müde Geschäftsreisende“, die sich nach Gemütlichkeit und dem Gefühl nach eigenen vier Wänden sehnen.

Dazu beigetragen hat ganz sicher die Zunahme der angebotenen Qualität. Der frühere IKEA-Schick, verbunden mit dem Gefühl, mal schnell selbst den Besen in die Hand nehmen zu müssen und dem weiter gesponnenen roten Faden der Ferienwohnung ist nun komplexen Entwicklungen, designten Räumen, extra angefertigten Möbeln gewichen. „Das hat vor allem mit dem Markteintritt von großen internationalen Marken wie Aparthotel Adagio oder Adina apartment hotels zu tun, die Maßstäbe gesetzt haben. Wir haben es mit einem sehr starken Trend der Professionalisierung zu tun.“ Junge Brands legen ebenfalls viel Wert auf Individualität, stellen die Qualität dabei aber nicht hinten an.

Begrifflich auf falscher Spur

Apropos Qualität: Manchmal führen bestimmte Begrifflichkeiten auf eine falsche Spur. Das Wort Boardinghouse beispielsweise kommt aus dem amerikanischen Sprachgebrauch und wird dort komplett anders verstanden. „Dahinter verbergen sich im internationalen Verständnis studentische Einrichtungen, Schwestern- oder Bauarbeiterunterkünfte“, so Anett Gregorius. „Da muss sich niemand wundern, wenn bei diesem Wort nicht gerade Begeisterung ausbricht.“

I. Wagner





Quelle: STRABAG Real Estate / Jonas Holthaus

Hoch hinaus!

Wird Berlin eine Hochhausstadt wie Frankfurt am Main? Auf der Suche nach Antworten

1 18 Meter misst der Turm des Ensembles, der gemeinsam mit dem Waldorf Astoria und 33 Geschossen zu den höchsten Bauwerken Berlins gehört. Von den 53.000 Quadratmetern Gesamtfläche sind 20.500 Quadratmeter Büro- und 3.900 Retailfläche. Gut vier Jahre dauerte es, nun wurde das Hochhaus UPPER WEST eröffnet. Christoph Langhof, Architekt für den städtebaulichen Entwurf, beschreibt es so: „Das UPPER WEST vollendet die städtebauliche Torsituation am Eingang zur Kantstraße. Seine weiße Fassade hat die Anmut einer netzartigen Haut und lässt den Turm als eine monolithische Skulptur erscheinen.“

Eine schöne Beschreibung für ein Projekt, das viele Diskussionen verursachte. Denn: Wird Berlin auch zu einer Hochhausstadt wie Frankfurt am Main? Eignen sich Türme, um die Wohnungsknappheit zu lösen? Doch der Reihe nach. Bundesbauministerin Barbara Hendricks brachte im November 2016 eine Novellierung des Baugesetzbuches auf den Weg, um den Wohnungsbau in Gewerbegebieten und in Gestalt von Hochhäusern zu ermöglichen: „Jede Lücke zählt. Wir müssen nachverdichten und in die Höhe gehen“, sagt sie. Vereinzelte Hochhäuser inmitten einer Stadtlandschaft finden Stadtplaner nur wenig erheiternd. „Es sollte eine Ensemblebildung geben, Gruppen machen solche Projekte markant“, so Claus Steffan, Professor für Gebäudetechnik und Entwerfen an der TU Berlin. UPPER WEST sieht er als eine solche Bereicherung. „Gemeinsam mit dem Nachbarhaus wurde an dieser Stelle zweifellos eine Torwirkung erzielt, die dieses Gebiet aufwertet.“

Masterplan für Alexanderplatz

Nächstes Beispiel: Alexanderplatz. „Hochhäuser sind dort eine städtebaulich gute Lösung, wenn der Masterplan von Hans Kollhoff eingehalten wird und eben nicht nur ein Hochhaus dasteht“, so Prof. Claus Steffan. Nach einer Überarbeitung des Architekten-Plans dürfen rund um den Alexanderplatz bis zu neun 150 Meter hohe Häuser stehen – inklusive des Park Inn Hotels. Der amerikanische Investor Hines veranstaltete 2014 einen Wettbewerb, den



Prof. Claus Steffan
Foto: TU Berlin

Frank Gehry mit einem Entwurf, der jene 150 Höhenmeter misst, gewann. Dann gab es Probleme mit dem unterirdischen Tunnelssystem der Berliner Verkehrsbetriebe. Vor einiger Zeit konnte man in verschiedenen Berliner Gazetten lesen, man sei in den Gesprächen auf der Zielgeraden. Etwas kleiner nimmt sich das Motel One mit 60 Metern aus, das im Mai Richtfest feierte und zum europaweit größten Haus der Budgetgruppe bis zum Herbst 2017 avancieren wird: Auf 19 Geschossen verteilen sich 708 Zimmer, das „Türmchen“ gehört ebenfalls zum Kollhoff-Masterplan.

Das Ding mit der Leiter

Kurz zur Definition: „Hochhäuser sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 Meter über der festgelegten Geländeoberfläche liegt.“

Die Begründung dieser Definition fußt auf der grundsätzlichen Forderung nach zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen für jeden Aufenthaltsraum und dem Grundsatz, dass der zweite Rettungsweg über die Geräte der Feuerwehr führen darf. Das größte in Deutschland genormte Rettungsgerät ist eine Drehleiter mit einer Nennrettungshöhe von 23 Metern. Also scheiden die Instrumente aus, weshalb besondere Maßnahmen nötig werden wie ein zweiter Rettungsweg oder Sicherheitstreppe. „Das bedeutet, dass die Baukosten steigen“, so Prof. Claus Steffan. „Deshalb ist es auch schwer vorstellbar, dass in Wohntürmen sozialer Wohnungsbau betrieben werden kann. Berlin ist flächenmäßig



„The Fritz“ stößt bei Interessenten aus zehn Nationen auf Interesse. Visualisierung: Zabel Property

sehr groß und hat Reserven. Hochhäuser sind eine Option, aber nicht zwingend.“ In Frankfurt handele es sich ja meist um Bankensitze. „Solange es in Berlin noch einen Leerstand gibt, wird es keine Bürotürme geben“, so Prof. Claus Steffan weiter. Eine

Ausnahme macht er hier für UPPER WEST: „Das ist eine sehr hochwertige Immobilie an einer prominenten Adresse, die schnell ihre Nutzer findet.“

Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, sagte in ei-

nem Interview mit dem Businessmagazin BERLINboxx: „Aber nicht alle in Aussicht genommenen Standorte erscheinen für Hochhausansiedlungen geeignet, und nicht alle vorgestellten Projekte scheinen den qualitativen und Nutzungsansprüchen zu genügen. Im Einklang mit der Koalitionsvereinbarung bin ich daher der Auffassung, dass es notwendig ist, für Berlin einen Hochhaus-Entwicklungsplan zu erarbeiten. Hierbei sind städtebauliche Qualitätskriterien sowie die stadträumliche Verteilung von Hochhausstandorten zu berücksichtigen.“

An der Lehrter Straße, wo sich bis 1952 das Bahnbetriebswerk des Lehrter Bahnhofs befand, entsteht bis Ende 2019 „The Fritz“. Das 18-stöckige Wohnhochhaus der Berliner Groth Gruppe wird dann 266 zwischen 22 und 51 Quadratmeter große Mikroapartments haben.

Die Vermarktung hat die Zabel Property GmbH übernommen. Das Interesse ist groß, Menschen aus zehn Nationen haben bereits gekauft. Flächeneffizienz lautet hier das Schlüsselwort. Teilweise flexible Raumlösungen mit beweglichen Wohnelementen sorgen dafür, dass jeder Quadratmeter – eben auch in die Höhe – genutzt wird.

I. Wagner



Die Energie steckt in Ihnen. Wir liefern sie nur.

Strom, Erdgas, Wärme und individuelle Energielösungen für Ihre Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Kontaktieren Sie uns per E-Mail an:
Immobilienwirtschaft@enviaM.de

Der tiefe Griff in die Taschen der Studenten

Eine anhaltende Mietpreisdynamik und ein erhöhter Bedarf machen die Assetklasse beliebt



Ein altes Sprichwort aus China besagt: „Erst nach dem Studium merkst du, dass du zu wenig weißt“. Schon sehr früh müssen Studenten lernen, dass die Suche nach einer Unterkunft keine leichte Übung mehr ist. Denn: Zum einen mangelt es an geeigneten Wohnungen und Zimmern, zum anderen geben die Geldbörsen der jungen Akademiker nicht mehr so viel her, wie die Anbieter verlangen. Der Studentenwohnpreisindex des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) und der Deutschen Real Estate Funds (DREF) zeigt an, dass in Berlin für eine 30 Quadratmeter große Wohnung im Schnitt 416 Euro fällig werden. Damit liegt die Hauptstadt im Mittelfeld. Es führt München mit 634 Euro, im Gegensatz dazu lebt es sich in Leipzig preiswert – für gerade mal 322 Euro. Doch auch wenn Berlin mit nicht so großen Zahlen punkten kann, liegt das Augenmerk auf einem anderen Fakt: Seit dem Jahr 2010 stieg die Miete um 42 Prozent – statt 6,19 Euro werden nun 9,70 Euro aufgerufen. „Ausländische Fachkräfte und junge Berufstätige ziehen in die Städte und treiben die Preise“, so IW-Immobilienexperte Prof. Michael Voigtländer. Zwischen 2011 und 2015 wurden außerdem in Berlin gerade einmal 40 Prozent der eigentlich benötigten

Wohnungen in diesem Bereich errichtet. Es fehlt an WG-tauglichen und bei Studenten beliebten Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Experten erwarten kein Ende der Erhöhungen. „Der Markt für Studentenwohnungen bleibt für Investoren interessant“, so Felix Bauer, CEO von DREF.

Der Catella Market Tracker zeigt, dass gegenwärtig kaum ein Markt so viel Inves-

toreninteresse auf sich zieht wie der des so genannten Student Housing. Allerdings sind die Unterschiede in Europa noch gewaltig, bieten aber deshalb außerordentliche Chancen in dieser noch jungen Asset Klasse. Absolut hat Deutschland die höchste Studierendenzahl in Europa (2,7 Millionen). Damit rangiert das Land direkt hinter Großbritannien als zweitgrößter Markt.



Bildquelle: BelForm GmbH & Co. KG

Doch auch während einer wirtschaftlichen Hochkonjunktur ist durch den strukturellen Wohnraummangel für Studierende, besonders in den Großstädten, eine hohe Nachfrage sicher. Die vergleichsweise kurze Mietdauer ermöglicht zudem eine flexible Anpassung der Mieten an die Marktentwicklung. „Diese strukturellen Eigenschaften ermöglichen ein besonders niedriges Risiko für Investoren“, sagt Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella.

Lage, Lage, Lage

Das Residential Team hat für den Spezialfonds Catella European Student Housing Fund mit einer Projektentwicklung von 425 Wohneinheiten einen ersten Ankauf in Berlin getätigt. Das Studentenwohnheim, das im Wintersemester 2017/2018 fertig sein soll, wurde für 41 Millionen Euro von der HOMEPOINT group erworben. Für den paneuropäisch investierten Spezialfonds – aufgelegt im Jahr 2013 – hat Catella Mitte Dezember 2016 das Management des European Student Housing Fund übernommen. „Wir freuen uns, dieses Gebäude in guter Berliner Lage erworben zu haben. Mit Berlin bauen wir das Fondsvolumen in unserem Hauptzielmarkt Deutschland weiter aus. Es wird auch in den nächsten Jahren mit einer steigenden Studierendenzahl gerechnet. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Studenten in Berlin wird demnach weiterhin hoch bleiben“, so Catella-Vorstandsmitglied Xavier Jongen.

Für nahezu drei Viertel aller Studenten (70 Prozent) ist eine optimale Verkehrsanbindung bei der Wohnungssuche das wich-

tigste Entscheidungskriterium. Das fand Uniplaces, eines der führenden Onlineportale für die Vermittlung von Studentenunterkünften, in einer Studie heraus. Diesem Prinzip folgend bietet beispielsweise die pantera AG in unmittelbarer Nähe zu den Gebäuden der Freien Universität Berlin, im Bezirk Dahlem Kapitalanlegern 209 Wohnungen mit einer Größe von 17 bis 42 Quadratmetern an. Die Wohnungen im Projekt „Premus Campus Living“ gegenüber dem Botanischen Garten und mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind bereits komplett an wissenschaftliche Mitarbeiter der Universität sowie Studenten vermietet.

Mietpool gegen Ausfall

Anleger kaufen für durchschnittlich 3.990 Euro pro Quadratmeter, hinzu kommt die Möblierung. Die entsprechenden Mieten betragen 16 bis 23 Euro. Damit die Anleger wegen möglicher Mieterwechsel keine Renditeeinbußen befürchten müssen, werden ein Mietpool sowie eine Mietausfallversicherung in das Angebot integriert. „Diese zahlreichen Maßnahmen sorgen dafür, dass die Anleger mit dem ‚Campus‘ einen sehr gut kalkulierbaren Ertrag erzielen, der deutlich über der Rendite aktueller Bundesanleihen liegt“, sagt Michael Ries, Vorstand der pantera AG. Bereits jetzt können knapp fünf Prozent Bruttorendite für den Großteil der Wohnungen erzielt

RENDITE
DEUTLICH ÜBER
BUNDES-
ANLEIHEN

werden. Unmittelbar neben der Technischen Hochschule Wildau entstehen am südöstlichen Stadtrand Berlins rund 260 Apartments auf fünf Geschossen für Studierende. In einem Joint Venture investiert dort die pantera AG mit Partnern in das Objekt, das im Herbst 2018 fertig sein soll. „In Wildau gibt es einen großen Bedarf an Unterkünften für die rund 4.000 Studenten“, so Michael Ries. Rechnerisch ist nur für jeden 13. angehenden Akademiker ein Zimmer in staatlichen Wohnheimen verfügbar. Das liegt deutlich unter dem Bundesschnitt der Hochschulstandorte. Aufgrund der Immobilienstruktur gibt es zudem kaum Angebote für Wohngemeinschaften oder passende private Mietwohnungen. Viele Studenten müssen deshalb bisher lange Anfahrtswege in Kauf nehmen.

Im Südosten von Berlin konnten bereits im Februar 2017 328 möblierte Ein-, Anderthalb- sowie Zwei-Zimmer-Wohnungen übergeben werden. BelForm zeichnete hier für die Gestaltung und Ausstattung verantwortlich. Dazu gehörte auch die Erstellung von 23 verschiedenen Grundrissstypen, die trotz kleiner Fläche (zwischen 22 und 41 Quadratmeter) geräumig wirken. Hochwertige und trotzdem praktische Ausstattungen waren das Ziel. Ergebnis: Bereits in der Bauphase wurden fast alle Apartements vermietet. An Studenten und Young Professionals. Zwei Gruppen, die deutlich miteinander in Konkurrenz treten.

I. Wagner

Bildquelle:
BelForm GmbH & Co KG



Die 209 Wohnungen im Premus Campus Living sind bereits vermietet.
Fotos: pantera AG





„Barrierefreiheit muss der Mainstream werden“

Erhebliche Angebotsunterschiede in den 30 größten Städten Deutschlands

Der demografische Wandel ist in aller Munde und Gedanken. Deutschland altert, damit ändert sich auch das Wohnen an sich. Ebenfalls keine neue Erkenntnis: Barrierefreie Wohnungen sind Mangelware. Der Berliner Projektentwickler TERRAGON hat – gemeinsam mit dem Deutschen Städte- und Gemeindebund (DStGB) – eine Studie erstellt, die erstaunliches zu Tage bringt: Die Legende von der Preistreiberi, die hinsichtlich des barrierefreien Wohnens umgeht, ist eben nicht mehr als eine Legende. Verblüffend: Die Barrierefreiheit bei Wohnungsneubauten kostet nur etwa ein Prozent mehr als der Bau von Standardwohnungen.

Angenommen wurde in der Untersuchung der Neubau eines fünfgeschossigen Wohngebäudes in Berlin mit insgesamt 20 Wohnungen und 1.500 Quadratmetern Wohnfläche. In die Analyse gingen 148 Kriterien für barrierefreies Bauen nach der DIN 18040-2 ein. Bei 138 Kriterien zeigte sich, dass keine Mehrkosten anfallen, wenn die Planung intelligent ist. Zwei Varianten beleuchtet die Studie: Beim ersten Musterprojekt ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 21,50 Euro pro Quadratmeter Wohnflä-

che. Das entspricht 1,26 Prozent der reinen Baukosten. In einer zweiten kostengünstigeren, aber immer noch barrierefreien Variante sind es sogar nur 9,20 Euro (0,54 Prozent) pro Quadratmeter. Bezogen auf die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich die Mehrkosten auf 0,83 Prozent beziehungsweise 0,35 Prozent in der zweiten Variante. Während die von vornherein eingeplante Barrierefreiheit bei Neubauten je Wohnung nur vergleichsweise geringe Mehrkosten mit sich bringt, kostet der barrierefreie oder -arme Umbau im Bestand ein Vielfaches mehr. In einer Untersuchung von Juli 2014 kam der Analyst Prognos zu dem Schluss, dass ein solcher Umbau im Schnitt mehr als 19.000 Euro kostet.

Hebel liegt im Neubau

„Barrierefreiheit muss der Mainstream werden“, sagt TERRAGON-Geschäftsführer

Dr. Michael Held. „Es muss völlig normal sein, dass man barrierefrei baut.“ Er ist überzeugt, dass der Hebel für mehr seniorengerechte Wohnungen vor allem im Neubau zu finden ist. Seinen Zahlen zufolge müssten in Deutschland 2,5 der 42 Millionen Wohnungen (Gesamtbestand, einschließlich Einfamilienhäusern) barrierefrei sein. De facto aber seien es nicht mal 900.000.

Prof. Lothar Marx, Honorarprofessor an der TU München im Bereich „Bauen für alte und behinderte Menschen“, Architekt sowie Verfasser zahlreicher Fachbücher, erläutert es ganz einfach: „Die Zahl der Wohnungen, die zu Recht das Prädikat barrierefrei tragen, beträgt nicht einmal ein Viertel des aktuellen Bedarfes. Warum es nicht mehr sind, ist völlig unverständlich. Denn im Grunde könnten nahezu alle Wohnungen diesen Standard haben.“ Ein weiteres Argument entkräftet er: Dass durch eine barrierefreie Bauweise die Nutzung von Immobilien

BAUKOSTEN
NUR
EIN PROZENT
HÖHER



altersgerechten Wohnungen von den Kommunen bei der Hilfe zur Pflege bei konservativer Schätzung aktuell eine Einsparung von etwa 600 Millionen Euro stattfinden. Ein Betrag, der sich bis 2030 auf rund eine Milliarde Euro erhöhen wird. Dieser Einspareffekt rührt insbesondere daher, dass 262.000 Personen – das entspricht 36 Prozent – nicht mehr in stationären Pflegeeinrichtungen versorgt werden müssten.

Mit Abstrichen hat das die Politik erkannt. In der neuen Landesbauordnung von Berlin, die zum 1. Januar 2017 in Kraft trat, wird die Barrierefreiheit für 33,3 Prozent und ab 2020 für 50 Prozent der Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mehr als vier Etagen vorgeschrieben. In Häusern mit mehr als zwei Wohnungen und weniger Etagen müssen der Zugang und eine Etage barrierefrei nutzbar sein. Gegen weitergehende Regelungen hat sich die Wohnungswirtschaft erfolgreich gewehrt. Ihr Argument: Die Politik würde mit dieser Erhöhung der Baustandards zusätzlich zu den hohen Energiestandards eine weitere Verteuerung der Baukosten und damit der Mieten generieren. Prof. Lothar Marx und Dr. Michael Held raten von Brechstangen-Politik ab.

Fördermittel sollten verstärkt für barrierearmes Wohnen eingesetzt, das bestehende KfW-Programm „Altersgerechter Umbau“ auf Neubauten ausgedehnt werden. Dann könnten zwischen 2.500 und 5.000 Euro pro Wohnung Zuschuss zur Verfügung stehen, was die Entscheidung sicherlich hin zu einer positiven Beurteilung führen würde. Mehr generelle Vorgaben halten die Experten für nicht sinnvoll: Maisonettwohnungen wären dann beispielsweise nicht mehr möglich.

I. Wagner

automatisch auf die Zielgruppen Senioren und Menschen mit Handicaps beschränkt ist. Durchdachte Barrierefreiheit ist nichts anderes als Komfort, von dem alle Nutzer profitieren können.

„Ich glaube, dass der Begriff des barrierearmen Wohnens einfach falsch belegt ist“, so Dr. Michael Held. „Er stellt nicht auf Unterstützung, Souveränität und gewonnenen Freiraum ab, sondern zielt auf das Stigma des Alt- und Krankseins. Diese Wohnungen können zum einen sehr langfristig, zum anderen ebenso von jungen Familien oder Behinderten genutzt werden.“ Wünschenswert wäre in Deutschland ein Bestand von etwa 4,2 Millionen dieser Wohnungen, damit nicht nur der Bedarf bewegungseingeschränkter Menschen gedeckt, sondern auch stets ein gewisses Angebot am Markt verfügbar ist. Derzeit beträgt die Anzahl jedoch nur rund 800.000.

Kommunen müssen handeln

In Berlin stehen 492.311 Einwohnern über 70 Jahre lediglich 22.819 Einheiten im Betreuten Wohnen gegenüber. Bedeutet: Nur 4,6 Prozent der älteren Menschen kann ein solches Angebot gemacht werden. Zum Vergleich: In Frankfurt am Main liegt diese Zahl bei 10,5 und sorgt für den Spitzenplatz. Es folgen Leipzig (9,5 Prozent) und Hamburg (6,3 Prozent). Dresden befindet sich auf Platz 17 im unteren Mittelfeld. Schlusslichter in den 30 betrachteten Städten sind Duisburg (1,2 Prozent), Gelsenkirchen (0,9 Prozent) und Mönchengladbach (0,6 Prozent).

Die Bundeshauptstadt liegt auf Rang elf und damit im oberen Mittelfeld. Errechnet man aber den Bedarf an Betreuten Wohnungen hinsichtlich der aktuellen Versorgung mit Pflegeheimplätzen sieht es schon ganz anders aus: Da verzeichnet Berlin ein Defizit von 12.135 Einheiten und landet damit weit abgeschlagen auf Rang 30.

Eigentlich müssten die Kommunen alles daran setzen, dass dieser Zustand sich schnell ändert, denn „Ambulant vor Stationär“ bedeutet auch wirtschaftlich gesehen einiges: Nach der Prognos-Studie für das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung „Potenzialanalyse Altersgerechte Wohnanpassung“ vom März 2014 würde bei einer flächendeckenden Versorgung mit



Barrierearmes Wohnen ist eine Investition in die Zukunft.

Quelle: TERRAGON Investment GmbH



Wohngemeinschaft für Digitalnomaden

In Berlin hat ein Co-Living-Haus eröffnet, in dem junge Berufstätige und internationale Unternehmer nicht nur berufliche Interessen teilen, sondern auch gemeinsam wohnen.



In Moabit sind auf fünf Geschossen 45 Zimmer entstanden.
Fotos: Medici Living Group



TRENDS ■ ■ ■ ■ ■

Auf dem Grill brutzelten Mini-Bio-Burger, am Getränkestand reichten bärtige junge Männer mit Hut und Tattoos Craftbeer und lokal hergestellte Limonade über den Tresen: Bei der Eröffnungsfeier des Co-Living-Hauses in Berlin sollten die Details stimmen. Schließlich wendet sich das von der Medici Living Group entwickelte Projekt explizit an die jungen, digital vernetzten und internationalen Menschen, die Berlin als eine der maßgeblichen Startup-Hochburgen für sich entdeckt haben. Quarters nennt das vor fünf Jahren gegründete Unternehmen sein Konzept. Etwa zeitgleich mit Berlin eröffnete Medici ein ähnliches Haus in New York, weitere Co-Living-Häuser im In- und Ausland sollen den Pilotprojekten folgen.

Das Hinterhaus im durchmischten Stadtteil Moabit bietet auf fünf Geschossen 45 Zimmer an, in Wohngemeinschaften mit etwa fünf Zimmern. Die standardisiert und funktional eingerichteten Zimmer gruppieren sich jeweils um eine Gemeinschaftsküche mit Kochinsel und Esstisch; bei Möbeln und weiterer Ausstattung hat Medici zum Teil mit den Herstellern aufstrebender Design- und Technologieschmieden zusammengearbeitet. Zwei Bäder ergänzen die Apartments. Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss wie eine Art Heimkino, Lesecke und eine weitere Kücheninsel sowie eine Terrasse zum nächsten Hinterhaus hin dienen dem privaten und beruflichen Austausch.

Ziel sei es, Menschen mit einer Leidenschaft für Kreativität und Gründergeist unter einem Dach zusammenzubringen – und zwar rund um die Uhr, erklärt das Unternehmen. Medici ergänzt das Konzept um entsprechend smarte Technologie: Türen sollen über Apps und ohne Schlüssel abschließbar sein, Licht, Heizung und Jalousien sich via Smartphone steuern lassen. Auch die Kommunikation läuft digital

– von der Buchung über den Mietvertrag bis hin zum schnellen Austausch mit dem Hausmeister, wenn es mal klemmt. Selbstredend, dass die Mieter auch untereinander via App vernetzt sind, quasi als digitaler Spiegel zum Plausch in der WG-Küche.

Hinter dem Projekt stehen maßgeblich die Investoren Klar und Englmann; zu den Kosten macht die Medici-Gruppe keine Angaben. Die Mieten liegen bei um die 500 Euro für ein gut zehn Quadratmeter großes Zimmer, damit sind die Gebühren für WLAN, Reinigung für die Gemeinschaftsflächen, Waschmaschinennutzung und weitere Nebenkosten abgedeckt. Vor Ort soll ein persönlicher Ansprechpartner („Community Manager“) für die Sorgen und Nöte der Bewohner da sein, wengleich die Kommunikation im Regelfall eben mittels App läuft. Die Mindestmietdauer liegt bei drei Monaten.

Mittlerweile sind 41 der 45 Zimmer vermietet; die Nachfrage sei enorm, sagt Medici-Sprecherin Anne Weimann. „Das reicht von Menschen, die einfach ein Zimmer suchen, bis hin zu internationalen Anfragen von Menschen, die neu in die Stadt kommen und auch sozialen Anschluss suchen.“ Medici baut damit ihr bisheriges Engagement aus – die Gruppe konzentriert sich seit der Gründung vor fünf Jahren auf WG-Zimmer für Studierende.

Mit dem Ausdehnen auf Berufstätige, maßgeblich aus der Startup-Szene, stößt Medici in ein Geschäftsfeld mit Potenzial vor, bedient es doch den Trend zu Mikro-Apartments und Wohnen mit umfassendem Service auf Zeit gleichermaßen. Bundesweit versuchen mehrere Anbieter, mit ähnlichen Projekten in die Nische vorzustoßen. So plant die rent24 GmbH, im



EINE APP ALS DIGITALER SPIEGEL

kommenden Jahr in Hamburg einen Coworking- und Co-living-Campus zu eröffnen. Auf einem ehemaligen Fabrikgelände im Stadtteil

Hamm sollen auf 7.500 Quadratmetern Büros und Mikroapartments mit Begegnungsflächen entstehen. Auch dieses Startup geht davon aus, dass der Trend anhalten wird; insofern könnten noch mehr Anbieter, die derzeit eher auf Studierende als Zielgruppe fokussieren, den deutschen Markt und die junge, mobile Startup-Generation als Zielgruppe entdecken. So hat etwa die niederländische Hotelgruppe The Student Hotel bei der EXPO REAL im vergangenen Herbst Pläne für eine Expansion auf den deutschen Markt vorgestellt. Die erste smarte WG mit Serviceleistungen für Studierende soll 2019 eröffnen – selbstredend ebenfalls in Berlin, nämlich nahe dem Alexanderplatz: Als Testfeld für innovative Konzepte kommt kein Projektentwickler an der Metropole vorbei, in der Trends so rasant gesetzt werden wie sonst nirgends in Deutschland.

K. Pezzeri

Krieger für ein Stadtquartier

In Pankow kämpft ein Investor um sein Areal, im Bezirksamt wird der Blankenburger Süden unter die Lupe genommen und Bürgermeister Sören Benn hat es die Sprache verschlagen.

Es gab schon einmal grünes Licht. Damals als der ehemalige Bausenator Andreas Geisel verkündete, dass die Nachnutzung des ehemaligen Rangierbahnhofes Pankow geregelt sei. Nach der Wahl war für die neue Senatorin Katrin Lompscher schnell klar, dass die Verhandlungen eben doch nicht abgeschlossen seien.

Und so begann die Geschichte: Investor Kurt Krieger erwarb 2010 mit seiner Krieger Grundstück GmbH ein 40 Hektar großes Areal zwischen Berliner Straße und Prenzlauer Promenade. Die erforderlichen und zugesagten Investitionen von einer Bebauung inklusive Grunderwerb belaufen sich laut seinen Aussagen auf mehr als 50 Millionen Euro. Die Gesamtinvestition ohne Schulbau betrage etwa 300 Millionen Euro. Das Projekt schaffe deutlich mehr als 1.000 Arbeitsplätze. Arbeitstitel ist „Pankower Tor“, entstehen sollen dort etwa 1.000 Wohnungen (davon ein Teil für sehr geringe Mieten), Kindertagesstätten, zwei Schulen und ein Einkaufszentrum.

„Ich bin leiden gewohnt“, sagte der Investor im September 2016 bei einer Vor-Ort-Begehung der Berliner Zeitung. Sehr oft schon habe er jahrelang, wenn nicht gar mehr als ein Jahrzehnt auf Baugenehmigungen warten müssen. Der gebürtige Berliner sorgte immer wieder für Auf-

sehen mit seinen riesigen Einkaufstempeln – Höffner und SCONTO Möbel gehören ihm. „Dann dauert es eben länger“, fügte er 2016 noch an.

Kein neuer Verfahrensstand

Und so wird es wohl auch werden. Denn, wenn man die Antworten aus der Pressestelle des Bezirksamtes Pankow betrachtet, ist noch vieles unklar. Zum städtebaulichen Vertrag, der mit Rücksicht auf die Wahlen und neue politische Voraussetzungen im vergangenen Jahr nicht unterschrieben wurde, obwohl er von angeblich beiden Seiten mit Wohlwollen goutiert wurde, heißt es: „Nach unserer Kenntnis gibt es derzeit keinen neuen Verfahrensstand.“

Dauerthema in diesem Gebiet ist die Infrastruktur. Dazu wird der Satz niedergeschrieben: „Die verkehrliche Erschließung ist nicht abschließend geklärt.“ Zankapfel bleibt weiterhin der Rundlockschuppen. Stadt wie Bürgerinitiativen werfen Kurt Krieger vor, das Gebäude nicht gegen den Verfall zu schützen. „Der Rundlockschuppen gehört der Krieger Grundstücks GmbH und wurde nach Auffassung des Bezirksamtes Pankow seit Jahren vernachlässigt und nicht ausreichend gesichert. Zuletzt hat das Bezirksamt die Sicherung des Bauwerkes förmlich an-

geordnet, da es unter Denkmalschutz steht“, heißt es aus dem Bezirksamt Pankow.

Kommt ein Busbahnhof?

Das Büro PLAN QUADRAT Hastenteufel Architekten unterbreitete im März einen neuen Nutzungsvorschlag: als Busbahnhof Nordost Berlin. Die Überlegung dahinter ist, dass der Zentrale Omnibusbahnhof trotz Modernisierung an seine Grenzen gelangt. Von diesem Punkt aus könnten Städte wie Schwerin, Rostock oder Stettin angefahren werden. Das Architekturbüro schätzt das Einzugsgebiet auf etwa 600.000 Einwohner, ginge es nach ihm würden 16 Busstellplätze entstehen. Der bestehende Denkmalschutz ist ein Teil der Planungen. „Für die Nutzung gibt es verschiedene Ideen, auch ein Schulstandort wird geprüft. Das Bezirksamt will auf jeden Fall die Sicherung des Bauwerkes erreichen und einen Abriss verhindern“, so die Pressestelle.

Zankapfel Einkaufszentrum

Zweiter Zankapfel ist das Einkaufszentrum. Wie bei fast allen Krieger-Projekten: Die Märkte sind meist zu groß. 30.000 Quadratmeter möchte er, 20.000 fand der Senat genug. Dem Vernehmen nach ist Unruhe



In der Mendelstraße entsteht auf einem 14.000 Quadratmeter großen Grundstück das bisher größte Bauvorhaben der GESOBAU AG. 351 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 25.000 Quadratmetern werden ab Ende 2018 dem Markt zur Verfügung stehen, 114 als geförderte Wohnungen.

Visualisierung: BE Berlin GmbH

schon seit einiger Zeit da, wehrt sich doch das RATHAUS CENTER PANKOW gegen einen derart großen Konkurrenten in unmittelbarer Nähe. „Der zuletzt ausgehandelte Planungskompromiss ging nach unseren Informationen von einer Verträglichkeit hinsichtlich der Gewerbefläche und des Portfolios aus“, sagt dazu das Presseamt in Pankow. Was das genau bedeutet, erfährt man nicht.

Pankow als flächenmäßig zweitgrößter Bezirk und mit einer Einwohnerzahl von 397.406 (Stand Dezember 2016) liegt seit Jahren an der Spitze unter den Berliner Bezirken. Analysen zeigen auch für die kommenden Jahre weitere Zuwächse in einer Größenordnung von mehreren Zehntausend. Daher werden überall Lücken verdichtet und fast jedes freie Grundstück zugebaut, häufig mit Eigentumswohnungen.

Warum es einige Pankower Straßen laut Mietpreisspiegel 2015 von der einfachen in eine mittlere Lage geschafft haben? Wie hoch aktuell die Durchschnitts- und Spitzenmieten sind? Wie eine Langzeitstrategie hinsichtlich peripherer Stadtlagen aussehen könnte und wie man mit der verstärkten Nachfrage nach Grundstücken umgehen wolle? Nur ein Teil der Fragen, die IMMOBILIEN AKTUELL gern mit Bezirksbürgermeister Sören Benn besprochen hätte. Doch er möchte sich weder mündlich noch schriftlich dazu äußern.

Laut IVD weiterer Preiszuwachs

Der Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg 2016 besagt im Bereich Eigentumswohnungen einen Zuwachs von 13,5 Prozent auf 2.100 Euro pro Quadratmeter. Damit wurde die Steigerung der Vorjahre in Standardlagen (2015: 12,2 Prozent) bei Bestandsimmobilien erneut übertroffen. In Vorzugslagen fiel der Preisanstieg mit etwa 12 Prozent auf 2.800 Euro pro Quadratmeter etwas niedriger aus (2015: 13,6 Prozent). Das höchste Wohnflächenpreisniveau ist wie im Vorjahr in den Vorzugslagen von Mitte zu verzeichnen. Auf dem zweiten Platz folgt Charlottenburg mit 3.500 Euro pro Quadratmeter (plus etwa 9,4 Prozent), danach Friedrichshain-Kreuzberg und knapp dahinter schon Pankow mit 3.000 Euro pro Quadratmeter.

In vielen Lagen ist es – auch das keine Neuigkeit – kaum möglich, ein passendes Grundstück zu finden. Viele Angebote gibt es noch im Ostteil der Stadt – insbesondere in den peripheren Lagen von Pankow oder Marzahn und Hellersdorf. In der Arnouxstraße hat Kondor Wessels ein Mehrfamili-



Umzug im Kiez: Die meisten neuen Bewohner in diesem Haus wohnten schon vorher in Pankow.

Visualisierung: Kondor Wessels Holding GmbH

enhaus mit 28 Eigentumswohnungen und Kaufpreisen zwischen 124.000 und 396.000 Euro im Februar übergeben. Der Erfolg dieser Projektentwicklung: Die Bewohner stammen aus der unmittelbaren Umgebung. Die vier Geschosse mit zirka 2.230 Quadratmetern Gesamtwohnfläche entstanden inmitten eines gewachsenen Wohngebietes. Die 46 bis 115 Quadratmeter großen Grundrisse der Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen sind flächeneffizient gestaltet. „Etwa 70 Prozent der Kunden ziehen innerhalb Pankows in unser Projekt. Vier Erwerber konnten den Umzug quasi zu Fuß erledigen, da sie weniger als einen Kilometer von der Arnouxstraße entfernt wohnen“, so Leo W. A. de Man, Geschäftsführer der Kondor Wessels Holding GmbH. Pro Quadratmeter wurden hier 3.100 Euro aufgerufen.

Jahrelange Untersuchungen notwendig

Spannend wird es im noch zu bauenden Wohnquartier Blankenburger Süden. Im Norden von Pankow gelegen, soll aus heute größtenteils landwirtschaftlich genutzten 90 Hektar ein urbanes Stadtquartier entstehen. 5.000 bis 6.000 Wohnungen lautet die Zahl nach ersten Einschätzungen, mehrere Schulstandorte und Kitas kommen dazu. Als „Stadtquartier der Vielfalt“ sind für den zweiten Teilbereich Erholungsanlagen und Familiengärten geplant. Momentan werden

die Rahmenbedingungen eruiert, danach folgt die Erarbeitung von ersten Varianten, die zwischen Anfang und Mitte 2018 die rechtlich vorgesehene Ermittlung der konkreten Betroffenheiten von Eigentümern, Mietern und Pächtern ermitteln.

Zwangsentignungen geplant?

Bürgerbeteiligung wird hier groß geschrieben, beispielsweise bei der Erarbeitung eines Kommunikations- und Beteiligungskonzeptes. Schon jetzt zeigen sich die wunden Punkte: Der Verein Wir für Malchow stöhnt stellvertretend für die Gemeinde unter 31.000 PKW-Durchfahrten am Tag – mit einem so riesigen Wohngebiet würde die Situation eskalieren. In Heinersdorf sieht es nicht viel anders aus. Die Garten- und Siedlerfreunde der Anlage Blankenburg e.V. sorgen sich um ihre Grundstücke und Erholungspartellen, da das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen, die Mitte 2018 voraussichtlich abgeschlossen sein werden, 80 Prozent der Erholungsanlage einnehmen. Keiner von denen, die dort seit Jahren ihre Freizeit verbringen, möchte enteignet werden. Zudem befindet sich hier das größte Kaltluftaustauschgebiet – mit Flora und Fauna. Die irgendwie heimelige Atmosphäre dürfe nicht durch das neue Gebiet zerstört werden. Irgendwann, davon gehen momentan aber alle aus, wird auch gebaut.

I. Wagner

So wird das neue Landeslabor Berlin-Brandenburg aussehen.
 Visualisierungen: kister scheidhauer gross architekten und stadtplaner GmbH



Magisches Standortdreieck – Wenn ein Superlativ das andere jagt

In Adlershof drehen sich an jeder Ecke Kräne, Großprojekte sind in vollem Gang

Es ist die Wissenschaftsstadt in der Stadt. Im Südosten von Berlin baut sich Adlershof von einem Superlativ zum nächsten: Deutschlands größter Wissenschafts- und Technologiepark sowie Berlins größter Medienstandort. In ein städtebauliches Gesamtkonzept eingebettet, finden sich bereits jetzt auf knapp über vier Quadratkilometern über 1.000 Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen mit knapp 17.000 Beschäftigten und etwa 7.000 Studenten. Doch es werden mehr.

Sanierungsstau macht Neubau möglich

Momentan laufen die Arbeiten an einem riesigen Projekt: dem Neubau des Landeslabores Berlin-Brandenburg (LLBB). Es entsteht nach den Plänen des Architekturbüros kister scheidhauer gross architekten und stadtplaner GmbH aus Köln, hat nach der geplanten Fertigstellung im Frühjahr 2019 eine Bruttogeschossfläche von etwa 22.800 Quadratmetern mit vier Etagen, auf denen Labore mit unterschiedlichen Sicherheitsstufen untergebracht sein werden. Dazu kommen Büros, eine Bibliothek, Sozial- und Technikbereiche, sowie Parkflächen und

eine Cafeteria. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Projekts liegt bei 83,5 Millionen Euro.

Das Haus bezieht das LLBB als Nutzer – vertreten durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat das Land mit dem LLBB als Nutzer eine Untermiet- und Managementvereinbarung über 30 Jahre abgeschlossen. „Im Rahmen unserer Ver-

antwortung für die bedarfsgerechte und wirtschaftliche Unterbringung von Landesnutzern wurde in enger Zusammenarbeit dieser neue Standort gefunden“, so Sven Lemiss, Geschäftsführer der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH. Im derzeitigen Dienstgebäude in Mitte gibt es einen „erheblichen Sanierungsstau“, zudem können die aktuellen Anforderungen an ein



Labor nicht mehr erfüllt werden. Zuerst hatte die BIM nach alternativen Gebäuden im landeseigenen Bestand gesucht, jedoch nichts gefunden.

Integration von Laborflächen

Der Berliner Projektentwickler immobilien-experten-ag. beendete mit Ablauf des Jahres 2016 die Arbeiten am Büro- und Laborgebäude B2 – das B1 war das erste Haus und ist bereits voll vermietet –, das sich auf dem an der Rudower Chaussee gelegenen Campus „Am Oktogon“ befindet und eine Gesamtmietfläche von rund 2.200 Quadratmetern hat. „Mit der Fertigstellung haben wir einen weiteren Meilenstein erreicht. Die hohe Nachfrage nach unseren Projektentwicklungen in Adlershof bestätigt sowohl unser modernes Bürokonzept, das eine Integration von Laborflächen ermöglicht, als auch die weiter steigende Attraktivität Adlershofs“, sagt Mareike Lechner, Vorstand der immobilien-experten-ag. Das Unternehmen gewann das Konzeptverfahren des Landes Berlin für die Bebauung des insgesamt etwa 23.600 Quadratmeter großen Baufeldes an der Rudower Chaussee,

direkt zwischen S-Bahnhof Adlershof und dem Allianz-Neubau. Dort entstehen neben dem Campus „Am Oktogon“ noch das „Campus-Hotel Adlershof“, ein modernes Kongress- und Konferenzhotel, und der Bürokomplex „OfficeLab-Campus Adlershof“. Das prämierte Bebauungs- und Nutzungskonzept sieht eine Zweiteilung des Baufel-

des vor: Auf dem vorderen, an der Rudower Chaussee, Ecke Wagner-Régeny-Straße gelegenen Grundstück bietet das Hotel mit etwa 320 Zimmern im Vier-Sterne-Segment und einem Tagungsbereich für Veranstaltungen mit bis zu 1.000 Teilnehmern ein wichtiges infrastrukturelles Angebot. Als städtebauliche Dominante markiert ein



Das neue Büro- und Laborgebäude B2 entstand in nur elf Monaten und befindet sich auf dem an der Rudower Chaussee gelegenen Campus „Am Oktogon“.
Quelle: immobilien-experten-ag.de

Stein auf Stein aufzubauen ist wenig spannend?



Nicht, wenn dabei Großartiges entsteht – mit unserer Finanzierung.

Mit unserem Können, unserer Verlässlichkeit und unserem Weitblick finanzieren wir Immobilien für Menschen, die in ihnen arbeiten und leben – das ist unsere Aufgabe. In Europa und den USA.

<http://immobilienfinanzierung.helaba.de>

Helaba | 

Banking auf dem Boden der Tatsachen.

54 Meter hoher Turm das Zentrum des Quartiers.

Mit Blick auf die warmen Betriebskosten

Doch es wird in Adlershof eben nicht nur gearbeitet, sondern auch gelebt. Bereits seit dem Jahr 2005 wurde der etwa 14 Hektar große Standort als Wohnfläche vorbereitet – für über 1.000 Miet- und Eigentumswohnungen, Townhouses und fast 400 Studentenapartments. Auf der Newtonstraße konnte man im Mai die ersten Musterwohnungen im Powerhouse besichtigen. Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat auf dem 8.200 Quadratmetern großen Grundstück in fünf Gebäuden 128 Zwei- bis Vier-Raum-Wohnungen zwischen 44 und 105 Quadratmeter gebaut. Ab September kann im ersten Plus-Energie-Projekt im Berliner Mietwohnungsbau gewohnt werden.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern installiert, die Dämmung ist eine besondere, die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erzielt einen Rückgewinnungsgrad von über 80 Prozent. Damit erfüllt das Ensemble den „Effizienzhaus-Plus-Standard“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. End- als auch Primärenergiebedarf werden geringer als der in den Gebäuden erzielte Ertrag. Für den Mieter zahlt sich das direkt aus: Auf ihn kommen etwa 50 Cent pro Quadratmeter warme Betriebskosten zu. Der durchschnittliche Wert in Berlin liegt bei etwa 1,08 Euro. „Die Erfahrungen und Erkenntnisse, die wir mit Mieterstrom und innovativen Wärmekonzepten sammeln, wollen wir nutzen, um erfolgreiche Elemente als Standard in andere Neubauprojekte zu übernehmen“, so HOWOGE-Geschäftsführerin Stefanie Frensch.

Urbanes Stadtquartier für Jung und Alt

Erst 2018 werden die 114 Wohnungen des Berliner Projekts „Rainers Linde“ der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Steglitz eG (GBSt) fertig. Die vier zwei- und dreigeschossigen Wohngebäude sind Teil des Stadtquartiers VivaCity Adlershof, das auf dem rund 20.800 Quadratmeter großen Areal am Eisenhutweg / Straße am Flugplatz entsteht. Hier soll ganz im Sinne des allgemeinen Trends ein Mix aus Wohnen, Pflege und Dienstleistungen verschiedene Generationen anziehen. Alle Wohnungen verfügen über Balkon oder Terrasse; Barrierearmut wird zugesichert. Thomas



Das benachbarte Wohn- und Geschäftshaus wird rund 3.000 Quadratmeter groß sein. Zirka ein Drittel soll laut Planung ein Supermarkt nutzen.



Die Kita mit zirka 1.000 Quadratmetern Fläche und einem großen Außenbereich bietet Raum für über 100 Kinder.



Die drei- und viergeschossige Pflegeeinrichtung wird über 99 stationäre Plätze und Pflegeapartments mit Dachterrassen verfügen.

Visualisierungen: Kondor Wessels Holding GmbH

Ahlgrimm, Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Steglitz, sagt: „Wir sind überzeugt davon, dass mit der Schaffung von Wohnraum in der VivaCity das genossenschaftliche Wohnen in echte Gemeinschaft im Kiez übergeht. Durch Zuschnitt und Standort entsteht wirkliche Vielfalt, genau dies braucht Berlin an vielen Orten.“ Neben den Wohnbauten wird es einen Supermarkt, einen Bäcker mit angeschlossenen Café sowie Freizeitangebote und Services geben.

Längere Öffnungszeiten in der Kita

Die Kindertagesstätte, die im Sommer 2017 öffnet, hat Platz für 129 Kinder ab dem achten Lebensmonat. „Mit langen Öffnungszeiten und nur wenigen Schließtagen im Jahr wollen wir berufstätige Eltern und Firmen unterstützen“, so Silvana Radicione, Mitglied im Vorstand des Landesverbandes Berlin/Brandenburg der Johanniter-Unfall-Hilfe und damit Betreiber der Einrichtung. Das Johanniter-Stift Berlin-Johannisthal mit 99 Einzelzimmern und vier betreuten Wohnungen entsteht entsprechend der Richtlinie für KfW 40-Energieeffizienzhäuser, Einzug soll hier Ende 2017 sein. Als Projektentwickler fungiert die Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH.

Die fulminante Entwicklung von Adlershof und die Akzeptanz dieser neu gestalteten Stadtquartiere bringen auch Projekte ins Rollen, für die sich lange keine Aufmerksamkeit fand. Im März wurde die Baugenehmigung für den geplanten Umbau „Altes Apparatehaus“ am Adlergestell/Glienicker Weg erteilt. Geplant sind dort der Neubau eines Möbel- und Küchenmarktes unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Einst

wurden dort vom VEB Bärensiegel Berlin Spirituosen hergestellt. Nach der Wende legten die neuen Eigentümer den Produktionsstandort in Adlershof still.

Komplett neue Retailfläche entsteht

Jahrelang passierte an diesem Standort nicht viel. Einzelne Räumlichkeiten wurden vermietet, vor allem diente das Areal aber als Lagerzone. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war das Grundstück noch mit unterschiedlich hohen Gebäuden bebaut und weitgehend versiegelt; sie sind mittlerweile abgerissen. Übrig blieben das sogenannte Apparatehaus und einige Elemente der ehemaligen Umfassungsmauer am Glienicker Weg und an der südlichen Grundstücksgrenze.

Die noch vorhandenen Bauwerke sind in Backsteinbauweise errichtet und stehen aufgrund ihrer für den Zeitraum um 1900 beispielhaften Industriearchitektur unter Denkmalschutz. Städtebaulich besonders prägend ist das viergeschossige Apparatehaus mit seinen beiden zum Adlergestell ausgerichteten Turmaufbauten. Der Bezirksstadtrat für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Rainer Hölmer, begrüßt dieses Vorhaben: „Hier wird eine Brachfläche in hervorragender Lagegunst gegenüber dem Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort Adlershof entsprechend der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans umgestaltet. Ich bin sehr erfreut, dass der Bezirk mit dem Investor ein tragbares Nutzungskonzept gefunden hat. Denn Denkmale können nur dauerhaft erhalten werden, wenn sie auch genutzt werden. Leerstand führt immer zum Zerfall.“

I. Wagner

Bilanz 2016

- Der Hightechstandort Berlin Adlershof wuchs 2016 weiter überdurchschnittlich. Die Umsätze und Haushaltsmittel lagen mit 1,944 Milliarden Euro um 7,4 Prozent über denen des Vorjahres. Rechnet man noch die 95,1 Millionen Euro an Fördermitteln hinzu, steigt der Betrag auf über zwei Milliarden.
- Im Wissenschafts- und Technologiepark Berlin Adlershof legten die Umsätze der Unternehmen um 9,7 Prozent auf 840,7 Millionen Euro zu. Die Zahl der Beschäftigten stieg um 5,4 Prozent auf 6.462.
- In der Medienstadt legten die Umsätze der 147 Unternehmen um 7,3 Prozent auf 224 Millionen Euro zu.
- Die Geschäftsentwicklung für das Jahr 2017 schätzen die Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark deutlich optimistischer als im Vorjahr ein: 60,7 Prozent (2015: 53 Prozent) gehen von einer Steigerung des Umsatzes aus.
- 76,4 Prozent der Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark kooperieren mit mindestens einem anderen Standortunternehmen, fast 44 Prozent arbeiten mit mindestens einer außeruniversitären Forschungseinrichtung und fast 30 Prozent mit einem Institut der Humboldt-Universität zusammen. Auch ist die Vernetzung der Unternehmen der Medienstadt mit 55,2 Prozent sowie bei Gewerbe und Dienstleistungen mit 52,9 Prozent außerordentlich hoch.



Mit Blick auf die Nachhaltigkeit und die Energieeffizienz stellt die HOWOGE im September das Powerhouse fertig.

Quelle: HOWOGE



100 Millionen Euro für neues Erdbeer-Land in Elstal

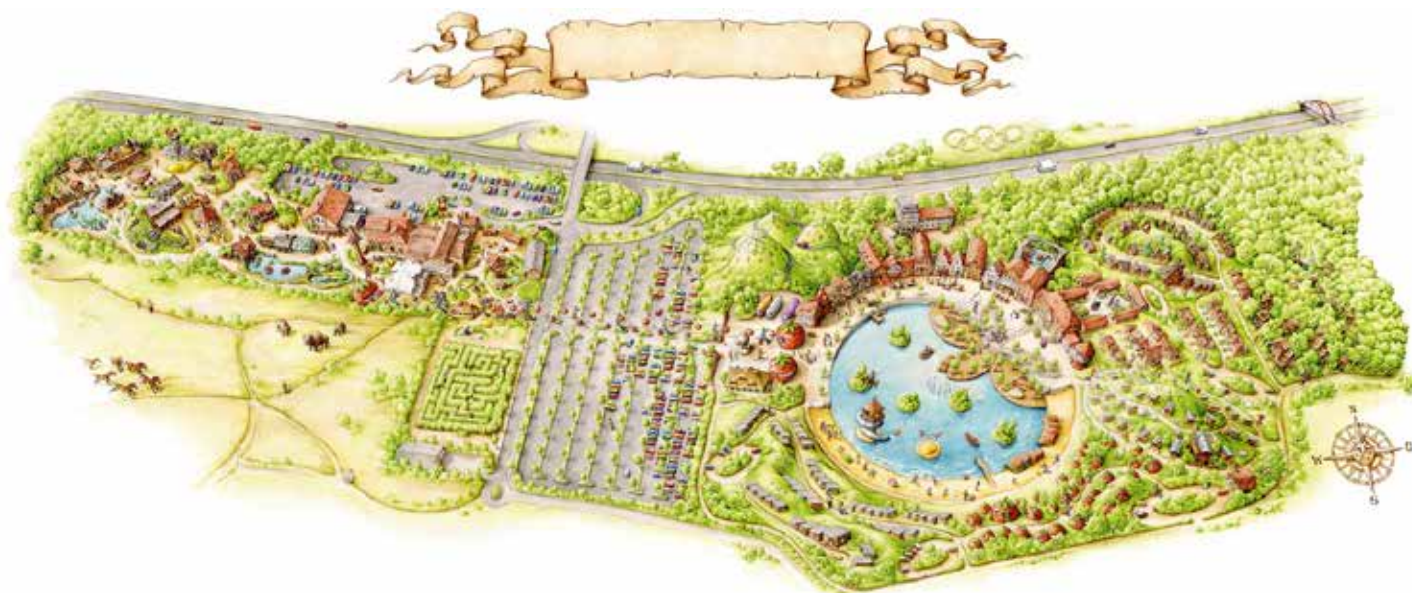
Unternehmer Robert Dahl investiert in den kommenden Jahren in den Familien-Freizeitpark

Über 2.000 Hotelbetten, ein Badesee, 400 Meter Strandpromenade, dazu eine Seilbahn und 14 neue Manufakturen von der Bierbrauerei bis hin zur Ölmühle werden neben Karls Erlebnis-Dorf in Elstal auf dem Gelände der ehemaligen Löwen-Kaserne ab 2019 entstehen. Der Mann, der Mitte Februar dieses Jahres den Bau eines der größten deutschen Themenresorts verkündete, ist Robert Dahl. Der 45-jährige Chef der Karls Erlebnis-Dörfer ist in dritter Generation an der Spitze eines Familienbetriebs, für den sein Opa Karl 1921

den Grundstein legte. Um das bestehende Erlebnis-Dorf zu erweitern, hat Dahl östlich des bisherigen Areals das 71 Hektar große Gelände der ehemaligen Kaserne erworben.

Die maroden und überwiegend schmucklosen Bauten will Dahl nach derzeitigem Planungsstand bis auf einen abreißen, sie stehen nicht unter Denkmalschutz. Aktuell läuft das Planfeststellungsverfahren, dass die Pläne des Erdbeer-Bauern auf Herz und Nieren prüft, bevor voraussichtlich ab 2019 gebaut werden kann. Zwei Architekten und ein Landschaftsplaner begleiten das Projekt.

„Wir planen die Erweiterung des Standorts Elstal in mehreren Bauabschnitten und wollen voraussichtlich 2021 den ersten Teil unseres neuen Erdbeerlandes mit den Themen-Resorts eröffnen. Danach arbeiten wir sukzessive am weiteren Ausbau“, erläutert Robert Dahl. Holger Schreiber, Bürgermeister der Gemeinde Wustermark, zu der das nur wenige Kilometer östlich von Berlin gelegene Elstal gehört, sagt: „Ich bin vorausgegangen und wusste, dass das Projekt gut für unsere Gemeinde ist.“ So war er schon länger mit Robert Dahl im Gespräch, ob er



Quelle: Karls Erlebnis-Dorf Karls Markt OHG

die brachliegende Fläche nicht übernehmen möchte. Gemeinsam wollen die beiden Visionäre auch eine Lösung für die Verkehrsführung finden, damit das Dreieck zwischen dem naheliegenden Outlet-Center, dem Olympischen Dorf und Karls Erlebnis-Dorf optimal läuft.

Rundum-Paket für die Besucher

Hinter den Plänen für die insgesamt rund 100 Millionen Euro teure Erweiterung, die östlich und westlich des bestehenden Erlebnis-Dorfes Elstal gebaut wird, steht der Wunsch von Familie Dahl, den Besuchern auch am Abend und in der Nacht erlebnisreiche Stunden zu bieten. Bislang schließt Karls im Winter um 19 und im Sommer um 20 Uhr. „Wir haben hier so viele Attraktionen von der Eiswelt bis zur Riesen-Wasserutsche, zahlreiche Gastronomieeinrichtungen wie das Mecklen-Burger-Restaurant und die Hofküche, die unsere Gäste auch abends versorgen könnten“, erläutert Robert Dahl seine Idee. „In den letzten Jahren haben wir jährlich 15 Millionen Euro in die Weiterentwicklung und Neueröffnung der Erlebnis-Dörfer gesteckt.“ Allein in Elstal sind bisher zehn Millionen Euro geflossen. Dazu kommen die neuen Attraktionen des Erdbeerlands von der 400 Meter langen Erlebnispromenade am Badesee bis hin zu den Themenhotels. Übernachtet wird dort im Heuhotel oder im komfortablen Bienenhaus, aber auch das Erdbeercamp, die Schäferwagen oder – für Schwindelfreie – die urigen Baumhäuser bieten Übernachtungserlebnisse in unterschiedlichen Zimmerkategorien. „Erstmals in der 96-jährigen Geschichte von Karls bieten wir unseren

Besuchern bei Berlin ein einzigartiges Resortvergnügen mit Freizeitattraktionen, Manufakturenwelt, Hotels und Erlebnis-Gastronomie – und das wie immer bei freiem Eintritt“, fasst Robert Dahl die Entwicklung zusammen, für die 2019 der erste Spatenstich gesetzt wird.

Neue Manufakturenwelt entsteht

Doch nicht nur auf dem Gelände der ehemaligen Löwen-Kaserne plant der Familienunternehmer großes. Denn auf einer westlich des Erlebnis-Dorfes gelegenen Wiese soll eine neue Manufakturenwelt entstehen. Dieser Bereich transportiert die Philosophie von Karls besonders gut, schließlich wird hier die landwirtschaftliche Produktion als „Edutainment“ zelebriert. Wein, Bier und Käse werden bei Karls in Zukunft vor den Augen der Besucher hergestellt, aber auch Nudeln, Ostseesalz oder feines Rapsöl aus eigener Produktion ist künftig „Made in Brandenburg“. Naschkatzen kommen in der Schokofabrik auf ihre Kosten und die Hundekeksbäckerei verwöhnt den besten Freund des Menschen.

Bereits diesen Sommer soll die neue Gummibärchenfabrik eröffnen. „Wir zeigen unseren Besuchern auf unterhaltsame Art, wo die Lebensmittel herkommen, wie sie zubereitet werden und welche Besonderheiten sie haben. Dabei steht neben der Wissensvermittlung aber immer auch der Spaß im Vordergrund“, fasst Robert Dahl zusammen. „Und damit die Besucher nicht so lange auf das neue Erdbeer-Land warten müssen, eröffnen wir die nächste neue Attraktion in Elstal schon im Frühjahr 2018.“

B. Berger



Unternehmer Robert Dahl hat viele Visionen.

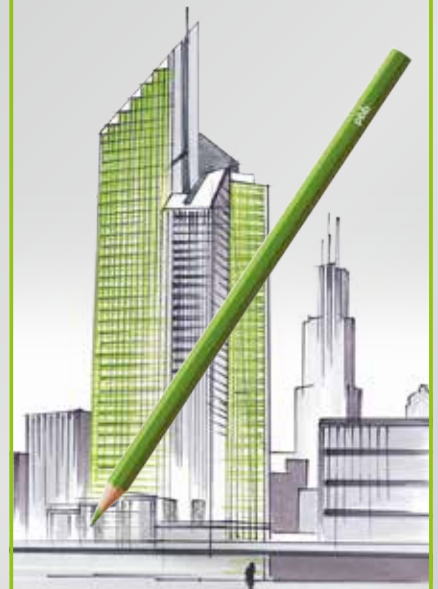
Foto: Dirk Lässig

PUBLIC SECTOR FINANCE
REAL ESTATE FINANCE

pbb

DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK

Ihre Pläne sind perfekt. Und die Finanzierung?



Sie suchen für Ihre anspruchsvollen Pläne einen starken Finanzierungspartner, der Ihren hohen Erwartungen gerecht wird. Wir sind eine führende Bank für gewerbliche Immobilienfinanzierungen und öffentliche Investitionsfinanzierungen und bieten Ihnen passgenaue, intelligente Lösungen. Dabei kombinieren wir Spezialwissen mit dem Blick für das große Ganze und Einfallsreichtum mit transparenten Kreditprozessen und Entscheidungen. Auf unsere maßgeschneiderten Lösungen und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit können Sie sich verlassen.

www.pfandbriefbank.com

Steinerne Sahnehäubchen

Wolfgang Dippold und seine PROJECT Gruppe verzichten auf Fremdkapital



Foto: PROJECT Gruppe

Wolfgang Dippold steht der PROJECT Gruppe vor. Die in Bamberg heimatisierten Finanzexperten sind spezialisiert auf die Entwicklung, Initiierung und Verwaltung von Wohnimmobilien-Entwicklungsfonds. In den Metropolen Berlin, Hamburg, Frankfurt, München, Nürnberg, Köln, Düsseldorf und Wien tätig, betreuen sie derzeit 76 in der Entwicklung befindliche

Neubauprojekte mit Schwerpunkt Wohnen mit einem Verkaufsvolumen von rund 1,9 Milliarden Euro. Mit IMMOBILIEN AKTUELL sprach der Immobilienspezialist über die Entwicklung des aktuellen Marktes, Due Diligence und Rendite-Aussichten.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Sie sind der Meinung, dass kleinere und mittlere Bau-

träger und Projektentwickler sukzessive aus dem Markt gehen werden. Warum?

Wolfgang Dippold (WD): Dafür gibt es mehrere Gründe. Zum einen wird die Wettbewerbssituation um attraktive Grundstücke, die sich für eine Immobilienentwicklung eignen, angesichts der immensen Nachfrage nach Wohnimmobilien, immer härter. Die Folge: Weiter steigende Kaufpreise in den Metropolregionen erschweren insbesondere für kleinere und mittlere Bauträger den Zugang zu bezahlbaren Baugrundstücken, da sie mehr und mehr Fremdkapital einsetzen müssen und oft nur über ein eingegrenztes Einkaufsnetzwerk verfügen. Zudem wird sich die Vorgehensweise bei Immobilienentwicklern verändern. Die großen Entwickler setzen auf Digitalisierung, Standardisierung, Lean-Management und weitere kosteneffiziente Prozesse, um die Verkaufspreise bezahlbar zu halten. Dies ist für kleinere Entwickler finanziell oft schwer darstellbar. Aus unserer Sicht wird es auch künftig kleinere und mittlere Bauträger in den Regionen geben, allerdings werden einige wenige große bundesweite Player den Markt dominieren.

IA: Die Player, die im Markt bleiben, werden aufgrund der stetig wechselnden Bedingungen nicht einfach so weiterarbeiten können. Was muss anders werden?

WD: Deutschland braucht bezahlbare Neubauwohnungen. 2035 werden wir 43,2 Millionen Privathaushalte haben. Das sind 2,4 Millionen mehr als 2015 gezählt wurden. Insofern sind die Städte und Gemeinden aufgefordert, Bauland auszuweisen und Baugenehmigungen beschleunigt zu bearbeiten. Ein erhöhtes Wohnungsangebot würde den Preisdruck reduzieren und den aktiven Marktteilnehmern bessere Existenzbedingungen ermöglichen.

IA: Was macht einen erfolgreichen Projektentwickler aus?

WD: Besonders wichtig ist die Fähigkeit eines Immobilienentwicklers, Wohntrends frühzeitig zu erkennen und die Kundenwünsche hinsichtlich attraktiver Grundrisse, Komfort und Ausstattungsdetails umzuset-

zen. Die Einhaltung der prognostizierten Baukosten, die Steuerung und Qualitätskontrolle aller beteiligten Gewerke sowie die Umsetzung der Bauzeitpläne ist ebenso erfolgsentscheidend wie der sichere Verkauf der entwickelten Wohnungen. PROJECT beispielsweise verkauft bereits vor Beginn der Bauphase ausschließlich über eigene fest angestellte Verkaufsteams. Gegenüber dem Maklervertrieb hat das den entscheidenden Vorteil, dass sich unsere eigenen Verkäufer von vornherein verpflichten, auch die letzte Wohnung erfolgreich zu veräußern.

IA: Welche Bedeutung hat eine ausgiebige Due Diligence für das Objekt und für die Rendite?

WD: Die Due Diligence muss im Rahmen einer professionellen Immobilienentwicklung Grundlage vor jeder Ankaufsentscheidung sein, da hier die Chancen und Risiken genauestens untersucht werden. Für unser Haus gilt: Analysiert wird nicht nur die Grundstückslage – es gehen auch zahlreiche Einzelfaktoren in die Bewertung ein wie die Art der umgebenden Bebauung, Nahversorgungsmöglichkeiten, Freizeit- und Bildungsangebot, medizinische Versorgung, öffentliche Verkehrsanbindung und soziodemografisches Umfeld. Darüber hinaus werden die zu erwartenden Kosten beispielsweise für den Abriss bestehender Gebäude, eventuelle Bodensanierungsmaßnahmen oder spezielle städtebauliche Auflagen einkalkuliert. Um die höchstmögliche Transparenz zu gewährleisten, ist im Rahmen der Due Diligence-Prüfung für jedes Investitionsobjekt ein Wertgutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen einzuholen. Da diese Anforderung verbindlich in den Investitionskriterien festgeschrieben ist, wird die gesetzliche PROJECT-Verwahrstelle – die CACEIS Bank – den Ankauf erst gestatten, wenn das Gutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen die Werthaltigkeit und Entwicklungsperspektive bestätigt. Nur wenn eine Objektrendite von mindestens 12 Prozent pro Jahr auf das eingesetzte Kapital prognostiziert wird, darf bei PROJECT der Ankauf eines Baugrundstückes erfolgen.

IA: Hohe Renditen können heute nur noch mit so genannten steinernen Sahnehäbchen erzielt werden. Wie findet man die?

IM EINKAUF
LIEGT
DER
GEWINN



In der Hugo-Cassirer-Straße in Spandau wird ein Wohnneubau realisiert.

Foto: PROJECT Immobilien Wohnen AG

WD: Indem man regional bestens vernetzte Akquisiteure verpflichtet und intensive, langfristig ausgerichtete Research-Arbeit verrichtet, um Wachstumsmärkte frühestmöglich zu erkennen. Im Einkauf liegt der Gewinn.

IA: Bei Ihren Fonds handelt es sich ausschließlich um eigenkapitalbasierte Beteiligungsangebote. Welche Vorteile bietet das für Investoren und Anleger?

WD: Die Aufnahme von Fremdkapital auf Fonds-, Beteiligungs- und Objektebene haben wir bei unseren Immobilienentwicklungen strikt untersagt, da Fremdfinanzierung ein Sicherheitsrisiko darstellt. Tatsächlich benötigen unsere Fonds keinen Fremdfinanzierungshebel, da wir bereits während der Bauphase die entsprechenden Mittelzuflüsse von Kaufpreisteilzahlungen durch die Käufer erhalten. Die Investoren sind so immer an erster Rangstelle im Grundbuch besichert. Zudem macht uns Eigenkapital

im Einkauf schnell. Wir können die fälligen Kaufpreiszahlungen sofort leisten, was uns einen Wettbewerbsvorteil gegenüber Anbietern verschafft, die erst die Finanzierung klären müssen.

IA: Das Scope Ratingkomitee erteilte Ihrem Unternehmen ein sehr gutes „AA-“ und somit einen Anstieg von zwei Stufen gegenüber dem Asset Management Rating von 2014. Was bedeuten solche Bewertungen und wie relevant sind sie?

WD: Scope ist ein anerkanntes unabhängiges Analysehaus mit ausgewiesenen Fondsexperten, die bei ihren Asset Management Ratings tief ins Innere eines Unternehmens schauen und die Wertschöpfungsprozesse akribisch durchleuchten. Für Investoren bildet ein Asset Management Rating eine wichtige Entscheidungsgrundlage, dennoch sollte jeder Anleger vor seiner Investitionsentscheidung für sich selbst die folgenden drei Fragen mit „ja“ beantworten können: Verstehe ich das Investitionskonzept? Hat der Anbieter Expertise und kann langjährige Erfolge nachweisen? Und: Vertraue ich den handelnden Personen?

Interview: I. Wagner

Digitalisierung im Mittelstand

Gerade kleine und mittelständische Unternehmen sichern mit der Aufstellung und Verfolgung einer digitalen Strategie den Erfolg von morgen



Thomas Butz Foto: RECONA Living GmbH

Die zunehmende Digitalisierung der Gesellschaft hat unlängst Auswirkungen. Bereits seit einigen Jahren wird über die Chancen und Risiken der Digitalisierung für die Immobilienbranche diskutiert. In jüngster Vergangenheit kam eine weitere Komponente dazu. Zusammengesetzt aus den Begriffen Property und Technology umfasst das Thema PropTech sämtliche technologische Entwicklungen der Immobilienbranche. Ziel der neu auf

dem Markt erschienenen PropTech-Unternehmen ist es, klassische Geschäftsabläufe in die digitale Welt zu verlagern und dabei den Markt nachhaltig und disruptiv zu verändern.

Das Angebot von PropTech ist dabei in der gesamten Wertschöpfungskette einer Immobilie präsent. Die Anzahl an PropTech-Unternehmen steigt kontinuierlich, genau wie das Angebot. Von digitalen Datenräumen für die Abwicklung von Transaktionen über virtuelle Besichtigungen bis hin zu Crowdinvesting und SmartHomes gibt es verschiedenste Anwendungsfelder.

In einigen Bereichen greifen PropTechs bestehende Marktteilnehmer offen an, wie man an der Fülle an neuen Immobilienvermittlungsplattformen seit der Einführung des Bestellerprinzips als Alternative zum klassischen Vermietungsmakler sehen kann. An anderen Stellen bieten PropTechs Möglichkeiten, bestehende Geschäftsprozesse zu digitalisieren und damit zu beschleunigen, zu verschlanken und transparenter zu gestalten.

Digitalisierung in der Immobilienbranche ist dabei nicht nur ein Thema für die Big Player am Markt. Gerade klein- und mittelständische Unternehmen (KMU) sind gut beraten, die aktuellen Entwicklungen im Blick zu behalten. Auf der einen Seite bietet

der Einsatz technologischer Innovationen die Möglichkeit, die eigenen Dienstleistungen zu erweitern und Geschäftsprozesse zu optimieren. Auf der anderen Seite ergibt sich so die Chance, sich frühzeitig mit neuen Marktteilnehmern auseinander zu setzen, welche den eigenen Geschäftsbereich bedrohen.

Digitalisierung ist keine Frage der Unternehmensgröße. Eine gute digitale Strategie passt sich dem eigenen Unternehmen an. Und jede Strategie ist dabei besser, als keine digitale Strategie zu haben. Ohne sie wird es schwierig, sich langfristig am Markt zu behaupten. Auch wenn die Digitalisierung nicht wie eine Welle über die Immobilienbranche hereingebrochen ist, so werden es Unternehmen ohne sie langfristig schwer haben, ihre Marktstellung zu behalten.

Wie in vielen anderen Branchen ist auch in der Immobilienbranche der Kunde eine treibende Kraft für das Voranschreiten der Digitalisierung. Mieter stellen heute andere Anforderungen an die Kommunikation und den Service ihrer Hausverwaltung. Potenzielle Käufer erwarten schnelle und umfassende Bearbeitungen ihrer Anfragen und Anliegen. Nicht mehr nur die hohe Qualität wird als Bewertungsmaßstab für einen guten Service herangezogen, sondern zunehmend eine hohe Geschwindigkeit.

Vor diesem Problem stand auch Thomas Butz, Geschäftsführer der RECONA Living GmbH. Dies ist die Vertriebsgesellschaft der RECONA Holding GmbH, einem der größten Projektentwickler für bedarfsorientierte Wohn- und Einzelhandelsimmobilien.

„Lange Zeit wurde in unserem Haus die Vertriebssteuerung mit komplexen Excel-Listen vorgenommen“, sagt Thomas Butz. „Doch mit zunehmender Dynamik auf der Nachfrageseite kamen wir mit dieser Arbeitsweise schnell an unsere Grenzen. Heute setzen wir mit TeamProQ eine Software ein, mit welcher wir die Vertriebsaktivitäten einfach und online steuern können.“

Das Aufstellen und Verfolgen einer digitalen Strategie ist in erster Linie eine Managementaufgabe. Viel wichtiger als die Frage, welche Technologien genutzt werden sollen, ist die nachhaltige Überzeugung und das konsequente Verfolgen der digitalen Strategie. Im Idealfall treffen die digitalen Managemententscheidungen auf einen Bedarf und die Nachfrage der unteren Unternehmensebenen. Nur so kann der Grundstein für den Erfolg von morgen gelegt werden.

Ist einmal der erste Schritt in Richtung Digitalisierung der Geschäftsprozesse und Arbeitsabläufe gemacht, lernt man schnell die Vorzüge zu schätzen. Damit wird es einfacher, sich auf ein verändertes Arbeitsumfeld einzulassen. Wichtig ist die gemeinsame Überzeugung aller Beteiligten im Unternehmen.

„Nach der erfolgreichen Einführung der digitalen Vertriebssteuerung war für uns klar, auch weitere Arbeitsprozesse optimieren zu wollen“, sagt Thomas Butz. „Unser Software-Anbieter TeamProQ bietet dafür zahlreiche Komponenten, vom Dokumenten-Management über Online-Marketing bis hin zu detaillierten Auswertungsoptionen. Wichtig war uns dabei, die Geschwindigkeit der Digitalisierungsprozesse selbst bestimmen zu können. Über Schnittstellen können die Dienstleistungen weiterer Anbieter integriert werden. Auf diese Weise verhindern wir doppelte Datenpflege.“

Fazit: Die digitale Transformation macht auch vor der Immobilienbranche nicht halt. In jüngster Vergangenheit sind zahlreiche PropTech-Startups angetreten, die Branche disruptiv zu verändern. Neue Geschäftsmodelle werden entstehen, bestehende an Bedeutung verlieren. Gerade Klein- und mittelständische Unternehmen sind gut beraten, eine eigene digitale Strategie zu entwickeln und damit den Grundstein für den Erfolg von morgen zu legen.

Keine Angst vor Veränderungen



Marco Hoffmann Foto: TeamProQ

Dass die Digitalisierung tiefgreifende Veränderungen für die Immobilienbranche mit sich bringt, davon ist auch Marco Hoffmann, Gründer der TeamProQ GmbH, überzeugt. IMMOBILIEN AKTUELL sprach mit ihm über Chancen und Risiken für den Mittelstand.

Herr Hoffmann, wie kommt es, dass man der Digitalisierung gerade im Mittelstand eher verhalten entgegentritt?

Es liegt in der Natur der meisten Menschen, Veränderungen eher skeptisch zu sehen. Gewohnte Abläufe sind etabliert und funktionieren. Personelle Ressourcen

sind begrenzt. Die Digitalisierung stellt diese Abläufe auf den Kopf, erfordert ein Umdenken, ein Auseinandersetzen mit Veränderungen. Aber sie bringt enorme Optimierungspotenziale. Dies haben viele Unternehmen bereits erkannt.

Welche Potenziale meinen Sie konkret?

Die Potenziale sind vielschichtig, von der Optimierung vorhandener Prozesse, über die Datenanalyse bis hin zu völlig neuen Geschäftsfeldern. Gerade für kleine und mittelständische Unternehmen ist es wichtig, die Chancen zu erkennen und zu nutzen, um die eigene Marktstellung zu verbessern oder aber zumindest langfristig nicht zu verlieren. Die größte Gefahr sehe ich darin, den Zug zu verpassen.

Wie sollten die Unternehmen Ihrer Meinung nach mit dem Thema umgehen?

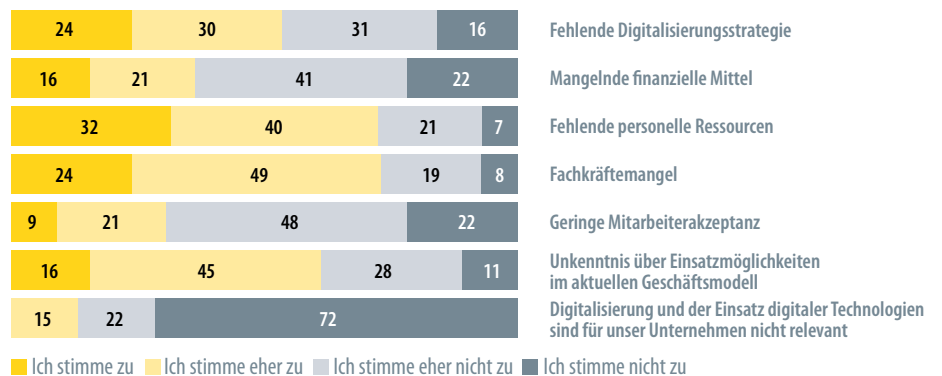
Wichtig ist zunächst, sich der Problemstellung bewusst zu sein. Das Aufstellen einer eigenen digitalen Strategie ist ein wichtiger und notwendiger Schritt. Das Tempo für die Umsetzung der Strategie können die Unternehmen selbst festlegen. Sie sollten sich dabei nicht überfordern, sondern kontinuierlich und schrittweise vorgehen.

Wo sehen Sie die größten Herausforderungen für Ihr Unternehmen im Rahmen der Umsetzung Ihrer Digitalisierungsstrategie?



Immobilienwirtschaftliche Unternehmen

Angaben in Prozent



Quelle: „Einsatz digitaler Technologien in der Immobilienwirtschaft“, Studie von ZIA und EY, Seite 21, 2016.



Der Blick in die Welt hinaus

Ein Drittel der Kunden von Caren Rothmann sind bereits heute internationale Investoren



Caren Rothmann

Foto: Dan Zoubek

Über viele Jahre hat sich Caren Rothmann vor allem für die Einkäuferseite in der Immobilienbranche interessiert. Schließlich hatte sie die Aufgabe, für einen dänischen Immobilieninvestor einen dreistelligen Millionenbetrag möglichst gewinnbringend in Berliner Immobilien zu investieren. „Mein Auftraggeber war einer der ersten großen internationalen Investoren in der Stadt“, erinnert sich Caren Rothmann, er hatte das Geld, ich die Expertise.“ Dabei war ihr Einstieg in die Branche nicht unbedingt abzu-sehen: Als Inhaberin eines Restaurants und

mehrerer Läden mit Firmenstandort in Berlin baute Caren Rothmann den Einkauf auf und leitete 40 Mitarbeiter. Endgültig für die Immobilienbranche begeisterte sich Caren Rothmann erst mit der Tätigkeit für den dänischen Investor.

Monitoring der Zielgruppen

Heute sind Verkäufe an internationale Kunden aus Skandinavien, Israel, Russland oder den USA für Caren Rothmann und ihr Team etwas ganz Selbstverständliches: Für die geschäftsführende Gesellschafterin der David Borck Immobiliengesellschaft mbH machen diese Kunden etwa ein Drittel aus. Zusammen mit ihrem Geschäftspartner David Borck und rund 30 Mitarbeitern vermarktet die Unternehmerin Neubauprojekte, Wohn- und Geschäftshäuser, Villen und Einfamilienhäuser. Doch statt einfach mit dem Immobilienboom mitzuschwimmen, haben Caren Rothmann und David Borck der Firma ein ganz persönliches Profil verpasst.

Anders als früher beginnt die Tätigkeit der Immobilienexperten nämlich heute nicht mehr mit der Erstellung eines Exposés, sondern weit vorher mit einer fundierten Marktanalyse. Dabei werden Fragen nach dem Marktpreis und nach der Zielgruppe beantwortet und individuelle Marketingkonzepte bis hin zum Projektnamen erarbeitet. „Bei Neubauprojekten empfehlen wir auch regelmäßig befreundete Architekturbüros und wirken bei der Grundrissge-

staltung und Innenausstattung mit“, erklärt Caren Rothmann und ergänzt: „Schließlich kennen wir den Markt und wissen daher, was sich nachher verkaufen lässt.“

Als Frau in der Führungsetage

Wie sie sich in dieser männerbeherrschten Branche durchsetzt, wird Caren Rothmann oft gefragt. Schließlich ist nur etwa jede siebente Führungskraft in Deutschland weiblich. „Bei der Präsenz von Frauen in Führungspositionen stehen wir besonders in unsere Branche noch ganz am Anfang“, stellt sie fest und fügt an: „Um als Frau eine Führungsrolle in der Immobilienbranche einzunehmen, stehen natürlich wie überall Engagement, Verantwortungsbewusstsein und Erfahrung an oberster Stelle. Und man sollte sich auf eine weibliche Art durchsetzen können.“ Kreativität ist dabei für die Unternehmerin das Schlüsselwort, um den Projekten einen unverwechselbaren Touch zu geben.

Innovatives Marketing

Aber auch die Offenheit für Neuerungen sieht Caren Rothmann als Vorteil. Die neuen Dinge tun, ohne die alten zu lassen – das ist für sie ein Schlüssel zum Vertrieb der Zukunft. So setzt die David Borck Immobiliengesellschaft bei ihren Vermarktungstools auf Onlinemarketing. „Wir befinden uns durch die sozialen Medien und die immer um-



VERTRAUEN
ZÄHLT AUCH
IN DIGITALER
WELT

fassendere Bedeutung des Internets in einem Wandel, der auch die Immobilienbranche betrifft. Zwar ist diese Form der Vermarktung mittlerweile etabliert, aber wir stellen uns jetzt schon darauf ein, unsere Interessenten mobil zu erreichen, um so auch ein jüngeres, kaufkräftiges Publikum anzusprechen“, erklärt Caren Rothmann und ergänzt: „Wir sprechen über Social Media, wie

zum Beispiel Instagram, die Käufer von morgen an. Selbstverständlich setzen wir trotz aller digitaler Kanäle auch nach wie vor auf aussagekräftige Broschüren, professionelle Flyer und starke Bilder. Diese Werkzeuge gehören schon lange zu unserem Repertoire.“ Doch heute, so merkt die Immobilienexpertin an, müssen Onlineangebote eben herausragend gestal-

tet und responsive sein, sich also an Smartphones, Tablets & Co. anpassen. Und damit an der Schnittstelle zwischen digitaler und analoger Welt nichts schiefeht, setzt sie auf regelmäßige Teamschulungen sowie Fortbildungen und eine stark ausgeprägte Feedback-Kultur. „Immobilienkauf ist Vertrauenssache“, sagt Caren Rothmann. Trotz der zunehmenden Digitalisierung bleibt der persönliche Kontakt essentiell. *B. Berger*

Quelle: David Borck Immobiliengesellschaft mbH



Nutzen Sie das Potenzial
auf Berlins größtem
Industrieareal!

Panoramaaufnahme des CleanTech Pavillons Berlin

Der CleanTech Business Park Berlin-Marzahn bietet als Berlins größtes Industrieareal alles, was junge und etablierte, produzierende Unternehmen aus dem Bereich nachhaltiger und effizienter Technologien benötigen.

Im ausgewiesenen Industriegebiet findet Ihr Unternehmen 90 Hektar erschlossene, innerstädtische Fläche, Planungssicherheit und individuelle Grundstückszuschnitte zu attraktiven Konditionen.

Profitieren Sie von der direkten Nähe zum Gewerbegebiet Berlin eastside mit über 2.500 Unternehmen und zum CleanTech Innovation Center für Startups.

**CleanTech Business Park –
der Standort für Ihr Unternehmen!**

Kontakt:
CleanTech Business Park
Berlin-Marzahn
c/o Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
info@cleantechpark.de
www.cleantechpark.de

Fixstern in der Bürosphäre

Der Berliner Officemarkt leidet unter Verknappung, profitiert von Großinvestments und macht ein städteplanerisches Umdenken nötig



Diese Vision klingt simpel: „Wir wollen den Büromarkt flexibilisieren, da dieser bislang sehr starr ist und den Bedürfnissen der Unternehmen kaum gerecht wird“, sagt Moritz ten Eikelder, Gründer und CEO von optionspace. Das Startup-Unternehmen trat im März dieses Jahres auf dem Markt auf. „Mietverträge für solche Immobilien haben in der Regel eine fixe Laufzeit von mehreren Jahren, was besonders für dynamisch wachsende Firmen wie Startups ein großes Hindernis ist. Wir finden, eine Anmietung sollte so einfach und flexibel sein wie eine Wohnungs- oder Zimmerbuchung über Airbnb.“ Auf der optionspace-Plattform geht das per Mausclick. Interessenten können möblierte und unmöblierte Flächen auch kurzzeitig und provisionsfrei ab einem Monat anmieten. Zunächst ist der Service in Berlin, München, Hamburg und Frankfurt am Main verfügbar, die Firma will aber weiter expandieren. Damit passen sie den Makrotrend Flexibilität an die Gegebenheiten an. Laut einer Studie von PwC, wünschen sich 66 Prozent der befragten Unternehmen kürzere Mietzeiten.

Zwei Großprojekte bestimmen erstes Quartal

Büros bleiben eine äußerst dynamische Asset Klasse. Zum Jahresauftakt 2017 erreichte der Vermietungsmarkt mit 200.100 Quadratmetern ein sehr hohes Umsatzniveau. Der Umsatz lag zwar rund 15 Prozent unter dem Spitzenergebnis des Vorjahresquartals, gleichzeitig jedoch 63 Prozent über dem zehnjährigen Mittel, ermittelte eine aktuelle Analyse des Immobilienberatungsunternehmens CBRE. „Umsatztreiber war im ersten Quartal die Mediaspree. Gleich zwei Großumsätze konnten hier verbucht werden. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) kaufte in der Puschkinallee ein Büroobjekt über 47.000 Quadratmeter, dort soll eine Bundesbehörde einziehen. Daneben mietete ein großes Unternehmen aus dem TMT-Sektor die Projektentwicklung Cuvry Campus über 34.000 Quadratmeter, mit deren Fertigstellung im Herbst nächsten Jahres gerechnet wird“, sagt Marc Vollmer, Director Office Leasing Berlin bei CBRE. Die ungebrochen hohe Nachfrage, vor allem nach zentral gelegenen Flächen, wirkte sich massiv auf einen wichtigen Wert aus: Das Leerstandsvolumen sank innerhalb eines Jahres um über 30 Prozent, womit die Leerstandsrate nun bei 4,2 Prozent liegt (minus zwei Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahresquartal). Insgesamt besteht vor allem ein Mangel an großen zusammenhängenden





Flächen in zentralen Lagen. „In einigen Lagen ist der Markt so gut wie leergefegt“, so Marc Vollmer.

Forderung nach ganzheitlichem Denken

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. warnt deshalb vor einer gefährlichen Verknappung auch in Berlin. „Die Zahlen sind besorgniserregend. Während in der Baupolitik über die Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum diskutiert wird, steuern wir auf eine vergleichbare Verknappung bei Büroflächen hin. Das beweist, dass wir in der Stadtentwicklung ganzheitlich denken müssen und keinesfalls einseitig auf eine Nutzungsart schauen dürfen“, sagt Ulrich Höller, Vizepräsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.

Andreas Schulten, Vorstand der bulwiengesa AG, stimmt im aktuellen Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2017 zu: „Der Mangel an Büro- und modernen Produktionsflächen in einigen deutschen Stadtquartieren war absehbar, galt aber zu lange nicht ernsthaft als kritische Entwicklung. Doch Flächenengpässe können die Wirtschaftsentwicklung der Städte hemmen.“ Zumal in Deutschland jeder dritte Erwerbstätige in einem Büro arbeitet – Tendenz steigend. „Die Zuwanderung in den größten deutschen Städten ist kein reines Wohnungsthema, das muss auch in der Stadtentwicklung berücksichtigt werden. Wir dürfen nicht zulassen, dass wir die Konjunktur Deutschlands durch einseitige Ausweisungen von neuen Flächen zu Lasten von Büros gefährden“, sagt Andreas Wende, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Büro.

Die Projektentwickler sind an diesem Trend dran. Zum ersten Mal seit 2009 haben sie in den sieben großen deutschen Städten

wieder mehr Büros in der Pipeline, stellte das Analysehaus bulwiengesa in seiner neuen Projektentwicklerstudie fest. Alle derzeit zwischen 2014 und 2021 fertiggestellten, im Bau befindlichen und geplanten Projekte in den Städten Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Stuttgart kommen addiert auf 26,98 Millionen Quadratmeter. Das sind vier Prozent mehr, als die Forscher im vergangenen Jahr erfassten. Büros legten dabei aber um 8,3 Prozent sehr deutlich zu. „Insbesondere sind die Planungen gestiegen“, sagt Andreas Schulten. Ob jeder Entwurf auch in Beton gegossen wird, „bleibt abzuwarten, ist aber dennoch möglich“. Und nötig.

Bautätigkeit immer noch zu gering

Zwar sei die Bautätigkeit im Vergleich zu den vergangenen Jahren gestiegen, die Angebotsituation könne trotzdem nicht entspannt werden, so Marc Vollmer von CBRE. „In der Pipeline für 2017 befinden sich noch etwa 170.000 Quadratmeter, wovon derzeit nur 35 Prozent spekulativ sind.“ Dies bedeutet auch: Die Mieten werden weiter steigen. „Nach dem Verharren auf hohem Niveau ist im weiteren Jahresverlauf mit einem Anstieg der Spitzenmiete in allen Lagen zu rechnen. Hierbei werden vor allem die Innenstadtlagen durch die extreme Angebotsverknappung, aber auch durch die Fertigstellung modernster Büroflächen betroffen sein. Die Durchschnittsmiete folgt diesem Verlauf“, sagt der Experte von CBRE weiter. Laut deren Research lag die erzielbare Spitzenmiete im Vergleich zum Vorquartal unverändert bei 27,50 Euro pro Quadratmeter pro Monat. Gegenüber dem Vorjahresquartal bedeutet dies eine Steigerung von zehn Prozent. Die gewichtete Durchschnittsmiete ist auf

16,18 Euro pro Quadratmeter und Monat gestiegen und lag damit fast sieben Prozent höher als noch vor einem Jahr. Den stärksten Sprung nach oben erfuhr der Teilmarkt Mediaspree. Hier gibt es für die gewichtete Durchschnittsmiete ein Plus von 22 Prozent und hierdurch einen Wert von 18,49 Euro pro Quadratmeter. Die Mediaspree steht vor allem bei New Media affinen Unternehmen hoch im Kurs, deren junge, internationale Arbeitnehmer die Nähe zu den szenigen Vierteln in Friedrichshain und Kreuzberg schätzen.

Premiumlage City-West weiter vorn

Unter den Premiumlagen konnte sich die City-West mit einem Plus von knapp 17 Prozent auf 21,49 Euro im Vorjahresvergleich behaupten, dicht gefolgt von Potsdamer und Leipziger Platz mit einem Anstieg um 15 Prozent auf 24,32 Euro pro Quadratmeter. Im ersten Quartal wurden 77.400 Quadratmeter Neubaufäche fertiggestellt. Dieser Wert liegt zwar 74 Prozent über dem Vorjahresniveau, jedoch neun Prozent unter dem Mittel der vergangenen vier Quartale. Als spekulative, noch verfügbare Flächen, kamen nur 18.400 Quadratmeter (24 Prozent) auf den Markt. „Diese geringe Anzahl von modernen Büroflächen kann die enorme Nachfrage nicht befriedigen und wird dafür sorgen, dass die Mieten in der Hauptstadt auch in den kommenden Jahren weiter überdurchschnittlich zulegen werden“, kommentiert Marc Vollmer die weitere Entwicklung.

Neu auf dem Markt ist der von der property service group (PSG) abgeschlossene Umbau des ehemaligen Getreidespeichers Eiswerder zu Gewerbelofts. Über 12 Millionen Euro wurden in das 12-stöckige Gebäude direkt an der Havel im Berliner Nordwesten investiert, es erfolgte die Umnutzung der insgesamt über 10.000 Quadratmeter großen Fläche. Jahrelang ließen sich weder Investor noch Nutzungskonzept für das unter Denkmalschutz stehende Ensemble finden. Der im Frühjahr 2016 fertiggestellte erste Bauabschnitt ist bereits vermietet.

In Planung hat die HGHI Holding GmbH auf einem 650 Quadratmeter großen Grundstück an der Ecke Straße des 17. Juni / S-Bahnhof Tiergarten den Bau eines Hauses. Die Realisierung des Projektes mit 5.000 Quadratmetern soll im Spätsommer 2017 beginnen, die Fertigstellung ist für das letzte Quartal 2018 vorgesehen. Direkt gegenüber vom Hauptbahnhof wird seit Anfang dieses Jahres im neu entstehenden Stadt-

viertel Europacity The Cube nach Entwürfen des dänischen Architekturbüros 3XN gebaut. Das würfelförmige Glasfassaden-Gebäude soll nach Fertigstellung etwa 17.000 Quadratmeter Mietfläche haben, die auf zehn Obergeschossen verteilt sind. Nutzer können dann in Büros mit Größen von 300 bis zu 1.370 Quadratmeter einziehen.

Investment in Firmenzentralen

Feuer auf den Investmentmarkt brachten unter anderem zwei Großverkäufe. Volumenstärkster Deal mit 196 Millionen Euro war der Kauf des neuen, sich im Bau befindlichen Zalando-Hauptquartiers in der Mediaspree durch einen südkoreanischen Asset Manager. Die Fertigstellung des Objekts ist für das dritte Quartal 2018 geplant. Die Online-Plattform für Mode baut in Berlin-Friedrichshain direkt neben der bekannten Mercedes-Benz Arena die neue Unternehmenszentrale. Auf knapp 43.000 Quadratmetern entsteht hier ein lebendiges Stadt-Quartier mit einem offenen Campus-Konzept, das Zalando komplett langfristig angemietet hat. Das Head-

quarter wird sich über zwei siebengeschos-sige Gebäude mit etwa 29.000 Quadratmetern im Teil A sowie 13.000 Quadratmetern im Teil B erstrecken und über 156 PKW-Stellplätze verfügen.

Ebenfalls ein Headquarter kaufte die Rocspring Property Investment Managers LLP im Auftrag der PanEuropean Property Limited Partnership: Der 10.000 Quadratmeter große Coca-Cola-Firmensitz kostete etwa 59 Millionen Euro. Das Haus befindet sich direkt an der Spree und wurde seit seiner Fertigstellung im Jahr 2013 vollständig von Coca-Cola gemietet. Die Beispiele stehen dafür, dass Berlin führend unter den Top-5-Investmentmärkten ist. Die Hauptstadt startete mit einem sehr starken Auftakt in das neue Jahr. Mit 1,67 Milliarden Euro setzte sich Berlin an die Spitze und lag 75 Prozent über dem Vorjahreswert. Wichtigste Nutzungsart waren mit 78 Prozent erwartungsgemäß Büroimmobilien.

„Die Hauptstadt bietet Investoren weiterhin hervorragende Möglichkeiten, da sich die Mietpreise in einem äußerst starken Aufwärtstrend befinden und viele Bestandverträge aus heutiger Sicht über geringe Mietpreise verfügen. Wir beobachten derzeit

mit einem Anteil von 52 Prozent vor allem Asset- und Fondsmanager, von denen die Niedrigzinsphase genutzt wird, um ihr Portfolio mit Berliner Immobilien zu erweitern“, sagt Norbert Parnemann, Senior Director Capital Markets Berlin bei CBRE.

Zum Schluss noch ein Beispiel: Für den neuen Hauptsitz des Deutschen Bundeswehrverbandes im neuen Stadtquartier Hallesche Straße wurde bereits Richtfest gefeiert. Auf sieben Etagen entstehen Büroarbeitsplätze und Konferenzräume, die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2018 geplant. Den neuen Hauptsitz plante das Büro Nöfer aus Berlin.

Das neue Bürogebäude an zentraler, historischer Stelle nahe dem Zentrum Berlins, in dem Dreieck zwischen Hallesche Straße, Stresemannstraße und Möckernstraße, ist Teil einer neuen Quartiersentwicklung. Bis zum Jahr 2019 entsteht dort, nahe dem Potsdamer Platz, ein komplett neues städtisches Quartier mit Miet- und Eigentumswohnungen, Büros, Läden und einer Kindertagesstätte und somit eine lebendige innerstädtische Mischung mit hoher Aufenthaltsqualität.

I. Wagner

SEGRO AIRPORT PARK BERLIN

400 m² – 5.000 m²

FLEXIBLE HALLEN-, SERVICE- UND BÜROFLÄCHEN



0211 – 49 76 52 00

DIREKT VOM EIGENTÜMER

SEGRO.com



germany@segro.com

SEGRO



Shoppingqueen mit Schönheitsfehlern

Entgegen dem Trend steigen in Berlin die Mieten, der Einzelhandel steht vor einem Umbruch

Lange wurde spekuliert, lange wurde getestet: Seit Mai verkauft Amazon in Berlin und Potsdam frische Lebensmittel und liefert sie nach Hause. Das mengenmäßig gigantische Angebot umfasst nach Firmenangaben 85.000 Produkte, darunter beispielsweise etwa 6.000 Bioprodukte. Zum Vergleich: REWE bietet etwa 9.000 an. Lieferanten von hunderten ausgewählten Artikeln sind unter anderem Berliner Feinkostgeschäfte und ortsansässige Lebensmittelhändler. „Wir starten mit einem umfangreichen Sortiment in einem begrenzten Gebiet und werden uns die Zeit nehmen, den Service basierend auf unserer Erfahrung und dem Feedback unserer Kunden kontinuierlich zu verbessern. Wir überlegen uns methodisch und sehr spe-

zifisch, wie wir dieses Angebot um andere Postleitzahlgebiete erweitern werden“, sagt Ajay Kavan, Vice President von AmazonFresh. Bedeutet: In welche Städte die Expansion in welchem Tempo geht, dazu verrät der Internetriese nichts.

Konsument vertraut Onlinehändler

Die Branche ist aufgerüttelt: „Noch vor ein paar Jahren wollten die Menschen Obst und Gemüse sehen und anfassen, mittlerweile vertraut man den Onlinehändlern“, so Dr. Michael Lierow, Partner bei der Strategieberatung Oliver Wyman, in einem Interview mit dem Radiosender hr iNFO. Einer Analyse der Firma zufolge könnten



Onlineangebote im deutschen Lebensmitteleinzelhandel mittelfristig zu Umsatzverschiebungen von sechs bis acht Milliarden Euro führen. Der stationäre Handel würde das schnell merken.

Positionspapier für die Zukunft

Etwa 15 Prozent der Filialen der deutschen Vollsortimenter könnten Verluste verzeichnen, und bis zu 40.000 Arbeitsplätze sich in den Online-Bereich, beispielsweise in die Fulfillment-Lager, verschieben. „Wir gehen davon aus, dass Lebensmittelhändler massiv nachziehen werden. Dies wird eine große Umstrukturierung im Lebensmittelhandel lostreten.“ Das Thema

Internet ist omnipräsent. Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. und der German Council of Shopping Centers (GCSC) haben ein gemeinsames Positionspapier zur Zukunft des Handels in der Stadt unterzeichnet. Die beiden Spitzenverbände fordern, dem stationären Einzelhandel mehr Flexibilität als bisher zuzugestehen, um im Wettbewerb mit dem Onlinehandel faire Chancen zu haben.

Natürlich stelle sich ersterer dem Wettbewerb, „nur braucht er dafür gleiche Voraussetzungen“, meint Christine Hager, Vorstand des GCSC. Stationärer Handel sei schon lange nicht mehr analog, viele Händler seien bereits im Omnichannelhandel unterwegs. Normale Verkaufsflächen müssten deshalb so gemanagt und betrieben werden können, dass die Verschneidung der Vertriebswege reibungslos funktionieren und Kunden alle Möglichkeiten zum Erwerb der Waren (on- und offline) geboten bekämen. Voraussetzung dafür: eine passende Infrastruktur. Außerdem seien Diskussionen über ausreichend kostenfreie Kurzzeitparkzonen sowie angemessene Stellplatzabgabebeiträge zu führen, um für die Kunden kurze Wege und eine schnelle Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Planungsrecht als Stolperstein

Auch im Planungsrecht finden sich Stolpersteine. „Die Entwicklung, Erweiterung und Modernisierung von Einzelhandelsflächen ist aktuell ein mehrjähriger, komplexer und sehr aufwendiger Prozess. Die dafür benötigten Planungs- und Ge-

nehmigungsprozesse durch die beteiligten Behörden und Institutionen müssen vor dem Hintergrund des schnellen Wandels unserer Städte zwingend beschleunigt werden“, erklärt Christine Hager. Zudem sei eine kritische und konstruktive Überprüfung der gesetzlichen Regulierungen zugunsten einer zeitgemäßen und sinnvollen Vereinfachung der städtischen Handelsplanung unerlässlich. Die Listen der innenstadtrelevanten Sortimente müsse im Zusammenhang mit den Einzelhandelskonzepten und in Abstimmung beispielsweise mit Handelsverbänden regelmäßig fortgeschrieben und idealerweise im Abstand von zwei Jahren überprüft werden. Bestehende Verkaufsflächenbegrenzungen sind ebenfalls ein Hinderungsgrund für die Weiterentwicklung des stationären Handels. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen flexible, im Einzelfall größere und damit auf Dauer wettbewerbsfähige Verkaufsflächen berücksichtigt werden.

Größte Einkaufsmetropole auch in der Zukunft?

Dass sich für die Zukunftsfähigkeit einiges ändern muss, steht fest. Im Hier und Jetzt zeigt sich Berlin als die Shoppingqueen Deutschlands. So profitierte die größte Einkaufsmetropole auch 2016 von einer stetig wachsenden Einwohnerzahl im Großraum Berlin-Brandenburg sowie von einer weiterhin hohen touristischen Nachfrage. Der stationäre Einzelhandelsumsatz stieg im vergangenen Jahr entsprechend um 3,1 Prozent. Die Verkaufsflächenausstattung ist hingegen auf gesamtstädti-

cher Ebene leicht rückläufig, so dass die Flächenleistung des Berliner Einzelhandels insgesamt auf gut 3.800 Euro pro Quadratmeter gestiegen ist. Die Flächennachfrage vonseiten internationaler und nationaler Label reißt nicht ab, heißt es im ZIA-Frühjahrgutachten, in der Projektpipeline befinden sich einige Hochkaräter.

Alt und neu in der Entwicklung

Ein Beispiel für die Entwicklungsfreude ist die EAST SIDE MALL, die am östlichen Spreeufer von der FREO Group und der RFR Holding GmbH bis Ende 2018 fertig gestellt wird. Auf 24.800 Quadratmetern Einzelhandelsfläche sowie 6.200 Quadratmetern Gastronomiefläche entstehen rund 120 Läden. Hinzu kommen 2.770 Quadratmeter für ein Fit X-Fitnessstudio, 4.700 Quadratmeter Lagerfläche und 760 PKW-Stellplätze. Deutlich über 50 Prozent sind bereits vermietet – an international bekannte Fashionstores ebenso wie an klassische Nahversorgungsangebote. Andere versuchen sich dem Wandel mit einem umfangreichen Mall-Refurbishment anzupassen. Beispiel hier: die Hallen am Borsigturm als Destination des Berliner Nordwestens. Dafür wird das Design geändert, ein neues Lichtkonzept eingesetzt, ein Lounge-Bereich eingerichtet, eine neue Beschilderung installiert, der Info-Counter erneuert, eine neue digitale Kinderspielfläche geschaffen. In die bis Ende 2018 abgeschlossene Neugestaltung und Aufwertung des Centers fließt ein zweistelliger Millionenbetrag. „Mit dem umfangreichen

IHRE IMMOBILIE IN GUTEN HÄNDEN – WERTE ERHALTEN UND STEIGERN

WIR BIETEN IHNEN PROFESSIONELLE IMMOBILIENVERWALTUNG:

- Miethausverwaltung
- Wohnungseigentumsverwaltung
- Sondereigentumsverwaltung
- Vermietung / Baubetreuung / Projektsteuerung

Mit Schwerpunkten im Großraum:

Berlin / Leipzig / Halle / Sachsen / Sachsen-Anhalt / Thüringen / Bayern

OTTO HEIL
immobilien
SERVICE



Telefon + 49 34298 381-888

service@ottoheil.immobilien

www.ottoheil.immobilien

Refurbishment wollen wir die Shopping- und Entertainment-Destination mit weiteren Services aufwerten, ihre Stärken mit dem neuen Malldesign klar und deutlich akzentuieren und das Center so fit für die Zukunft machen“, sagt Claudia Schrader, die bei der ECE die Vermietung der Hallen am Borsigturm verantwortet. „Wir wollen dem Center einen zusätzlichen Vitamin Schub geben und den Kunden damit ein noch besseres Einkaufs- und Freizeiterlebnis bieten.“

Mieten laufen gegen den Trend

Die Hauptstadt ist auch immer wieder für eine Überraschung gut: Die Metropole ist neben Düsseldorf die einzige Stadt, in der die Einzelhandelsspitzenmiete 2016 erneut anstieg, und zwar deutlich auf nunmehr 340 Euro pro Quadratmeter (2015: 310 Euro). Das bedeutet laut AENGEVELT-RESEARCH einen Mietanstieg um nahezu 100 Euro seit 2011. Damit hängt Berlin mittlerweile Frankfurt am Main ab und steht auf Platz zwei hinter München. Im europäischen Vergleich ist das immer noch preiswert, liegen in Paris oder London die Preise bei etwa 1.000 Euro pro Quadratmeter. Kein Wunder also, dass immer mehr nationale und internationale Unternehmen Berlin für ihren Markteintritt als attraktiven Testmarkt erwählen. Gleichzeitig ist der

Wettbewerb zwischen den verschiedenen Handelsformen und Standorten ausgeprägter als in anderen deutschen Metropolen. Die Polarisierung des Einkaufsverhaltens zwischen Online, Discounter und Designtempel führt zu divergierenden Entwicklungen an den Teilstandorten.

AENGEVELT-RESEARCH sieht eine verstärkte Nachfrage in den „ertragssicheren“ dezentralen, mietpreis- und verkehrsgünstigen lokalen Lagen für den periodischen Bedarf beziehungsweise die Nahversorgung einerseits und hochfrequentierte Kernzonen etablierter Top-Einzelhandelslagen andererseits. Die etablierten Konsumlagen wie die Tauentzienstraße, der Alexanderplatz und Teile der Friedrichstraße, die Luxuslagen wie der Kurfürstendamm und Teile der Friedrichstraße sowie die Szene- und Trendlagen (Spandauer Vorstadt) profitieren von anhaltender Nachfrage bei einem limitiertem Angebot in hochfrequentierter Lage. Trendige, bisher günstigere Speziallagen werden dadurch an Bedeutung und damit auch an Mietniveau gewinnen.

Dank der Touristen, die 30 Prozent des Gesamtumsatzes machen, gibt es noch einen anderen Rekord. Im Einzelhandelsumsatz legt Berlin zu: Von 20,2 Milliarden 2015 auf 21,1 Milliarden 2016 und damit vier Prozent nach oben. Zum Vergleich: Deutschlandweit stieg diese Zahl nur um 2,5 Prozent.

I. Wagner

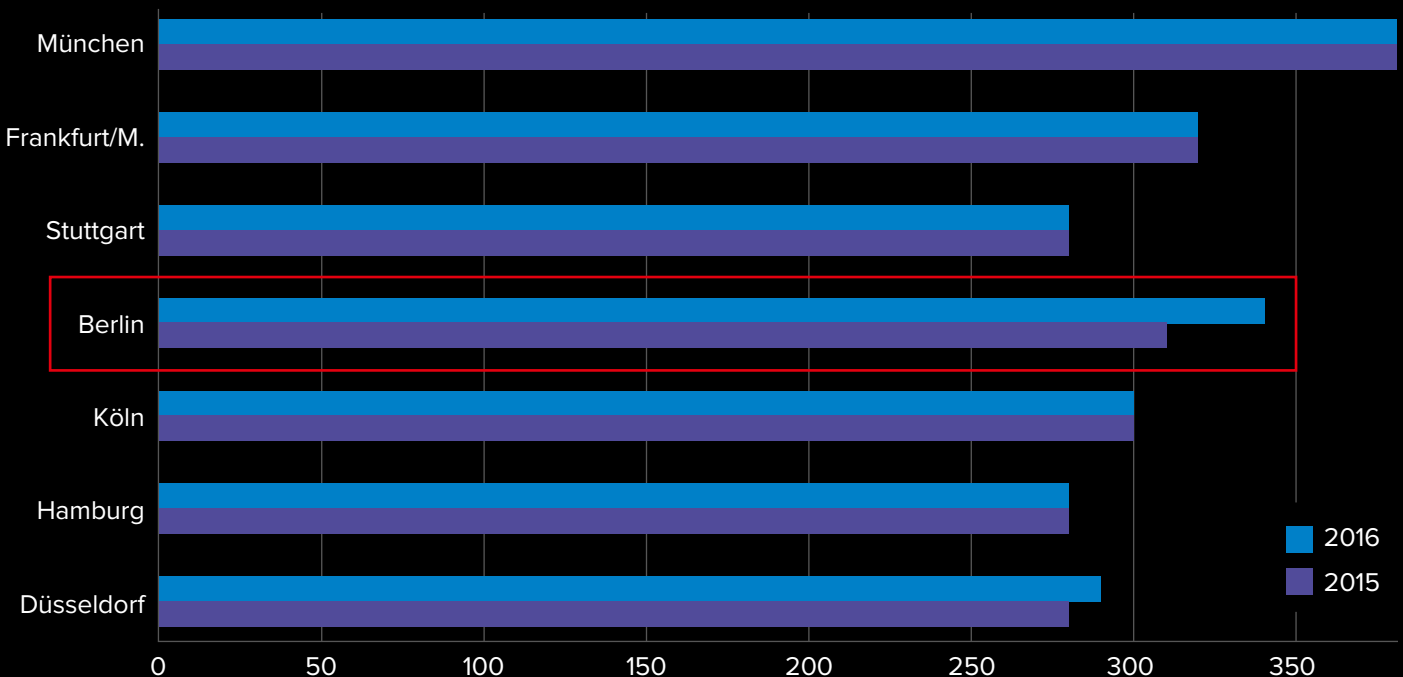
Berlin Einzelhandels-Spitzenmieten (€/m²)

TOP-A-LAGEN	2014	2015	2016
Tauentzien / Kurfürstendamm (Charlottenburg)	300	310	340
Alexanderplatz (Mitte)	220	220	220
Friedrichstraße Top-A-Lage (Mitte)	170	220	200
Hackescher Markt/ Neue Schönhauser Str. (Mitte)	190	140	140
Schloßstraße (Steglitz)	105	110	110
A-LAGEN	2014	2015	2016
Friedrichstraße außerhalb Top-A (Mitte)	70-120	90-140	90-140
Unter den Linden (Mitte)	90	110	110
Wilmsdorfer Str. (Charlottenburg)	85	110	95
Alte Schönhauser Str. (Mitte)	75	90	90
Oranienburger Str. (Mitte)	70	75	65
STADTTEILLAGEN	2014	2015	2016
Teltower Damm / Clayallee (Zehlendorf)	75	80	80
Carl-Schurz-Str. / Breite Str. (Spandau)	55	60	60
Schönhauser Allee (Prenzlauer Berg)	55	60	60
Hermannplatz / Karl-Marx-Str. (Neukölln)	40	50	50
Rosenthaler Str. Nord (Mitte)	45	50	50
Gorkistr. (Tegel)	45	45	50
Müllerstr. (Wedding)	30	40	45
Tempelhofer Damm (Tempelhof)	40	40	35

Quelle: Eigene Erhebungen © AENGEVELT-RESEARCH

Vergleich der „Big Seven“

Spitzenmieten* für Einzelhandelsflächen (€/m² Verkaufsfläche)



* Spitzenmieten: Ladengeschäfte in 1-A-Lagen mit ca. 100 m² Verkaufsfläche ebenerdig

Quelle: DIP, Aengevelt-Research © AENGEVELT-RESEARCH



**WEB
& SOCIAL
MEDIA**

**WERBUNG
MARKETING**

**PRESSE-
ARBEIT**

MASSGESCHNEIDERTE
KOMMUNIKATION FÜR DIE
IMMOBILIENBRANCHE

W&R IMMOCOM | Trufanowstraße 33 | 04105 Leipzig
Tel: 0341 211 91 11 | www.WundR.de
W&R IMMOCOM ist eine Marke der W&R Media KG.



Der unbekannte Riese

Einer der größten und gleichzeitig unbekanntesten deutschen Immobilieninvestoren macht fast alles anders als der Rest der Branche.

Wer mit Immobilieninvestoren spricht, die in Deutschland auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten sind, hört immer wieder eine Klage: wie schwer es doch falle, attraktive Objekte zu erwerben, und wie hart der Bieterwettbewerb um die auf den Markt kommenden Immobilien sei. Ein Unternehmen aber scheint diese Probleme nicht zu kennen: Fast im Wochentakt meldet die publity AG Ankäufe. Im Mai erwarb sie ein 80.255 Quadratmeter großes Büro- und Produktionsgebäude in Paderborn, der Büroпарк „Emilia“ in Langen ging als 588. Objekt in den Bestand der publity AG über. Im April wurde ein weiteres Asset Management Mandat im unteren Milliarden-Euro-Bereich von einem südamerikanischen Investor verkündet, die Mittel sollen in den kommenden 30 Monaten zum Erwerb von Büroimmobilien in Deutschland verwendet werden.

Wurzeln bei SachsenLB

Seinen Hauptsitz hat dieser sehr aktive Investor nicht etwa im Frankfurter Bankenviertel oder in Berlin-Mitte, sondern in einem Gewerbegebiet im Süden Leipzigs. Von dort aus lenkt der Vorstandsvorsitzende Thomas Olek die Geschicke der publity AG – ein aus Essen stammender Bankfachmann, der seit 1998 in Leipzig lebt. Karriere gemacht hat er bei der SachsenLB, woraus sich auch die Wahl des Standorts erklärt. „Dass wir unseren Sitz in Leipzig haben“,



Thomas Olek
Foto: publity AG

sagt Thomas Olek, „hängt mit unseren Wurzeln bei der SachsenLB zusammen. Außerdem ist Leipzig eine schöne Stadt mit hoher Lebensqualität. Und wir haben hier die Möglichkeit, die besten Mitarbeiter zu finden, da wir gute Löhne zahlen.“

Die meisten dieser Mitarbeiter haben ebenfalls einen beruflichen Hintergrund bei Landesbanken. Ursprüngliches Spezialgebiet des Unternehmens war konsequenterweise nicht etwa der Umgang mit Immobilien, sondern die Verwertung von Non-Performing Loans (vgl. Kasten). Diese Herkunft erklärt laut Thomas Olek, warum publity in der Immobilienbranche ein ziemlicher Exot ist. „Vielen klassischen Immobilieninvestoren war publity zunächst kein Begriff“, räumt der Unternehmenschef ein. „Aber die Bankleute kennen uns alle schon sehr lange. Mit den Workout-Abteilungen nahezu aller deutscher Banken stehen wir seit vielen Jahren in sehr

engem Kontakt.“ Der Hinweis auf die Workout-Abteilungen macht deutlich, dass die publity AG ein besonderes Geschäftsmodell verfolgt.

Sie beteiligt sich nicht an Bieterwettbewerben um die heiß begehrten Core-Immobilien, also moderne, voll vermietete Einkaufszentren und Bürogebäude in den besten Lagen der deutschen Metropolen, sondern sucht sich ihre Objekte auf anderen Wegen – und da stehen die Workout-Abteilungen der Banken ganz oben. Gemeint sind damit diejenigen Abteilungen, die für die Verwertung von notleidenden Immobilienkrediten zuständig sind.

Banken verkaufen lieber

Dabei hat sich Thomas Olek zufolge in den letzten Jahren eine Änderung ergeben: Während die Banken früher bevorzugt die Finanzierung – eben die Non-Performing Loans – verkauften, veräußern sie heute lieber die Immobilie. „Wenn also“, verdeutlicht das der publity-Chef, „beispielsweise ein Schuldner bei der Prolongation der Finanzierung das erforderliche Eigenkapital nicht aufbringen kann, forciert die Bank einen Verkauf des Objekts. Dann kommt publity ins Spiel.“

Das hat den unschlagbaren Vorteil, dass solche Immobilien sehr günstig zu erwerben sind. Ähnliches gilt für Immobilien, welche die Leipziger aus komplizierten angelsächsischen Wertpapierkonstruktionen



Der Firmensitz der publity AG befindet sich in Leipzig. Fotos: publity AG

erwerben. Eine dritte Quelle sind Fonds, die nicht weitergeführt werden. Insgesamt hat das 1999 gegründete Unternehmen bisher über 580 Immobilien (meist Büroobjekte) erworben.

Das Geld kommt von Hedge-Fonds

Die publity AG fungiert dabei als Asset Manager und Co-Investor. „Das Gros des von uns investierten Kapitals stammt von internationalen Hedge-Fonds, die hohe Investitionsbudgets für den deutschen Immobilienmarkt haben“, erläutert Thomas Olek. Sein Unternehmen beteiligt sich mit drei Prozent an der Investition. Außerdem sorgt es durch sein Asset Management dafür, dass der Vermietungsstand schnell

gesteigert und die Immobilie damit für den Weiterverkauf attraktiv gemacht wird. Denn Hedge-Fonds verfolgen eine aggressive Investitionsstrategie und wollen nach kurzer Zeit mit hohem Gewinn wieder verkaufen. Beides scheint aufzugehen: „Die durchschnittliche Haltedauer der durch uns gemanagten Immobilien beträgt 16 Monate“, sagt Thomas Olek. Die durchschnittliche Rendite für die Investoren beziffert er auf rund sieben Prozent; unter Einbezug des Leverage-Effekts (also der Hebelwirkung durch Fremdkapital) sind es demnach sogar um die 15 Prozent.

Möglich ist dies alles, weil publity einen stark standardisierten Ankaufsprozess aufgesetzt hat – Thomas Olek spricht sogar von einer „Ankaufsmaschinerie“. „Wir sind in der Lage, schnell zu kaufen“, betont er. „Wenn

uns ein Objekt angeboten wird, geben wir spätestens am dritten Tag ein Angebot ab.“ Sofern der Verkäufer dann Exklusivität einräumt, dauert die Due Diligence in der Regel nicht länger als vier Wochen.

Bei alledem verfolgt die publity AG einen starken Wachstumskurs. Nachdem bereits 2016 das verwaltete Immobilienvermögen (Assets under Management) von 1,6 auf drei Milliarden Euro gesteigert worden ist, strebt das Unternehmen in diesem Jahr ein weiteres Wachstum auf fünf Milliarden Euro an. 2016 resultierte ein Gewinn von 23,1 Millionen Euro, von dem auch die Aktionäre der im Segment Scale (dem neuen Segment für kleine und mittlere Unternehmen) an der Frankfurter Börse gelisteten AG profitieren: Für 2016 erhalten sie eine Dividende von 2,80 Euro pro Aktie. *Christian Hunziker*

Zweites Standbein

Vor einigen Wochen hat die publity AG von einem internationalen Investor einen Auftrag zur Verwertung eines NPL-Portfolios mit einer Forderungshöhe von 831 Millionen Euro erhalten. Das Leipziger Unternehmen betreut nun ein NPL-Volumen von insgesamt 3,2 Milliarden Euro. Damit, so Vorstandsvorsitzender Thomas Olek, „konnten wir unsere Position als größter NPL-Service in

Deutschland weiter stärken“. Non-Performing Loans (NPL) sind notleidende Kredite und bilden neben dem Asset Management von Immobilien das zweite Standbein der publity AG.

Für Olek garantiert diese Zweigleisigkeit, dass sein Unternehmen für die Zukunft gut gerüstet ist. „Unser Geschäftsmodell wird auch funktionieren, falls der Immobilienmarkt eines Tages nicht mehr auf Hochtou-

ren laufen sollte“, ist er überzeugt. „Ich müsste mich sehr irren, wenn steigende Zinsen nicht zu einer weiteren Dynamisierung unseres NPL-Geschäfts führen würden.“

Die Überlegung dahinter: Steigen die Zinsen, dürfte für manche aggressiv agierenden Investoren die Anschlussfinanzierung zum Problem werden – Profiteure wären die Leipziger.

Die Party ist noch nicht vorbei

Eine Immobilienblase ist nicht zu erkennen, aber Preisübertreibungen gibt es durchaus: Andreas Tied, Bereichsleiter Immobilien- und Stadtentwicklung bei der Investitionsbank Berlin (IBB), analysiert die Entwicklung des hauptstädtischen Wohnungsmarkts und verteidigt das Programm der sozialen Wohnraumförderung gegen die Kritik privater Investoren.



IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Eigentumswohnungen sind in Berlin heute doppelt so teuer wie 2009, und auch die Wohnungsmieten sind massiv gestiegen. Wie schätzen Sie die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein?

Andreas Tied (AT): Wer diese Zahlen nennt, muss auch die gesamtwirtschaftliche Situation betrachten. Seit Jahren entwickeln sich Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Berlin sehr dynamisch, und auch die Einwohnerzahl nimmt stark zu. Auf der anderen Seite hält die Zahl der fertig gestellten Wohnungen mit dieser Entwicklung nicht Schritt. Eigentlich brauchen wir jedes Jahr etwa 22.000 fertig gestellte Wohnungen. 2016 waren es aber trotz einer deutlichen Steigerung nur knapp 14.000.

IA: Das heißt, wir beobachten eine ganz normale Marktentwicklung, wonach ein knappes Angebot zu steigenden Preisen führt?

AT: Der wirtschaftliche Aufschwung Berlins ist auf jeden Fall ungebrochen. Wer also sagt „Die Party ist vorbei, und wer jetzt investiert, der muss beim Aufräumen helfen“, der vertritt eine Meinung, die wir ausdrücklich nicht teilen.

IA: Sie spielen auf die Studie an, die Prof. Harald Simons von empirica im Rahmen des Frühjahrgutachtens des Rates der Im-

mobilienweisen vorgelegt hat. Ein zentrales Argument von Prof. Simons lautet, dass die Zuwanderung nach Berlin nachlässt. Ist da etwas dran?

AT: Im vergangenen Jahr haben wir tatsächlich gesehen, dass etwas mehr Berliner nach Brandenburg gezogen sind als umgekehrt. Wir werden die nächsten Jahre beobachten müssen, ob es sich dabei wirklich um eine Trendumkehr oder nur um ein kurzfristiges Phänomen handelt. Es kann auch sein, dass sich der eine oder andere Student wegen der gestiegenen Lebenshaltungskosten in Berlin für einen anderen Studienort entscheidet. Auf der anderen Seite verzeichnet die Stadt nach wie vor einen starken Zuzug aus dem Ausland. Dabei handelt es sich keineswegs nur um Flüchtlinge und Empfänger von Transferleistungen, sondern auch um viele junge Leute, die hier einen Arbeitsplatz zum Beispiel in einem der vielen Startups finden. Und diese Zuzügler aus dem Ausland suchen eine Wohnung in der Innenstadt.

IA: Eine Immobilienblase ist also nicht in Sicht?

AT: Wir reden im volkswirtschaftlichen Sinn momentan nicht von einer Immobilienblase. Sie entsteht, wenn die Werte und die Verschuldung schneller steigen als die Nachfrage und die Mieten und wenn ein Markt mit hoher Dynamik zu kippen droht. Einen solchen dynamischen Turnaround können wir aufgrund der stabilen Marktfaktoren nicht erkennen. So lange die Banken bei der Immobilienfinanzierung so diszipliniert bleiben, wie sie es bisher waren, entsteht kein wirtschaftsgefährdender Faktor. Hingegen können wir durchaus von Preisübertreibungen sprechen. Wer bereit ist, für eine Eigentumswohnung 4.000 oder 5.000 Euro pro Quadratmeter oder sogar mehr auszugeben, findet mittlerweile ein ausreichendes Angebot vor. Die Bauträger müssen sich fragen, ob die Käufer in drei bis vier Jahren immer noch bereit sein werden, diese hohen Preise zu bezahlen. Denn wenn die Fertigstellungs-

zahlen steigen, kommen wir bis dahin vielleicht in einen ausgeglichenen Markt. Dieses Risiko für die Bauträger müssen wir Banken im Auge behalten, da wir in der Vergangenheit immer wieder solche Zyklen beobachtet haben.

IA: Und wie sieht es bei Bestandsimmobilien aus?

AT: Auch hier sehen wir Preisübertreibungen. Die Multiplikatoren sind in den letzten Jahren gestiegen, so dass Investoren jetzt selbst in Zweier- oder Dreierlagen bis zum 30-Fachen und in Einzelfällen sogar mehr bezahlen. Die Bruttorendite für eine mittlere Lage beträgt also nur noch etwa drei Prozent. Nun ist bei stabilem Zinsniveau, anhaltendem Zuzug und anhaltend guter wirtschaftlicher Entwicklung Berlins ein solches Investment gerade noch einigermaßen tragfähig. Wenn die Zinsen aber nur um einen Prozentpunkt steigen, so können Investoren nicht mehr das 30-Fache bezahlen, sondern nur noch circa das 25-Fache, um eine risikoadäquate Rendite zu erwirtschaften. Für einen langfristigen Investor ist das kein Beinbruch. Spekulative Investoren hingegen könnten gezwungen werden, ihre Objekte länger zu halten. Eine solche Kaufpreisdelle würde zwar das Eigenkapital betreffen, wäre aber volkswirtschaftlich unbedenklich. Die Banken müssten also keine erhöhte Risikovorsorge treffen.

IA: Zum preisgünstigen Segment des Wohnungsbaus: Wie wird die soziale Wohnraumförderung des Landes Berlin angenommen?

AT: Wir haben 2016 den Bau von 2.305 Wohnungen gefördert. Dabei bieten wir zwei Varianten. Zum einen haben wir die Förderung mit einem zinslosen Baudarlehen über 20 Jahre und einem Tilgungszuschuss von 25 Prozent am Ende der Laufzeit. Hier beträgt die durchschnittliche Anfangsmiete 6,50 Euro pro Quadratmeter. In der anderen Variante gibt es neben dem zinslosen Baudarlehen einkommensorientierte Zuschüsse: Die Anfangsmiete darf acht Euro pro Qua-

dratmeter betragen, wird aber durch diese Zuschüsse – die an den Vermieter gehen – je nach Einkommen des Mieterhaushalts auf sechs oder sieben Euro heruntersubventioniert. Der Vermieter muss sich alle drei Jahre das Einkommensniveau des Mieters nachweisen lassen, hat also einen höheren Verwaltungsaufwand.

IA: Private Investoren bezeichnen die Berliner Förderung als unattraktiv. Was sagen Sie zu dieser Kritik?

AT: Wir sind als IBB der Meinung, dass die Förderung durchaus attraktiv ist. Die angemessene Eigenkapitalrendite, die zur Zeit bis zu fünf Prozent betragen darf, ist vor dem Hintergrund des aktuellen Zinsniveaus durchaus interessant. Sie liegt damit auch höher als in vielen anderen Bundesländern. In Kombination mit frei finanziertem Wohnungsbau ergeben sich, über 20 Jahre betrachtet, sogar Eigenkapitalrenditen von acht bis neun Prozent. Gerade für langfristig orientierte Investoren wie Pensionskassen, Stiftungen, Versicherungen und Family Offices ist das durchaus nicht unattraktiv.

IA: Wie viele private Investoren haben die Förderung bisher in Anspruch genommen?

AT: Leider erst einige wenige. Es braucht einen langen Atem. Berlin fördert den Mietwohnungsbau ja erst seit drei Jahren wieder. Wir arbeiten daran, die private Immobilienwirtschaft davon zu überzeugen, dass das ein interessantes Segment sein kann. Wichtig ist dabei auch, wie zuverlässig die Berliner Wohnungspolitik wahrgenommen wird und wie die baurechtlichen Rahmenbedingungen sind.

IA: 2015 wurde das Familienbadaurlohn eingeführt, das Haushalte mit geringem Einkommen beim Erwerb von Wohneigentum unterstützen sollte. Wie war die Resonanz?

AT: Das Familienbadaurlohn war leider nicht erfolgreich. Obwohl wir Dutzende Anträge bekommen haben, konnten wir lediglich zwei oder drei Förderanträge realisieren. Wir haben das Programm deshalb Ende 2016 eingestellt. Die Schwierigkeit lag darin, dass die Kunden genau in enge und verhältnismäßig geringe Einkommensgrenzen passen mussten, so dass nur wenige Interessenten unter banküblichen Kriterien finanziert werden konnten.

IA: Der rot-rot-grüne Senat legt den

Schwerpunkt seiner Wohnungsbauförderung nicht auf den Eigentumserwerb, um es zurückhaltend zu formulieren. Müsste nicht die historische Chance der niedrigen Zinsen genutzt werden, um mehr Menschen ins Wohneigentum zu bringen?

AT: Als IBB fördern wir ja die Bildung von Eigentum, indem wir unter anderem Mittel der KfW durchleiten und ein Gesamtförderungspaket anbieten. Zusätzliche Zinssubventionen bieten wir allerdings nicht an. Die Regierungskoalition hat sich als oberstes Ziel bezahlbare Mieten für breite Schichten der Bevölkerung auf die Fahnen geschrieben und konzentriert sich voll auf das Erreichen dieses Ziels. *Interview: Christian Hunziker*

Der im April erschienene IBB Wohnungsmarktbericht 2016 bietet einen detaillierten Überblick über den Berliner Wohnungsmarkt. Er ist kostenfrei verfügbar unter www.ibb.de/de/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/wohnungsmarktbericht.html

Bauchentscheidungen kosten Geld

Wählen Sie mit esox den richtigen Mieter für Ihre Gastronomiefläche aus

Das Problem: Oft werden Gastronomieflächen an Bewerber „aus dem Bauch“ heraus vermietet oder man vertraut dem ortskundigen Makler. Dabei stellt gerade die Gastronomie hohe Anforderungen – auch an Vermieter. Dazu zählen die Planung und Ausführung von aufwändigen technischen Ein- und Umbauten, wie Lärmschutz, Be- und Entlüftung oder Sanitäranlagen. Auch die Lageentwicklung der Immobilie gehört dazu.

Die Lösung: Für weniger Risiko bei der Vermietung empfehlen wir Ihnen esox. Wir prüfen die wirtschaftliche Tragfähigkeit des vorgelegten Unter-

nehmenskonzepts und schätzen das wirtschaftliche Verständnis des Bewerbers für Sie ein. Somit beugen Sie wirtschaftlichen Schwierigkeiten Ihres Mieters vor, die Sie schnell mehrere 1.000 oder 10.000 Euro Miet-Ausfälle kosten können.

Kann der Mietinteressent mit seinem Konzept rentabel arbeiten und die Miete erwirtschaften? Stimmen die wirtschaftlichen Berechnungen des Mietinteressenten oder könnte es schon nach kurzer Zeit wirtschaftliche Probleme geben? Fragen über Fragen mit denen auch die beste Hausverwaltung oder der ortskundige & motivierte Makler oftmals fachlich schlicht überfordert sind.

Fordern Sie die Konzepte Ihrer Bewerber nach unseren Vorgaben an und treffen Sie bessere Entscheidungen auf der Grundlage von Fakten.

Wir helfen Ihnen bessere Entscheidungen zu treffen, um für lange Zeit den richtigen Mieter für Ihre wertvolle Immobilie zu finden. Neutral und Objektiv!



So funktioniert esox®:



Gastgewerbe ist viermal unter den „Top Ten“ der risikobehafteten Branchen

Insolvenzen je 10.000 Unternehmen im Jahr 2014

Abbrucharbeiten	617
Videotheken	581
Diskotheken und Tanzlokale	511
private Wach- und Sicherheitsdienste	504
Schankwirtschaften	496
Einzelhandel mit Gebrauchsgütern	490
Umzugstransporte	488
sonstige getränkegeprägte Gastronomie	466
Imbissstuben u. Ä.	463
Dämmung am Bau	455

Quelle: Kreditreform Insolvenzen in Deutschland 2014

esox Concept Rating
Unter den Linden 21
10117 Berlin
Telefon: 030. 20 92 40 46
www.esox-rating.com
info@esox-rating.com



An der Spree entsteht das Projekt Wave mit Spitzenpreisen von über 10.000 Euro pro Quadratmeter.
Visualisierung: Bauwerk Capital GmbH & Co. KG

Darf's ein bisschen teurer sein?

Der Markt für Luxuswohnungen in Berlin ist klein, doch er vergrößert sich stetig. Vor allem im Stadtteil Mitte nehmen derzeit mehrere Projekte für besonders anspruchsvolle Kunden Gestalt an.

Sind Sie auf der Suche nach einer Neubauwohnung in Berlin, gern in zentraler Lage? Und haben Sie ein wenig Kleingeld auf der hohen Kante, für das Sie ungern Negativzinsen entrichten möchten? Dann wäre das vielleicht etwas für Sie: ein Penthouse in der historischen Mitte der Stadt, 257 Quadratmeter groß, zwei Dachterrassen, Concierge-Service sowie unverbaubarer Blick auf Dom und Humboldt-Forum. Kostenpunkt: 5,863 Millionen Euro oder 22.800 Euro pro Quadratmeter.

Die Einheit, welche die FRANKONIA Eurobau AG am Schinkelplatz errichtet und die Ende 2018 fertig sein wird, ist eines der spektakulärsten Beispiele dafür, dass der Markt der Luxuswohnungen in der deutschen Hauptstadt boomt. Nach einer Analyse des Maklerhauses DAHLER & COMPANY sind allein im ersten Halbjahr 2016 an der Spree 311 Eigentumswohnungen zu einem

Preis von über 750.000 Euro verkauft worden. Besonders deutlich erhöht hat sich dabei der Anteil der Einheiten, die mehr als 10.000 Euro pro Quadratmeter kosten, wie aus einem Marktbericht des Maklerbüros JOHN TAYLOR und der InWIS Forschung & Beratung GmbH hervorgeht. „Die Ergebnisse der Analyse zeigen, wie dynamisch der Markt für Luxuseigentumswohnungen in Berlin ist“, stellt deshalb Oliver Blum von JOHN TAYLOR Berlin fest.

Was ist Luxus?

Was allerdings als Luxusimmobilie zu gelten hat, ist nirgendwo genau festgelegt.

Während die Berliner Tagespresse fast jeden gehobenen Neubau umgehend zum Luxusobjekt erklärt, haben die spezialisierten Makler strengere Vorgaben. JOHN TAYLOR zieht die Untergrenze für Luxus bei einem Quadratmeterpreis von 5.500 Euro, während DAHLER & COMPANY Wohnungen und Einfamilienhäuser ab einem Kaufpreis von 750.000 Euro berücksichtigt. Engel & Völkers wiederum zählt die teuersten fünf Prozent der Transaktionen zur Luxusategorie.

Nach jüngsten Angaben von Engel & Völkers erzielen Luxuswohnungen in sehr guten Berliner Lagen Spitzenpreise von bis zu 15.000 Euro pro Quadratmeter. Noch

UNTERGRENZE
BEI 5.500 €
PRO QUADRAT-
METER?



In Berlin-Mitte steht dieses 137 Quadratmeter große Penthouse zum Verkauf. Im Preis von 1,2 Millionen Euro enthalten ist eine 60 Quadratmeter große Dachterrasse.
Bildquelle: Engel & Völkers Berlin Mitte

deutlich teurer war laut dem Hamburger Maklerunternehmen ein Objekt, das in der ersten Jahreshälfte 2016 für gut 30.000 Euro pro Quadratmeter den Eigentümer wechselte. JOHN TAYLOR zeigte in Mitte Angebotspreise von bis zu 29.000 Euro pro Quadratmeter auf. Allerdings sind diese Zahlen mit Vorsicht aufzunehmen. Denn der Gutachterausschuss für Grundstückswerte, der tatsächlich abgeschlossene notarielle Kaufverträge auswertet, meldet deutlich niedrigere Top-Preise. Laut einer Analyse, die die ZIEGERT – Bank- und Immobilienconsulting GmbH auf Grundlage der Zahlen des Gutachterausschusses vorgenommen hat, kostete die teuerste im Jahr 2016 veräußerte Neubauwohnung 14.853 Euro pro Quadratmeter. Ebenfalls in Mitte fand demnach der teuerste Weiterverkauf einer Bestandswohnung (11.147 Euro pro Quadratmeter) statt.

Die Lage macht den Unterschied

Domizile, die sich an eine äußerst anspruchsvolle Klientel richten, entstehen derzeit beispielsweise am Hochmeisterplatz. Dort, unweit vom Kurfürstendamm, errichtet die BAUWERT AG einen Neubau



Berlin-Weißensee | may-nielsen.de



Berlin-Grünau | 52grad-nord.de



Berlin-Westend | westendpark.de



Berlin-Lichtenberg | daslichtenhain.de

HAUPTSTADT DER MÖGLICHKEITEN DIE GANZE URBANE WOHNVIELFALT

Egal, ob mitten in der City oder entspannt im Grünen, ob Penthouse mit Ausblick, Etagenwohnung oder Cityhouse auf zwei Ebenen, bei uns finden Sie Wohneigentum so vielfältig wie Berlin.

Jetzt informieren und beraten lassen:

Telefon: 030.33 85 39 19 15 | vertrieb-berlin@buwog.com

BUWOG
group

www.buwog.com

mit 114 Wohnungen, die durchschnittlich 10.000 Euro pro Quadratmeter kosten. Wichtig für den Vermarktungserfolg sei die Bereitschaft, „auf die besonderen Einrichtungswünsche der anspruchsvollen Käufer-schicht einzugehen“, sagt Makler Nikolaus Ziegert.

Als weiteres Luxusprojekt in der City-West gilt das Haus Eisenbahn 1 mit seinen 12 noblen Wohnungen, das Ralf Schmitz in der Eisenbahnstraße errichtet hat. Ansonsten konzentriert sich Luxus auf den Stadtteil Mitte. Bereits fertiggestellt sind zum Beispiel das Lux, ein gläserner Komplex in der Nähe des Boulevards Unter den Linden, und das von Stararchitekt Daniel Libeskind entwor-

fene Sapphire in der Chausseestraße (teuerste Wohnung: 13.000 Euro pro Quadratmeter). Mit Spannung erwartet die Branche auch The Wilhelm, ein Ensemble in unmittelbarer Nähe des Brandenburger Tors, in dem laut JOHN TAYLOR ein Penthouse für 13,9 Millionen Euro angeboten wurde. Allerdings hat inzwischen die Schweizer SSN GROUP AG angekündigt, das Projekt zu übernehmen und bei der Positionierung neue Akzente zu set-

zen. Zumindest punktuellen Luxus versprechen sogar Projekte in weniger prominenter Lage. Im Mai legte die Bauwerk Capital GmbH & Co. KG an der Spree im Stadtteil Friedrichshain den Grundstein für das vom Architekturbüro Graft entworfene Wohnhaus Wave. Obwohl es an der viel befahrenen Stralauer Allee liegt, überschreiten auch hier die Spitzenpreise die Schwelle von 10.000 Euro pro Quadratmeter. Und am Alexanderplatz wollen der US-Developer

PENTHOUSE
FÜR
13.900.000
EURO

„Die Preise steigen weiter“

Für den erfahrenen Berliner Makler Nikolaus Ziegert steht fest: Das luxuriöse Wohnen in Berlin steht erst am Anfang. In den kommenden Jahren hält Geschäftsführer der ZIEGERT – Bank- und Immobilienconsulting GmbH gegenüber IMMOBILIEN AKTUELL weiter steigende Preise für wahrscheinlich.



Nikolaus Ziegert, Geschäftsführer der ZIEGERT Bank- und Immobilienconsulting GmbH Foto: ZIEGERT Bank- und Immobilienconsulting GmbH

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Welche Bedeutung hat das Luxussegment für den Berliner Wohnungsmarkt?

Nikolaus Ziegert (NZ): Was Luxusimmobilien in Berlin betrifft, stehen wir noch ganz am Anfang der Entwicklung. Wenn wir das Thema aus dem Blickwinkel der internationalen Kunden betrachten, stellen wir fest, dass diese in der deutschen Hauptstadt noch nicht das vorfinden, was sie sich unter Luxus

vorstellen: äußerst hochwertige Materialien, ein ausgeklügeltes Beleuchtungskonzept im Bad sowie einen großzügigen und doch effizienten Grundriss, um nur einige Punkte zu nennen.

IA: Gibt es einen spezifisch Berliner Luxus?

NZ: Ich behaupte in der Tat, dass der internationale Luxuskäufer nicht nach Berlin kommt, um den gleichen Luxus wie überall sonst zu finden. Vielmehr sucht er das, was ich den „Berlin Spirit“ nennen möchte, nämlich die Auseinandersetzung mit junger Kunst, kreativen Handwerkern und dem freien Lebensgefühl unserer Stadt. Spezifisch Berliner Luxus kann deshalb zum Beispiel ein schwarz gestrichenes Stäbchenparkett sein. Luxus in diesem Sinn bedeutet Aufmerksamkeit und Wertschätzung – also nicht unbedingt das Teuerste, sondern das, was die Seele des Kunden zum Klingen bringt.

IA: In welchen Lagen funktioniert Luxus?

NZ: Die Lage ist natürlich sehr wichtig. Dabei gibt es unterschiedliche Möglichkeiten: Es kann die Nähe zu einem gewachsenen Kiez sein, der freie Blick ins Grüne oder aufs Wasser.

IA: Ist ein Luxusprojekt auch in einem Hochhaus am Alexanderplatz denkbar?

NZ: Durchaus. Es kann ein Luxusmoment sein, im Mittelpunkt des Zentrums zu wohnen. Und auch Anonymität ist ein Merkmal von Luxus.

IA: Woher kommt die Nachfrage nach Luxuswohnungen in Berlin?

NZ: Es ist vorrangig eine internationale Nachfrage. Wir haben viele Kunden aus den USA und Großbritannien, und auch das Interesse aus dem arabischen Raum ist gestiegen. Daneben gibt es deutsche Käufer, wobei deren Anteil bei Luxusprojekten in der Regel niedriger als 50 Prozent ist.

IA: Wie entwickeln sich die Preise?

NZ: Sie steigen weiter. Ich halte es für wahrscheinlich, dass wir in den nächsten drei bis vier Jahren Spitzenpreise von 30.000 bis 40.000 Euro pro Quadratmeter erzielen werden. Denn die Ultrareichen aus aller Welt fangen erst jetzt an, Berlin so richtig als möglichen Wohnsitz wahrzunehmen.

Interview: Christian Hunziker

Hines und die russische Monarch-Gruppe zwei 150 Meter hohe Wohnhochhäuser mit spektakulären Apartments in den obersten Geschossen realisieren.

Viel billiger als Monaco

In den Himmel wachsen die Bäume jedoch nicht. Zwar würden „Ausnahmeobjekte in erstklassigen Lagen auch weiterhin Liebhaberpreise erzielen, die sich vom üblichen Marktgeschehen abgrenzen“, sagt Kai Enders, Vorstandsmitglied von Engel & Völkers. „Gleichzeitig dürfte die gestiegene Neubautätigkeit für eine leichte Entspannung im Premium-Segment sorgen.“ Ohnehin ist der Abstand zu den weltweit teuersten Wohnadressen groß, wie die Immobilienberatungsgesellschaft Savills herausgefunden hat: Demnach kostet in Monaco ein Quadratmeter Wohnraum in einer Premiumimmobilie durchschnittlich 41.400 Euro pro Quadratmeter, während für ausgesprochene Luxuswohnungen sogar mit 100.000 Euro pro Quadratmeter zu rechnen ist.



Am Hochmeisterplatz entstehen über 100 Luxuswohnungen.

Visualisierung: ZIEGERT

Christian Hunziker

In der Branche zu Hause, vor Ort vernetzt.

Mehr als 2.800 Wohnungsunternehmen und wohnwirtschaftliche Investoren vertrauen auf unsere Expertise und regionale Vernetzung. Ob Ankauf, Neubau oder energetische Sanierung – unsere Finanzierungsexperten entwickeln für jeden Standort die passende Lösung.

Ihr Ansprechpartner: Andreas Sokol
E-Mail: Andreas.Sokol@dkb.de · Tel. 030 12030-4440
dkb.de/wohnen



Kundenbetreuer Thomas Rieger
und DKB-Bauingenieurin Silke Back

Touristenmetropole Berlin

Berlin ist nach London und Paris die dritt wichtigste Tourismusdestination Europas. Entsprechend stark wächst das Angebot an Hotelbetten. Projektentwickler und Investoren sind zuversichtlich, dass die positive Entwicklung anhält.

Das Wachstum ist beeindruckend. Zwischen 2012 und 2016 ist die Zahl der Berliner Hotelbetten um nicht weniger als 13,6 Prozent auf gut 115.000 gestiegen. Die Zahl der Hotelbetriebe hat nach Angaben der Beratungsgesellschaft PKF hotelexperts im selben Zeitraum um 4,3 Prozent zugenommen. Noch stärker zugelegt, nämlich um 26,7 Prozent, hat in den vergangenen fünf Jahren die Zahl der Übernachtungen – mit der für die Hoteliers erfreulichen Folge, dass sich die Auslastung ihrer Betten deutlich verbessert hat.

„Berlin ist zur touristischen Top-Destination geworden, die in der Branche weltweit als Vorbild gilt“, sagt Berlins Wirtschaftsministerin Ramona Pop. Auch unabhängige Fachleute sind des Lobes voll über das Potenzial der Hauptstadt. „Die Sogwirkung Berlins wird anhalten“, ist Daniela M. Bense überzeugt, Hotelimmobilienexpertin bei der Beratungsgesellschaft Dr. Lübke & Kelber. Und die Fachleute der

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC halten fest: „Berlin ist eine vibrierende Stadt und eine attraktive Destination für internationale Reisende.“

Zahlreiche Projekte in Planung

So erstaunt es auch nicht, dass zahlreiche internationale Hotelketten mit Macht an die Spree drängen. Nach Angaben von PKF hotelexperts werden bis zum Jahr 2021 voraussichtlich rund 11.500 zusätzliche Zimmer auf den Markt kommen. Bereits in diesem Jahr gab es einige viel beachtete Eröffnungen: das Motel One im Hochhaus Upper West am Breitscheidplatz, das Hampton by Hilton in der Nähe des Alexanderplatzes, das Apartmenthotel Capri by Fraser am Petriplatz in Mitte und das Hotel Provocateur, ein im Stil des Paris der 1920er Jahre gestaltetes Haus im Stadtteil Wilmersdorf. Auffällig ist jedoch, dass

momentan kein einziges Fünf-Sterne-Hotel in Planung ist. Dabei gäbe es auch hier Potenzial, sagt Tina Froböse, Geschäftsführerin der auf Hotels spezialisierten Düsseldorfer Beratungsgesellschaft BBG-Consulting: „Im Luxusbereich kann ich mir gut eine individuelle, hochpreisige Marke vorstellen, die neue Gäste nach Berlin lockt.“ Bewegung ist hingegen im Mittelklassesegment. „Viele Berliner Hotels vor allem im Midscale- und Upscale-Bereich sind in die Jahre gekommen“, erläutert Tina Froböse „Das eröffnet frischen, neuen Produkten die Chance, ältere Häuser vom Markt zu verdrängen.“

Eine Reihe von Herausforderungen

Trotz der grundsätzlich positiven Entwicklung bietet der Berliner Markt aber auch Herausforderungen. „Das Preisniveau für Berliner Hotelübernachtungen steigt zwar kontinuierlich, ist aber noch nicht in der Liga anderer internationaler Metropolen angekommen“, sagt Tina Froböse. Nach Angaben von PwC hat sich der durchschnittliche Übernachtungspreis 2016 im Vergleich zum Vorjahr um drei Prozent auf 96 Euro

BIS 2021
11.500
ZUSÄTZLICHE
ZIMMER

Qualität sichern. Sachverstand nutzen.

Je größer das Bauprojekt, desto größer das wirtschaftliche Risiko. Setzen Sie deshalb auf die Bautechnik-Experten von TÜV SÜD.

Gerne helfen wir Ihnen, Ihre Fragestellungen zu Themen wie Wohnraumlüftung, Bau- und Raumakustik, Barrierefreies Bauen, Brandschutz, Betonsanierung u.v.m. zu beantworten.

Damit Rechtskonformität, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit gegeben sind. Sprechen Sie uns gleich an.

Wir sind bundesweit präsent und international tätig.



Industrie Service

**Mehr Sicherheit.
Mehr Wert.**



erhöht, während die für die Branche entscheidende Kennzahl, der RevPar, um 3,6 Prozent auf 74 Euro zugelegt hat. In Paris hingegen betragen die entsprechenden Werte 229 Euro (Übernachtungspreis) beziehungsweise 159 Euro (RevPar).

Das bescheidene Preisniveau hemmt die Realisierung neuer Vorhaben. „Projektentwickler sind mit einem sich verknappenden Angebot an Grundstücken zu bezahlbaren Preisen konfrontiert“, sagt Andreas Erben, Geschäftsführer der Beratungsgesellschaft Colliers International Hotel. Hinzu kommt laut Erben, dass die Baukosten deutlich gestiegen sind. Die Folge: Neue Hotels sind in der Herstellung mittlerweile so teuer, dass es den Betreibern angesichts der beschränkten Raten schwer fällt, die erforderliche Miete zu erwirtschaften.

Attraktiv für Investoren

Das ändert nichts daran, dass Investoren heiß sind auf Berliner Hotels. Im vergangenen Jahr wurden nach Angaben von Colliers International in der Hauptstadt Hotels für 600 Millionen Euro gehandelt. Allerdings sind die Renditen – wie auch in den anderen Asset Klassen – zuletzt deutlich gesunken. Trotzdem bleiben sie für Investoren attraktiv, wie Daniela M. Bense von der Beratungsgesellschaft Dr. Lübke & Kelber feststellt: „Während die Bruttoanfangsrendite in Berlin zwischen fünf und 5,5 Prozent beträgt, sind es in München nur um die 4,5 Prozent, was aus Sicht der Investoren zusätzlich für die Hauptstadt spricht.“

Dabei gelten nicht mehr nur klassische Hotelprodukte als lohnende Investitionsobjekte: „Serviced Apartments und Hostels sind die nächsten Asset Klassen, die in den Fokus der institutionellen Investoren geraten“, ist Andreas Erben von Colliers International

überzeugt. Skeptischer in Bezug auf Serviced Apartments ist Tina Froböse. „Weil sie größere Zimmer aufweisen und eine höherwertige Ausstattung benötigen als beispielsweise ein Motel One, ist der Ertrag pro Quadratmeter geringer“, argumentiert sie. „Um den Breakeven zu erreichen, brauchen sie deshalb eine hohe Auslastung.“

Einigkeit herrscht bei den Experten hingegen, dass Berlin viel Raum für junge Marken wie me and all, Ruby oder Jo & Joe bietet, die derzeit in der Hotelbranche viel zu reden geben. „Der Trend der Individualisierung führt dazu, dass innovative Hotelkonzepte vor allem von jungen Gästen stark nachgefragt werden“, konstatiert Daniela M. Bense. Beeinflusst wird diese Entwicklung nicht zuletzt von der – politisch umstrittenen – Vermittlung von Privatzimmern über Plattformen wie Airbnb.

„Viele Kunden schätzen das Gefühl, in einem privaten Umfeld zu Gast zu sein“, sagt Tina Froböse. „Diesen Trend greift die Hotellerie auf, indem sie Angebote mit persönlicher Note und individuellem Service schafft.“

Dynamik lässt leicht nach

Allerdings ist das Wachstum der Berliner Tourismusbranche zuletzt nicht mehr so dynamisch verlaufen wie in der Vergangenheit. 2016 erhöhte sich die Zahl der Übernachtungen nur noch um 2,7 Prozent, und für das erste Quartal dieses Jahres meldete das Amt für Statistik sogar einen leichten Rückgang der Übernachtungszahlen – möglicherweise eine Folge des Terroranschlags vom Dezember. Das aber bremst den Optimismus der Experten nicht: Sie erwarten auch in diesem Jahr eine moderate Steigerung der Zimmerraten.

Christian Hunziker

Unser Ziel ist Ihr Erfolg.

Energielösungen nach Maß – aus einer Hand

Wer Immobilien besitzt, möchte sich nicht mehr als nötig mit Energiethematen beschäftigen. Die Leipziger Stadtwerke machen es Ihnen einfach: Als führendes Stadtwerk in Mitteldeutschland bieten wir Ihnen die besten Lösungen für die vernetzten Energiewelten von morgen und unterstützen Sie umfassend und individuell in allen Energiefragen. Umfassend, weil wir Ihnen Lösungen für jeden Bedarf bieten, Sie mit Weitblick beraten und langfristig begleiten. Individuell, weil wir jede Lösung exakt an die Bedürfnisse unserer Kunden anpassen. Wir sorgen dafür, dass Sie sich in Energiefragen zukunftsicher aufstellen und Sie können sich in Ruhe auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren.

Für jeden Bedarf die optimale Energielösung

Egal, ob Sie Ihre Energiebilanz verbessern oder Prozesse und Anlagen optimieren wollen, ob Energielieferung, Metering, Energieeffizienz und dezentrale Erzeugung: Die Leipziger Stadtwerke bieten Ihnen maßgeschneiderte und intelligente Energielösungen. Alle Lösungen haben dabei eines gemeinsam: Sie senken Verbrauch und Kosten, schonen die Umwelt und sind auf Dauer angelegt. Das Portfolio reicht von der Analyse über die Optimierung von Heizungs-, Klima- und Beleuchtungsanlagen bis zur Energieerzeugung, -beschaffung und -lieferung. Ihr Vorteil als Immobilienbetreiber: Ein Spezialistenteam aus Ingenieuren und Projekt-

managern der Leipziger Stadtwerke begleitet Sie im gesamten Energiemanagementprozess.

Erfassen und Abrechnen mit System: Innovativ. Smart. Vernetzt

Mit unserem Angebot der integrierten Abrechnung für Heiz- und Betriebskosten bieten wir Unternehmen der Wohnungswirtschaft eine besonders komfortable Lösung zur Prozessoptimierung an – effizient und vollautomatisiert. Durch eine gemeinsame Web-Schnittstelle werden Standard-Datensätze ausgetauscht und können schnell verarbeitet werden. Sie erhalten druck- und versandfertige Abrechnungen und sparen dadurch enorm Zeit und Kosten für die jährliche Heiz- und Betriebskostenabrechnung.

Wir machen Sie stärker.

Energielösungen für das Wohnen von morgen



Energie intelligent steuern, wirtschaftlicher heizen, Erzeugungsanlagen effizienter realisieren, Energieverbrauch messen und verursachergerecht abrechnen: Die Leipziger Stadtwerke sind Ihr Energiepartner, wenn es darum geht, Immobilien profitabler zu betreiben.

Wichtige Hotelprojekte

Hampton by Hilton

Im Mai ist in der Nähe des Alexanderplatzes das weltweit größte Hotel der Marke Hampton by Hilton eröffnet worden. An der Ecke Mollstraße / Otto-Braun-Straße stehen jetzt 344 Zimmer im Drei-Sterne-Superior-Segment zur Verfügung. Entwickelt wurde das Haus von der Lambert Wohnbau GmbH; Investor ist die Union Investment Real Estate GmbH, die sich das Projekt bereits eineinhalb Jahre vor Eröffnung für einen Hotel-Spezialfonds sicherte.

Motel One Alexanderplatz

Nicht weniger als 708 Zimmer entstehen im neuen Motel One am Alexanderplatz. Im Mai wurde das Richtfest gefeiert, und noch in diesem Jahr sollen die ersten Gäste im 19-geschossigen Hochhaus einchecken. Damit handelt es sich um das europaweit größte Haus der stark expandierenden Budget-Gruppe. Motel One wird somit in Berlin

zehn Mal vertreten sein – unter anderem auch im Hochhaus UPPER WEST am Breitscheidplatz, wo seit diesem Frühjahr 582 Zimmer zur Verfügung stehen.

Toyoko Inn

Immer wieder kommen neue Konzepte in die Hauptstadt – so zum Beispiel das japanische Toyoko Inn, das kleine Zimmer zu günstigen Preisen anbietet. Nach Angaben von PKF hotelexperts soll das 500-Zimmer-Haus 2018 in der Nähe des Alexanderplatzes eröffnet werden.

me and all Hotel

Ebenfalls unweit vom Alexanderplatz, in der Voltaiestraße, ist für 2018 die Eröffnung des me and all Hotel Berlin mit 165 Zimmern geplant. me and all ist eine Marke der Lindner Hotels AG, deren erstes Haus 2016 in



Visualisierung: Pegasus Capital Partners

Düsseldorf eröffnet wurde. Zielgruppe sind junge, urbane Reisende, die das Hotel gerne auch als Co-Working-Space nutzen dürfen.

Novum Style Hotel

Der neue Flughafen wird und wird nicht fertig. Trotzdem will die NOVUM Group im Herbst 2019 am Standort des künftigen Flughafens in Schönefeld ein Hotel der Marke Novum Style mit 168 Zimmern eröffnen. Vermittelt wurde der Vertragsabschluss von Christie & Co.

Ausgewählte Hotelprojekte Juni 2017 bis 2021

Projekt	Kategorie	Zimmer	Standort	Eröffnung
Amano Hotel Friedrichstraße	★★★	100	Friedrichstraße 113	Q3 2017
Hotel Guldsmeden*	★★★★	80	Potsdamer Straße 67	Q3 2017
Hotel Oranienplatz	★★★	42	Oranienplatz	Q3 2017
Motel One Alexanderplatz	★★	708	Grunderstraße 11	Q3 2017
Meininger East Side Gallery	★★	245	Mühlenstraße 38–44 / Ostbahnhof	Q3 2017
Steigenberger BBI	★★★★+	322	Flughafen BBI, Willy-Brand-Platz 3	2018
Barceló	★★★★	283	Hauptbahnhof / Invalidenstraße	2018
Me and all Lindner-Hotel „Volt“	★★★★	165	Alexander- / Voltaiestraße	2018
Indigo East Side Gallery	★★★★	119	Mühlenstraße 19 / Mercedes-Benz-Platz	2018
Hotel Nollendorfplatz	★★★	85	Nollendorfplatz 2	2018
Hampton by Hilton City East	★★★	254	Mühlenstraße 19 / Mercedes-Benz-Platz	2018
Toyoko Inn	★★★	500	Alexanderplatz / Voltaiestraße	2018
Meininger Schultheiss Quartier	★★	250	Turmstraße	2018
Campus Hotel Adlershof	★★★★	320	Rudower Chaussee	2019
The Student Hotel Alexanderplatz	★★★	457	Alexanderstraße	2019
Novum Style Spreebogen	★★★	184	Spreebogen	2019
Novum Style Berlin Airport-Schönefeld	★★★	168	Flughafen BBI	2019
99Hotel by Centro Hotel Group	★★	200	Alexander-Meißner-Straße 2–10	2019
Hard Rock Hotel	★★★	372	Friedrichstraße / Checkpoint Charlie	2020
Estrel Hotel Berlin (Erweiterung)	★★★★+	814	Sonnenallee 225 (Baubeginn 2017)	2020 / 21
Summe		5.668		

Quelle: Stadt Berlin, Dr. Lübke & Kelber Research | *Erwerb des bisher privat geführten Hotel Altberlin mit 50 Zimmern und Erweiterung um 30 Zimmer
Der vorliegende Marktüberblick wurde nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Eine Garantie für die Richtigkeit und Zuverlässigkeit der Aussagen, auch in der Zukunft, ist damit nicht verbunden. Eine Haftung, die aus der Verwendung der Daten resultiert, wird nicht übernommen. Eine Weiterverwendung der Daten ist nur mit unserer vorherigen Zustimmung gestattet.

Veranstaltungen 2017

1. BERLINER IMMOBILIENGESPRÄCH

15. Juni 2017

Berlin

13. THÜRINGER IMMOBILIENGESPRÄCH Jena

20. Juni 2017

Baudezernent Denis Peisker im Dialog
Aktuelle Projektentwicklungen im Überblick

3. CHEMNITZER IMMOBILIENGESPRÄCH

12. September 2017

Baubürgermeister Michael Stötzer und Sören Uhle,
Geschäftsführer Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und
Entwicklungsgesellschaft mbH, im Dialog

9. DRESDNER IMMOBILIENGESPRÄCH

September 2017

Dresden

6. MAGDEBURGER IMMOBILIENGESPRÄCH

17. Oktober

Oberbürgermeister Lutz Trümper im Dialog

30. LEIPZIGER IMMOBILIENGESPRÄCH

Herbst 2017

10. HALLENSER IMMOBILIENGESPRÄCH

Herbst 2017

14. THÜRINGER IMMOBILIENGESPRÄCH Erfurt

Herbst 2017

Immobilienmesse WOHNEN & EIGENTUM

14./15. Oktober 2017

Kongresshalle am Zoo, Leipzig

3. THÜRINGER IMMOBILIENKONGRESS

26. Oktober 2017

Erfurt

1. HAMBURGER IMMOBILIENKONGRESS

November 2017

Das Copyright 2017 für alle Beiträge liegt bei W&R Media KG. Nachdruck, Übernahme in digitale Medien sowie Vervielfältigungen auf Datenträgern wie CD-ROM, DVD-ROM, USB etc. bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den Herausgeber.

Impressum

IMMOBILIEN AKTUELL

Herausgeber

Michael Rücker
W&R Media KG
Trufanowstraße 33
04105 Leipzig
ruecker@WundR.de

Redaktionsleitung

Ivette Wagner
wagner@WundR.de

Layout

Ines Stanko-Angrés
grafik@WundR.de

Autoren

Britta Berger
Christian Hunziker
Jost Paffrath
Kristina Pezzei
Jürgen Michael Schick

Lektorat

Jana Berthold
berthold@WundR.de

Anzeigenverkauf

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

Druck

Druckerei Vettters GmbH & Co. KG

Bildnachweis

Shutterstock:
Umschlag: casejustin, yienkeat,
chrupka
Seite 12: elxeneize, Marina9
Seite 16: Richard Peterson, chrupka
Seite 18: powell'sPoint
Seite 38: FamVeld
Seite 42: SFIO CRACHO
Seite 50: William Potter
Seite 62: SP-Photo, Dragon Images

Fotolia:

Seite 29: contrastwerkstatt

