



KAIRONOS

EIGENKAPITAL FÜR  
PROJEKTENTWICKLUNGEN

www.equitypartnership.de

W&R  
IMMOCOM

# IMMOBILIEN AKTUELL

Immobilienmagazin  
für Berlin und Brandenburg

## EINFACHE RECHNUNG?

Können Kleinstädte die  
Wohnungsnot lindern?

## DER PLATZHIRSCH

Rolf Elgeti und seine  
Konsum Reit AG toben  
sich in Mikrolagen aus

## FEHLENDE ZÜNDUNG

Ernüchternde  
Bestandsaufnahme  
für den Senat

## HEISSE EISEN ANFASSEN:

BBU-Vorstand Maren Kern  
im Interview

## REKORDE IN POTSDAM:

Der Gewerbemarkt fliegt

## NEUE MITTE BERLINS:

Die Europacity  
wächst weiter





# Irgendwas mit Digitalisierung oder doch lieber die Suche nach Immobilien?



Es ist kein Phantasiegespinnst, es ist die Realität. Trotzdem bedarf sie einer Belebung, die Digitalisierung. Denn: Alle können das, nur die Deutschen nicht. Das zeigen Innovationsbarometer, das kann in Kommentaren nachgelesen werden. Trotzdem beschwören alle das Thema, die Zukunft ist nämlich jetzt. Die Defizite gehen dabei so weit, dass inzwischen deutschen Firmen Marktteilnehmer aus Osteuropa als Projektpartner empfohlen werden, damit sie ihre Aufträge erfüllen können. Zumindest hat das Stefan Kögl von der Siemens Real Estate so erfahren. Dabei kann doch diese Kuh ewig gemolken werden, auf dass sie Milch gebe. In diesem Fall: Effizienz, Kostensenkung, Vernetzung. Doch anstatt loszulegen, bemängeln Experten eine Starre. Investitionen in die Digitalisierung gehören nicht gerade zu den schönsten Aufgaben. Dabei wird die Digitalisierung als ein Fast-Allheilmittel gesehen. Was sie denn auch so alles kann – darüber wird gestaunt.

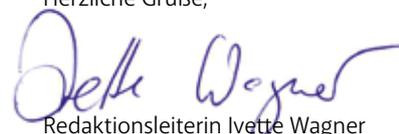
Was Digitalisierung ganz sicher nicht kann: etwas gegen sinkende Baugenehmigungen tun. Denn die befinden sich im Flug nach unten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde im Jahr 2017 in Deutschland der Bau von insgesamt 348.100 Wohnungen genehmigt. Das sind 7,3 Prozent oder rund 27.300 Baugenehmigungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Damit war die Zahl erstmals seit 2008 niedriger als im jeweiligen Vorjahr. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW fasst die Engpässe wie folgt zusammen: zu wenig Grundstücke, zu wenig Planungs- und Genehmigungskapazitäten und erschöpfte Kapazitäten am Bau. Die serielle und standardisierte Bauweise benötige mehr Aufmerksamkeit, das Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz muss zügig kommen, steuerliche Verbesserungen sollen in die Umsetzung gehen, die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission aus der letzten Legislaturperiode dringend umgesetzt und die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen auf den Prüfstand gestellt werden. Nur alles zusammen ergibt ein positives Ergebnis für alle. „Wohnraum wird künftig noch knapper und die Schlangen bei den Wohnungs-

besichtigungen noch länger. Jetzt brauchen wir Taten statt Worte – und zwar auf allen politischen Ebenen“, fordert BFW-Präsident Andreas Ibel. Die Zahlen an geplanten Wohnungen insbesondere im preisgünstigen Segment reichen nicht aus, um den hohen Nachholbedarf gerade in Ballungsregionen wie eben auch in Berlin zu decken.

Die Investoren indes setzen sich mit verändernden Bedingungen auseinander. DAVE, der Zusammenschluss von elf deutschlandweit aktiven Immobilienberatungsunternehmen, erwartet für das Jahr 2018 weiter steigende Preise aufgrund eines hohen Nachfrageüberhangs in allen Immobilienklassen. Ein Trend bleibe bestehen: die Vermischung der Assetklassen. Bei der MIPIM wurde demonstriert, was die Immobilienbranche alles zu bieten hat: eine Menge Kapital beispielsweise. Und Investoren, die händeringend seriöse Anlagemöglichkeiten suchen. Laut AENGEVELT gewinnen in Deutschland angesichts eines deutlich zu geringen Angebots an Core-Immobilien im Baugenehmigungs- und Vorvermietungsverfahren professionell angearbeitete Forward-Deals mit Projekten im acht- bis hohen neunstelligen Eurobereich und einem Fertigstellungshorizont von zwei bis drei Jahren signifikant an Bedeutung. Das ist eine Tatsache. Irgendwie hängt an allem auch immer die Digitalisierung mit drin, das Denken an die Zukunft. Während der Markt eine kraftvolle Performance hinlegt, Kaufentscheidungen beschleunigt werden, wird über Digitalisierung gern und oft geredet. Auch wir haben uns dem Dauerbrenner gewidmet, der in der Theorie wie der rosarote Himmel für Verliebte ist, in der Praxis aber nach schwerem Beziehungsgeläuf aussieht.

In diesem Sinne freue ich mich auf Ihre Anregungen für die kommenden Hefte unter [wagner@wundr.de](mailto:wagner@wundr.de).

Herzliche Grüße,

  
Redaktionsleiterin Ivette Wagner



Auf dem Parkhausdach:  
Die MQ Real Estate baut ein Hotel.

SEITE **12**



Wo die meisten Kräne stehen:  
Die Europacity wächst immer weiter.

SEITE **16**



Ist die Branche zu behäbig?  
Ein Interview zur Digitalisierung

SEITE **26**

## Kurz & Kompakt

- 6** BFW-Neubauradar  
prophezeit Rückgang
- 7** degewo setzt auf Vario
- 8** Die TAS KG saniert  
Oranienburger Speicher.
- 9** ALDI Nord baut mit.

## Rubriken

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

## Trends

- 12** Ab aufs Dach:  
Die MQ Real Estate realisiert ein  
Hotel auf einem Parkhausdach.
- 14** Schöne Ferien:  
Das Berliner Gesetz zur Vermietung  
von Ferienwohnungen steht vor  
einer Novelle.
- 24** Perfekt, prächtig, Potsdam:  
TROCKLAND realisiert sein erstes  
Projekt in der brandenburgischen  
Landeshauptstadt.
- 26** Mut zu radikalem Umdenken:  
Viktor Weber, Gründer des Future  
Real Estate Institute, bemängelt  
fehlende Visionen hinsichtlich der  
Digitalisierung.

## Hotspots

- 16** Europacity:  
Berlins neue Mitte
- 20** Lichtenberg:  
Ruf als unattraktiver Ost-Bezirk  
geht verloren

## Schwerpunkt

- 29** Fehlende Zündung:  
Eine Analyse des Rot-Rot-Grünen  
Senates



Na endlich:  
In den Steglitzer Kreisel zieht wieder  
Leben ein.

SEITE **38**



Heiße Eisen angefasst:  
BBU-Vorstand Maren Kern im Interview

SEITE **44**



Potsdam auf Rekordjagd:  
Der Gewerbemarkt fliegt.

SEITE **54**

## Macher & Märkte

- 32** „Bauen ist Champions League“:  
Patrick Herzog-Smethurst von der  
DKW Gruppe spricht über veraltete  
Bebauungspläne, eingefahrene Ab-  
läufe und besonderen Charme.
- 34** „Keine behagliche Kleinstadt“:  
Die Bürgermeisterin von Lucken-  
walde weiß dennoch, warum die  
Beliebtheit steigt.
- 38** Lofts statt Leerstand:  
Der Steglitzer Kreisel soll Berlins  
höchstes Wohnhaus werden.
- 40** Attraktive Raumwunder:  
Micro Living liegt weiter voll  
im Trend.
- 42** Von Umbau zu Umbau:  
Eine Geschichte zu einem  
ganz besonderen Haus auf der  
Kastanienallee
- 43** Denkmalgeschützte  
Immobilien zur Kapitalanlage

- 44** „Politik muss heiße Eisen anfassen“:  
BBU-Vorstand Maren Kern  
im Interview
- 48** Klare Kante:  
Die PANDION GRUPPE investiert  
am Prenzlauer Berg.
- 50** Wohnzimmer für digitale Nomaden:  
Coworking boomt in der Hauptstadt.
- 52** Chancen für den ländlichen Raum:  
Die Wohnungsnot der Großstädte  
kann vielleicht in Kleinstädten  
gelindert werden. Aber wie?

## Gewerbe

- 54** Rosige Aussichten dank Neubau:  
Der Potsdamer Gewerbemarkt  
steuerte 2017 Rekorde an.
- 56** Intellektuelle Elite in Wohnungsnot:  
Studierende werden als eine neue  
Zielgruppe entdeckt.

- 58** Für den ökologischen Fußabdruck:  
Die GASAG Solution Plus zeichnet  
für das energetische Konzept eines  
nachhaltigen Bürokomplexes in  
der Nähe des Potsdamer Platzes  
verantwortlich.

## Investment

- 60** Ein Herz für Discounter:  
Die FCR Immobilien AG kauft  
in beeindruckendem Tempo  
Einzelhandelsimmobilien.
- 62** Der Platzhirsch:  
Rolf Elgeti von der Deutschen  
Konsum REIT-AG shoppt Fachmarkt-  
zentren in Mikrolagen.
- 64** Der Schwarm hebt ab:  
Der Crowdinvesting-Markt bleibt  
in Bewegung.
- 64** Geschäftsmodell mit Zukunft:  
Julian Oertzen, Vorstand  
EXPORO AG, im Interview

## Coworking auf Vormarsch

**Berlin.** Laut den Angaben des Coworking-Flächenvermittlers AllOfficeCenters gibt es in der Hauptstadt die meisten Objekte (80). Die durchschnittliche Auslastung beträgt 95 Prozent – genau wie in Düsseldorf, Frankfurt und München. Zum Vergleich: Deutschlandweit liegt die Zahl bei 92 Prozent. Die insgesamt durch Coworking genutzten Flächen lagen bei etwa 739.021 Quadratmetern, Ende 2016 bei 522.200 Quadratmetern. Die Zahl der vermieteten Arbeitsplätze legte von 23.100 auf 35.600 zu, die durchschnittlichen Kosten je Arbeitsplatz kletterten von 560 auf 580 Euro pro Monat. AllOfficeCenters geht von einem kräftig steigenden Flächenumsatz in diesem Segment aus.

## Liwon plant in Spandau

**Berlin.** Der Essener Projektentwickler Liwon plant auf einem neu erworbenen Grundstück in Berlin-Spandau ein Wohnprojekt mit Einzelhandelsflächen. Das rund 4.800 Quadratmeter große bebaute Grundstück befindet sich in der Rauchstraße. Hier will das Unternehmen eine neue Wohnentwicklung mit rund 150 Mietwohnungen, Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und Tiefgarage umsetzen. Die Fertigstellung des Projektes ist für Ende 2020 geplant.

## Becken kauft Büroobjekt

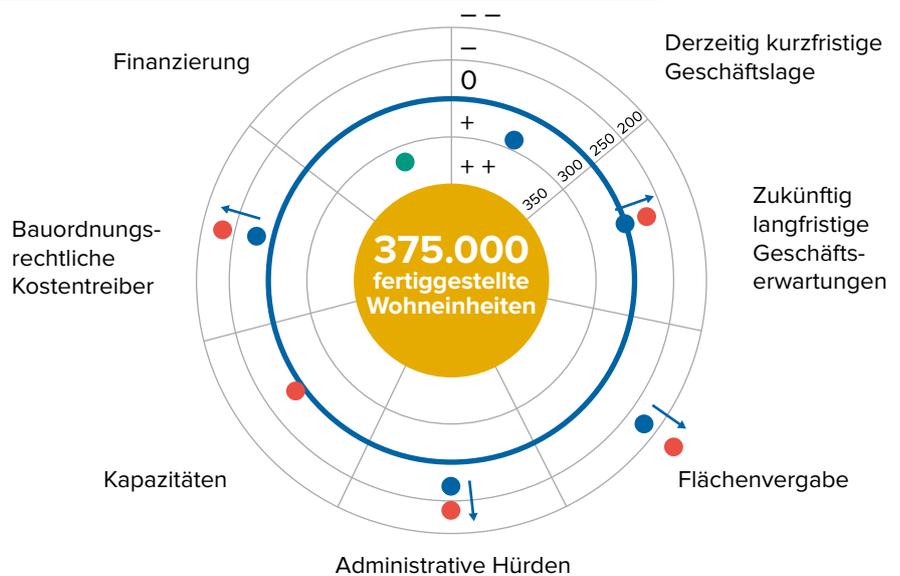
**Potsdam.** Das Hamburger Immobilienunternehmen Becken hat ein Büroobjekt in der nördlichen Innenstadt von Potsdam erworben. Das Haus in der Behlerstraße bietet etwa 7.300 Quadratmeter und steht auf einem rund 6.100 Quadratmeter großen Grundstück. Es ist zu 80 Prozent vermietet. Weitere Mietverträge seien in Verhandlung, teilt Becken mit. Den Ankauf für sein Bestandsportfolio hatte Becken bereits vor kurzem erwähnt.

## Neubauradar prophezeit Rückgang

BFW-Präsident Andreas Ibel stellt fest: „Trotz der derzeit guten Geschäftslage erwartet die mittelständische Immobilienbranche langfristig sinkende Baufertigstellungszahlen.“ Fast 60 Prozent der befragten Mitgliedsunternehmen gaben in der BFW-Konjunkturumfrage an, dass sich die Rahmenbedingungen für den Neubau 2017 weiter verschlechtert haben. Gründe dafür sind vor allem der Mangel an Baugrundstücken und Fachkräften sowie die administrativen und bauordnungsrechtlichen Hindernisse. „Wenn die Politik hier keine Gegenimpulse setzt, werden die Baufertigstellungszahlen nach einem kurzen Anstieg auf 300.000 Wohneinheiten in

den kommenden Jahren auf 250.000 oder noch darunter zurückgehen. Aufgrund der hohen Erstellungskosten betrifft dies vor allem den Neubau im bezahlbaren Segment.“ Die BFW-Konjunkturumfrage hat sich in den vergangenen Jahren zu einem Stimmungsbarometer für die Immobilienbranche entwickelt, da die mittelständischen BFW-Mitgliedsunternehmen für über 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerboneubaus verantwortlich sind. Auf dieser Datengrundlage werden die politischen Rahmenbedingungen mit dem von der Bundesregierung ausgegebenen Ziel, den jährlichen Neubaubedarf von 375.000 Wohneinheiten zu bauen, dargestellt.

## BFW NEUBAU RADAR



## Publikumsmagnet mit neuem Eigentümer

**Berlin.** Der offene Immobilienfonds BERENBERG Real Estate Berlin, den die Privatbank BERENBERG als Immobilienmanager zusammen mit Universal-Investment als Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgelegt hat, erwirbt in Berlin-Pankow das Nahversorgungszentrum Neumann Forum von der Hamburger Immobiliengesellschaft RI Partners. Durch einen diversifizierten Nutzungsartenmix und eine zentrale Lage inmitten des wachsenden Ortsteils Pankow

hat sich das Objekt als zentraler Treffpunkt für die umliegende Bevölkerung etabliert. Das Nahversorgungszentrum umfasst eine Mietfläche von knapp 26.500 Quadratmetern und besitzt über 270 Stellplätze. Neben großen Einzelhandelsketten prägen insbesondere eine privat geführte Grund- und Sekundarschule, eine Kindertagesstätte und ein Seniorenheim die Mieterstruktur. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

## Primevest kauft

**Berlin.** Die Investmentboutique Primevest Capital Partners hat für ein deutsches Versorgungswerk ein Wohnungsneubauprojekt in Berlin-Köpenick angekauft. Das Projekt umfasst 135 Wohnungen und circa 10.000 Quadratmeter Wohnfläche, die 2019 fertiggestellt werden. Es ist beabsichtigt, in diesem Jahr noch mindestens 150 Millionen Euro Eigenkapital in deutsche Wohnimmobilien an den einschlägigen A- und B-Standorten zu investieren. Der Akquisitionsfokus richtet sich neben Deutschland auch auf größere Städte in den europäischen Nachbarländern, etwa den Niederlanden und Dänemark.

## Neu: Zentrum für DHL

**Ludwigsfelde.** Die Deutsche Post DHL Group plant in Ludwigsfelde bei Berlin ein weiteres Paketzentrum. Hierfür hat der Logistikkonzern nun ein etwa 165.000 Quadratmeter großes Grundstück im Industriepark 4.0 Eichspitze von der Stadt erworben. Das Paketzentrum soll eine Sortierkapazität von 50.000 Sendungen pro Stunde ermöglichen und die beiden bestehenden Paketzentren in Rüdersdorf und Börnicke ergänzen. Zurzeit werde die Fläche erschlossen, der Baustart sei im Sommer 2018 geplant, teilt der Konzern mit. Die Inbetriebnahme ist für 2020 vorgesehen. Sein bislang größtes Paketzentrum hatte DHL im Jahr 2016 in Obertshausen bei Frankfurt in Betrieb genommen. Dieses umfasst rund 40.000 Quadratmeter und weist ebenfalls eine Sortierkapazität von 50.000 Sendungen pro Stunde auf.

## Zentrum verkauft

**Falkensee.** CBRE Global Investors hat ein Logistikzentrum in Falkensee bei Berlin an einen institutionellen Fonds verkauft. Das Objekt bietet 22.500 Quadratmeter Lagerfläche und ist komplett an BLG Logistics vermietet. Es wurde im Jahre 2013 von Gateway Real Estate errichtet und mit der Fertigstellung durch CBRE Global Investors erworben.



Quelle: rheinland relations GmbH

## Neue Klinik für Marzahn

**Berlin.** Die Klinik für Akutgeriatrie wird Teil des Gesundheitscampus Marzahn. Das 30-Millionen-Euro-Projekt entsteht derzeit in unmittelbarer Nähe zum und in Kooperation mit dem Unfallkrankenhaus Berlin (ukb). Auch der Bezirksstadtrat für Wirtschaft in Marzahn-Hellersdorf, Johannes Martin, betont: „Bis 2020 wird beinahe jeder vierte Marzahn-Hellersdorfer im Rentenalter sein. Die neue Arona Klinik ist demnach elementar für die medizinische Versorgung der älteren Patienten im Bezirk.“

Nach der Behandlung im ukb sowie in anderen umliegenden Krankenhäusern sollen ältere Patienten in Zukunft schnell in der Arona Klinik für Altersmedizin weiterbetreut werden. Auch niedergelassene Ärzte können Patienten bei entsprechender Indikation direkt in die Arona Klinik einweisen. Betriebsaufnahme soll im Dezember 2018 sein, es entstehen 120 neue Arbeitsplätze. Die Baukosten werden mit 30 Millionen Euro angegeben.

## nio komplett verkauft

**Berlin.** 190 Wohnungen und vier Townhouses des Projektes nio wurden durch die David Borck Immobiliengesellschaft, die mit dem Vertrieb beauftragt ist, verkauft. Viele Neueigentümer aus Deutschland haben sich für eine Wohnung in dem Neubau-Ensemble im angesagten Prenzlauer Berg entschieden, aber auch internationale Käufer investierten. „Wir haben ganz bewusst auch Familien mit Kindern angesprochen

und für sie eine urbane Infrastruktur mit einem großzügigen, begrünten Innenhof, zahlreichen Spielplätzen sowie großen Abstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen geschaffen. Positiv schlägt sich das ohnehin familienfreundliche Umfeld mit Läden, Schulen und Kindergärten nieder, das alle Erledigungen fußläufig ermöglicht“, sagt der geschäftsführende Gesellschafter David Borck.



Quelle: David Borck Immobiliengesellschaft



## BAUWERT schafft Büros

**Berlin.** Die BAUWERT AG erweitert Deutschlands größten Wissenschafts- und Technologiepark in Berlin-Adlershof mit einem Büro-Campus von 110.000 Quadratmetern Fläche. Erworben wurden die Grundstücke von der Deutschen Bahn AG. „An diesem etablierten Standort kann die Nachfrage nach Büro-, insbesondere von Großflächen, kaum noch bedient werden und wir schaffen nunmehr vielfältige Büroflächen für nahezu jeden Bedarf“ sagt Henning Hausmann, Leiter Investment der BAUWERT.

## Speicher wird saniert

**Oranienburg.** Die Hamburger TAS-Gruppe realisiert Oranienburgs höchstes Wohngebäude im ehemaligen Getreidespeicher an der Havel. Das 100 Jahre alte Gebäude wird saniert. Noch sind nicht alle Details mit der Denkmalschutzbehörde geklärt. Fest steht jedoch, dass der Speicher modernisiert und nach den neuesten Regeln des Brandschutzes saniert werden soll. Deshalb wird ein neues Treppenhaus angebaut.

Insgesamt sind rund 22 Wohnungen mit 60 bis 125 Quadratmetern geplant. Das Gebiet um den Speicher liegt mitten in der Stadt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und

des Schlosses Oranienburg. Die Hamburger TAS-Gruppe baut insgesamt an diesem Standort 263 Wohnungen in zwölf Gebäuden sowie Tiefgaragen mit 214 Stellplätzen. Mit dem Neubau der Wohnsiedlung soll laut aktueller Planung noch im Jahr 2018 begonnen werden. Die Fertigstellung ist für 2020 vorgesehen. „Die denkmalgerechte Umnutzung des Getreidespeichers zu Wohnungen ist eine spannende Aufgabe, die viele Tücken und Unvorhersehbarkeiten mit sich bringt, die wir jedoch nicht scheuen“, sagte Stephan Oelze, Geschäftsführer Projektentwicklung der TAS.

## ALCARO macht weiter

**Großbeeren.** Seit 2010 ist Alcaro im GVZ Großbeeren aktiv tätig. Nun steht der zweite Bauabschnitt für das Log Plaza Brandenburg 2 an. Bei diesem Ensemble realisiert Alcaro insgesamt 38.000 Quadratmeter Logistikfläche mit 24-Stunden-Nutzung auf einem 7,5 Hektar großen Grundstück in der GVZ-Erweiterung An der Anhalter Bahn. Bei Abschluss des Projektes wird die Alcaro Invest GmbH in Summe mehr als 240.000 Quadratmeter Logistikfläche im GVZ Großbeeren gebaut haben.



Bildrechte: EDGE Technologies

## EDGE verkauft an Duxton

**Berlin.** EDGE Technologies, ein Tochterunternehmen der OVG Real Estate und Spezialist für technologisch innovative und energieeffiziente Bürogebäude, hat sein Büroprojekt am Berliner Bahnhof Südkreuz im Bezirk Tempelhof-Schöne-

berg an Duxton Capital Advisors verkauft. Das rund 32.000 Quadratmeter große Ensemble am Hildegard-Knef-Platz ist das erste Projekt von EDGE Technologies in Berlin und das zweite seiner neuen Generation intelligenter Gebäude. Das von Tchoban

Voss Architekten entworfene Ensemble fasst den künftigen Stadtplatz für die bereits vorhandene und neu entstehende Nachbarschaft am Südkreuz ein. Die sichtbaren tragenden Elemente der Holz-Hybrid-Konstruktion haben einen hohen Annehmlichkeitswert. Um die Umweltbelastung so gering wie möglich zu halten, sind die natürlichen Baustoffe vollständig recycelbar, wobei der Einsatz von Beton auf ein Minimum beschränkt ist. Das Projekt umfasst ausreichend E-Mobility-Parkplätze sowie ein Blockheizkraftwerk zur effizienten Beheizung. Auf einer Gesamtfläche von 32.000 Quadratmetern wird der Gebäudekomplex ein Ökosystem darstellen, in dem flexible Arbeitsbereiche, Restaurants und Geschäfte angesiedelt sind. Der Bebauungsplan für das Projekt wurde im Februar 2018 beschlossen. Das Projekt soll im vierten Quartal 2019 abgeschlossen werden.

## Markt für den Bestand

**Ahrensfelde.** Der Londoner Investmentmanager Catalyst Capital hat den Selgros Cash & Carry Markt im Gewerbegebiet von Ahrensfelde erworben, den sie langfristig im Bestand behalten wollen. Die Immobilie im Berliner Speckgürtel umfasst eine Gesamtfläche von 15.500 Quadratmetern und ist derzeit vollständig an ein Selbstbedienungs-Großhandelsunternehmen vermietet. Verkäufer der Immobilie in der Rudolf-Diesel-Straße ist eine durch Odyssey Real Estate vertretene Investorengruppe.

## degewo setzt auf Vario

**Berlin.** Zwischen Bürgerpark und Stadtteilzentrum realisiert die degewo bis Herbst 2020 mitten in Marzahn ein Mehrgenerationen-Wohnquartier mit 255 Mietwohnungen für unterschiedliche Zielgruppen. Auf dem 9.500 Quadratmeter großen Grundstück an der Ludwig-Renn-Straße entstehen fünf Wohngebäude mit Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Ein besonderes Angebot für Studierende und Auszubildende beinhaltet dieses Projekt mit dem Modellvorhaben Variowohnen. Das Bundesbauministerium fördert im Rahmen der Forschungsinitiative Zukunft Bau deutschlandweit die Errichtung und Erforschung nachhaltiger und bezahlbarer Wohnungen für Studierende und Auszubildende. Das Projekt der degewo AG profitiert mit über 1,7 Millionen Euro davon. Insgesamt gibt es dort später 56 Variowohnungen mit einem bis vier Zimmern und insgesamt 112 Wohnplätze, besonderer Grundrissgestaltung sowie Gemeinschaftsangeboten. Die kleinen Wohneinheiten sind modular zusammenschaltbar und können als möbliertes Einzelapartment mit Bett, Schrank, Schreibtisch und Pantryküche oder in Wohngemeinschaft genutzt werden. Die pauschale Warmmiete für ein möbliertes Einzelapartment oder für einen Wohnplatz liegt bei rund 320 Euro Warmmiete.



Quelle: ALDI Nord

## ALDI Nord baut mit

**Berlin.** ALDI Nord will an mindestens 30 Standorten in Berlin sogenannte gemischt genutzte Immobilien umsetzen. Der Plan sieht mehr als 2.000 Wohnungen in Kombination mit Lebensmittelmärkten vor. Die Bevölkerung in Berlin wächst und damit auch die Nachfrage an Mietimmobilien. Nicht nur die Hauptstadt, sondern auch Unternehmen stellt die rasante Wachstumsrate vor neue Herausforderungen. So auch Discounter bei der Suche nach neuen, geeigneten Filialstandorten. „Die Situation in und um Berlin betrifft uns gleich in zweierlei Hinsicht“, sagt Jörg Michalek, Geschäftsführer der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG. Für den Kunden vor Ort sein, die

eigene Modernisierungsstrategie, die seit einigen Jahren konsequent verfolgt wird, und den Umbau des gesamten Filialnetzes nicht aus den Augen verlieren. Die neuen Märkte im ANIKo-Stil (ALDI Nord Instore Konzept) haben eine geplante Größe von bis zu 1.400 Quadratmetern. Zwei Leuchtturmprojekte werden in einer ersten Phase bereits umgesetzt. Hier realisiert der Bauherr das Konzept „gemischt genutzte Immobilien“ exemplarisch. 200 Wohnungen sollen im ersten Schritt in den Stadtteilen Neukölln und Lichtenberg entstehen. Weitere 15 Standorte in der Kombination aus ALDI Markt und Wohnungsbau befinden sich in konkreter Planung.

## Bürogebäude wechselt Besitzer

**Berlin.** Die Firma Zeitgeist Asset Management, ein in Berlin, Warschau und Prag ansässiger Projektentwickler und Asset-Management-Dienstleister für private und institutionelle Investoren, hat für Lumiere Holdings ein Bürogebäude im Berliner Stadtbezirk Treptow-Köpenick erworben. Verkäufer der Immobilie am Groß-Berliner Damm im Stadtteil Adlershof ist die Deutsche Bahn AG. Das Büro-

gebäude umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 5.300 Quadratmetern und wird nach einer umfassenden Sanierung und Neupositionierung neu vermietet. Das Gebäude befindet sich am Wissenschafts- und Technologiestandort Adlershof im Berliner Südosten. Neben 16 Hochschul- und Forschungsinstituten befinden sich in Adlershof rund 1.000 Unternehmen für Zukunftstechnologien.



Fotocredit: Zeitgeist Asset Management

# Doktorspiele mit der Mietpreisbremse

von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland e. V.



Foto: Die Hoffotografen

Mehr als zwei Jahre lang haben Streitigkeiten rund um die Mietpreisbremse Gerichte unterschiedlicher Instanzen in ganz Deutschland beschäftigt. Damit könnte bald Schluss sein – jetzt muss das Bundesverfassungsgericht entscheiden. Und diese Entscheidung hat dann bundesweite Gültigkeit.

Mittlerweile liegen mehrere Gerichtsentscheidungen zur Mietpreisbremse vor. Dabei vertreten die einzelnen Zivilkammern und Gerichte sehr unterschiedliche Rechtsauffassungen. Besonders bizarre Formen hat das in Berlin angenommen: Am Landgericht Berlin gibt es mehrere Kammern mit zahlreichen Richtern, die sich mit Mietrechtsstreitigkeiten auseinandersetzen. In den letzten Jahren haben sie dem Bundesgerichtshof viel Arbeit beschert, denn sie neigen dazu, Rechtsfragen nicht einheitlich, sondern höchst gegensätzlich zu entscheiden. Zur Klärung, welcher Richter nun wirklich Recht hat, wird häufig die Revision zugelassen. Für Mieter und Vermieter kann dieses Gebaren der Berliner Richter nervenaufreibend und teuer sein. Bedeutet es doch letztlich, dass eine Vielzahl von Prozessen erst in der dritten Instanz einer

rechtssicheren Entscheidung zugeführt wird. Und so dauert es mehrere Jahre bis zur Entscheidung der Mietrechtsstreitigkeiten.

Genau das ist in Sachen Mietpreisbremse geschehen: Ein Richter hat entschieden, die entsprechende Vorschrift im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 556d BGB) sei verfassungsgemäß. Dann wollte ein anderer das Gegenteil entscheiden. Dies gelang jedoch zunächst nicht, weil die Beteiligten den Prozess nicht zu Ende führten. Und nun hat ein dritter Richter angesichts der beiden widersprüchlichen Ansichten seiner Kollegen die Mietpreisbremse in einem Berufungsverfahren dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt. Im nunmehr dritten Anlauf beim Landgericht Berlin werden wir erfahren, ob die Mietpreisbremse aus Sicht des obersten Gerichtes verfassungsgemäß ist oder nicht.

Genauso umstritten wie die Verfassungsmäßigkeit ist die Wirksamkeit der Mietpreisbremse. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, worauf Haus & Grund von Beginn der Diskussion an hingewiesen hat: Die Mietpreisbremse ist nicht geeignet, bezahlbare Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen zu sichern. Regulierte Mie-

ten können keinen Zugang zu Wohnraum eröffnen. Durch gedrosselte Mieten werden die ohnehin beliebten Stadtteillagen für alle Einkommensschichten noch attraktiver. Die Nachfrage nach Wohnraum nimmt weiterhin deutlich zu. Die Möglichkeit, den Zuschlag für die Wohnung zu erhalten, sinkt dagegen – insbesondere für untere Einkommensschichten – deutlich ab. Einschneidendes Auswahlkriterium sind nun einmal die Vermögensverhältnisse der Wohnungssuchenden.

Die wenigen Untersuchungen zur Wirksamkeit dieses Instrumentes, die es bislang gibt, sind zum einen aufgrund der geringen Fallzahlen nicht repräsentativ. Zum anderen beziehen sie sich jeweils nur auf eng begrenzte regionale Märkte mit ganz spezifischen Gegebenheiten. Damit sind die Ergebnisse auch nicht übertragbar. Und schließlich kommen sie zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen. Das soll sich nach dem Willen der Koalitionäre jetzt ändern. Sie wollen laut Koalitionsvertrag die Mietpreisbremse bis zum Jahresende evaluieren. Damit hat sich die neue Regierung ein schwieriges Unterfangen vorgenommen. Schließlich müssen dabei alle Teile des Gesetzes und deren Umsetzungen genau unter die Lupe genommen werden. Es gilt beispielsweise zu analysieren, nach welchem System die Landesregierungen die Anwendungsgebiete ausgewählt haben und welche Maßnahmen ergriffen wurden, um dem angespannten Wohnungsmarkt abzuhelpfen. Und dann geht es auch um die Frage, wie die Vertragsparteien die nach Inkrafttreten einer Verordnung zulässige Miete mit zumutbarem Aufwand ermitteln können.

Es steht zu befürchten, dass die Untersuchung mit einem „ja, aber“ endet – also eine teilweise Wirksamkeit der Mietpreisbremse gegeben sieht – und damit den Nährboden bildet für alle möglichen und unmöglichen Nachbesserungsideen. Bleibt zu hoffen, dass das Bundesverfassungsgericht rasch zu einem Urteil gelangt. Wenn das oberste Gericht die Regelung für nicht verfassungsgemäß erklärt, erübrigen sich alle weiteren Doktorspiele. Und Vermieter und Mieter haben endlich Rechtssicherheit.

Mehr als  
145 Jahre  
Erfahrung

## Projekte erfolgreich verwirklichen

Sie suchen als Wohnungsunternehmen oder privater Immobilieninvestor einen kompetenten Finanzierungspartner? Ob Kauf, Neubau oder Anschlussfinanzierung von Immobilien – wir verwirklichen Ihre Pläne schnell, flexibel und günstig.

### Ihre Vorteile

- ✓ Top-Konditionen
- ✓ Langjähriges Know-how
- ✓ Feste Ansprechpartner
- ✓ Flexible und individuelle Finanzierungslösungen
- ✓ Kurze Wege und schnelle Entscheidungen
- ✓ Kein Verkauf von Krediten an Dritte

### Fördermöglichkeiten nutzen

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**

Euro-Umfrage  
(150 118 Teilnehmer)

### Genossenschaftlich fair

Wir sind eine werteorientierte Genossenschaftsbank für Berlin und Brandenburg mit über 145 Jahren Tradition. Die Top-Konditionen einer Direktbank verbinden wir mit persönlicher Beratung und regionaler Verbundenheit.

Immobilienfinanzierung für die Wohnungswirtschaft

## Partner für Profis

GEMEINSAM ZIELE ERREICHEN



Berlin-  
Brandenburg eG



Bevor die Serienproduktion beginnt, wird ein Musterzimmer gefertigt.



## Ab auf das Dach!

**Das Startup MQ Real Estate realisiert ein Hotel auf einem Parkhausdach. Diese Idee soll sich durchsetzen.**

Es gibt keine bebaubaren Flächen? Doch die gibt es. „Wir nutzen die Flächen, die sonst keiner haben möchte“, sagt Dr. Nikolai Jäger, Gründer des Startups MQ Real Estate. Sein Unternehmen realisiert das nach eigenen Angaben weltweit erste modular errichtete Hotel auf dem Parkhaus eines Shoppingcenters in Berlin. Das Einkaufszentrum Ring-Center 2 erhofft sich dadurch eine Aufwertung des Bestandsgebäudes sowie eine zusätzliche Besucherfrequenz. 151 Zimmer sollen im Herbst 2018 unter der kürzlich eingeführten Millennial-Marke niu eröffnet werden – mit einer Bruttogeschossfläche von 4.500 Quadratmetern.

Der Slogan „Wir fangen dort an zu bauen, wo andere aufhören“ ist bei MQ Programm. 2014 gegründet, suchte das Unternehmen anfangs per Google Earth Parkhäuser, auf dessen Dächern keine Autos parkten. „Das war für uns ein gutes Indiz, dann sind wir hingefahren“, so Dr. Nikolai Jäger. Mittlerweile gehören sechs Mitarbeiter zum Kernteam, die Architekturleistungen bringt MQ selbst ein. Für alle anderen Aufgaben arbeitet die Firma mit renommierten Büros zusammen. Momentan befinden sich über

zehn Projekte in der Pipeline, vier davon gehen 2018/2019 in die Umsetzung.

Laut Bundesverband Parken e.V. sind viele Parkhäuser in Großstädten im Schnitt zu maximal 50 bis 60 Prozent ausgelastet. „Die Bauten aus den 1980/1990er-Jahren haben außerdem den Vorteil, dass sie oft statische Reserven haben“, sagt Dr. Nikolai Jäger. „Neue Parkhäuser sind bis auf die letzte Schraube statisch ausgereizt.“ Bestandshäuser – auch große Flachdächer sind geeignet – gebe es in fast allen Innenstädten. „Allerdings schränkt das Baurecht oft ein. Auf dem Ring-Center Berlin war beispielsweise Wohnen nicht genehmigungsfähig.“

Nicht nur die bebauten Flächen sind bei MQ etwas anders, sondern die Bebauung an sich. In Süddeutschland lassen die Berliner Module fertigen. Damit kommen Projekte in Frage, die einen repetitiven Ansatz haben: möbliertes oder Studentenwohnen oder eben Hotels. „Zuerst haben wir ein Musterzimmer fertigen lassen“, erläutert Dr. Nikolai

Jäger. „Dieses wird vom Betreiber frei gegeben, danach beginnt die Serienproduktion.“ Acht bis zwölf Wochen dauert diese, nochmal so lange der Aufbau. Fest eingebaute Möbel wie Schrank oder Duschkabine sind implementiert. „Für uns hat diese Produktion den Vorteil, dass wir unter stark kon-

Die Module werden aus Holz gearbeitet  
Fotos: Paul Weiss





Eine Idee, die bereits vorhandene Flächen nutzt: Auf dem Einkaufszentrum Ring-Center entsteht in kurzer Zeit ein Hotel. Visualisierung: MQ Real Estate

trollierbaren Bedingungen wetterunabhängig arbeiten können.“ Zwischengänge und Lobby beispielsweise müssen noch gebaut werden.

Die Firmenphilosophie von MQ beinhaltet neben der urbanen Nachverdichtung und einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung als einen weiteren Schwerpunkt den ökologischen Aspekt: Zum Ersten ist da die Energieeffizienz zu nennen (KfW 55), zum Zweiten der Werkstoff Holz, zum Dritten die Bauschnelligkeit. Hochwertig soll es sein. „Man kann günstiger bauen als wir“, sagt Dr.

Nikolai Jäger. „Unser Fokus ist nachhaltig, langfristig und liegt in der Betrachtung der kompletten Lebenszykluskosten.“ Die Module sind wie (hochwertige) konventionelle Bauten für eine Haltbarkeit von 50 bis 80 Jahren konzipiert. „Wir mieten langfristig die Fläche an. Danach können wir das Hotel versetzen, eine Zweitverwertung angehen.

Das ist nicht nur Theorie, sondern praktisch machbar.“ Jedes einzel-

ne Zimmer kann umziehen, nur die Lobby und die verbindenden Gänge nicht. „Wir sind mit dem Standort nur auf Zeit verheiratet.“ Für Dr. Nikolai Jäger steht fest, dass das MQ-Konzept für die Zukunft steht. „Wir machen nichts, was es für sich betrachtet vorher noch nicht gegeben hat. Wir haben jedoch jeden einzelnen Aspekt weiterentwickelt und gänzlich neu kombiniert, sodass ein bisher nicht existierender, einzigartiger Projektentwicklungsansatz entstanden ist.“ Dazu kommt, dass das Bauamt die Idee sehr gut aufgenommen hat, auch bei der Bürgerbeteiligung für das Berliner

Projekt gab es überhaupt keine negativen Diskussionen. Der Weg dahin allerdings war ein langer. „Wir hatten am Anfang eine Powerpoint-Präsentation, mehr nicht. Es gab kein vorzeigbares Projekt.“ Bald wird es das in Berlin geben.  
*Ivette Wagner*



Dr. Nikolai Jäger (links) und Björn Hiss realisieren das erste Projekt in Berlin.



# Zwischen Zweck und Nutzen

**Das Berliner Gesetz zur Vermietung von Ferienwohnungen steht vor einer Novelle. Die Politik wertet das bisher Erreichte als Erfolg und will Privatvermietern nun entgegenkommen. Einen Senatsentwurf besserten die Abgeordneten an mehreren Stellen nach.**

So heiß diskutiert die Regelung wird, so unstrittig ist ihr Erfolg: Das so genannte Zweckentfremdungsverbot hat als eine der greifbaren und erfolgreichen Eingriffe der Berliner Landesregierung auf dem Wohnungsmarkt Schlagzeilen gemacht. Vor vier Jahren beschloss die damalige Regierungskoalition aus SPD und CDU, der Nutzung normaler Wohnungen als Ferienunterkünfte einen Riegel vorzuschieben. Dank dem Gesetz, das es nahezu unmöglich macht, die private Wohnung touristisch zu vermieten, wurden seitdem etwa 8.000 Wohnungen wieder auf den regulären Markt gebracht (Stand Ende 2017). Darunter fallen allerdings nicht nur vormals als Ferienapartments angebotene Wohnungen, sondern auch leerstehende Objekte. Statt mehr als 6.000 offizielle Ferienwohnungen zum Stichtzeitpunkt 2014 gibt es derzeit

noch etwas mehr als 400 mit einer befristeten Genehmigung.

## **Bußgelder in Höhe von 2,6 Millionen Euro**

Betreiber erhielten mit der Einführung des Gesetzes zwei Jahre Zeit, um ihre als Ferienwohnung angebotene Mietwohnung beim jeweiligen Bezirksamt anzumelden. Auch Wohnungen, die mehr als sechs Monate leerstanden, mussten sie anzeigen und dafür eine Genehmigung beantragen. Mit 1.586 Objekten wurden die meisten in Friedrichshain-Kreuzberg wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt – und damit genau in dem Bezirk, in dem die Fronten zwischen denen, die vom Tourismus profitieren und denen, die sich davon gestört fühlen, besonders verhärtet sind. Im gutbürgerlichen

Steglitz-Zehlendorf hingegen bereicherte der Bezirk seinen Wohnungsmarkt um lediglich 266 Wohnungen. Insgesamt erließ das Land Bußgelder in Höhe von 2,6 Millionen Euro.

## **Daten durchforsten als Mammutaufgabe**

„Das Gesetz ist ein wichtiges Instrument, das verhindert, dass den Berlinerinnen und Berlinern dringend benötigter Wohnraum verloren geht“, bilanziert Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher und zeigt sich zufrieden mit dem bisher Erreichten. Dabei ist auch ihr klar, dass sich die Zahlen nicht in der Größenordnung fortschreiben lassen werden: In der Übergangsfrist war es den Bezirken ein Leichtes, angemeldete Adressen zu überprüfen; sie mussten selbst

kaum aktiv werden und nachforschen. Nach wie vor tummeln sich indes zahlreiche Angebote auf Portalen, die eben nicht registriert oder gar genehmigt sind. Den Bezirken bleibt da nur, stichpunktartig Plattformen durchzuforschen und bei den Betreibern derselben auf Datenherausgabe zu dringen; angesichts der Personalknappheit gerade in den Innenstadtbezirken eine Mammutaufgabe. Außerdem halten Vermieter die Rechtsabteilungen der Behörden auf Trab: 145 Verfahren von Menschen, die gegen das Zweckentfremdungsverbot klagen, sind dem Berliner Verwaltungsgericht zufolge derzeit anhängig. Fast 300 Verfahren seien seit dem 1. April 2016 erledigt worden; dabei konnten Kläger gegenüber dem Land zwar selten Erfolge verbuchen. Zuletzt entschied das Gericht etwa, dass auch Monteurunterkünfte gegen das Gesetz verstoßen, der Benachteiligte hat Berufung gegen das Urteil eingelegt. Aber die Klagewelle sorgt für erheblichen bürokratischen Aufwand und Unsicherheit auf allen Seiten.

## 60-Tage-Regelung vom Senat gekippt

Um klarere Vorgaben zu schaffen und Kritikern teilweise entgegenzukommen, hat der Senat nun eine Novelle auf den Weg gebracht. Ursprünglich sah sie vor, das Vermieten von Wohnungen an Gäste für bis zu 60 Tage im Jahr zu erlauben. Grundlage dafür sollte eine Registrierung beim Bezirksamt sein, für die Vermieter im Gegenzug eine Nummer erhalten. Diese sollte in Inseraten

angeben werden. Das Abgeordnetenhaus kippte allerdings die 60-Tage-Regelung. Im Gesetzentwurf ist nun nur noch vorgesehen, dass das kurzzeitige Vermieten grundsätzlich genehmigungspflichtig ist. Auch die Registrierungspflicht bleibt. Damit werde es einerseits möglich gemacht, Wohnungen an Dritte zu überlassen, erklärten Abgeordnete der Koalitionsfraktionen. Andererseits werde einem Geschäftsmodell „Ferienwohnung“ entgegengewirkt: Bei Zweit- oder Nebenwohnungen soll die Vermietung an Feriengäste zwar möglich sein, aber begrenzt auf 90 Tage pro Jahr.

Das Gesetz sei nun rechtssicherer und näher an der Praxis, hieß es zur Begründung. Der Deutschlandchef des marktdominierenden Ferienwohnungsportals Airbnb, Alexander Schwarz, äußerte sich entsprechend positiv: „Wir begrüßen, dass nun auch Berlin Homesharing anerkennt und Regeln zugunsten von Privatpersonen, die ihr Zuhause gelegentlich vermieten wollen, schafft.“ Es gehe um Rahmenbedingungen, die die veränderten Lebensgewohnheiten der Menschen im 21. Jahrhundert widerspiegeln.

Lockert der Senat bei den Ferienwohnungen die Stellschrauben, zieht er sie bei leerstehenden Objekten um so mehr an: Er will die gesetzlich erlaubte Leerstandszeit

auf drei Monate halbieren. Weigert sich ein Eigentümer dann, die Wohnungen auf den Markt zu bringen, kann ein Treuhänder aktiv werden. So soll spekulativem Leerstand oder geplantem Abriss vorgebeugt werden. Auch verschärft der Gesetzgeber die Ersatz-Regelungen bei einem Abriss: Künftig muss im gleichen Bezirk und zu vergleichbaren Preisen neuer Wohnraum geschaffen werden, wenn alter weichen soll. Die maximal möglichen Bußgelder werden nach Münchner Vorbild auf 500.000 Euro verüffacht.

Der Eigentümerverband Haus und Grund kritisiert diesen Teil der Novelle. Die Politik beschneide die Mündigkeit von Eigentümern weiter, sagt der Landesverbandsvorsitzende Carsten Brückner. Menschen, die ihre Wohnung vermieten möchten, würden dies schon im Eigeninteresse schnellstmöglich tun. An ein rasches Lockern der Stellschrauben unter einer Landesregierung mit womöglich anderen politischen Farben glaubt er gleichwohl nicht – helfen würde da einzig eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt, ist Carsten Brückner überzeugt.

*Kristina Pezzei*

WELLE  
VON KLAGEN  
BESCHÄFTIGT  
ÄMTER



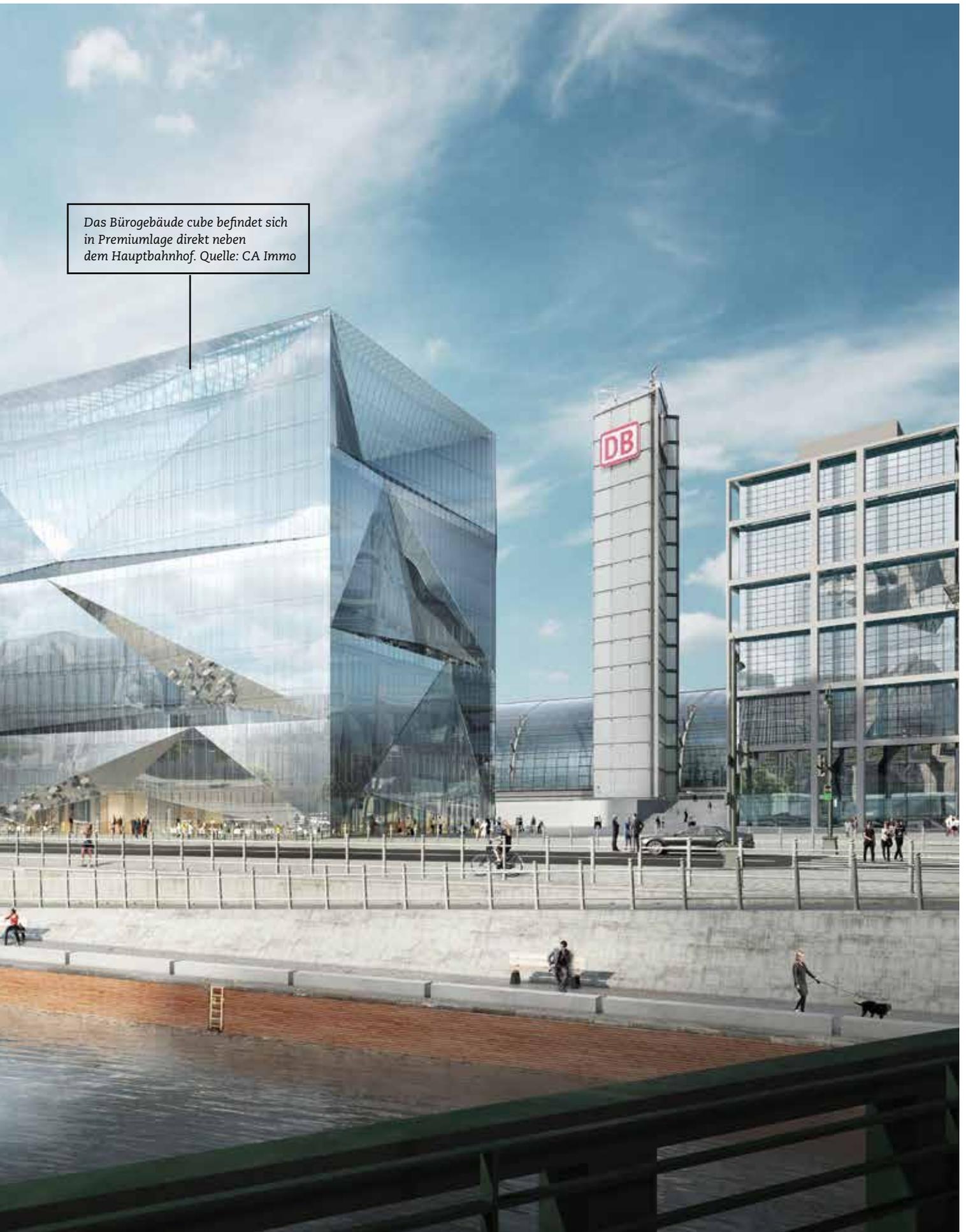
# Berlins neue Mitte

Vis-à-vis des Hauptbahnhofs entsteht einer der derzeit innovativsten Büro- und Wohnstandorte Berlins: die Europacity.

Das Entrée zur Europacity auf der nördlichen Seite des Hauptbahnhofs.  
Quelle: CA Immo



Das Bürogebäude cube befindet sich in Premiumlage direkt neben dem Hauptbahnhof. Quelle: CA Immo





THE CORE wird zukünftig der Mittelpunkt des Quartiers Heidestraße sein.

Quelle: Quartier Heidestraße GmbH



Die Lobby von MY.B lädt zum Austausch und Relaxen ein.

Quelle: CA Immo



Das Quartier Heidestraße liegt mitten in der Europacity.

Quelle: Quartier Heidestraße GmbH

Ein neues Stadtviertel für zigtausend Menschen gleich gegenüber dem Hauptbahnhof zu bauen, davon können andere europäische Kapitale nur träumen. In Berlin buddeln die Bagger fleißig daran: Auf einem 40 Hektar großen Areal nördlich des von Stararchitekt Meinhard von Gerkan entworfenen Hauptbahnhofs entsteht die Europacity, in der künftig rund 6.000 Menschen wohnen und über 10.000 Beschäftigte tätig sein werden. Einst befanden sich dort der Hamburger und der Lehrter Bahnhof, die von Mitte des 19. Jahrhunderts bis 1951 einer der größten Eisenbahnstandorte und Güterumschlagplätze der Spreemetropole waren. Durch die Teilung Berlins rückte das Gelände jedoch in Grenzgebetslage und verlor dadurch seine Bedeutung. Nach dem Mauerfall lag das 90 Fußballfelder große Terrain zunächst brach, bis es mit dem Bau und der Eröffnung des Hauptbahnhofs 2006 wieder seine zentrale Bedeutung erhielt.

## Eine Stadt in der Stadt

2009 wurde ein Masterplan für die riesige Brache unweit von Reichstag, Regierungsviertel und Humboldt-Universität beschlossen, bestehend aus sechs Stadtquartieren entlang der Magistrale Heidestraße mit jeweils unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten und architektonischem Charakter. Bis 2024 werden 40 private Bauprojekte realisiert. Den Anfang markierte der 2012 fertiggestellte, weithin sichtbare 70 Meter hohe Büroturm TOUR TOTAL, in dem sich die Deutschlandzentrale des gleichnamigen Mineralölkonzerns befindet. Während in Bahnhofsnähe und auf der 1,3 Kilometer entfernt liegenden Nordseite in Richtung Wedding vornehmlich Büroimmobilien und Hotels (unter anderem Barceló, Ibis, InterCity, Steigenberger) geplant sind, entstehen entlang des Spandauer-Schiffahrtkanals, im Zentrum des Areals und zur Westflanke nach Moabit überwiegend Wohnbauten – das Quartier Heidestraße (Tarecon Real Estate), Mittenmang und Kunstcampus (Groth Gruppe), Wasserstadt Mitte (Joint Venture von Benson Elliot und Kauri CAB) – sowie Flächen für Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit. Darüber hinaus wird es eine Grundschule, drei Kindergärten, zahlreiche Spielplätze und diverse Grünanlagen geben.

## Wasser und Grün statt Hektik und Stress

Nach ihrer Fertigstellung umfasst die Europacity 450.000 Quadratmeter Gewer-

be- und 300.000 Quadratmeter Wohnfläche verteilt auf 3.000 Wohneinheiten. Hinzu kommen zwei Hektar Parkfläche und eine 1,4 Kilometer lange Uferpromenade, die das grüne Rückgrat der Stadt in der Stadt bilden. Weitere Attraktionen werden der 250 Meter lange und 130 Meter breite Nordhafen inklusive saniertem Park sowie der in standgesetzte Humboldthafen im Süden sein, wo Ausflugsboote und Freizeitkapitäne schippern können. Zudem soll die S-Bahnlinie 21 das Areal später einmal durchqueren. Ob auch die Trambahn M 10 in Richtung Turmstraße Haltepunkte in der Europacity hat, ist noch offen.

## Bauarbeiten gehen erst richtig los

An allen Ecken und Enden laufen die Bauarbeiten auf Hochtouren. Es wird gehämmert, geschliffen und geschweißt was das Zeug hält. Einige Bürogebäude in Randlage wie das 50Hertz-Netzquartier, das Monnet 4 und das bereits erwähnte TOUR TOTAL sind bereits komplettiert und bezogen. Andernorts ist die Buddelei in vollem Gange, wie etwa auf der Baustelle von Mittenmang an der Lehrter Straße, dem mit 37.000 Quadratmetern kleinsten der vier Planungsgebiete. Oder sie geht gerade erst los. Unlängst ist der Startschuss für die Realisierung des Quartiers Hei-destraße gefallen, in dem anteilig an der Gesamtmenge rund 25 Prozent der Gewerbe- und Einzelhandelsflächen und rund 28 Prozent der Wohnungen errichtet werden. Zunächst wird THE CORE in Angriff genommen, der zukünftige Stadtplatz des Quartiers. Das von ROBERTNEUN Architekten entworfene sechs- beziehungsweise neungeschossige Gebäude mit markanter roter Ziegelfassade dient sowohl als Nahversorgungszentrum mit Geschäften im Erdgeschoss sowie Praxen, Büros und Wohnungen in den darüberliegenden Etagen als auch als Ruhezone.

## Wohnraum für verschiedene Einkommen

Wenn das Herzstück des Quartiers 2019 fertiggestellt ist, geht es mit den westlich angrenzenden Gebäudekomplexen in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 weiter. Gebaut wird nach den Siegerentwürfen von

gmp Architekten, Collignon Architektur und Design sowie nochmals ROBERTNEUN. „Eine ganz eigene Berliner Mischung steht am Ende der gesamten Bauarbeiten – modern, intelligent und nutzerorientiert“, ist Thomas Bergander, Geschäftsführer der Taurecon Real Estate GmbH und Projektentwickler des Quartiers, überzeugt, der dafür circa eine halbe Milliarde Euro in die Hand nimmt. Über die gesamte Europacity verteilt sich Wohnraum unterschiedlichster Preiskategorien und Größenklassen: von geförderten Mietwohnungen ab sechs Euro pro Quadratmeter bis zu Eigentumswohnungen ab 3.900 Euro pro Quadratmeter und von Mikroapartments für temporäres Wohnen bis zu großzügigen Lofts für Dauernutzer.

## Büro für das Digitalzeitalter

Vielfältig werden auch die Arbeitswelten in den Bürogebäuden sein, die insbesondere Platzhirsch CA Immo projiziert. Auf die Green Buildings, die die Österreicher in den letzten Jahren für die Großmieter TOTAL und KPMG auf dem Areal realisierten, folgen nun flexiblere und multifunktionale Konzepte, die kleinteilige Mietungen bis hin zu Coworking-Spaces ermöglichen. MY.B, was für My Base und My Berlin stehen soll, ist so ein Beispiel. Sechs Etagen hoch und 14.600 Quadratmeter groß, orientiert sich das Gebäude an den Anforderungen digitaler Arbeitswelten, zu denen informelle Kommunikationszonen, Lounges und Coffee Bars genauso gehören wie Open Space-, Kombi- und Einzelbüros. Nicht zu vergessen natürlich der obligate Tischkicker in der Lobby. In der hauseigenen Tiefgarage der für eine DGNB-Zertifizierung in der Kategorie Gold vorgesehenen Büroimmobilie, befinden sich neben Auto- und Fahrradstellplätzen außerdem Ladestationen für vier- und zweirädrige E-Flitzer.

## Ein Gebäude, das mitdenkt

Ein Hingucker wird auch cube. Das Smart Building mit der auffallenden Glasfassade wächst zur Zeit direkt neben dem Hauptbahnhof auf dem Washingtonplatz empor. Nach der geplanten Fertigstellung in 2019 umfasst es 17.000 Quadratmeter, die

sich über zehn Stockwerke erstrecken. Alle Etagen können je nach Bedarf ohne störende Brandabschnitte gestaltet werden und lassen flexible Mietflächen von jeweils 300 bis 1.370 Quadratmeter zu. Nicht nur ästhetisch, sondern auch technisch will CA Immo, die rund 100 Millionen Euro in das Projekt investieren, mit dem futuristischen Bau einen neuen Standard setzen. So zeichnet sich der Würfel insbesondere durch die Vernetzung aller Prozesse mittels einer intelligenten Gebäudetechnik aus, die alle Abläufe miteinander harmonisiert. Viele Sensoren integriert der Bauherr dazu in das Objekt. Vom Energieverbrauch bis zur Kaffeeverkostung kann damit praktisch alles quantifiziert und analysiert werden, was messbar ist. Sogar ein vorausschauendes Facility Management soll möglich sein.

## Endinvestoren auf Beutefang

Was spektakulär klingt, ist jedoch nicht spekulativ gebaut. Der Fondsmanager TH Real Estate hat sich die Intelligenzbestie bereits für seinen European Cities Fund gesichert. „Das von uns entwickelte Stadtquartier ist mittlerweile ein etablierter Bürostandort und bei Mietern stark nachgefragt. Dazu kommt, dass Berlin boomt und moderne Büroflächen inzwischen äußerst knapp sind. Der erfolgreiche Verkauf unseres Büroprojektes cube, das wir in absoluter Premiumlage bauen, liefert uns einen signifikanten Ergebnisbeitrag und verschafft uns wirtschaftlichen Spielraum für die Realisierung weiterer Projektentwicklungen für den eigenen Bestand am selben Standort“, kommentierte Frank Nickel, einst CEO von CA Immo, den Verkauf Anfang 2017.

## Erst Halbzeit und schon gut verkauft

Noch müssen die Besucher einiges an Fantasie mitbringen, um sich das finale Ergebnis der Europacity vorzustellen. Denn gemessen an dem, was noch gebaut wird, ist gerade einmal Halbzeit. Das schreckt Endinvestoren jedoch nicht ab. Im Gegenteil. Sie sind längst auf der Suche nach lukrativen Investments am derzeit innovativsten Büro- und Wohnstandort Berlins. So dürfte die von Immobilienberater Avison Young vor gut einem Jahr geschätzte Transaktionssumme von bis dahin knapp 450 Millionen Euro längst überschritten sein und gen einer Milliarde Euro tendieren. Da geht sicherlich noch mehr.

Dagmar Hotze

BEISPIEL  
FÜR:  
DIE MISCHUNG  
MACHT ES

Auf der Sewanstraße  
wird es vor allem kleine  
Wohnungen geben.  
Quelle: HOWOGE



# Ein dickes Plus

**Lichtenberg hübscht sich auf und zieht immer mehr junge Familien an. Damit wird der Bezirk auch bei Investoren beliebter.**

Bezirksbürgermeister Michael Grunst sagt: „Lichtenberg wird jünger, die Quartiere erleben einen Boom, es kommen mehr junge Familien.“ Großer Erklärungen bedarf es seinerseits nicht, denn die Gründe dafür sind klar: Für Lebensqualität und Infrastruktur gibt es ein dickes Plus. „Lichtenberg hat außerdem viele Grünflächen“, so Michael Grunst weiter. Um die Beliebtheit des Stadtbezirkes noch weiter zu steigern, unterzeichnete der Politiker im April einen Vertrag zur Bilanzierung des Audits „Familiengerechter Bezirk“. Denn diesen Titel möchte der Stadtteil weiter tragen. Familienfreundlichkeit sei eine Investition in die Zukunft, die sich auszahle, so Michael Grunst. Lichtenberg hat endgültig den Ruf als unattraktiver Ost-Bezirk verloren.

Laut dem „IBB Wohnungsmarktbericht 2017“ verortet sich das aktuell bekannte Wohnungspotenzial für Berlin von maximal 153.000 Wohnungen vor allem in Pankow, Reinickendorf, Mitte, Spandau sowie eben Lichtenberg. Experten listen in der Studie auf, was viele bei ihrer Suche nach einem neuen Zuhause erleben: Die Marktlage für Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften bleibt in den nächsten drei Jahren angespannt. Das sich fortsetzende Angebotsdefizit gilt auch für Reihenhäuser, für Eigentumswohnungen geht man von einer

ausgewogenen Marktsituation aus. In allen Mietpreissegmenten ist ein ausgeprägter Nachfrageüberhang zu konstatieren. „Natürlich besteht die Gefahr eines weiteren Preisanstiegs“, so Michael Grunst. „Kommunale Unternehmen und Genossenschaften wirken hier mietstabilisierend.“ Ob das in einem Jahr noch Gültigkeit hat, steht in den Sternen.

## Hip und angesagt

Denn die Vielseitigkeit Lichtenbergs hat sich herum gesprochen: Plattenbauten in Hohenschönhausen, grüne Idyllen im Landschaftspark Herzberge, DDR-Architektur im alten Stasi-Komplex an der Normannenstraße, Eigenheimboom in Karlshorst, komplett neue Stadtviertel an der Rummelsburger Bucht, Künstler und Kreative in noch maroden Industriebauten an der Herzbergstraße. Waren früher Kreuzberg und Prenzlauer Berg hip, nun sehen viele Berliner Lichtenberg als inoffizielles Szeneviertel. Nur: Ein Geheimtipp ist es nicht mehr. So hat die CORESTATE Capital Holding S.A. das Projekt Alfred & Charlotte gekauft. Nach der Fertigstellung im vierten Quartal 2019 wird das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus über 120 Wohnungen mit einer vermietbaren Fläche von über 6.000 Quadratmetern

sowie mehr als 1.000 Quadratmeter Gewerbefläche für Einzelhandel haben. Dazu kommen eine Büro- oder Praxiseinheit sowie eine Kindertagesstätte.

Laut dem Wohnmarktbericht 2018 der Berlin Hyp und CBRE liegt die Medianmiete in Lichtenberg bei 9,10 Euro, was eine Steigerung von 7,2 Prozent zum Jahr 2016 zeigt. Während die Nachfrage in fast allen Stadtteilen wuchs, schrumpfte das Angebot an auf dem offenen Markt offerierten Mietwohnungen. Erste Ursache dafür dürfte eine geringere Fluktuation sein. „Bei Knappheit und rasch steigenden Angebotsmieten wäre der Mietsprung bei einem Umzug oft besonders groß, so dass dieser eher nicht stattfindet“, sagt Gero Bergmann, Vorstandsmitglied der Berlin Hyp.

## Schnell und günstig

Die HOWOGE als kommunales Wohnungsunternehmen hat Lichtenberg schon längere Zeit fest im Blick. Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der HOWOGE, definierte für ihr größtes Projekt, den Lindenhof, folgende Ansprüche: „Ziel ist es, Neubauten mit vielfältigen Wohnungstypen zu entwickeln, existierende Kiez-Strukturen zu ergänzen und mit hoher Architektur- und Städtebauqualität zur Weiterentwicklung

**WOHNUNGSNEUBAU: 267 PROJEKTE IN DER ENTWICKLUNG**

| Stadtbezirk          | Projekte   | Anzahl Wohnungen gesamt | Eigentumswohnungen gesamt | Mietwohnungen gesamt | Angebotskaufpreise pro €/m <sup>2</sup> | Wohnungsgrößen in m <sup>2</sup> |
|----------------------|------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|---|----------------------------------|
| Charlottenb.-W.      | 24         | 2.700                   | 1.960                     | 740                  | 3.500–15.200                            | 19–203                           |
| Friedrichshain-K.    | 22         | 3.390                   | 1.270                     | 2.120                | 3.100–12.000                            | 24–350                           |
| Lichtenberg          | 32         | 5.440                   | 1.750                     | 3.690                | 3.100–7.900                             | 15–175                           |
| Marzahn-H.           | 13         | 2.650                   | 660                       | 1.990                | 1.900–4.200                             | 30–180                           |
| Mitte                | 45         | 8.510                   | 4.040                     | 4.470                | 3.500–19.800*                           | 19–470*                          |
| Neukölln             | 12         | 1.100                   | 310                       | 790                  | 3.100–6.500                             | 37–130                           |
| Pankow               | 38         | 1.980                   | 1.470                     | 510                  | 3.100–7.700                             | 31–201                           |
| Reinickendorf        | 7          | 670                     | 430                       | 240                  | 3.000–4.800                             | 34–140                           |
| Spandau              | 10         | 1.930                   | 850                       | 1.080                | 2.900–6.100                             | 28–201                           |
| Steglitz-Z.          | 17         | 820                     | 710                       | 110                  | 3.700–11.500*                           | 32–310*                          |
| Tempelhof-S.         | 17         | 2.020                   | 650                       | 1.370                | 3.300–9.700                             | 24–256                           |
| Treptow-Köpenick     | 30         | 3.260                   | 790                       | 2.470                | 1.600–5.800                             | 27–230                           |
| <b>Berlin gesamt</b> | <b>267</b> | <b>34.470</b>           | <b>14.890</b>             | <b>19.580</b>        | <b>1.600–19.800*</b>                    | <b>19–470*</b>                   |

\* in Einzelfällen deutlich höher Quelle: CBRE, eigene Recherche, Redaktionsschluss Oktober 2017

Berlins beizutragen.“ Auf dem fast sieben Hektar großen Areal des ehemaligen Kinderkrankenhauses an der Gotlindestraße entstehen fünf Gebäude in drei Themenhöfen mit unterschiedlichen Wohnungs- und Gebäudetypen für Singles, Familien und Senioren. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2019 geplant. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen einem und fünf Zimmern und sind barrierearm erreichbar. Innovative Wohnformen und Wohngemeinschaften sind ebenso möglich wie altersgerechtes Wohnen. Ergänzung erfährt das Angebot durch eine Kindertagesstätte und

großzügige Grünflächen. Bereits zum Zeitpunkt der Grundsteinlegung im Juli 2017 gab es mehr als 2.000 Registrierungen von umzugswilligen Berlinern, die sich für den Vermietungsstart interessierten.

Im Oktober 2017 begannen die Arbeiten an HOWOGE-Wohnungen an der Sewanstraße. Zwei Gebäude mit acht Geschossen sollen im Frühjahr 2019 fertig sein. Da die Nachfrage nach kleinen Wohnungen in Lichtenberg sehr stark steigt, wurden neben Wohnungen für Familien 70 Prozent Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen implementiert. Insgesamt sind die Wohnungen

zwischen 35 und 90 Quadratmetern groß und liegen im Schnitt bei 55 Quadratmetern. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen und sind barrierefrei erreichbar. 37 Einheiten werden gemäß der Berliner Bauordnung behindertengerecht sein. In den Erdgeschossen gibt es Fahrradabstell- und Kinderwagenräume. Die Hälfte der Wohnungen wird als geförderter Wohnraum zu Einstiegsmietten von 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet. Die Mieten im freifinanzierten Teil liegen im Schnitt unter zehn Euro pro Quadratmeter, heißt es von dem Unternehmen. Schon etwas länger laufen die Arbeiten an der Dolgenseestraße. Insgesamt 117 Wohnungen sowie zwei Senioren-Wohngemeinschaften und eine Tagespflege-Einrichtung werden derzeit auf dem 7.400 Quadratmeter großen Areal errichtet. Hier kommt serielles Bauen zum Einsatz, was sich in einer kurzen Bauzeit niederschlägt. Bereits die Planung erfolgte über ein einheitliches System mit immer wiederkehrenden Parametern, häufig kommen vorgefertigte Bauelemente zur Anwendung. Bei diesem Projekt bedeutet das beispielsweise: 117 Fertigteilbalkone und 53 Fertigteiltreppen. Die Stadthäuser befinden sich im Innenbereich eines U-förmigen

5. und 6. Juni 2018 | Rostock

## 16. IMMOBILIENTAG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

Wissen braucht Platz zum Wohnen und Arbeiten!  
Wie Digitalisierung die Stadtentwicklung antreibt.



WWW.ROSTOCK-BUSINESS.DE/IMMOBILIENTAG2018





Lindenhof: Auf dem Areal des ehemaligen Kinderkrankenhauses entstehen fünf Gebäude.



Auf Elite gesetzt: 350 Einzelapartments vorwiegend für Studenten entstehen hier. Quelle: Catella

Gebäuderiegels im Lichtenberger Ortsteil Friedrichsfelde. Die drei Punkthäuser ergänzen die zehngeschossige Bestandsbebauung und erweitern das Angebot an kleinen sowie seniorenfreundlichen Wohnungen in der Umgebung. „Der Neubau hier ist eine sehr gelungene Ergänzung des bestehenden Quartiers, da das Projekt sowohl der Nachfrage vor Ort, als auch dem Bedarf der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gerecht wird“, sagt Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen. „Das bedeutet einen echten Mehrwert für den gesamten Kiez.“ Bezirksbürgermeister Michael Grunst ergänzt: „Insbesondere hier in Friedrichsfelde ist der Anteil älterer Menschen sehr hoch. Vor diesem Hintergrund begrüße ich sehr, dass explizit Angebote für diese Bevölkerungsgruppe geschaffen werden.“ Alle Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen sind barrierefrei per Aufzug zu erreichen und verfügen über einen Balkon

oder eine Terrasse. Mit ihren effizienten Grundrissen sind die Wohnungen vor allem auf die Bedürfnisse von Senioren, Singles und Paaren ausgelegt. So haben zwei Drittel aller Wohnungen ein oder zwei Räume und sind zwischen 38 und 61 Quadratmeter groß. Ein Drittel der Wohneinheiten wird als geförderter Wohnraum zu Einstiegsmieten ab 6,50 pro Quadratmeter angeboten. Die übrigen Wohnungen kosten im Schnitt unter zehn Euro pro Quadratmeter. Darüber hinaus können in zwei Senioren-Wohngemeinschaften je neun Personen Betreuung finden. In der Tagespflege-Einrichtung sind insgesamt zwölf Plätze vorhanden.

### Attraktiv und lukrativ

Investoren wie die deutsche Einheit von Aberdeen Standard Investments loben die Citylage von Lichtenberg. Sie erwarben von Kondor Wessels für den Immobilien-Spe-

zialfonds Aberdeen German Urbanisation Property Fund das Projekt LEO Urban Living. Fabian Klingler, Vorstandsmitglied von Aberdeen Asset Management, sieht das Projekt „als ideale Bereicherung des bestehenden Portfolios. LEO – Urban Living vereint alle Kriterien, die für uns maßgeblich sind: einen attraktiven Mix an Wohnungstypen beziehungsweise -größen, eine gute Citylage, breite Nahversorgung und Nachhaltigkeit hinsichtlich der Energieeffizienz und der Materialien. So kann frei finanziertes Wohnungsbau als Win-win für Mieter, Investoren und Kommunen funktionieren.“ Die INTER-HOMES AG baut Eigentumswohnungen an der Regener Straße. In den acht Gebäuden bringt das Unternehmen 112 Eigentumswohnungen und 96 Tiefgaragenstellplätze unter. PROJECT hat ebenfalls in Lichtenberg, im Stadtteil Rummelsberg zugegriffen: Die aktuell in Platzierung befindlichen PROJECT Immobilienentwicklungsfonds Metropolen 16 und 17, Metropolen SP3 sowie Metropol Invest erwarben ein knapp 6.500 Quadratmeter großes Baugrundstück an der Eitelstraße. Vier Vollgeschosse sollen es werden sowie ein zusätzliches Staffelgeschoss und eine Tiefgarage im Wert von rund 47 Millionen Euro. Der Berliner Investmentmanager Catella Residential Investment Management GmbH konzentriert sich ebenfalls auf Wohnen – in Lichtenberg auf studentisches. Das Unternehmen kaufte eine schlüsselfertige Projektentwicklung einer Mikrowohnen- und Studentenapartmanlage von der HOMEPOINT Gruppe. Bis zum zweiten Quartal 2019 entstehen 350 Einzelapartments. Die Wohneinheiten kommen auf insgesamt 7.226 Quadratmeter Wohnfläche. Kostenpunkt: 41,3 Millionen Euro. Das Objekt verfügt über zwölf Etagen und ist langfristig an die Bürgermeister-Reuter-Stiftung vermietet, die bereits 1953 gegründet wurde und heute sieben Studentenwohnheime in Berlin betreut. „Berlin ist mit seinen 3,5 Millionen Einwohnern und 180.000 Studenten eine der Top-Bildungsstädte der Republik. Seit 2004 sind die Studentenzahlen um knapp 20 Prozent gestiegen – Tendenz weiter steigend. Mit dem Zielobjekt haben wir eine nachhaltige Portfoliodiversifikation für den Fonds erwerben können, die unseren Anlegern langfristig stabilen Cash flow sichert“, so Michael Keune, Managing Director bei Catella.

### Chance und Idee

Doch neben dem Wohnstandort tritt Lichtenberg auch als traditioneller Wirtschaftsstandort in den Fokus. Da wäre der

Neben Wohnungen entstehen in der Dolgenseestraße auch Seniorenwohngemeinschaften.  
Quelle: HOWOGE



niederländische Entwickler Van Caem Projects. Gegenüber Thomas Daily äußerte sich der beauftragte Schweizer Architekt Marc Kocher: Es geht um die Entwicklung von 110.000 Quadratmetern Gewerbefläche. Auf dem früheren Post-Gelände entlang der Buchberger Straße, zwischen Frankfurter Allee und Coppistraße, sieht er sechs Neubauten mit jeweils 5.430 bis knapp 37.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche vor. Darüber hinaus bekommt das Haus in der Frankfurter Allee 196 mit 3.970 Quadratme-

tern eine Sanierung. Zudem befinden sich 480 Tiefgaragen- und 20 Außenstellplätze vor Ort. Kostenpunkt: 220 Millionen Euro. Allerdings gibt es noch keinen konkreten Baustart, dieser richtet sich nach dem Planverfahren. In einem monatelangen Entscheidungsverfahren konnte sich die CREO Group durchsetzen: für das ehemalige Fuhrparkareal von Vattenfall. Das Grundstück ist 35.000 Quadratmeter groß. Die CREO Group plant eine Bebauung mit 91.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche, verteilt auf

drei Gebäude. Ein Teil der Flächen ist für City-Logistik vorgesehen. CREO-Geschäftsführer Peyvand Jafari sagt: „Das Grundstück liegt nur 15 Minuten Autofahrt vom Alexanderplatz entfernt. Aufgrund dieser zentralen Lage bietet es sich für City-Logistik an, zum Beispiel für Online-Versandhändler, die immer schneller die bestellte Ware an den Kunden liefern wollen und dafür innerstädtischer Standorte bedürfen. Hier sehen wir eine große Chance für den Erfolg unserer Projektentwicklung.“  
*Ivette Wagner*

## Implenia® 130 Jahre Bau Know-how.



130 Jahre Bauerfahrung als Bilfinger stellen wir Ihnen jetzt als Implenia im Hochbau zur Verfügung. Wir sind jetzt die Bauleute mit der Blume. Ungewohntes Bild, dennoch alte Bekannte. Ob Büro, Hotel, Schulen, Wohnhäuser, Kliniken, ob Neubau oder Sanierung – wir sind Ihr Ansprechpartner in der Region, dabei bundesweit aufgestellt, mit dem Know-how aus Hunderten von Projekten, die wir für unsere Kunden erfolgreich realisiert haben.

Ihr Direktkontakt in der Region:

Berlin T +49 30 40879400, berlin.hochbau@implenia.com – Leipzig T +49 341 3513-0, leipzig.hochbau@implenia.com

**Implenia** denkt und baut fürs Leben. Gern.

hochbau.implenia.com

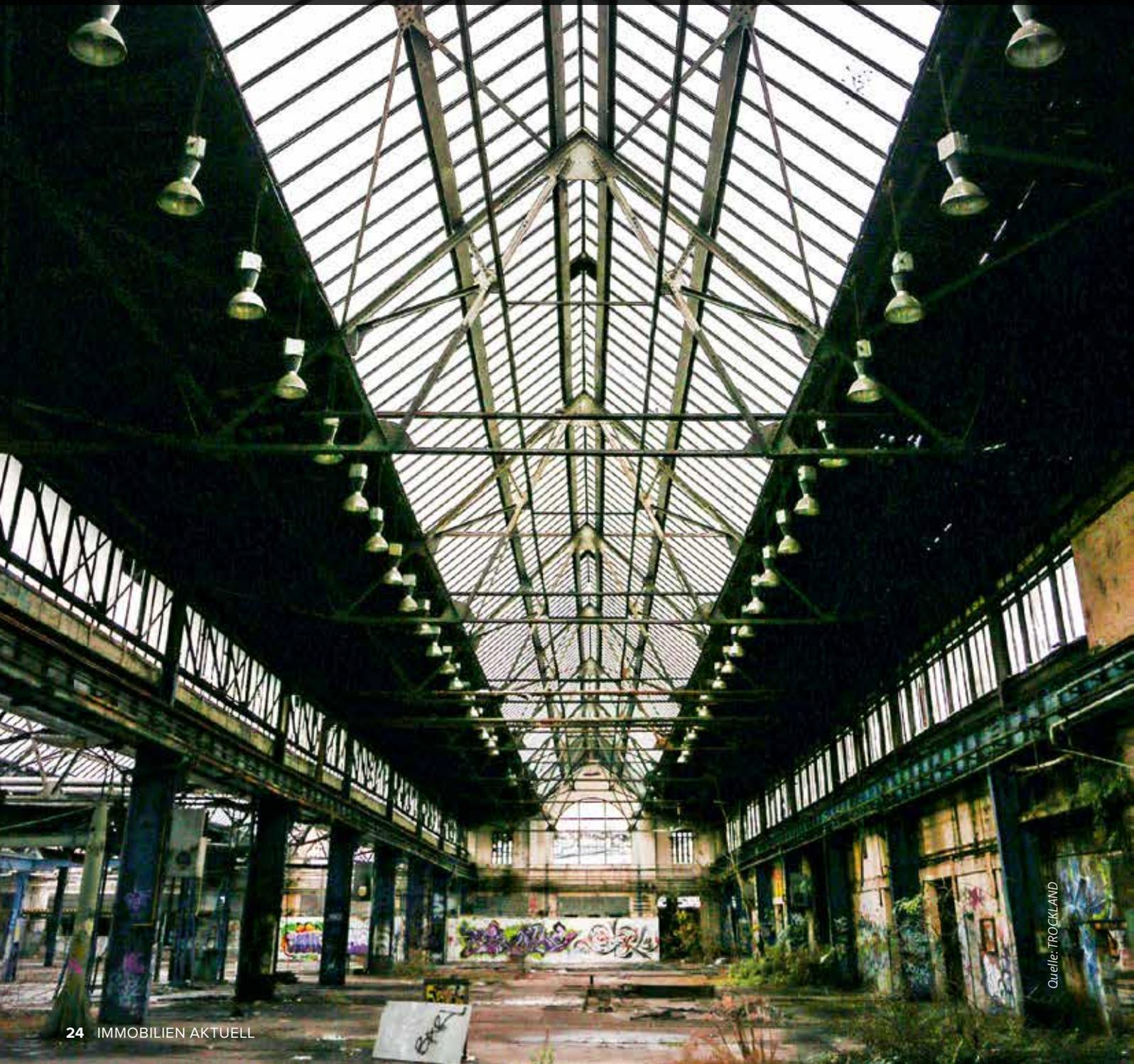
# Perfekt, prächtig, Potsdam

Das Berliner Unternehmen TROCKLAND realisiert sein erstes Projekt in der brandenburgischen Landeshauptstadt.

Es war einmal ein wirtschaftlicher Hotspot in Potsdam: Noch 1989 arbeiteten etwa 1.350 Arbeiter auf dem Gelände des Reichsbahnausbesserungswerkes (RAW). Knapp 2.000 Eisenbahnwaggons durchliefen die Werkhallen. Nach der Über-

nahme durch die Deutsche Bahn erfolgte eine schrittweise Reduzierung von Arbeitsplätzen und Produktion, 1999 die endgültige Stilllegung. Immerhin wurde 1997 die „Neue Halle“ unter Denkmalschutz gestellt. Doch auch das nützte nichts. Ideen für das

Gelände direkt am Hauptbahnhof gab es immer wieder, sogar ein Investor fand sich. Doch es passierte nichts. Nun hat eine Investorengruppe um den Berliner Projektentwickler TROCKLAND das Areal erworben.



„Die Absicht, mit dem Erwerb der neuen RAW-Halle einen Innovationshub, also einen Kompetenzort in Sachen IT und Innovation zu schaffen, in dem Gründer und junge Unternehmen Tür an Tür mit gestandenen Unternehmen und Institutionen optimale Rahmen- und Arbeitsbedingungen finden werden, hat meine volle Unterstützung“, äußerte sich Oberbürgermeister Jann Jakobs zu diesem Coup. Das Vorhaben füge sich in die bisherigen Entwicklungen und die weiteren Ziele für den Wirtschaftsstandort ein.

## Erste Mietanfragen

Mit TROCKLAND fand sich zudem ein Unternehmen, das die Verbindung von Alt- und Neubau sensibel und modern interpretiert. Beispielhaft stehen dafür die PARAGON APARTMENTS. Im Stadtteil Prenzlauer Berg wurde ein 1912 erbautes Krankenhaus zum Ersten ertüchtigt, zum Zweiten mit zwei Neubauten ergänzt. Dafür gab es den FIABCI Prix d'Excellence 2016 in Bronze. Oder die ehemalige Kunsteisfabrik am Holzblockufer: Hier soll ein urbanes Zentrum entstehen. Das denkmalgeschützte ehemalige Kühlhaus und das Wohngebäude werden vollständig saniert. Zwei Neubauten erhalten

die moderne Formensprache des Architekturbüros GRAFT.

Doch zurück nach Potsdam und zu einer gewaltigen Aufgabe: Mindestens 20.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche sollen auf dem rund 25.000 Quadratmeter großen Grundstück entwickelt werden. Viele können die Fertigstellung im Jahr 2021 gar nicht erwarten: „Wir haben bereits die ersten Mietanfragen“, sagt Sebastian Molina, Senior Project Manager bei TROCKLAND. Die Palette reiche dabei von Start-ups bis hin zu etablierten Unternehmen. „Momentan eruieren wir die Lage auf dem Markt. Danach werden sich Ankermieter herauskristallisieren.“ Einheimische erfragen die Angebote des neuen Standortes für Digital-, Medien- und Kreativwirtschaft genauso wie Unternehmen aus Berlin.

Doch erst einmal stehen die ganz „normalen“ Aufgaben eines Projektentwicklers an. „Wir haben einen Pool von Architekten erstellt, die sich in Potsdam auskennen, Erfahrungen mit Denkmalsanierung genau

wie im IT-Medien-Kreativbereich haben“, so Sebastian Molina. In einem geschlossenen Verfahren wird diese Auswahl verkleinert, danach erfolgen intensive Gespräche. Der Anspruch lautet: Das Potsdam von Morgen soll das RAW werden. Dazu gehört auch die Entwicklung eines Logos, eines Namens für das Projekt. Hesel Nathaniel, CEO und Geschäftsführer von Trockland, drückt es wie folgt aus: „Das Projekt ist ein Juwel, welches hervorragend in unser Portfolio passt. Die Entwicklung von historischen Ensembles durch die Verschmelzung von denkmalgeschütztem Bestand und ausdrucksstarker Neubau-Architektur ist für uns immer wieder ein besonderer Ansporn.“ Zudem sieht er mit aufgeschlossenen Institutionen und Behörden, erstklassigen Bildungseinrichtungen, etablierten Technologieunternehmen, kurzen Wegen, schnellen Entscheidungen die Grundvoraussetzungen für diese Entwicklung mehr als erfüllt. Perfekt, prächtig, Potsdam eben!

*Ivette Wagner*

ALT  
UND NEU  
SENSIBEL  
VEREINT

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

# Aus Plänen wird Wohnraum.

IBB für Vermieter & Investoren: Die Wohnungsbauförderer in Berlin.

Sie planen den Neubau oder die Sanierung bzw. Modernisierung eines Mehrfamilienhauses – wir haben das Förderprogramm. Mit unseren Finanzierungsangeboten unterstützen wir Sie vor allem bei Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz. Sprechen Sie mit uns!

Telefon: 030 / 2125-2662

E-Mail: [immobilien@ibb.de](mailto:immobilien@ibb.de)

[www.ibb.de/vermieter\\_investoren](http://www.ibb.de/vermieter_investoren)

 **Investitionsbank  
Berlin**

Leistung für Berlin.

# „Es bedarf mehr Mut zu radikalem Umdenken“

**Viktor Weber, Gründer des Future Real Estate Institute mit Sitz in Regensburg, stellt der Immobilienbranche hinsichtlich der Digitalisierung ein schlechtes Zeugnis aus.**



**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** Die Marktforscher von Gartner rechnen damit, dass sich die Zahl von vernetzten Geräten allein nur im Smart-Home-Bereich von 339 Millionen im Jahr 2016 auf 2,7 Milliarden im Jahr 2020 verachtfachen wird. Muss uns das Angst machen?

**Viktor Weber (VW):** In der Sicherheitscommunity betrachtet man diese Entwicklung mit gemischten Gefühlen. Bruce Schneier, einer der führenden Köpfe im Bereich IT-Security, sieht in dieser Entwicklung eher einen Katalysator für mächtigere Botnets, die beispielsweise für großflächige DDoS-Attacken (Distributed Denial of Service) und andere maligne Aktivitäten genutzt werden können. Auch ist Informationssicherheit ein großes Thema. Grund hierfür ist die Tatsache, dass die meisten als smart vermarkteten Geräte nicht auf modernen Hardwarekomponenten aufgebaut sind, sodass aktuelle Sicherheitssoftware oftmals nicht kompatibel ist. Da jedoch ein System nur so sicher ist wie sein schwächstes Glied, stellt dies ein Problem dar. Dazu kommt, dass viele Nutzer und Hersteller unbedarft sind. So gibt es beispielsweise

Schließsysteme per App, die sich der 2-Faktor-Authentifizierung per SMS als zusätzlicher Eintrittsbarriere bedienen, wobei diese längst als Schwachstelle bekannt ist. Hier muss mit mehr Sorgfalt gearbeitet werden, auf Hardware- und auf Softwareebene. Die Programmierung solcher smarten Geräte sollte sich zum Beispiel der formalen Verifikation bedienen, also dem Beweisen, dass der Code nur genau das ausführt, was er ausführen soll.

**IA: Nach den negativen Fakten verraten Sie sicherlich auch die Vorteile.**

**VW:** Es gibt unzählige positive Aspekte der urbanen Vernetzung. So wird diese das autonome Fahren begünstigen, da sie die Kommunikation zwischen Infrastruktur und Fahrzeugen ermöglicht. Services können für Menschen mit sensorischem Handicap auf eine vernetzte Infrastruktur aufbauen, was der Inklusion dienen kann. Dies lässt sich auf den Smart-Home-Bereich übertragen. In Zukunft sichert beispielsweise ein medizinisches Monitoring ältere Bewohner über die Ferne ab, sodass das Altwerden in den eigenen vier Wänden möglich ist.

**IA: Wie sinnvoll ist allgemein Monitoring?**

**VW:** Durch die Fülle an Daten werden wir, vor allem Konzerne, Behörden und die Wissenschaft, das menschliche Zusammenleben und unsere persönlichen Präferenzen besser verstehen können. Dies kann sowohl positiv als auch negativ sein. Man sollte also die Vernetzung der Welt weder verteufeln noch unreflektiert bejubeln, da es auf die Umsetzung ankommt.

**IA: Neben Smart Home gibt es ja eine Menge anderer Dinge: Sensorik, Big Data, virtuelle Realität, Robotik, Blockchain lauten die Schlagworte. Täuscht der Eindruck oder hat die Immobilienbranche tatsächlich Nachholbedarf in diesen Bereichen?**

**VW:** Absolut. Die Immobilienbranche ist die am wenigsten digitalisierte Branche relativ zu ihrer Wertschöpfung. Den Akteuren fehlt zum einen das notwendige Wissen sowie die Motivation sich tatsächlich in Zeiten der Niedrigzinspolitik mit zukunftsrelevanten Themen auf dem Niveau zu beschäftigen, wie sie es eigentlich müssten. Konzerne sind oft langsam und tragen das Wort Di-

gitalisierung nur als Marketinginstrument vor sich her, wie es vor wenigen Jahren bei der Nachhaltigkeit war. Es reicht nicht, dass man sich nur auf ein paar wenige Insellösungen konzentriert, sondern man muss einen holistischen Ansatz wählen, wenn man sich transformieren will. Hierzu müssen Unternehmen jedweder Größe zuerst analysieren, wie gut sie digitalisiert sind, wie es um die IT-Infrastruktur und das Wissen aller Mitarbeiter bestellt ist. Man darf nicht nur von oben herab agieren, sondern muss von Anfang an alle Beteiligten einbinden und Fortbildungsangebote konzipieren. Die digitale Transformation ist kein begrenztes Projekt, sondern ein niemals endender Prozess, der Quelle für innovative Geschäftsmodelle, zufriedene Angestellte und Effizienzsteigerungen sein kann.

**IA: In dem Report „Digitale Transformation und Innovation in der deutschen Immobilienbranche“, den Sie gemeinsam mit CBRE erstellt haben, liefern Sie eine nicht gerade zimperliche Einschätzung. Können Sie bitte kurz die Ergebnisse zusammenfassen?**

**VW:** 60 Seiten wissenschaftliche Arbeit auf ein paar Sätze zu kondensieren, fällt mir dann doch etwas schwer, da ich mich schon bei der Ausarbeitung der Studie immer wieder einbremsen musste. Die Einschätzung, dass über 70 Prozent der Unternehmen, die sich momentan mit der digitalen Transformation beschäftigen, scheitern, wenn sie weitermachen wie bisher, ist zwar nicht zimperlich, aber realistisch. Es bedarf mehr Mut zu radikalem Umdenken und zu neuen Ideen. Digitalisierung ist kein Nebenprojekt, sondern die Grundlage für eine erfolgreiche Zukunft. Sie muss also eine der Hauptaufgaben im Tagesgeschäft werden. Dazu muss jedes Unternehmen seine Schwachstellen und Stärken kennen, digitale Kompetenz ausbilden, adäquate Geschäftsmodelle entwickeln, agiler und schlanker werden, Wissensmanagement institutionalisieren, eine offene Unternehmenskultur fördern und vieles mehr.

**IA: Welches Ergebnis war für Sie am überraschendsten?**

**VW:** Dass es viele gute Ideen gibt, die einfach nicht in die Umsetzung gehen. Die Unternehmen sind sich oft selbst im Weg und trauen sich zu wenig.

**IA: Ist die Zukunft in Gefahr? Schließlich müssten eigentlich alle Firmen jetzt gleich**



Viktor Weber

Foto: [www.fre-institute.com](http://www.fre-institute.com)

**mit der Digitalisierung beginnen, bevor sie abgehängt werden.**

**VW:** Da sich die Branche recht langsam digitalisiert, fällt es momentan leicht, mit wenig Mühe digital zu wirken. Für ein paar Unternehmen ist dies eine Chance und ein gutes Marketinginstrument. Je länger man wartet, desto schwieriger wird der spätere Sprung in die eigene Zukunft, die für andere Konkurrenten dann schon Gegenwart ist.

**IA: Die Branche erlebt einen Boom, die Auftragsbücher sind voll. Es gibt also keinen zwingenden Grund für großartige Änderungen und finanzielle Investitionen. Was entgegnen Sie auf dieses Argument?**

**VW:** Antizyklisches Investieren macht Sinn, und man sollte aus den Fehlern anderer Unternehmen und anderer Branche lernen. Wer nicht mit der Zeit geht, verliert einfach langfristig.

**IA: Ein anderer Einwand: Ich finde kein passendes Personal.**

**VW:** Das stimmt bedingt. Einschlägige Hochschulen und Universitäten für Immobilienökonomien bieten derzeit keine relevanten Veranstaltungen, die diese Lücke schließen können. Im Bauingenieurwesen ist die Situation deutlich besser, da es dort Fächer wie Bauinformatik oder Schnittstellen zur Robotik gibt. In der Wirtschaftsinformatik finden sich junge, digitale Talente, aber eben ohne relevantes Immobilienfachwissen. Daran sieht man, dass gerade

Schnittstellenwissen fehlt. Daher müssen die Unternehmen selbst Fortbildungskonzepte ausarbeiten oder sich vorhandenen Angeboten bedienen, um ihre Mitarbeiter-schaft für die nahe Zukunft fit zu machen. Das Investment in Bildung wird langfristig einen herausragenden Return on Investment bringen.

**IA: Jeden Tag gründen sich neue PropTechs mit oft sehr unterschiedlichen Ausrichtungen. Können sie etablierte Unternehmen ernsthaft gefährden?**

**VW:** Wer Liegenschaften hat und diese projektiert, veräußert oder hält, ist besser geschützt als die meisten Dienstleister. Jedoch ist es grundsätzlich so, dass in einem globalen und digitalen Markt schnell neue Akteure erfolgreich werden können. Für viele Unternehmen kann dies eine Bedrohung darstellen. Kooperationen mit Startups bieten Chancen, wenn man entsprechende Schnittstellen findet und in der Lage ist, sich gegenseitig zu verstehen. Man muss realistisch sagen, dass wahrscheinlich 80 Prozent der Startups wieder von der Bildoberfläche verschwinden. Der Hype um das Wort „PropTech“ ist daher wenig produktiv. Die Immobilienbranche bietet unendlich viel Potenzial für neue Geschäftsmodelle, nutzerzentriertere Dienstleistungen und effizientere Geschäftsprozesse, weshalb ich denke, dass der Markt genug Spielraum für Startups und etablierte Unternehmen bietet.

**IA: Wie sinnvoll sind für „alte“ Firmen Kooperationen mit den Digitalisierungsprofis?**

**VW:** Austausch und Synergien sind immer sinnvoll, man kann schließlich überall etwas dazulernen. Da Digitalisierung nicht linear ist, sondern ein komplexes System, beeinflusst von verschiedensten Faktoren, gibt es keinen Masterplan, der sich auf alle Unternehmen übertragen lässt. Strategien müssen individuell ausgearbeitet werden und da gibt es keine oder nur sehr wenige gute Beispiele an denen man sich orientieren könnte.

**IA: Wie viel Zeit geben Sie den alteingesessenen Firmen für eine richtige Digitalisierung?**

**VW:** Je früher man anfängt Erfahrung zu sammeln und Wissen aufzubauen, desto besser.

Interview: Ivette Wagner



# Fehlende Zündung

**Investoren fürchteten Schlimmstes, als vor mehr als eineinhalb Jahren eine Politikerin der Linken die Hoheit über Bauen und Stadtentwicklung übernahm. Nicht alle Prognosen sind eingetreten – doch von der dringend benötigten Aufbruchstimmung am Markt ist Berlin genau so weit entfernt wie zuvor.**

**W**er genau hinhörte, konnte die feine Kritik dann doch hören, die sich in die Antwort des Regierenden Bürgermeisters geschlichen hatte. „Wir sind wirklich längst noch nicht so weit, dass wir darüber reden, welche Konsequenzen wir ziehen müssen“, sagte Michael Müller zu Jahresanfang im rbb-Fernsehen auf die Frage, ob er angesichts der schleppenden Wohnungsbautätigkeit im Land Berlin an ein Schassen seiner Bausenatorin denke. „Noch“ – denn von der Anfangseuphorie, mit der die rotrotgrüne Landesregierung vor knapp eineinhalb Jahren startete, ist kaum mehr etwas zu spüren. Vom im Koalitionsvertrag formulierten Ziel, bis zum Ende der Legislaturperiode 2021 etwa 30.000 Wohnungen gebaut zu haben, ist man vom Tempo her weit entfernt. Auch, wie bis 2025 der Bestand an kommunalen Wohnungen durch Neubau und Kauf auf mindestens 400.000 Wohnungen gesteigert werden soll, ist fraglich. Die Wohnungspreise steigen weiter, Genehmigungsprozesse ächzen sich durch nach wie vor ausgedünnte Verwaltungen, und während Bürger und Politiker wie eh und je über Art und Umfang von Beteiligungsprozessen diskutieren, wird Bauland knapper und begehrt.

Der Ruck, der mit dem Amtsantritt einer linken Stadtentwicklungssenatorin durch die Berliner Baupolitik gehen sollte, scheint ausgeblieben zu sein – auch zur Erleichterung von Vertretern der Privat- und Verbänden der Immobilienwirtschaft, die erhebliche Stolpersteine für Investoren fürchteten und ein massives „Misstrauen in die Märkte“ aufziehen sahen. „Berlin zählt nach wie vor zu den dynamischsten Immobilienmärkten der Republik“, bekräftigt Claus Michelsen, Immobilienexperte am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW). „Investoren haben sich offenbar die Kauflaune nicht verderben lassen.“ Sein Kollege Ralph Hen-

ger vom eher arbeitgebernahen Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) hält zwar ebenfalls fest, dass nicht alles schlecht sei, zieht aber übergreifend eine eher gemischte Bilanz: „Mit immer neuen Reglementierungen werden falsche Schwerpunkte gesetzt“, hält der Ökonom fest.

## Mieter stehen im Mittelpunkt

Die linke Senatorin und studierte Stadtplanerin Katrin Lompscher war in der Tat mit dem Versprechen angetreten, dem Regulieren von Angebot und Nachfrage mindestens ebenso viel Aufmerksamkeit zu widmen wie dem Bauen selbst. Zentrales Anliegen ist ihr die Verbesserung der Situation für Mieter in einer Stadt, in der die Eigentumsquote deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt, während die Zahl der Niedrigverdiener regelmäßig Spitzenwerte erreicht. „Mieter\*innen sollen besser vor den Folgen von Immobilienspekulation, Luxussanierung und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geschützt werden“, steht im Koalitionsvertrag. Die Förderung von Wohneigentum erwähnen die Regierenden mit keinem Wort.

Die Senatorin nahm zunächst die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in die Pflicht. Sie dürfen die Mieten jährlich nurmehr um zwei Prozent erhöhen, die Modernisierungsumlage ist auf sechs Prozent jährlich abgesenkt worden. Mietervertreter freuen sich erwartungsgemäß über diese Vorgaben: „Die Senatorin hat die städtischen Wohnungsunternehmen klar auf Kurs gebracht“, sagt der Vorsitzende des Berliner Mietervereins, Reiner Wild. Ebenfalls zum Schutz von Mietern hat die Landesregierung die Zahl der Milieuschutzgebiete erheblich ausgeweitet. In ihnen können Bezirke mit verschiedenen Instrumenten auf den

Erhalt einer sozialen Mischung in dem Viertel hinwirken. So wird etwa die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig. Außerdem können sie beim Verkauf eines Objektes innerhalb von zwei Monaten in den Kaufvertrag eintreten, um Ziele des Milieuschutzes sicherzustellen. Der Senat hat dies in mehreren Fällen getan, meist zu Gunsten einer landeseigenen Gesellschaft. Indes drohen Gerichtsentscheidungen diese Praxis zu beschneiden: Zuletzt hatte das Landgericht Berlin klargestellt, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden darf, wenn das betreffende Grundstück im Gebiet eines Bebauungsplanes liegt und das betreffende Objekt den Festsetzungen des Plans entspricht. Der Senat will gegen das Urteil vorgehen, das einen konkreten Streitfall mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beschreibt.

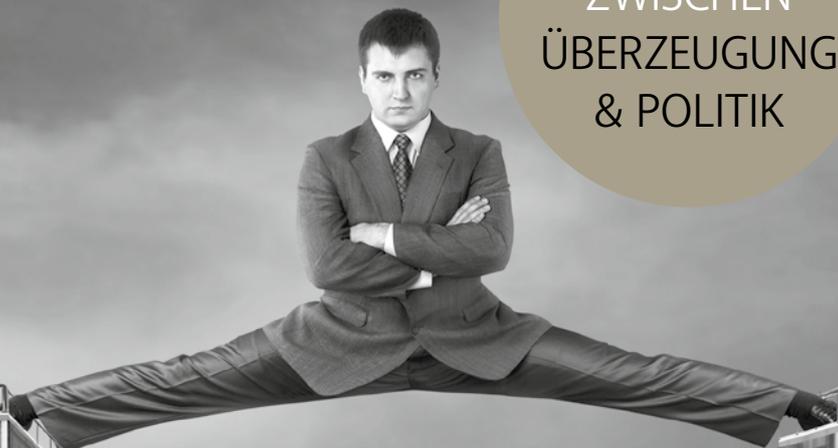
Auf Menschen mit niedrigem Einkommen zielen auch Förderinstrumente im Sozialwohnungsbereich ab; Lompscher hat den Mietzuschuss für Bedürftige erhöht und eine generelle Mietreform bei den Sozialwohnungen angekündigt. Sie verwies dabei auf die besondere Berliner Situation, dass Sozialwohnungsmieten häufig teurer sind als die in nicht geförderten Wohnungen, was sich aus lange zurückliegenden Regelungen heraus entwickelt hat.

## Landeseigene Firmen als Schlüsselpartner

Auch beim Neubau misst die Senatorin dem Entstehen von Sozialwohnungen hohe Bedeutung zu; und es sind erneut die landeseigenen Gesellschaften, die sie beim Schaffen neuen Wohnraums als Schlüsselpartner sieht: In einer Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Gesellschaften hat der Senat festgelegt, dass bei Projekten mit Baustart nach dem 1. Juli 2017 mindestens die Hälfte der Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden vergeben werden muss. Private sollen über das so genannte Modell der Kooperativen Baulandentwicklung in die Pflicht genommen werden und 30 Prozent bei Neubauten als Sozi-

DER  
ERHOFFTE  
RUCK  
BLIEB AUS

SPAGAT  
ZWISCHEN  
ÜBERZEUGUNG  
& POLITIK



alwohnungen ausweisen. Das Modell greift allerdings nur dort, wo Bebauungspläne aufgestellt werden. Es gilt nicht in Gebieten, in denen Baurecht nach Paragraph 34 (also für Bauvorhaben im „unbeplanten Innenbereich“) oder nach Baunutzungsplan besteht. Entstanden sind nach Zahlen des Landesamts für Statistik in den vergangenen drei Jahren gerade einmal gut 400 – bei 30.000 fertiggestellten Wohnungen insgesamt.

Zum 1. Januar 2018 hat die Senatsverwaltung die Förderszenarien neu aufgestellt und unterschiedliche Konditionen aufgelegt je nach maximaler Miethöhe, zu deren Einhalten sich Bauwillige verpflichten. Ein Paket greift für eine anfängliche Mietpreis-Bindung von 6,50 Euro kalt pro Quadratmeter, ein zweites für acht Euro kalt. Ob und wie die kompliziert anmutenden Bedingungen erfolgreich wirken, bleibt abzuwarten – selbst Mietervereins-Landeschef Reiner Wild spricht von Ideologie, die beigemischt worden sei.

### Fehlendes Engagement, falsche Prioritäten

Jüngsten Berechnungen zufolge braucht Berlin mindestens 194.000 Wohnungen bis 2030, um mit der wachsenden Stadt Schritt zu halten. Das ergibt sich aus einem Zwischenbericht zum Stadtentwicklungsplan 2030. Nun wurden zwischen Januar und September 2017 tatsächlich gut fünf Prozent mehr Neubaugenehmigungen erteilt als im Vorjahreszeitraum. Doch nicht nur Vertreter der freien Bauwirtschaft beklagen mangelndes Engagement und falsche Prioritätensetzungen bei der Senatorin – es waren die landeseigenen Gesellschaften, die im letzten Spätsommer mit einem öffentlichen Brandbrief ihrem Ärger Luft machten. Sie beschwerten sich darin über fehlende Baugrundstücke, mangelnde Unterstützung in den Bezirken und aufwändige Bürgerbeteiligungsverfahren. „Es braucht mehr Nachdruck beim Thema Wohnungsmarkt, damit der Knoten platzt und gebaut wird“, sagt der Sprecher des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU), David Eberhart.

Katrin Lompscher wies die im Brief erhobenen Vorwürfe zurück und forderte ihrerseits mehr Konstruktivität ein. Wie schwierig sich die Beteiligung von Bürgern gestalten kann, erfuhr sie wenige Monate später bei den ersten Veranstaltungen zum Bebauungsgebiet Blankenburger Süden im Norden von Berlin: Als bekannt wurde, dass der Senat mit fast doppelt so vielen Wohnungen kalkuliert als zuvor öffentlich disku-

tiert, liefen Anwohner und Bezirkspolitiker gleichermaßen Sturm. Katrin Lompscher gestand Kommunikationsfehler ein – ohne zuletzt von der deutlich höheren Zahl abzurücken.

## Zugehen auf Investoren erwünscht

Es bleibt ein Spagat zwischen Überzeugungen, Kompromissen und politischen Möglichkeiten mit einem kritischen Chef im Nacken: Der Regierende Bürgermeister betont nicht nur, dass es bei Bürgerbeteiligung um das „Wie“ des Bauens gehe, nie um das „Ob“. Er pocht auch darauf, die Privatwirtschaft mehr einzubinden. „Wir brauchen privates Engagement“, so Michael Müller. Er wünsche sich von der Senatsverwaltung und den bezirklichen Bauämtern ein Zugehen auf diese Investoren, damit sie Wohnungen bauen könnten. Katrin Lompscher kontert solche Vorwürfe damit, dass sie natürlich mit privaten Bauträgern spreche und Beschwerden über das Verhältnis sie allenfalls über Dritte erreichten.

Bei der Bauwirtschaft indes rennt Regierungschef Michael Müller damit offene

Türen an. Denn selbst wenn die Entscheider der Branche festhalten, dass es nicht so schlimm gekommen ist wie befürchtet – Projektentwickler, Investoren und Bauherren aus dem Privaten fühlen sich von der Senatorin zu wenig ernst genommen und an den Rand gedrängt. Der regionale IVD-Vorsitzende Dirk Wohltorf sagt etwa, Informationen würden äußerst spärlich fließen – man kriege nichts mit. Großartige Förderprogramme erwarte die Branche gar nicht. „Wir wollen nur, dass man uns ungestört bauen lässt.“

Der Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Axel Gedaschko, spricht gar von einer bisweilen extrem feindseligen Atmosphäre für Bauwillige; Investoren erkennen eine „Frontenbildung“. Und selbst sich vorsichtig äußernde Entwickler wie Einar Skjerven von der Skjerven Group erklären, es sei nicht mehr so leicht für Private, auf dem Berliner Markt zu investieren. „Neue Regulierungen tragen nicht dazu bei, dass Berlin weiter wachsen kann.“

Dass Katrin Lompscher etwa bei der Baulandgewinnung und bei Personalengpässen in den Bezirken mit den Hinterlas-

senschaften früherer Regierungen kämpft, bestreitet die Immobilienwirtschaftsbranche dabei gar nicht. Es sind eher nach wie vor zwei grundsätzlich gegenläufige Weltanschauungen über den Wohnungsmarkt, die sich in der laufenden Legislaturperiode kaum aneinander angenähert zu haben scheinen.

Dabei sei nach Ansicht von Projektentwickler Einar Skjerven genau das notwendig. „Gut wäre es, eine Mischung aus den verschiedenen Ansichten zu haben und das gegenseitige Verständnis zu schulen“, sagt er. Wie wenig sich die Senatorin bislang in ihrem Kurs beirren lässt, verdeutlicht derweil die pikante Personalie Andrej Holm. Als Staatssekretär war der Stadtsoziologe wegen seines Umgangs mit der eigenen Stasi-Vergangenheit nicht haltbar. Kaum waren die Wogen geglättet, holte Katrin Lompscher den umstrittenen Wissenschaftler jedoch in eines ihrer wichtigsten beratenden Gremien: den Beirat für den Stadtentwicklungsplan Wohnen. Es ist just jener Beirat, in dem Vertreter der freien Bau- und Wohnungswirtschaft nurmehr eine Stimme ausmachen – von 29 insgesamt. *Kristina Pezzei*

# SEGRO AIRPORT PARK BERLIN - PHASE 4 700 m<sup>2</sup> - 5.000 m<sup>2</sup>

Flexible Gewerbeflächen direkt am Flughafen BER

Bezugsfertig ab April 2019 – jetzt frühzeitig Flächen sichern!  
germany@segro.com – 0211 - 497 65 200



SEGRO ist an den wichtigsten Standorten Europas vertreten. Wir haben uns, als derzeit einziger Marktteilnehmer, sowohl auf kleinteilige Gewerbeparks als auch auf großflächige Logistikimmobilien-Lösungen spezialisiert.

Ob für Logistik, Produktion oder Handel - wir haben den wachsenden Bedarf unserer Kunden und den steten Wandel der Prozesse immer im Blick, und das seit fast 100 Jahren.

# „Bauen in Deutschland ist Champions League“

**Die DKW Gruppe setzt auf Berlin und Leipzig. Geschäftsführer Patrick Herzog-Smethurst spricht über die Vor- und Nachteile dieser Städte, über veraltete Bebauungspläne, eingefahrene Abläufe und besonderen Charme.**

Die Aufteilung zwischen Einkauf und Projektmanagement als die wichtigsten Parts der DKW Gruppe sind schnell erzählt. Während das erste Team sich sehr stark auf Leipzig fokussiert, kümmert sich das zweite Team um die Projekte in Berlin.

Der Plan: Aufbau eines Portfolios von etwa 120 Millionen Euro in der Hauptstadt. „Momentan liegen wir bei einem Volumen von 112 Millionen in Berlin“, sagt Patrick Herzog-Smethurst, Geschäftsführer der DKW Gruppe. Es sei kein Geheimnis, dass der Markt sehr schwierig ist. „Wir müssen verschiedene Exitstrategien im Blick behalten bei der Zusammenstellung des Portfolios.“ Dazu gehören Objekte, die Aufteilungsmöglichkeiten bieten und für Bestandshalter wirtschaftlich tragbar sind.

Die Berliner DKW Gruppe agiert seit 2011, erwirbt Wohnbestandsobjekte und hebt Immobilienwerte durch Sanierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen wie Baulü-



Patrick Herzog-Smethurst  
Foto: DKW

ckenschließungen, Dachgeschossausbauten oder auch Aufstockungen. „Wir sind ein klassischer Aufteiler. Wir fühlen uns zuhause mit dem einzelnen Kunden und seiner Wohnung“, so Patrick Herzog-Smethurst. In einem Zeitungsartikel war über die DKW-Ankäufe folgender Satz zu lesen: „Und doch versprühen diese Bauten einen besonderen Charme, nämlich den der unterbewerteten Assetklasse.“ Patrick Herzog-Smethurst

lächelt: „Wir kaufen sehr konservativ ein.“ Meist handelt es sich um Altbauten, bei denen die Sanierung nicht mehr als 20 Jahre zurückliegt. Mit gut entwickelten Mieterstrukturen und in Lagen, die gegebenenfalls irgendwann mal aufteilungsinteressant sein könnten.

„In Leipzig werden wir immer weiter nach draußen gedrückt“, so der Immobilienexperte. Dazu zählt er beispielsweise die Stadtteile Wahren oder Leutzsch. Interessanter sind für ihn innenstadtnahe Gebiete wie Stötteritz oder Reudnitz. „Wir liegen beim Portfolio in Leipzig bei knapp 25 Millionen und würden gern deutlich mehr machen.“ 40 Millionen sind das avisierte Ziel.

Über Leipzig äußert sich Patrick Herzog-Smethurst, der in der Messestadt Erfahrungen hinsichtlich der Denkmalsanierung in den frühen 2000er-Jahren sammelte,

*In der Leipziger Lipsiusstraße gehört dieses Haus zum DKW-Portfolio.*





In Berlin sanierte das Unternehmen in der Detmolder Straße, baute zudem ein Dachgeschoss oben drauf.  
Fotos: DKW-Gruppe

lobend: vor allem für die Jugendlichkeit und das Potenzial. Außerdem sei sie der perfekte Standort, um „Made in Germany“ ein Gesicht zu geben. Aber: „Man darf die Frage stellen, warum sich große Firmen ansiedeln. Das hängt natürlich auch mit geringeren Lebenshaltungskosten und Lohngefügen zusammen.“ Mieten zwischen zwölf und 15 Euro hält Patrick Herzog-Smethurst als Normalität für nicht umsetzbar. „Wir haben mitten in der Innenstadt ein Projekt für zehn Euro den Quadratmeter angeboten und uns gewundert, warum niemand mieten wollte. Das war unserem Berliner Blick geschuldet.“ Selbst die nun veranschlagten acht Euro für topsanierten Bestand sind nicht in Rekordzeit vermietet. Der Einfluss ausländischer Investoren sei gering, Leipzig gelte aber als sicherer Investitionsstandort. „Das Miet- und Kaufpreinsniveau von Wohnungen wird steigen, aber nicht so wie in Berlin.“ Dennoch: Leipzig muss auch aufholen. „Die größte Schwäche, die ich sehe, ist die nicht wirklich vorhandene Infrastruktur. Für eine wachsende Stadt wird das schnell zum Thema.“ Und: Die Messestadt sei ohne Zweifel cool, ein wenig mehr an echtem Großstadtflair aber nicht hinderlich.

Die Hauptstadt ist dagegen „meine Stadt, auch wenn ich Zugezogener bin“, so Patrick Herzog-Smethurst. Er habe Lust, sich an der Verbesserung des städtebaulichen Bildes zu beteiligen. Als Unternehmer geht er sehr gern auch Risiken ein. „Schön wäre es, wenn wir mehr Unterstützung aus der Verwaltung und Politik hätten, uns weniger Steine in den Weg gelegt würden.“ Auf seiner Wunschliste ganz oben: verschlankte Prozesse. „Das beginnt schon bei vollkommen veralteten Nachkriegsbauplänen.“ Mit denen arbeitet es sich nun einmal schwer. Wie auch bei anderen Projektentwicklern hört man heraus: In den Ämtern läuft nicht alles perfekt, es fehle motiviertes Fachpersonal. Und: „Sehr oft leider auch der persönliche Bezug.“ Patrick Herzog-Smethurst ergänzt mit ei-

nem Lächeln: „Wir müssten tatsächlich jeden Tag eine Kerze anzünden, dass ein bestimmter Mitarbeiter nicht krank wird, weil, wenn er lange ausfällt, gar nichts passiert.“

Außerdem wünscht er sich mehr Möglichkeiten für offene Gespräche: Was geht nicht aus welchen Gründen, und welche Alternativen gibt es dazu. „Wir haben sehr viele Projekte in Charlottenburg-Wilmersdorf. Da kann es passieren, dass innerhalb eines Genehmigungsprozesses zwei oder drei unterschiedliche Ansprechpartner verantwortlich sind. Durch verschiedene Altersstrukturen und Verantwortungskompetenzen schiebt sich der Prozess noch weiter nach hinten.“ Der Unternehmer bemängelt fehlenden Pragmatismus.

Die DKW Gruppe beschäftigt sich sehr oft mit Baugenehmigungen für rückwärtige Grundstücke. „Das ist in Leipzig wiederum sehr viel dankbarer als in Berlin.“ Dort gehe es schnell, man sei froh, dass etwas passiere. „Ich habe einen hohen ästhetischen Anspruch an Immobilien. In Leipzig ist man offen für eine etwas andere Fassaden- und Raumgestaltung.“ Natürlich kämpft auch das Unternehmen mit den steigenden Preisen, die Patrick Herzog-Smethurst nicht auf die Profitgier einzelner Investoren zurückführt. Zum einen greifen verstärkt ausländische Investoren in Berlin zu, was ebenfalls ein Markttreiber ist. Zum anderen sind die Baukosten sowie die Baunebenkosten erheblich gestiegen. „Als ich 2007 anfang, konnten wir in Leipzig noch für 1.300 bis 1.400 Euro brutto gut ein Denkmal sanieren, dafür gibt es heute gerade den Rohbau mit Baunebenkosten. Ich glaube, dass nur 20 Prozent der Preise durch den Markt steigen, der Rest durch harte und weiche Kosten.“

Patrick Herzog-Smethurst appelliert außerdem an die Wahrung der Verhältnisse. „Der Anteil an sozialem Wohnungsbau innerhalb von Projekten schreckt uns nicht ab. Aber es muss im Verhältnis sein. In dem Moment, in dem die Kalkulation des jewei-

ligen Baurägers komplett kippt, er keine Benefits mehr hat und seine Kalkulation nicht halten kann, dann ist es schwierig.“

Bauen in Deutschland sei Champions League. „Deutsche Unternehmen können in jeder großen Stadt der Welt Wolkenkratzer in Höchstgeschwindigkeit hinstellen, aber in der eigenen Hauptstadt halten wir uns mit Abstandsflächen auf, mit allerlei Genehmigungen.“ Ins Umland gehen – wie andere Bauräger – will er trotzdem nicht. „Es gibt genug Flächen und Bauten aus den 1950er- und 1960er-Jahren.“ Und damit genügend Potenzial für die DKW Gruppe.

Ivette Wagner

## Aktuelles Projekt in Berlin

**BE WEST** umfasst insgesamt 33 Eigentumswohnungen in der Berliner Uhlandstraße. In einem Neubau (Gartenhaus) entstehen elf teilweise barrierefreie Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen um einen natürlich gestalteten Innenhof.

Die Eigentumswohnungen in ruhiger Hinterhoflage verfügen über 70 bis 125 Quadratmeter Fläche. Die zwei entstehenden Erdgeschosswohnungen erhalten je einen eigenen Garten. Das oberste Geschoss wird eine Penthouse-Wohnung beherbergen. Die Tiefgarage bietet den Bewohnern neun Pkw-Stellplätze. Die Preise der Neubau-Eigentumswohnungen beginnen ab 389.000 Euro. Die ersten Schlüsselübergaben an die neuen Bewohner sind für das Ende des zweiten Quartals 2019 geplant.

Hinzu kommen 21 Eigentumswohnungen des in Revitalisierung befindlichen Objekts in unmittelbarer Nachbarschaft, sie verfügen über Wohnflächen von rund 40 bis 107 Quadratmetern. Die Preise beginnen bei 155.000 Euro. Hinzu kommen zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie eine Gewerbeeinheit im ersten Obergeschoss. Das Mehrfamilienhaus hat insgesamt rund 1.540 Quadratmeter Gesamtfläche. Die Investitionssumme beläuft sich auf etwa 11,5 Millionen Euro.

Durchschnittliche  
Neubaumiete:

**7,00 €**

Durchschnittliche  
Bestandsmiete:

**5,90 €**

Durchschnittlicher  
Grundstückspreis:

**50 €/m<sup>2</sup>**

über alle  
Grundstücksgrößen  
hinweg



*Einst ruinös, nun gründlich saniert, ist das Ensemble auf der Parkstraße.  
Quelle: Stadtverwaltung Luckenwalde*

# Schlafstadt? Träumt weiter!

**Elisabeth Herzog-von der Heide ist Bürgermeisterin von Luckenwalde und spricht über Bauen und Wohnen vor den Toren Berlins.**

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** Die mittelständische Immobilienwirtschaft beschreibt eine Willkommenskultur für den Wohnungsneubau in Brandenburg. Teilen Sie diese Einschätzung?



Bürgermeisterin  
Elisabeth Herzog-von der Heide

**Elisabeth Herzog-von der Heide (EH):** Aus dem Luckenwalder Blickwinkel: ja. Wir freuen uns über jedes Interesse an unserer Stadt und daran, hier zu investieren. Aber wir müssen zueinander passen. Für Luckenwalde gibt es ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, in dem die städtischen Entwicklungsziele festgeschrieben sind. Die Vorstellungen desjenigen, der hier investieren möchte, müssen sich schon mit unseren decken. Wir wissen, was wir wollen. Viele Jahre lang litt die Stadt unter Leerstand. Dieser Nachteil ist auf einmal Potenzial. Inzwischen sind etliche Investoren hergekommen und betrieben im gründerzeitlichen Quartier hervorragende Sanierung. Wir können nicht alles selber stemmen. Der Handlungsspielraum unserer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ist begrenzt. Insofern wünsche ich mir auch Interesse und Engagement von außen.

**IA: Sind private Immobilienunternehmer Teil eines Problems oder Teil der Lösung?**

**EH:** Eindeutig Teil der Lösung.

**IA: Stichworte Bauen und Wohnen: Inwiefern hat sich die Situation seit Ihrem Amtsantritt 2002 verändert?**

**EH:** Das würde ich nicht an meinem Amts-

antritt festmachen. Zuvor arbeitete ich auch schon als Dezernentin und Beigeordnete in Luckenwalde. Wir waren 25 Jahre auf Schrumpfung konditioniert. Die Einwohnerzahl hat stetig abgenommen. Der Leerstand nahm Mitte der 1990er-Jahre dramatische Züge an. Doch seit drei Jahren ist der Schalter umgelegt. 2008 bestand schon die erfreuliche Lage, dass wir wieder mehr Zuzüge nach Luckenwalde zu verzeichnen hatten als Wegzüge. Aber der Sterbeüberschuss – auf 150 Geburten kamen 280 Todesfälle – hatte noch so große Ausmaße, dass er durch die Zuzüge nicht ausgeglichen werden konnte. Seit 2015 verzeichnen wir nun einen Zuzug in einer solchen Größenordnung, dass die Einwohnerzahl nicht nur stagniert, sondern sich wieder nach oben entwickelt. Die offizielle Prognose des Landes sieht uns in diesem Jahr bei 21.070 Einwohnern. Wir liegen aber jetzt bereits bei 21.070 Einwohnern. Auf dem Arbeitsmarkt gibt es ebenfalls eine erfreuliche Entwicklung: Die Arbeitslosigkeit ist so niedrig wie nie. Luckenwalde ist keine behagliche märkische Kleinstadt mit idyllischen Fachwerkhäusern und einer Stadtmauer, sondern weist einen eher rauerem Charme auf, denn der Ort ist durch eine lange Industriegeschichte geprägt. Wir verfügen über gründerzeitliche Quartiere, also Bereiche, die schon vor über 100 Jahren auf Mietwohnungsbau ausgerichtet waren. Das ist stadtbildprägend und mit kleinen Berliner Kiezen vergleichbar. Lange hing uns der hohe Leerstand in diesen Bereichen wie ein Mühlstein am Hals. Inzwischen hat es sich als Faustpfand entpuppt. Das sind Gebäude mit Qualität: ihre zentrale Lage und ihre bauliche Struktur. Instandgesetzt sind diese Wohnungen besonders nachgefragt. Projektentwickler, die dort aktiv sind, finden ohne Schwierigkeiten Mieter.

**IA: Welche Folgen hat das für den Immobilienbestand?**

**EH:** Die Hochschule in Cottbus hat im Rahmen einer Studie die Transformation der Stadt von 1992 bis 2015 anhand von Schwarzplänen untersucht, also geprüft, welche Gebäude weggekommen sind und welche gebaut wurden. 974 Gebäude sind

in diesem Zeitraum rückgebaut worden, das macht 32 Hektar bebaute Grundstücksfläche. 2.150 Gebäude sind dazugekommen, das entspricht 39 Hektar. Die Dynamik dieser Transformation hat mich selbst überrascht.

**IA: Wie schätzen Sie die Rolle Luckenwaldes als Ankerstadt zwischen den beiden Trends – hinein in die Metropole Berlin und weg vom Land – ein?**

**EH:** Luckenwalde ist mit Sicherheit keine Schwarmstadt. Wir sind eine Ankerstadt im ländlichen Raum. Sie trägt dazu bei, Landflucht zu verhindern. Die Bewohner der Dörfer im Umkreis bis 20 Kilometer finden gut erreichbar in Luckenwalde alle Schultypen inklusive Musik- und Volkshochschule vor, Geschäfte, ein Krankenhaus, Fachärzte, Pflegedienste, eine Bibliothek, die Arbeitsagentur, ein Kino, ein Freizeitbad, Sport- und Freizeithallen. Das sind Gründe dafür, dass Menschen im ländlichen Raum bleiben, weil sie in erreichbarer Nähe jene Versorgung finden, die sie benötigen.

**IA: Sie sind mit sechs anderen Ober- und Mittelzentren im Städtekranz Berlin-Brandenburg organisiert. Was überwiegt: die Zusammenarbeit oder die Standortkonkurrenz?**

**EH:** Ganz klar die Zusammenarbeit. Diese Städte liegen rings um Berlin und in einer Entfernung, wo man sich untereinander nicht als Konkurrent begreift. Die Berliner, die in den Brandenburger Raum umziehen, werden sich wahrscheinlich in die Richtung bewegen, von der aus ihr Arbeitsplatz und ihr alter Kiez gut erreichbar bleibt. Luckenwalde profitiert von denjenigen, die ihren Arbeitsort in der Hauptstadt nahe der Bahnlinie Richtung Süden beibehalten. Die in den anderen Himmelsrichtungen gelegenen Städtekranzorte können in ähnlicher Weise Anziehungspunkt für die ihnen zugewandten Berliner Räume sein.

**IA: Was tun Sie, um Ihre Stadt anziehender für einen verstärkten Zuwachs zu machen?**

**EH:** Wir machen unsere Stadt attraktiver und bekämpfen ihre Mängel, immer mit

dem Fokus auf jene, die hier schon leben. Dazu gehören Sanierung und Bau von Schulen und Kitas. Das waren seit jeher Schwerpunkte im kommunalen Haushalt. Wir sehen einen großen Vorteil in unserer günstigen Bahnanbindung. Darum wird der Pendlerparkplatz ausgebaut. Gestartet ist der mal mit 170 Plätzen hinter dem Bahnhof, was damals als Größenwahn kritisiert wurde. Inzwischen ist er zu klein. Darum bauen wir ihn um 100 weitere Plätze aus. Wir schaffen auch sichere Fahrradabstellplätze. Luckenwalde ist eine kompakte Stadt. Wir wollen erreichen, dass innerstädtisch mehr Wege mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Noch immer haben wir mit einigen Industriebrachen zu kämpfen, von denen aber etliche eine gute Bausubstanz aufweisen. Die bieten sich dank ihrer zentralen Lage in Bahnhofsnähe an, sie zu Wohnzwecken auszubauen.



*Einst eine Brache, nun der schicke Berliner Platz*

**IA: Sie investieren stark in Ihre vom Krieg zum Glück wenig zerstörte Innenstadt, um sie attraktiver zu machen. Wieviel Geld ist bereits geflossen?**

**EH:** Rechnet man alle Förderprogramme inklusive unserer Eigenanteile zusammen, kommen wir bei 90 bis 100 Millionen Euro heraus. Das betrifft nicht nur den Marktplatz und das Areal rund um das Rathaus, sondern ebenso Straßenbau, soziale und kulturelle Infrastruktur in der gesamten Stadt. Im Einwerben von Förderung sind wir ziemlich gut, offenbar weil wir schlüssige Konzepte vorlegen können.

**IA: Kann der Tourismus die wirtschaftlichen Lücken füllen, die das Absterben der Industrie seit 1990 gerissen hat?**

**EH:** Luckenwalde hat nach wie vor Industrie, hat Dienstleister hinzugewonnen, ist ein regionaler Wachstumskern, einer von 15 im Land Brandenburg. Wir haben derzeit 8.500 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse in der Stadt, unter anderem in der Metallbe- und -verarbeitung, Automotive, Biotechnologie und Gesundheitswirtschaft. All diese Branchen sind hier zu finden, darüber hinaus auch der Kreissitz, das Amtsgericht und die Stadtverwaltung. Der Tourismus spielt eine eher untergeordnete Rolle.

**IA: Was soll einen Berliner überzeugen, in Luckenwalde zu wohnen? Was tun Sie, um Luckenwalde insbesondere bei wohnungssuchenden Hauptstädtern bekannter zu machen?**

**EH:** Ich möchte keine Bilder malen, die sich als Illusion entpuppen. Der Berliner, der mit dem Gedanken spielt, nach Luckenwalde umzuziehen, sollte sich vor Ort einen Eindruck verschaffen, mit Bewohnern sprechen und seine Erwartungen abgleichen. Wer die Lichter der Großstadt liebt und sie jeden Tag braucht, der wird in Luckenwalde nicht glücklich. Wer aber zum Beispiel mit Familiengründung beschäftigt ist, bezahlbares Wohnen wünscht und sich ein Leben in einer Kleinstadt mit ausgeprägten urbanen Qualitäten vorstellen kann, für den kann Luckenwalde eine Perspektive sein. In 40 Minuten mit der Bahn am Potsdamer Bahnhof zu sein, im Stundentakt und in den Stoßzeiten halbstündlich, solche Fahrzeiten muss man innerstädtisch in Berlin auch einplanen.

**IA: Was entgegnen Sie Leuten, die meinen, Luckenwalde sei nur eine Schlafstadt in der Peripherie?**

**EH:** Träumt weiter!

**IA: Gefragt sind vor allem Single- und Partnerschaftswohnungen, große Familienwohnungen, gern mit vier Zimmern, Hochbetagten-Wohnungen und Quartiere für aktive Senioren. Welche Angebote gibt es dafür in Ihrer Stadt?**

**EH:** Unsere städtische Wohnungsbaugesellschaft hat ein Plattenbauquartier und wird es von Grund auf sanieren. Das sind 133 Wohnungen, also eine ordentliche Fläche. Im Zuge der Sanierung werden auch Grundrisse verändert, um Wohnungen für

die genannten unterschiedlichen Nachfragen anbieten zu können. Etliche dieser Wohnungen sind künftig barrierefrei oder barrierearm. Wenn es gelingt, die Immobilienwirtschaft für unsere ehemaligen Fabriken zu interessieren, dann können auch dort alle nachgefragten Grundrisse angeboten werden. Bislang war Luckenwalde noch von der Mietwohnungsneubauförderung ausgenommen. Von der profitierte nur der Speckgürtel, der periphere Bereich um Berlin. Inzwischen können wir diese Förderung als regionaler Wachstumskern und als Mittelzentrum dank unserer guten Zahlen ebenfalls erhalten. Wir spüren einen Entwicklungsdruck, der der Stadt guttut. Es kommen Dinge in Fluss, die wichtig sind. Zum Glück ist es noch kein reißender Strom, sodass wir noch steuern können. Wer in Luckenwalde investieren möchte, muss bereit sein, sowohl frei zu finanzieren als auch belegungsgebundenen Wohnraum zu schaffen.

**IA: Heute stehen einem Rentempfänger 2,4 Erwerbstätige entgegen, 2030 sind es nur noch 1,4. Inwiefern beeinflussen diese demografischen Trends das Bauen und Wohnen in Ihrer Stadt?**

**EH:** Wir müssen beim Bauen zwei Zielgruppen im Auge haben: zum einen Ältere, die daheim Hilfsmittel benötigen, damit sie möglichst lange in ihren Wohnungen leben können. Zum anderen kommt eine Generation auf uns zu, die nur eine geringe Rente erhält. Darum brauchen wir geförderten Wohnraum und dürfen die Bestände nicht vernachlässigen.

**IA: Wie hat sich der Abriss entwickelt?**

**EH:** Wir haben im Zuge des Stadtumbaus über 1.000 Wohneinheiten abgerissen. Derzeit ist der Abriss gestoppt.

**IA: Wie hat sich der Leerstand in der Stadt verändert?**

**EH:** Von 12,5 Prozent 2014 auf elf Prozent 2016. Heute liegt er noch niedriger, da wir zuletzt pro Jahr 130 leerstehende Wohnungen saniert haben. Das ist eine der höchsten Quoten im Land Brandenburg.

**IA: Welche Rolle spielt die Tatsache, dass sich mehr als die Hälfte der circa 12.000 Wohneinheiten auf Gebäude verteilen, die vor 1949 gebaut wurden?**

**EH:** Ich bin darüber froh. Sowohl die gründerzeitlichen Quartiere als auch die Bauten der Moderne aus den 1920er-Jahren, die das Stadtbild besonders prägen, geben der Stadt mit einer 800-jährigen Geschichte Gesicht und Charakter. Luckenwalde ist keine Trabantenstadt, wo nach der Wende ungeordnet ein Einfamilienhaus neben dem anderen entstanden ist.

**IA: Wie gesund ist ein Verhältnis von einem Drittel Bestandswohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu zwei Dritteln in Mehrfamilienhäusern?**

**EH:** Ich kann darin nichts Pathologisches entdecken. Wir sind aber durchaus an Eigentumsbildung durch Selbstnutzer interessiert, weil dies in aller Regel auch mit einer besonderen Bindung an die Stadt einhergeht.

**EH:** Ich will es mal zuspitzen: Dafür wird Luckenwalde nicht die richtige Adresse sein. Wir schöpfen derzeit noch das innerstädtische Potenzial aus, wie Vorbereitung unverbauter Blockinnenbereiche für Einfamilienhausbebauung, weitere Verdichtung, Schließung von Baulücken und Nachnutzung von Abrissgrundstücken und Gewerbebrachen. Nur mit großer Behutsamkeit sollten in Stadtrandlagen neue Bebauungsgebiete ausgewiesen werden, bevorzugt auf Arrondierungsflächen bestehender Siedlungen oder in ungeordneten Gartenhausgebieten. Ich bin kein Freund von dem Selbstlauf überlassenen Siedlungsauswüchsen. Integrierte Stadtentwicklung bedeutet für mich, bei der Bauplanung auch soziale und

verkehrliche Infrastruktur mitzudenken.

**IA: Im Vorjahr gaben Sie zu, bereits unter „Wachstumsschmerzen“ zu leiden, die nur durch zügigen Ausbau von Kitakapazitäten therapiert werden können. Tut es inzwischen noch mehr weh?**

**EH:** Die Therapie ist eingeleitet, bedarf aber noch der Wirkungszeit. Im laufenden Haushaltsjahr sind außerordentliche Mittel eingestellt, die Planung und die Finanzierung für zwei Kita-Anbauten auf den Weg zu bringen. Jetzt erwarten wir die Baugenehmigungen, um den Bau bei laufendem Betrieb realisieren zu können. Für den Übergang finanzieren wir außerdem Kitas in Modulbauweise, die derzeit aufgestellt werden und bald für Entspannung sorgen, sozusagen in Höchstgeschwindigkeit. Bei weiterem Wachstum müssen wir ständig im Auge behalten, ob die eingeleiteten Maßnahmen ausreichend sind oder nachgesteuert werden muss. Das gilt auch für die Schulentwicklungsplanung. Kurzum: Wir sind noch nicht schmerzfrei, kennen aber eine wirkungsvolle Therapie und werden sie anwenden.

*Interview: Ingolf Rosendahl*



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](mailto:info@cleantechpark.de)  
[www.cleantechpark.de](http://www.cleantechpark.de)

# Lofts statt Leerstand

Der Steglitzer Kreisel soll Berlins höchstes Wohnhaus werden. Nach jahrelangem Hin und Her, Asbestbelastung und Firmenpleiten wäre es ein radikaler Imagewandel für den Solitär im Südwesten der Stadt.





**O**b Mahnmal oder Wahrzeichen, daran scheiden sich derzeit noch die Geister: 120 Meter hoch thront der Steglitzer Kreisel über dem Südwesten Berlins, ein seit Jahren leerstehender und asbestbelasteter Büroturm zwischen Ausfallstraße und Autobahn. Den Sockel halten ein etwas in die Jahre gekommenes Hotel und kleinerer Einzelhandel am Leben, darum herum schieben sich Busse und Autos bis tief in die Nacht zwischen Betonfluchten und Busbahnhof hindurch. Doch geht es nach den Visionen der CG Gruppe AG, steht dem dritthöchsten Gebäude der Stadt ein radikaler Imagewandel bevor: Aus dem Steglitzer Kreisel wird „Überlin“, das höchste Wohnhaus Berlins. Für 190 Millionen Euro will der Projektentwickler 320 Wohnungen verschiedener Größe zwischen das Stahlskelett bauen; die Erdgeschossflächen werden saniert und teils neu bezogen, das Hotel verkleinert. Die Gesamtinvestitionssumme für die verschiedenen Bauabschnitte liegt bei mehr als 300 Millionen Euro.

## Endlich sichtbare Bauarbeiten

Nach Erhalt der Baugenehmigung beginnen in diesem Frühjahr die sichtbaren Bauarbeiten. Das Stahlskelett innen ist freigelegt, das Gebäude entkernt, erste vorbereitende Brandschutzmaßnahmen sind erlassen. Noch vor dem Sommer wird ein Kran vom Dach aus Fassadenteile austauschen und Baumaterialien an Ort und Stelle positionieren. Auf das Dach hieven soll den Kran wiederum ein 160 Meter langer Autokran, der mithin genauso weit sichtbar sein dürfte

wie der Turm selbst. Eine über die mehrspurige Schloßstraße gebaute Plattform schützt Straße, Verkehr und Fußgänger vor Bauteilen. Mehr als zwei Jahre lang wird die Ausfallstraße, die das Zentrum mit Potsdam verbindet, dadurch verengt und zum infrastrukturellen Nadelöhr.

In dieser Zeit entstehen in dem Wohnturm etwa 320 Wohnungen auf etwa 24.000 Quadratmetern und 30 Stockwerken; die Wohnungsgrößen reichen von gut 30 bis 120 Quadratmetern, die Preise pro Quadratmeter beginnen dem Unternehmen zufolge bei 4.800 Euro und klettern dann buchstäblich in die Höhe: CG-Vorstandsmitglied Jürgen Kutz spricht von bis zu 8.000 Euro, in Medien kursieren noch höhere Preise. Die Wohnungen in den oberen Etagen sollen mit größeren Zuschnitten Loftcharakter erhalten. Dank Schallschutzmaßnahmen und intelligenter Fassadengestaltung verspricht der Investor Ruhe vom rundum tosenden Straßenlärm. Die Planungen zeigen für die mehr als drei Meter hohen Räume eine hochwertige Ausstattung von Parkett über Fußbodenheizung bis zu einem Fliesenpiegel.

## Unterer Sockelkomplex auch für Büros

Ein weiterer dreistelliger Millionenbetrag fließt laut Entwickler in Sanierung und Umbau des Sockelkomplexes, auch hier sollen neben Gewerbe und Parkhaus Geschosswohnungen entstehen. Mit Begrünung und einzelnen Terrassen will die CG Gruppe AG diese bislang wenig attraktiv wirkenden, abweisenden Fassaden aufwerten. Büros, Praxen und

womöglich Angebote für betreutes Wohnen ergänzen die unteren Bauabschnitte.

Die Nachfrage nach den Objekten sei enorm, sagt Jürgen Kutz. „Es gibt schon eine lange Liste mit Interessenten.“ Ein Drittel der Anfragen komme aus Berlin, etwa ein Drittel aus dem restlichen Bundesgebiet und der Rest aus dem Ausland. Interessenten, die selbst einziehen möchten und Kapitalanleger hielten sich in etwa die Waage. In Kürze will die CG Gruppe AG ein Vermarktungsbüro im Erdgeschoss eröffnen, dann beginnt auch der Verkauf. Im kommenden Jahr dürfen sich Neugierige in einer Musterwohnung selbst einen Eindruck verschaffen.

## Neunutzung zehn Jahre verzögert

Die Umbauten beenden einen mehr als zehn Jahre währenden Leerstand in dem Turm. Bis 2007 war ein Teil des Bezirksrathauses dort untergebracht, Asbestbelastung, geteilte Eigentümerverhältnisse und Pleiten zögerten eine Neunutzung anschließend hinaus. „Wir mussten erst noch Grundstücke erwerben, bevor wir technisch und rechtlich in der Lage waren, Baugenehmigungen zu beantragen“, erklärt Jürgen Kutz. Der Sockel nämlich gehörte zuvor dem Investor Becker & Kries, der Turm dem Land Berlin. Die letzten Genehmigungen kamen Ende 2017 – es war der Startschuss für die entscheidende Umbauphase. Verläuft alles nach Plan, können womöglich noch im Jahr 2021 die ersten Bewohner dem umstrittenen Wahrzeichen buchstäblich neues Leben einhauchen. *Kristina Pezzei*



*Anleger und Eigennutzer haben die Wahl: Das NANO im Bezirk Treptow-Köpenick bietet unterschiedliche Grundrisse und Ausstattungsvarianten. Quelle: David Borck Immobiliengesellschaft*

# Attraktive Raumwunder

**Micro Living liegt voll im Trend. Deshalb entstehen im Bezirk Treptow-Köpenick unter dem Namen NANO 68 Neubau-Apartments für Pendler, Singles und Studenten.**

**N**ew York war Vorreiter. In London sind sie längst gang und gäbe. Jetzt ist der Boom auch in Berlin angekommen: Mikroapartments zählen in der Hauptstadt zurzeit zum Trend. Kein Wunder, denn Wohnraum ist hier Mangelware. Noch dazu hat Berlin die höchste Quote an Einpersonenhaushalten aller deutschen Städte. Und der Bedarf steigt weiter. Schließlich zieht es

nicht nur viele Touristen und Studenten in die hippe Metropole, sondern auch Pendler oder Expats. Zudem bringen internationale Investoren viel Kapital mit, durch das neue Arbeitsplätze und Häuser entstehen, die wiederum mehr Menschen anlocken. Schätzungen gehen bis 2035 von weiteren 500.000 aus – und die wollen wohnen und investieren. Attraktiv sind Mikroapartments

als kleine Raumwunder nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger bieten sie wesentliche Vorteile: Die absoluten Einstiegspreise zeigen sich moderat, erlauben eine größere Risikoverteilung und ermöglichen gute Renditen. Dank der innerstädtischen Lagen, in denen sie sich üblicherweise befinden, und der breiten Zielgruppe, die von Geschäftsleuten über Studenten und Singles reicht, können die Vermietungsaussichten das Prädikat exzellent bekommen. Viele Nutzer kaufen die Apartments auch für sich als Zweitwohnsitz, um näher am kulturellen Leben der Stadt oder am Arbeitsplatz zu sein.

Eines der aktuellsten Beispiele für Micro Living ist das Neubauprojekt NANO mit seinen 68 Apartments, die derzeit in Treptow-Köpenick unweit der Spree entstehen. Die zeitgemäße Architektur des Projekts hat ihre Wurzeln in der klassischen Moderne der italienischen Industriearchitektur und stammt aus der Feder des Berliner Büros Klaus Theo Brenner – STADTARCHITEKTUR. Die geplante Materialkomposition aus Sichtbeton und Metall ermöglicht trotz der kompakten Grundrisse zwischen 34 und



MODERATE  
PREISE,  
GUTE  
RENDITEN



49 Quadratmetern, die in fünf Grundriss-Varianten angeboten werden, ein Gefühl wie im Industrieloft. Die Apartments, die sich im Alleinvertrieb der David Borck Immobiliengesellschaft befinden, können mit unterschiedlicher Ausstattung und – optional – auch vollmöbliert erworben werden. So wählen die Erwerber zwischen der unmöblierten Wohnung, die immer eine hochwertige Einbauküche umfasst, und – gegen Aufpreis – zwei weiteren vollmöblierten Varianten, die mit eigens auf die Grundrisse des Projekts abgestimmten Einrichtungskonzepten aufwarten. Auf Wunsch kann der

Schlafbereich mit Schiebeelementen vom Wohnbereich abgetrennt werden. Neben den modernen und kompakten Grundrissen können die künftigen Nutzer dieser urbanen Quartiere aber auch zusätzliche Services oder Bequemlichkeiten in Anspruch nehmen. So verfügen die Eingangstüren im NANO über schlüssellose Zugangssysteme mit Transponder, der teilweise elektrische Sonnenschutz sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die Heizung energieeffizient mittels Blockheizkraftwerk arbeitet und die Fußbodenheizung beheizt, die sich digital steuern lässt. Pakete werden

sicher und bequem über die hauseigene Paketstation empfangen oder versandt, die Video-Gegensprechanlage mit Touchscreen beugt Überraschungsbesuchen vor, und für Elektrofahrzeuge stehen vier der 16 Parkplätze mit Ladestationen zur Verfügung. Auch die Verwaltung und die Vermietung übernehmen auf Wunsch feste Dienstleister. Immerhin müssen sich die Wohnexperten um die Nachfrage offenbar keine Sorgen machen, denn der Bezirk Treptow-Köpenick hatte im letzten Jahr mit einem Zuwachs von 2,1 Prozent das größte Bevölkerungswachstum aller Berliner Bezirke. *Britta Berger*



**AUF DIESE BERATUNG KÖNNEN SIE BAUEN**  
IMMOBILIENWIRTSCHAFT # TELEKOMMUNIKATION # ENERGIE

DSC – DIETMAR SCHICKEL CONSULTING / Kronprinzendamm 15 / 10711 Berlin / Telefon: +49 30 555 747 99-0 / info@schickel.de / www.schickel.de

**DSC**  
DIETMAR SCHICKEL  
CONSULTING  
Marketing und Vertrieb

# Von Umbau zu Umbau

**Der Ur-Urgroßvater von Max Hauptmann kaufte die Häuser an der geschichtsträchtigen Kastanienallee. Nach Krieg und Umbrüchen feierte das Hotel Kastanienhof nun 26-jähriges Bestehen.**

**M**it ihrer prominenten Lage zwischen Prenzlauer Berg und Berlin-Mitte steht die Kastanienallee stellvertretend für Berlins Gegensätze. So zeigt sich eine der ältesten Straßen der Stadt mit den aneinandergereihten Boutiquen aufstrebender Designer sowie zahlreichen Galerien, Buchhandlungen und Architekturbüros nicht nur von ihrer trendbewussten Seite. Auch waschechte Berliner Originale verbergen sich hinter den sanierten Häuserfassaden, in denen nicht selten Mietpreise von 40 bis 60 Euro pro Quadratmeter Ladenfläche aufgerufen werden. Seit über 95 Jahren lebt und arbeitet die heutige Hoteliersfamilie Hauptmann an der geschichtsträchtigen Kastanienallee und erlebte dabei ihre Höhen und Tiefen.

Schon der Ur-Urgroßvater des heute ebenfalls im Unternehmen tätigen Enkels Max Hauptmann war hier vor gut 95 Jahren Fleischer und kaufte Anfang der 1930er-Jahre die Häuser Kastanienallee 65 und 66. Gezeichnet vom Zweiten Weltkrieg wurde das Familieneigentum nach Kriegsende für die Russische Kommandantur beschlagnahmt. Zwölf darin eingerichtete Wohnungen räumte man umgehend, sie blieben für 24 Monate requiriert. Es folgten massive Eingriffe in die Wohnhausstruktur. Auf dem Hof wurde zwischen den Gebäuden eine Mauer gezogen, im Souterrain eine Mannschaftsküche eingerichtet, Zäune und ein Schilderhaus errichtet – über der Toreinfahrt prangte fortan der rote Stern. Im Inneren verheizte man alles, was brennbar war, vom Dielenboden bis zum Treppengeländer. Erst im Juli 1947 erhielt die Familie ihre Häuser oder das, was davon übrig war, zurück. Nach Mangelwirtschaft und Materialknappheit in der DDR-Zeit, die Bauleistungen und Modernisierungen erheblich erschwerten, beschloss Familie Hauptmann nach der Wende, die Gebäude zu sanieren und sie auf der Grundlage der alten Wohnungsgrundrisse zu einer Hotelpension auszubauen.

Von der Sechs-Zimmer-Pension 1992 bis zum Drei-Sterne-Superior-Hotel 2018 mit 44 Zimmern war es ein arbeitsreicher Weg: Stuckteile und historische Details sollten erhalten bleiben. Fahrstuhl, Feuerschutz, Heiztechnik und moderne technische Stan-

dards waren ebenso gefragt wie traditionelles Handwerk, das bei dem gedrechselten Treppenlauf oder passenden Leuchten für den Hausflur zum Einsatz kam. Die in der Hausnummer 66 liegenden Mietwohnungen erhielten Balkons. Das Vorderhaus der Nummer 65 beherbergt nun den Eingangsbereich mit Fahrstuhl sowie die Rezeption mit ihren Nebenräumen. Die größte äußere Veränderung erhielt das Hotel 2005 im Rahmen einer Fassaden-Neugestaltung. 2015 bauten die Eigentümer das zweite Dachgeschoss mit sechs Hotelzimmern aus.

Einen Schließtag gab es trotz der umfangreichen Umbauten in der nun 26-jährigen Hotelgeschichte aber nicht. Stattdessen verlieh die wechselvolle Geschichte Berlins dem Hotel nach und nach einen ganz eigenen Charakter, der für die Gäste des Kastanienhofs allgegenwärtig ist: So liegen hier nicht nur die klassischen Tourismusinformationen aus, die Geschichte wird auch dank historischer Fotos, Collagen und

Gegenstände aus der Berliner Geschichte in den Räumen und Fluren lebendig gehalten.

Viele der Zimmer sind historischen Orten zugeordnet, tragen ihre Namen und sind mit entsprechenden Bild- und Textinformationen ausgestattet.

Nachdem bereits der Großvater und der Vater den Hotelbetrieb des Drei-Sterne-Plus-Hotels Kastanienhof leiteten, ist nun auch

Max Hauptmann, der jüngste Spross des Familienunternehmens, mit im Tagesgeschäft aktiv, und gemeinsam führen sie die Familienhistorie mit neuen Impulsen fort.

So nutzen die Hoteliers die einzigartige Lage des Objekts, um mit dem Restaurant Ausspanne am Puls der Zeit zu sein: Die im April 2016 neueröffnete Altberliner Schankwirtschaft mit dem direkten Eingang von der Kastanienallee verschreibt sich dabei ganz dem modernen Twist aus seinem hippen und internationalen Kiez und den Klassikern der Deutschen Küche.

*Tatjana Debel-Smykalla*

EIN  
KLASSIKER IM  
WANDEL  
DER ZEITEN



*Der Kastanienhof hat eine lange und bewegte Geschichte hinter sich – nicht nur aus historischer, sondern auch aus baulicher Sicht. Foto: Florian Busch Hotelfotografie Hamburg*

# Denkmalgeschützte Immobilien zur Kapitalanlage

**Die AS Unternehmensgruppe bietet eine letzte Nische für sicherheitsorientierte Anleger und zugleich eine optimale Lösung für Rente, Rendite, Steuerlast und Inflation.**

Stabile und nachhaltige Renditen, deutliche Wertsteigerungspotentiale und überproportionale Steuervorteile – dies sind die Bestandteile, die Anlegerherzen höher schlagen lassen. Bedingt durch die anhaltende Niedrigzinspolitik und die wenig attraktiven Renditen am Geldmarkt sucht diese Anlageform derzeit deutschlandweit ihresgleichen. Denkmalschutzimmobilien gelten als Klassiker im Kapitalanlageimmobiliensegment und profitieren nicht zuletzt auch durch die historisch niedrigen Finanzierungszinsen von der großen Nachfrage nach krisensicheren Wohnimmobilien.

Die hohen Steuervorteile und Sonderabschreibungsmöglichkeiten, die der Käufer vom Staat erhält, bilden den enormen Hebel für jeden Käufer, der die Investition in eine inflationsgeschützte Sachwertanlage einer Anlage an volatilen Kapitalmärkten vorzieht. Kapitalanleger, die eine Wohnung oder ein Mehrfamilienhaus vor Beginn der Sanierung erwerben und anschließend vermieten oder vermieten lassen, können 100 Prozent der Sanierungskosten steuerlich geltend machen. Das ist umso lohnender, je höher der persönliche Steuersatz und je größer der Sanierungskostenanteil im Verhältnis zum Gesamtkaufpreis ist. Darüber hinaus kann der Anleger die Altbausubstanz linear abschreiben und bei einer Fremdfinanzierung zusätzlich die Kreditzinsen und Finanzierungskosten vollständig steuerlich absetzen. In der Summe können all diese Vorteile dazu führen, dass bis zu 50 Prozent des Kaufpreises aus Steuerersparnissen und Subventionen bezahlt werden. Für Investoren die eine mittelfristige Exitstrategie verfolgen, ergibt sich ein weiterer einzigartiger Vorteil: Erlöse aus dem Verkauf einer Immobilie sind – nach §23 EStG – nach Ablauf von zehn Jahren kapitalertragssteuerfrei. Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Baudenkmal sogar steuerfrei vererbt wer-



den. Wer in eine denkmalgeschützte Immobilie investiert, trägt damit nicht nur zum Erhalt des kulturellen Erbes bei, sichert Arbeitsplätze und schafft Wohnraum, sondern generiert für sich neben Einkommenssteuerermäßigungen zusätzliche Renditevorteile. In der Regel liegen Denkmalobjekte in bevorzugten, zentralen und beliebten Lagen sowie in gewachsenen und zentrumsnahen Stadtvierteln. Sie strahlen den kulturhistorischen Charme ihrer Entstehungszeit aus, leben von ihrer Einzigartigkeit und bringen ein erhebliches Ansehen für den Käufer mit sich. Eine solide Bausubstanz und die behutsame Sanierung mit qualitativ hochwertigen Materialien sorgen für eine große Nachfrage. Die Mietrenditen sind dadurch oft höher als im normalen Mietwohnungsbau und lassen auf lange Sicht eine deutlichere Wertsteigerung erwarten – und das bei vergleichsweise geringem Leerstandsrisiko.



**AS UNTERNEHMENSGRUPPE**

## AS UNTERNEHMENSGRUPPE - KURZPORTRAIT

DENKMAL • BESTAND • NEUBAU

Die AS UNTERNEHMENSGRUPPE steht als Unternehmen für die Projektentwicklung und Vermarktung von Wohnimmobilienportfolios zur Kapitalanlage. Mit einer Leistungsbilanz von mehr als 165 Millionen Euro Vertriebsvolumen aus der Vermarktung von über 1.600 Wohneinheiten gehört das Unternehmen zu den etablierten Marktteilnehmern in Deutschland.

Das bundesweit engagierte Unternehmen begleitet seine Anleger, Investoren und Partner auf der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilieninvestition. Beginnend mit dem Erwerb, weiter über die Projektierung und Entwicklung, die bauliche Umsetzung, die Vermittlung individueller Finanzierungslösungen bis hin zur Vermarktung und Nutzung.

Die AS UNTERNEHMENSGRUPPE ist vornehmlich auf den Bereich der denkmalgeschützten Anlageimmobilien mit überdurchschnittlich hohen Abschreibungsmöglichkeiten spezialisiert. Der Fokus richtet sich dabei auf Berlin, Leipzig, Magdeburg, Dresden und deren Umland. Standorte und Lagen also, die das für einen Mehrwert erforderliche Entwicklungspotential aufweisen. Auch die inhärenten Einflussfaktoren wie Bevölkerungszug, demografische Entwicklung, Arbeitsmarktentwicklung und Infrastruktur müssen Synergieeffekte beinhalten. Darüber hinaus bietet die Firma privaten und institutionellen Investoren und Anlegern nicht nur das klassische Asset- und Property-Management mit renditestarker und nachhaltiger Vermietung, sondern auch individuelle Exitstrategien.

## AS UNTERNEHMENSGRUPPE Holding

Hagenstraße 67  
14193 Berlin  
TEL. (+49) 30 81 40 42 200  
FAX. (+49) 30 81 40 42 300  
Email: [info@unternehmensgruppe-as.de](mailto:info@unternehmensgruppe-as.de)  
Web: [www.unternehmensgruppe-as.de](http://www.unternehmensgruppe-as.de)

# „Politik muss heiße Eisen anfassen“

**BBU-Vorstand Maren Kern spricht mit IMMOBILIEN AKTUELL über das Neubauklima in Berlin, eine funktionierende Stadt im Wachstum, Partizipation, den Vorteil von Brandenburger Gemeinden und Leerstand. Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen vertritt 350 Wohnungsunternehmen aus der Hauptstadtregion.**

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** Die Immobilienunternehmen haben es mit einem Mangel an Grundstücken, einem Mangel an Baukapazitäten zu tun. Welche strategischen Maßnahmen würden Sie zur Behebung kurz- und mittelfristig sehen?

**Maren Kern (MK):** Kurzfristig ist da leider wenig zu machen, und auch mittelfristig wird es schwierig. 2010 war der BBU der erste Akteur, der öffentlich darauf hingewiesen hat: Berlin steuert auf einen Wohnungsmangel hin. Was mussten wir uns damals anhören, gerade aus der Politik! Erst 2011 fand das Thema dann allmählich Eingang in den politischen Diskurs, und danach ging es eher schleppend voran. Als dann bis Ende 2016 endlich Etliches angesprochen worden war und die Neubauzahlen deutlich nach oben gingen, kam der neue Koalitionsvertrag. Und mit ihm die drei großen wohnungspolitischen Widersprüche: Es soll mehr gebaut werden, aber mit weniger Grundstücken. Es soll schneller gebaut werden, aber mit mehr Bürgerbeteiligung. Und es soll günstiger gebaut werden, aber mit höheren Auflagen. Da versuchen wir uns an der Quadratur des Kreises. Besonders wich-

tig ist mittlerweile in Berlin die Baulandfrage. Alle Reserven müssen auf den Prüfstand, dazu gehören Flächen wie die Elisabeth-Aue in Pankow oder die Ränder des Tempelhofer Feldes, wo jeweils Platz für Tausende Wohnungen wäre. Das sind heiße Eisen, die aber von der Politik angepackt werden müssen. Wir brauchen außerdem einen Masterplan für Wachstum für Berlin und für die Metropolregion. Wir brauchen Genehmigungsmanager in den Bauämtern, die durch die Prozesse führen, und wir brauchen mehr und qualifiziertes Personal in den Ämtern. Außerdem könnte die Gründung einer Landesentwicklungsgesellschaft zusätzlich zu einer schnellen und zielgerichteten Entwicklung von Flächen beitragen. Hierzu wurden ja bereits positive Erfahrungen in Berlin-Adlershof gesammelt. Ein besonders dickes Brett ist aber die notwendige Verwaltungsreform, durch die die Zuständigkeiten zwischen Senats- und Bezirksebene klarer geordnet werden müssen. Aber auch der Mangel an Baukapazitäten wird zu einem immer größeren Thema. Eine Umfrage unter unseren bauenden Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg vom September 2017 hat ergeben, dass

die angespannte Marktlage hier zu einem ähnlich großen Bauhemmnis wird wie die Baulandknappheit. Dabei hat der BBU schon vor drei Jahren auf die sich abzeichnenden Kapazitätsengpässe hingewiesen.

**IA:** Versprechen soll man halten, lautet eine Weisheit, die schon im Kindergarten eine Rolle spielt: Im Koalitionsvertrag steht geschrieben, dass nicht nur städtische Wohnungsbaugesellschaften Grundstücke bekommen, sondern genauso Genossenschaften, soziale Bauträger und Baugruppen. Wurde hier geflunkert oder Wort gehalten?

**MK:** Tatsächlich ist die Lage beim Bauland gerade bei Genossenschaften besonders schwierig und drängend. Viele würden gerne mehr bauen, bekommen aber in Berlin keine bezahlbaren Grundstücke und müssen nach Brandenburg ausweichen. Deshalb haben wir die stärkere Berücksichtigung von Genossenschaften im Koalitionsvertrag von 2016 begrüßt. Innerhalb der letzten Jahre hat die mit dem Verkauf der landeseigenen Flächen betraute BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH den

Genossenschaften aber nur äußerst wenige Grundstücke angeboten. Darüber hinaus möchte das Land Grundstücke an Genossenschaften nur im Erbbaurecht vergeben, und das für gerade mal 60 Jahre. Das ist für die langfristig orientierten Genossenschaften, die ihr erfolgreiches Geschäftsmodell teilweise schon weit mehr als 100 Jahre verfolgen, natürlich nicht machbar. Wenn sich Berlin das Erstzugriffsrecht auf solche Grundstücke erhalten will: Wieso optiert man statt für Erbbaurecht nicht besser für ein Vorkaufsrecht durch das Land, sollten diese Wohnungen tatsächlich jemals zum Verkauf kommen? Andere sozial orientierte Bauherren gingen bisher ebenfalls leer aus. Dabei liegt auf der Hand, dass für eine nachhaltige Entspannung am Berliner Wohnungsmarkt alle Investorengruppen mobilisiert werden müssen. Immerhin haben aber die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Grundstücke im Zuge von Einbringungen erhalten.

**IA: Die Schlagzeile einer Berliner Zeitung lautete: „Frau Lompscher ist eine Bause-natorin, die nicht baut“. Die SPD kritisiert den schleppenden Wohnungsbau. Investoren beschwerten sich über eine Verhin-derungspolitik. Welche Forderungen erhe-ben Sie gegenüber dem Berliner Senat?**

**MK:** Es kann nicht die Rede davon sein, dass nicht gebaut wird – es wird aber eben nach wie vor zu wenig gebaut. Eine von uns im letzten Jahr erstellte Studie hat ergeben, dass in Berlin jährlich nur 3,7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner errichtet werden. Im Vergleich dazu sind es im benachbarten Potsdam 9,4 Wohnungen pro 1.000 Einwohner – hier wird also mehr als doppelt so schnell gebaut. Potsdam hat es frühzeitig verstanden, alle Zeichen auf Neubau zu stellen, wofür die Voraussetzungen in einer solchen Einheitsgemeinde natürlich besser sind als in einem Stadtstaat. Hamburg baut im Vergleich zu den Einwohnerzahlen mehr als Berlin. Hier schließt sich dann wieder der Kreis zu Ihrer Eingangsfrage: Was dafür getan werden könnte, damit in Berlin mehr und schneller gebaut werden könnte. Die Beschlüsse des Senats von Mitte Februar – die Einrichtung einer Clearing-Stelle für Neubau-Konfliktfälle und die Unterzeichnung der Bündnisse für Neubau zwischen Senat und Bezirken – sind hier endlich gute Schritte. Sie müssen jetzt allerdings konsequent umgesetzt werden.

**IA: Auf einer Skala von eins bis zehn – von gut bis schlecht: Wie finden Sie es, dass die**



Maren Kern, seit 2009  
Vorstand BBU Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e. V.  
Quelle: BBU

**Autonomie der einzelnen Bezirke gestärkt werden soll?**

**MK:** Das wachsende Berlin braucht eine stärkere gesamtstädtische Steuerung durch den Senat. Was wir deshalb angehen müssen, ist eine Korrektur des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes, damit Berlin wieder mehr ist als nur die Summe seiner Bezirke. Der BBU hat hierzu ein Gutachten durch eine renommierte Kanzlei erstellen lassen, das Ansatzpunkte für eine solche Neuordnung benennt. Sinnvoll wären beispielsweise die Wiedereinführung der Fachaufsicht über die Bauämter oder Eingriffsrechte bei Widerspruchsverfahren oder bei der Überschreitung von Bearbeitungsfristen. Teilweise ist eine solche gesamtstädtische Steuerung schon jetzt möglich. Sie wird aber eben nicht wahrgenommen. Im Ergebnis arbeiten Behörden nicht Hand in Hand, sondern neben- und manchmal sogar gegeneinander. Die Bewältigung des Wachstums ist aber hoch komplex, das muss orchestriert werden – Wohnungsneubau, Verkehrsinfrastruktur, Soziales, Bildung, Behörden, das erfordert alles eine Steuerung über Bezirks- und Ressortgrenzen hinweg. Und dazu kommt noch die notwendige Vertiefung der Kooperation zwischen Berlin und Brandenburg.

**IA: Kann man ein Neubauklima verordnen, und wie könnte das aussehen?**

**MK:** Verordnen kann man es nicht, aber man kann und muss nachdrücklich dafür werben. Letztlich ist es da wie bei jeder Form von Partizipation: Den Menschen muss erlebbar gemacht werden, dass sie vom Wachstum der Stadt etwas haben. Sie müssen vermittelt bekommen: Unsere Stadt funktioniert, jetzt und in Zukunft. Dieses Gefühl stellt sich in Staus wegen Dauerbaustellen natürlich genauso schwer ein,

wie angesichts stetig steigender Mieten als Folge des Wohnungsmangels oder Sorgen um einen Kita- oder Schulplatz für die Kinder. Wachstum ist aber grundsätzlich doch etwas Gutes, weil damit immer zusätzliche Chancen verbunden sind – das sieht man ja gerade in Berlin. Mehr Arbeitsplätze, steigende Einkommen, weniger Armut, Land und Bezirke haben endlich wieder Spielräume bei ihren Ausgaben, es kann investiert werden. Und genau das gilt es, den Menschen nahezubringen – natürlich zusätzlich zu der enormen Aufgabe, dass die Stadt funktioniert.

**IA: Die gefühlte Großwetterlage nach vielen Gesprächen könnte man so zusammenfassen: Alle probieren sich mal ein bisschen aus, versuchen beispielsweise in Friedrichshain-Kreuzberg möglichst alles mit Milieuschutzgebieten zu regeln. In Mitte arbeitet man sich zum Schutz der Mieter am eigentlich durch ein Gericht gestoppten Vorkaufsrecht ab. Da fällt einem schnell der Titel „Ein Käfig voller Narren“ ein. Wie kann aus Ihrer Sicht Wohnungsbaupolitik dem normalen Bürger noch glaubhaft gemacht werden?**

**MK:** Es ist ja normal und auch das gute Recht einer neuen Regierung, Akzente zu setzen. Bei alledem muss aber angesichts des Wachstums von Berlin und des immer schwierigeren politischen Klimas in unserem Land klar sein, dass die Bewältigung des Wachstums und das Funktionieren der Stadt oberste Priorität hat, damit die Menschen zufrieden sind. Die Politik muss eine klare Vorstellung davon haben, was Pflicht und was Kür ist. Genau dafür fordern wir einen Masterplan Wachstum. Wobei es natürlich zur Wahrheit gehört, dass die Menschen Auflagen für die Sicherung des Wohnungsbestandes erwarten und nicht nur für mehr Neubau. Da gehören die Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts dazu – sie sollten aber eben mit dem notwendigen Augenmaß angewandt werden.

**IA: Apropos Bürger: Er soll noch stärker mitsprechen. Wo würden Sie bei der Partizipation eine Grenze ziehen?**

**MK:** Die Bürgerinnen und Bürger sprechen in unserem Land ja zum Glück sehr viel mit. Dazu haben wir unsere bewährte repräsentative Demokratie mit ihren umfangreichen Willensbildungs- und Beteiligungsprozessen. Auch im Rahmen von Stadtentwicklung und Bauplanungsverfahren ist Partizipation ja schon lange gesetzlich festgeschrieben

und bewährt. Schwierig wird es allerdings, wenn bei solchen Verfahren nicht die übergeordneten Interessen der gesamten Stadt beachtet werden, sondern Partikularinteressen im Vordergrund stehen. Problematisch ist es, wenn der Eindruck entsteht, jeder könnte bei allem und immer mitentscheiden. Dabei kann es bei Partizipation in aller Regel nur um das Wie von Bauen gehen, nicht um das Ob. Diese beiden Punkte – dass das Wohl der Allgemeinheit vor Eigeninteressen steht und dass es um das Wie und nicht um das Ob geht – sind schon gute Leitplanken für eine konstruktive und wachstumsgerechte Partizipation.

**IA: Oft bedeutet Partizipation: nörgeln, meckern, dagegen sein, weil andere dafür sind. Und oft sprechen die Diskutanten den Baufachleuten die Expertise ab. Wie könnte ein gemeinsamer Weg gehen?**

**MK:** Hier braucht die Politik ein starkes Rückgrat, um zu notwendigen und einmal getroffenen Entscheidungen zu stehen und sie gegen solche Widerstände umzusetzen. Partizipation muss konstruktiv und lösungsorientiert sein. Wie das aussehen kann, haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gezeigt. In einem gemeinsam mit der Humboldt-Viadrina Governance Platform durchgeführten aufwändigen Trialogue-Prozess haben sie Leitlinien für die Partizipation im Wohnungsbau erarbeitet. Die wurden Mitte Januar 2018 vorgestellt. Damit haben die Unternehmen jetzt schon eine gute Grundlage für Partizipationsprozesse bei ihren vielen Bauprojekten. Das war ein wichtiger Schritt, weil das Land erst Ende 2018 eigene Leitlinien vorlegen will.

**IA: Die Mitwirkung kann Projekte verzögern. Zur Baurechtschaffung läuft immer die Wiederholung: Dauert zu lange, ist zu kompliziert, es ist von schlaftrunkenen Ämtern zu lesen. Gibt es denn aus Ihrer Sicht eine Möglichkeit gegenzusteuern?**

**MK:** Politik muss sich zum Wachstum und entsprechend auch zum Neubau bekennen, das ist ganz wichtig. Und sie muss ihre Entscheidungen verbindlich machen – dafür hat man sie gewählt. Wenn der Senat klar die Richtung vorgibt, können sich die Bezirksämter nicht gegeneinander ausspielen oder Verantwortlichkeiten gegenseitig zuschieben. Wenn das abgestellt würde, könnte es mit der Baurechtschaffung schneller gehen. Der Senat hat eine Richtlinienkompetenz für die ganze Stadt, die er aktiv

wahrnehmen können muss. Alle immer und an jedem Punkt mitzunehmen und es immer allen zu jedem Zeitpunkt recht machen zu wollen: Das ist die Quadratur des Kreises, das kann nicht funktionieren. Man muss klare Prioritäten setzen.

**IA: Sie fordern einen Masterplan Wachstum. Was beinhaltet er?**

**MK:** Zuerst ein klares Bekenntnis zum Wachstum. Unsere Analysen und die aktuellen Wachstumswahlen von 2017 machen deutlich, dass der „Run“ auf Berlin auf absehbare Zeit weitergeht. Die Realität der Bevölkerungsentwicklung übertrifft die Prognosen regelmäßig. Wir müssen den Mut haben über Visionen zu sprechen. Was passiert bei vier Millionen oder noch mehr Einwohnern? Kann man den Bedarf an Wohn- oder Gewerbeflächen durch Nachverdichtung decken – wenn ja, wo? Welche Verkehrsmittel und welche Straßen brauchen wir? Wie sieht die Mobilität der Zukunft aus? Wie smart sind wir wirklich, beispielsweise beim Ausbau des Glasfasernetzes, des kostenfreien WLAN-Netzes oder einer flächendeckenden Ladeinfrastruktur für E-Mobility? Da gibt es sehr viel zu tun – sowohl im täglichen politischen Handeln als auch auf dieser Grundlage in der Kommunikation des Wachstums. Ein solcher Masterplan muss bezirks- und ressortübergreifend sein und über die Stadtgrenzen hinaus das Gesamtgefüge Berlin-Brandenburg in den Blick nehmen. In dieser verstärkten Zusammenarbeit liegen so viele Potenziale! Ein gutes Beispiel hierfür ist die Nachnutzung von Tegel: Da wird über die Erweiterung des Forstes und die Schaffung einer „Stadttheide“ nachgedacht und dafür die Zahl der zu bauenden Wohnungen eingeschränkt. Dabei gibt es in einem 60-Minuten-Radius um Berlin im Land Brandenburg 15 Naturschutzgebiete und Biosphärenreservate, die gut über schienegebundenen Nahverkehr zu erreichen sind. Solche Faktoren und Wechselwirkungen müssten bei den Planungen in beiden Ländern wesentlich stärker berücksichtigt werden. Gemeinsam gedacht werden muss natürlich vor allem der Nahverkehrausbau, weil das das A und O für einen gemeinsamen Entwicklungstakt von Berlin-Brandenburg ist. Schon 15 Minuten außerhalb von Berlin haben wir Wohnungsleerstände von

zehn oder mehr Prozent. Das ist ein Schatz, der konsequent erschlossen werden muss.

**IA: Das Umland profitiert vom Boom der Hauptstadt: Stimmen Sie dieser Aussage zu?**

**MK:** Ein klares Ja, alles andere wäre eigenartig. In München ist ein Pendlerradius von 100 und mehr Kilometern Alltag, im Falle Berlins derzeit allerdings noch deutlich kleiner. Mittlerweile strahlt das Wachstum aber zum Glück entlang der Verkehrsachsen regional immer weiter in das Land Brandenburg hinein aus. Voriges Jahr hatten wir zum zweiten Mal in Folge einen positiven Wanderungssaldo von Berlin in Gemeinden des weiteren Metropolraums. Das ist großartig für diese Städte – die bei der Bewältigung der damit verbundenen Herausforderungen aber die Unterstützung der Brandenburger Landesregierung brauchen. Beide Länder müssen daran arbeiten, dass das Wachstum durch Investitionen begleitet wird: in Verkehrs-, Bildungs-, Sozial- und Sicherheitsinfrastruktur. Und es ist im Interesse beider Länder, dass sie sich dabei besser mit- und aufeinander abstimmen.



**IA: Welche Brandenburger Gemeinden profitieren am meisten?**

**MK:** Vor allem die Gemeinden, die über eine gute Verkehrsanbindung nach Berlin verfügen. Diese Mobilität ist den Menschen besonders wichtig, das zeigen Studien im Auftrag der Landesregierung. Wir haben das in den Satz gefasst: „Mit dem Zug kommt der Zuzug.“ Und es profitieren besonders Gemeinden, die im weiteren Umland beim Stadtumbau schon besonders konsequent sind und attraktive Wohnumfelder bieten. Wir freuen uns, dass die Landesregierung im Mai 2018 eine Imagekampagne starten will, bei der eben diese Aspekte im Vordergrund stehen sollen: Dass Brandenburgs Städte beste Voraussetzungen für gutes und preiswertes Wohnen bieten. Das muss über die Grenzen unserer Region hinaus bekannt gemacht werden.

**IA: Wie ist das Mietgefälle im Gegensatz zu Berlin?**

**MK:** Das ist von Stadt zu Stadt natürlich sehr unterschiedlich. Insgesamt wohnt es sich in

der Mark aber im Schnitt günstiger als in der Metropole. Im weiteren Metropolenraum liegt der Unterschied im Schnitt sogar bei fast einem Euro pro Quadratmeter, selbst wenn man nur die ohnehin schon günstigeren BBU-Mieten miteinander vergleicht. Deklinieren wir das an einer Wohnung mit einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern im weiteren Metropolenraum durch, liegt die rechnerische Ersparnis bei jährlich bis zu 1.440 Euro. Schaut man auf die Angebotsmieten in Berlin und vergleicht die mit den Mieten in vielen Brandenburger Städten, sind die Unterschiede sogar noch viel deutlicher.

**IA: In Berlin reden alle über den sozialen Wohnungsbau: Wie sieht es damit in den ländlichen Gebieten aus?**

**MK:** Die Förderung im Land Brandenburg wird momentan weiterentwickelt, gerade mit Blick auf die ländlicheren Regionen. Wichtig ist dabei die Tatsache, dass angesichts der knappen Baukapazitäten und der überall gleich hohen baulichen Anforderungen an Neubauwohnungen die Kosten auch in ländlichen Gebieten hoch sind. Das muss bei der Konzeption der Förderung berücksichtigt werden.

**IA: Gibt es Brandenburger Genossenschaften, die neu bauen?**

**MK:** Natürlich wird in Brandenburg viel gebaut, vor allem in Potsdam und dem Berliner Umland. Teilweise bauen ja sogar Berliner Genossenschaften außerhalb Berlins, weil sie hier mit offenen Armen willkommen

geheißten werden und beispielsweise bezahlbares Bauland finden. Aber zunehmend wird wieder in Städten des weiteren Metropolenraums gebaut. In Cottbus wollen unsere Mitgliedsunternehmen in den nächsten Jahren mehr als 200 Wohnungen errichten, in Schwedt rund 200, in Eisenhüttenstadt über 170. Hierbei handelt es sich vor allem um Ersatzneubau. Darunter sind viele sehr innovative Projekte, gerade in energetischer Hinsicht. Hier wird viel für Erneuerung und Zukunftsfestigkeit des Wohnungsbestands gemacht.

**IA: Können Sie an einem Beispiel ausführen, wie eng Wachstum und Schrumpfung beieinander liegen?**

**MK:** Die oben genannten Neubauzahlen machen ja schon deutlich, wie groß diese Nähe ist. Denn während in den drei genannten Städten neue Wohnungen gebaut werden, muss gleichzeitig der Stadtumbau mit dem Abriss nicht mehr marktfähiger Wohnungen konsequent fortgesetzt werden. In Cottbus beispielsweise wird in Plattenbausiedlungen in Stadtrandlagen abgerissen, gleichzeitig ergänzen Neubauten in Innenstadtlagen Quartiere. Das ist kein Widerspruch, sondern eine sehr notwendige und mieterorientierte Bestandsentwicklung.

**IA: Der Leerstand in Berlin sinkt immer weiter: Kann dieser Satz für Brandenburg formuliert werden?**

**MK:** In vielen Städten des weiteren Metropolenraums bleibt die Lage schwierig. Wir haben nach wie vor Städte mit Leerständen

von 15 oder 20 Prozent. Auch wenn die Zahlen vielerorts sinken – nicht nur wegen des Zuzugs aus Berlin, sondern ebenso wegen der Sondereinflüsse durch den Zuzug Geflüchteter – gibt es Regionen, in denen der Leerstand trotz Abrissen wieder steigt. Unklar ist, was passiert, wenn es nicht gelingt, Geflüchteten eine Bleibeperspektive zu geben. Deshalb drängen wir sehr darauf, dass Berlin und Brandenburg sich als gemeinsame Entwicklungsregion verstehen und das Wachstum insgesamt gerechter verteilt wird. Außerdem brauchen wir beim Stadtumbau Ost endlich eine Wiederbelebung und Neuausrichtung – und eine Lösung für die auf vielen Abrisswohnungen lastenden Schulden.

**IA: Können die ländlichen Regionen von dem Chaos in Berlin profitieren? Also: Flüchten Investoren in Kleinstädte, in denen ihnen sehr wahrscheinlich der rote Teppich ausgerollt wird?**

**MK:** Ich würde nicht von einem Chaos in Berlin sprechen. Das wird dieser dynamisch wachsenden Stadt nicht gerecht. Brandenburgs Städte profitieren vom Wachstum der Hauptstadt, was sehr erfreulich und auch hart erarbeitet ist.

**IA: Welche drei Schlagzeilen würden Sie gern im Laufe des Jahres 2018 lesen?**

**MK:** Berlin erarbeitet „Masterplan Wachstum“! Wachstumskooperation zwischen Berlin und Brandenburg nimmt Fahrt auf! Deutschland ist Weltmeister!

*Interview: Ivette Wagner*

# WIR KAUFEN MIETHÄUSER.

✉ [angebote@maehren.ag](mailto:angebote@maehren.ag)



Charakteristisch: das 4LIVING bei Nacht  
Visualisierung: PANDION

# Klare Kanten

**Starker Kölner Auftritt in Berlin: Die PANDION GRUPPE investiert am Prenzlauer Berg und errichtet mit dem Ensemble PANDION 4LIVING in begehrter Wohnlage 357 neue Einheiten. Alle Wohnungen verfügen entweder über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia.**

**D**er Kölner Projektentwickler PANDION hat festgestellt: „Das Beste aus jedem Moment machen, aktiv sein, Ziele erreichen – wir sind heutzutage stets in Bewegung“. Und: Umso wichtiger ist es darum, einen Ruhepol zu finden. Denn wer in einer Großstadt wie Berlin lebt, steht ständig unter Strom. Doch wo könnte der Hauptstädter seine Akkus besser aufladen als daheim?

## Quartiere für alle Lebenslagen

Damit das optimal gelingt, stehen bei den 357 Wohneinheiten, die die Kölner an der Spree errichten, Quartiere für alle Lebenslagen bereit. Das beginnt bei Ein- und Zweizimmerwohnungen mit Größen zwischen 37 und 75 Quadratmetern, reicht über Family Flats mit drei bis vier Zimmern und 75 bis 130 Quadratmetern und wird

nach oben abgerundet mit Penthousewohnungen mit jeweils vier Zimmern und zwischen 130 bis 175 Quadratmetern groß. Zu jeder Penthousewohnung gehört eine Terrasse, alle anderen Einheiten umfassen Balkone. 30 Prozent der Wohnungen sind barrierefrei konzipiert. Damit entspricht das Ensemble der Berliner Bauordnung. Klaus Verhufen, Geschäftsführer der PANDION Vertriebs GmbH, sagt: „Es handelt sich bei dem Neubau um eines unserer aktuell größten Bauprojekte. Die Lage im Grenzgebiet von Prenzlauer Berg und Friedrichshain ist super. Genau das suchen Berliner, Zugezogene und Kapitalanleger in der Hauptstadt.“

## Spannende räumliche Konstellationen

Das 4LIVING besteht aus vier Gebäudeteilen. Jeweils ein Wohnhaus mit eigenem

Entrée liegt an einer der vier umgebenden Straßen (Conrad-Blenkle-Straße, Paul-Heyse-Straße, Fritz-Riedel-Straße und Rudi-Arndt-Straße). Als Clou ist jeder der vier Adressen ein Baum zugeordnet, Ahorn, Kirsche, Esche und Amber. Schon im Eingangsbereich mit einer entsprechenden Anpflanzung entsteht so ein individuelles Erlebnis, das sich im Inneren in den an kleinen Piazzas orientierten Foyers fortsetzt: Die Charakteristika der besagten Bäume findet sich in der vom Studio a.s.h. entwickelten Gestaltung wieder. „Das Innenarchitektenbüro designt Räume unter Einsatz von ungewöhnlichen Materialien mit dem Ziel, Menschen zu inspirieren, zu amüsieren und neugierig zu machen“, so PANDION in der 4LIVING-Verkaufsbroschüre. Spannenden räumlichen Konstellationen haben sich auch die zuständigen Architekten vom Büro HASCHER JEHLE Architektur verschrieben.



## Über die PANDION AG

Die PANDION AG mit Sitz in Köln befasst sich seit 2002 mit der Entwicklung, Realisierung und dem Vertrieb hochwertiger Wohnprojekte. Das inhabergeführte Immobilienunternehmen entwickelt Grundstücke an seinem Hauptstandort sowie in Bonn, Düsseldorf, München und Berlin. Insgesamt plant und baut PANDION deutschlandweit rund 3.000 hochwertige Wohnungen und drei größere Gewerbeobjekte mit einem Verkaufsvolumen von ins-

gesamt rund 1,7 Milliarden Euro. Zum Portfolio gehören auch Wohnhochhäuser – ein Trend, den die Kölner Immobilienexperten seit 2008 aktiv mitgestalten, so zum Beispiel mit dem Wohnkranzhaus PANDION Vista im Kölner Rheinauhafen. Daneben baut das Unternehmen sein Engagement im Gewerbebereich stetig aus. Die PANDION AG beschäftigt rund 120 Mitarbeiter an den Standorten Köln, München und Berlin.

Sie verstehen „Architektur als Möglichkeit zur Interaktion, Kommunikation und Inspiration.“ PANDION 4LIVING sei der Beweis, dass sich Funktionalität und Ästhetik erfolgreich unter einem Dach vereinen ließen. Die geradlinige Architektur werde nur durch die Eingangsbereiche eingeschnitten – kraftvolle Zäsuren für klare Kanten.

### Alles für alle Bewohner

Innen punkten die Wohnungen mit clever geschnittenen Grundrissen, großen Wohn-Ess-Bereichen mit offenen Küchen und viel Licht dank bodentiefer Fenster. In den Bädern sollen sich die Bewohner so wohlfühlen, dass sie diese Oasen gar nicht mehr verlassen möchten. Doch das wäre schade, liegt 4LIVING doch inmitten einer Stadtlandschaft mit dem nur 200 Meter entfernten Volkspark Friedrichshain, dem nahen Volkspark Prenzlauer Berg und mit Schwimm- und Eissporthalle sowie Tennisplatz gleich um die Ecke. Wer nach dem Joggen oder nach der Runde mit dem Hund wieder in die Urbanität beliebter Kieze eintauchen möchte, der kommt im Viertel am Velodrom oder im Bötzowviertel auf seine Kosten. Großeinkäufe kann man in zwei benachbarten Supermärkten erledigen. Und wer dann immer noch Energiereserven hat,

der parkt sein Fahrrad in Untergeschoss und findet im begrünten und weitläufigen 4LIVING-Innenhof sicher Mitspieler für Boule oder Tischtennis oder nutzt die Kletterwand – alles für alle Bewohner bereitgestellt.

### Hochwertige, aber keine hochpreisige Offerte

Das bebaute Grundstück ist fast 9.000 Quadratmeter groß. Die Gesamtwohnfläche beträgt 24.600 Quadratmeter. Bau-

start ist im Juli 2018, Fertigstellung bis Ende 2020. Die hauseigene Tiefgarage bietet Platz für 171 Fahrzeuge. Natürlich ziehen die Arbeitsplätze, die 2.500 Parks, fast 5.000 Restaurants und 150 Theater und Bühnen der Hauptstadt an, gehört der Prenzlauer Berg zu den beliebtesten Wohngebieten Berlins. Trotzdem verspricht der engagierte Projektentwickler für sein 4LIVING eine hochwertige, aber keine hochpreisige Offerte, „attraktive Eigentumswohnungen zu einem fairen Kaufpreis“.

*Ingolf Rosendahl*



*Individuell: eines der Foyers im 4LIVING.*



Foto: rent24GmbH / Andreas Lukosche

# Wohnzimmer für digitale Nomaden

**Coworking boomt – gerade in Berlin. Dabei zieht es längst nicht mehr nur Startups in die flexiblen Büros. Auch etablierte Unternehmen wissen die Rundum-Sorglos-Lösungen inmitten eines kreativen Umfelds inzwischen zu schätzen.**

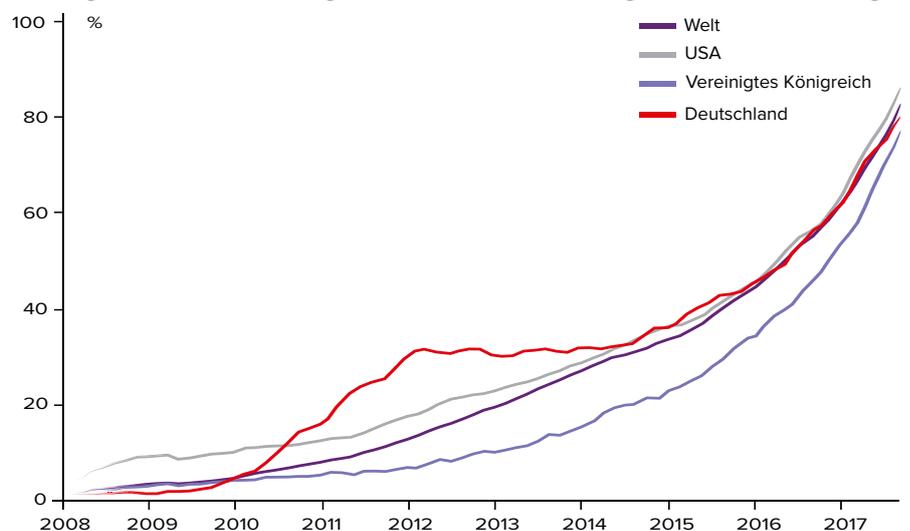
Vor dem Kaffeeautomaten warten drei Minigolf-Bahnen auf Spieler, in der Ecke laden mit Samt bezogene Ohrensessel zum Eintauchen ein, es riecht nach Popcorn und aus dem Internetradio dudelt Musik: Wer das ehemalige Kaufhaus Mannheimer nahe dem Gendarmenmarkt betritt, fühlt sich wie in einer Mischung aus Wohnzimmer und Freizeitpark. Erst die durch Glasscheiben getrennten Büros in den oberen Stockwerken erinnern daran, dass sich hier täglich Menschen zum gemeinsamen Arbeiten treffen – das Gebäude zählt zu den Vorzeigeobjekten des Coworking-Anbieters rent24. Das quasi ausgebuchte Objekt zeigt musterbeispielhaft, wohin sich der Markt entwickelt hat: Vom einzelnen Schreibtisch in der vollgepfropften Fabriketage hin zum Rundum-Sorglos-Büro in einer „Community“, in der vom Rückzugssofa bis hin zum gemeinschaftlichen Hausfrühstück sämtliche Formen der sozialen und beruflichen Interaktion möglich gemacht werden.

„Die Zeit ist reif für solche Angebote“, bilanziert Analyst Wolfgang Speer die rasante Karriere, die das Büroimmobilien-Segment in den vergangenen drei Jahren hingelegt hat. Er verantwortet bei Colliers Internatio-

nal den Bereich Office & Occupier Services. Auch die Analysten von CBRE beobachten überhaupt erst seit 2015 ein vermehrtes Auftreten von so genannten Flexible-Office-Betreibern, unter die Coworking fällt.

„Derzeit lässt sich eine äußerst dynamische Expansion internationaler Anbieter beobachten“, halten sie in ihrem jüngsten Bericht zum deutschen Büovermietungsmarkt fest. Der Marktanteil am Gesamtumsatz der

## Google-Suchanfragen nach dem Begriff Coworking\*



\* Die Werte geben das Suchinteresse innerhalb der Suchmaschine Google relativ zum höchsten Punkt im Diagramm für die ausgewählte Region im festgelegten Zeitraum an. Der Wert 100 steht für die höchste Beliebtheit dieses Suchbegriffs. Der Wert 50 bedeutet, dass der Begriff halb so beliebt war im Vergleich zum Höchstwert. Hier wird ein gleitender Zwölf-Monats-Durchschnitt dargestellt. Quelle: Google Trends

Transaktionen habe 2017 gegenüber dem Vorjahr um fünf Prozentpunkte auf sieben Prozent zugelegt.

Berlin als deutsche Startup-Hochburg kristallisiert sich dabei entsprechend als besonders dynamischer Markt heraus: Hier lag der Anteil der Flexible-Office-Transaktionen am Gesamtumsatz des Mietmarktes CBRE zufolge 2017 bei acht Prozent, bundesweit ein Spitzenwert. Insgesamt sind den Angaben zufolge seit 2005 in Berlin 89.000 Quadratmeter flexible Büroflächen entstanden. Dazu komme der schwer abschätzbare Flächenanteil, den Acceleratoren und Inkubatoren besetzen und damit die Treiber hinter den Startups. So unterstützt das Segment die ohnehin dynamische Entwicklung des Berliner Büromarkts. Colliers-Experte Wolfgang Speer unterstreicht diese Einschätzung – in Berlin falle die geringe Preissensibilität der Coworking-Anbieter auf. „Sie sind bereit, zu einem hohen Preisniveau anzumieten.“

Den Markt in der Hauptstadt treiben dabei viele Jungunternehmen, die selbst aus der Startup-Szene kommen. Vor allem WeWork hat eine massive Ausweitung des Berliner Engagements angekündigt; Zahlen von Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge setzte das Unternehmen 2017 bundesweit mit 81.800 Quadratmetern am meisten um. WeWork bietet funktionale Bürotische mit Basis-Ausstattung in verschiedenen Größenordnungen, Gemeinschaftsbereiche mit offenen Küchen, Duschen, Tischtennisplatten und regelmäßige Social-Events. Den Lounge-Zugang gibt es für etwa 320 Euro aufwärts. Die wahre Leistung indes sei der Anschluss an die „Community“, die für Freiberufler private und berufliche Austauschbörse gleichermaßen sei, sagt Generalmanager Wybo Wijnbergen. Den ersten deutschen Standort eröffnete WeWork am Berliner Potsdamer Platz, knapp 1.000 Plätze stehen auf vier Etagen im Sony-Center zur Verfügung, die nach Unternehmensangaben in der Regel zu 95 Prozent ausgebucht sind.

Ein ähnliches Konzept verfolgt rent24 (Flächenumsatz 2017: 14.500 Quadratmeter bundesweit), das nach der Übernahme des Mitbewerbers friendsfactory die Zahl der Standorte bis 2019 auf mehr als 100 vervierfachen möchte. Gut 150 Millionen Euro wollen die Firmen dafür investieren, neben Einzelbüros und flexiblen Arbeitsplätzen sollen Coliving-Angebote zum dritten Standbein werden – das erste davon seit April 2018 in Schöneberg. Außerdem testet rent24 Kombinationen wie die Integration eines Fitnessstudios. In Berlin ist rent24 derzeit mit drei Standorten vertreten. Ebenso wie We-

Work spielt rent24 mit einer Mischung aus Rückzug und Gemeinschaft, will Wohnzimmer und Businessplattform zugleich sein.

Auch Mindspace drängt in die A-Lagen und hat etwa nahe dem Checkpoint Charlie ein 4.800 Quadratmeter großes Objekt mit fünf Etagen und großzügigem Innenhof angemietet. Mit 14.100 Quadratmetern umgesetzter Bürofläche im Jahr 2017 bundesweit ist der Anbieter zwar deutlich kleiner als der Platzhirsch, doch die Zeichen stehen auf Wachstum. Genauso wie bei Konkurrent designoffices. Das inhabergeführte Unternehmen setzte der JLL-Analyse zufolge 2017 gut 35.000 Quadratmeter Bürofläche um und hat sich vor allem im Bereich Corporate Coworking etabliert, also im Fullservice-Angebot für Unternehmen. Es ist in Berlin zum Beispiel nahe dem Bahnhof Friedrichstraße und in dem neuen Stadtviertel rund um den Hauptbahnhof vertreten. Mit der Factory plant darüber hinaus ein lokaler Anbieter einen zweiten Standort: Am Görlitzer Park sollen auf 14.000 Quadratmetern 10.000 Mitglieder Gelegenheit finden, sich zu vernetzen. Die Basis-Mitgliedschaft liegt bei 50 Euro monatlich und damit deutlich unter der von Mitbewerbern; darin sind der Zugang zu den Gemeinschaftsbereichen und die Teilnahme an Events enthalten. Factory sieht sich als „Business-Club für Startups“, der die Vernetzung mit etablierten Unternehmen fördern will.

Denn letztere gehören längst zu den Umsatztreibern auf Nachfrageseite: Für Einzelprojekte oder ganze Abteilungen sind flexible, kurzfristig anmietbare Flächen hochattraktiv geworden. „Die Campus-Lösungen, die manche Großunternehmen konzipieren,

weisen ja auch in diese Full-Service-Richtung“, bemerkt Riza Demirci, Head of Office Advisory bei BNP Paribas Real Estate. So hat etwa die Deutsche Bahn im rent24-Haus in Berlin Plätze angemietet, in anderen Städten sind es Autobauer oder Versicherungen, die auf die Rundum-Sorglos-Pakete der Vermieter zurückgreifen. Amazon will sich zwar nicht konkret äußern, bestätigt aber, dorthin zu wollen, „wo die Talente sind“. Jan Linsin, Head of Research Northern Cluster bei Cushman & Wakefield, sieht hinter solchem Engagement nicht nur die Schwierigkeit, in zentralen Lagen überhaupt noch an große Flächen zu gelangen. „Für Projektteams von Konzernen sind die zeitlich befristeten Büros perfekt – verbunden mit den Dienstleistungspaketen, die Zeit und damit Kosten sparen.“

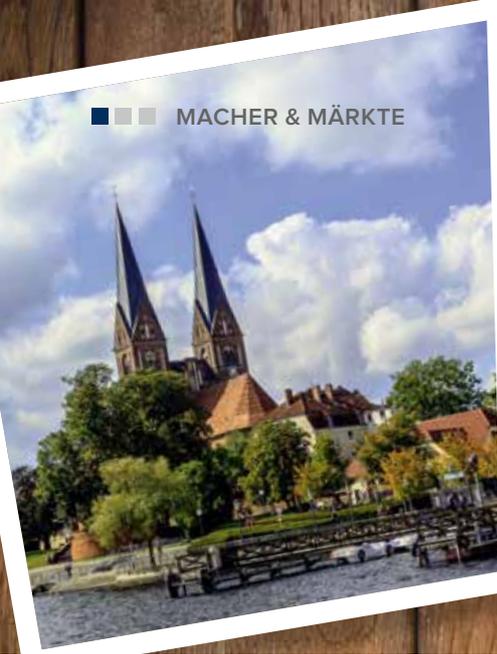
Marcus Mornhart, Managing Director und Head of Agency Germany bei Savills, führt den kulturellen Wandel der Arbeitswelten und den Fachkräftebedarf als Treiber an: „Die Unternehmen kommen auch angesichts des ‚war for talents‘ zu den Mitarbeitern.“ So könne ein Konzern mit einer auswärtigen Zentrale Mitarbeitern Arbeitsplätze in Berlin anbieten – eventuell befristet, mal mehr, mal weniger, völlig flexibel. Startups wiederum profitieren von den Kontakten zu Etablierten, sei es um konkret anzudocken oder um sich auszutauschen und Prozesse kennenlernen zu können. Einhellig erwarten Analysten und Marktbeobachter, dass sich das Segment als feste Größe etablieren wird – allen voran in der Startup-Hochburg Berlin, die vom Brexit einen zusätzlichen Schub erfahren dürfte.

*Kristina Pezzei*



Hoch hinaus und stylisch: WeWork im Berliner Sony Center.

Quelle: WeWork



# Chancen für den ländlichen Raum

**Wohnungsnot, Mietexplosion, Kaufpreissteigerung: Diese Schlagzeilen beherrschen die Diskussion über den Wohnungsmarkt. Dabei haben viele Kleinstädte und ländliche Regionen mit einem hohen Wohnungsleerstand und einer erheblichen Abwanderung zu kämpfen. Immobilienfachleute und Politiker schlagen deshalb vor, den ländlichen Raum zu stärken und damit die Wohnungsmärkte der Großstädte zu entlasten. Doch wie soll das gelingen?**

Für Prof. Dr. Harald Simons ist Neuruppin ein Vorzeigebispiel. Der gut 31.000 Einwohner zählende Stadt im brandenburgischen Landkreis Ostprignitz-Ruppin sei es gelungen, in einem strukturschwachen Umfeld ihre Einwohnerzahl zu erhöhen, lobt der Vorstand des Beratungsinstituts empirica. „Städte wie Neuruppin zeigen, dass es möglich ist, eine wichtige Ankerfunktion im Raum einzunehmen“, sagt Harald Simons. „Diesen Ankerstädten gelingt es, sich als regionale Alternative zwischen den schrumpfenden ländlichen Räumen und den Schwarmstädten zu positionieren.“

Können Kommunen außerhalb der Ballungsräume also dazu beitragen, die Nöte der wachsenden Großstädte zu lindern? Diese Frage wird in letzter Zeit immer intensiver diskutiert. Denn die Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist paradox: Während Metropolen wie Berlin, Hamburg und München, aber auch ostdeutsche Großstädte wie Dresden, Leipzig, Erfurt und Jena unter einem wachsenden Mangel vorrangig an günstigen Mietwohnungen leiden, stehen abseits der Ballungsräume hunderttausende von Wohnungen leer. Und die Situation verschärft sich weiter: Nicht ohne Grund macht Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen, darauf aufmerksam, „dass wir in den kommenden Jahren wieder

mit einem zunehmenden Leerstand, vor allem im ländlichen Raum, rechnen müssen“.

## Wie Kleinstädte noch attraktiver werden

Nun ist es volkswirtschaftlich wenig sinnvoll, am einen Ort Wohnhäuser mit öffentlichen Geldern abzureißen und am anderen Ort, vielleicht nur ein paar Dutzend Kilometer entfernt, ebenfalls mit öffentlichen Geldern den Neubau anzukurbeln. Weil aber Wohnimmobilien eben immobil sind und nicht einfach in diejenigen Regionen verschoben werden können, in denen es an Wohnraum mangelt, drängt sich eine andere Idee auf: Wie kann man Menschen motivieren, nicht die Nachfrage auf den heiß gelaufenen Wohnungsmärkten der Großstädte weiter zu verstärken, sondern sich in kleineren Ortschaften niederzulassen, wo ausreichend Wohnraum zu günstigen Konditionen zur Verfügung steht?

Einen Acht-Punkte-Plan zur Erreichung dieses Ziels hat die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Deutschland vorgelegt (siehe Kasten). „Stadt und Land sind nicht nur gleichwertig in ihrer Bedeutung für Staat und Gesellschaft, sondern sie können sich auch gegenseitig unterstützen“, ist Martin Eberhardt überzeugt, Vorstandsvorsitzender der traditionsreichen

Organisation von Immobilienexperten. „Der ländliche Raum hat viel Potenzial und sollte daher gestärkt werden“, betont er.

Ähnlich sieht das Petra Wesseler, Präsidentin des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR). „Bund, Länder und Kommunen müssen insbesondere die Themen Mobilität und Daseinsfürsorge genauer in den Fokus nehmen, um bei Abwanderungstendenzen frühzeitig gegenzusteuern“, betont sie. In dünn besiedelten und schrumpfenden Räumen gelte es, Klein- und Mittelstädte als Versorgungszentren für die umliegenden Orte zu stärken. Dabei komme einer „leistungsfähigen digitalen Infrastruktur“ eine zentrale Bedeutung zu. Diese eröffne Chancen, neue Versorgungs- und Mobilitätskonzepte zu entwickeln sowie Arbeitsplätze in der Region zu schaffen.

## Ohne Breitband ist alles nichts

Die herausragende Bedeutung des Breitbandausbaus unterstreicht auch Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Langsames Internet wird in Deutschland zum Turbo für die Landflucht“, mahnt der oberste Lobbyist der deutschen Wohnungswirtschaft. Doch schnelles Internet allein reicht nach seinen Worten nicht

aus, um den ländlichen Raum wieder attraktiv zu machen. Zusammen mit der Bundesstiftung Baukultur hat der GdW deshalb eine Reihe von Vorschlägen unterbreitet, wie die zunehmende Lücke zwischen Wohnungsknappheit in den Metropolen und Leerstand im ländlichen Raum geschlossen werden kann.

Diese Vorschläge setzen bei baukulturellen Maßnahmen an. Die Ortskerne in ländlichen Räumen müssten gefestigt werden, fordert Reiner Nagel, Vorsitzender der Bundesstiftung Baukultur. „Ortsspezifisches Bauen stärkt die lokale Identität“, sagt er. Deshalb müssten die Investitionsmittel zugunsten der Ortsmitte gebündelt werden, statt sie für den Neubau auf der grünen Wiese einzusetzen. In strukturschwachen Räumen drohe sonst der Donut-Effekt: Wie beim amerikanischen Gebäck gebe es dann in der Mitte ein Loch und drum herum einen Gürtel von Einfamilienhausgebieten. Mit diesem Argument wenden sich Reiner Nagel und Axel Gedaschko gegen eine Wohneigentumsförderung, die auch dem Neubau am Stadtrand gilt. Vielmehr solle der Staat nur den Erwerb und die Sanierung von Bestandsobjekten sowie den Ersatzneubau von selbstgenutztem Wohnraum finanziell unterstützen.

## Neue Formen der Mobilität einsetzen

Grundsätzlich gelte es, im ländlichen Raum Ankerstädte zu stärken, die stabilisierend auf die Umgebung ausstrahlen, heißt es im Positionspapier von GdW und Bundesstiftung Baukultur weiter – so, wie es in Neuruppin gelungen ist. Diese Position deckt sich mit der Intention des Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG), der Ende 2017 die „Allianz für attraktive Städte“ gegründet hat. Auch diese Allianz setzt nach Worten von VSWG-Vorstand Dr. Axel Viehweger auf Ankerstädte, die in ihrer Region wichtige Aufgaben wahrnehmen. Dabei nennt er für Sachsen Bautzen, Hoyerswerda, Döbeln, Plauen und Zwickau als Beispiele.

Einen Schwerpunkt ihrer Arbeit will die Allianz auf die Mobilität und speziell den öffentlichen Verkehr legen. Die Idee dahinter liegt auf der Hand: Wenn die Menschen schnell und bequem mit S-Bahn oder Regio-nalbahn in die Großstadt kommen, wächst

ihre Bereitschaft, sich eine Wohnung in einer Gemeinde außerhalb der Metropolen zu suchen. Die Crux: In schwach besiedelten Räumen lohnt sich die Aufrechterhaltung eines Linienverkehrs oft nicht mehr. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund schlägt in einem zu Beginn dieses Jahres veröffentlichten Positionspapier deshalb vor, im ländlichen Raum „neue Formen von Verkehrsangeboten, zum Beispiel digitale

Plattformen und die Nutzung sozialer Netzwerke“ zu prüfen. Perspektivisch denkt die Organisation da auch an den Einsatz autonomer Fahrzeuge.

## Arbeitsplätze gibt es auch auf dem Land

Sind also alle Probleme gelöst, wenn die Bewohner des ländlichen Raums einigermaßen bequem ihre Arbeitsplätze in den großen Städten erreichen können? Leider nein. Denn Harald Simons vom Beratungsinstitut empirica macht in einem für GdW und Bundesstiftung Baukultur verfassten Hintergrundpapier darauf aufmerksam, dass eine weitverbreitete Ansicht nicht zutrifft: Der momentan zu beobachtende Zug in die Großstädte ist demnach nicht dadurch

zu erklären, dass die Menschen der Arbeit folgen, dass sie also gezwungenermaßen dorthin ziehen, wo die Jobs sind. Ganz im Gegenteil: „Die Unternehmen in den ländlichen Räumen“, stellt Harald Simons fest, „klagen schon längst unisono über Fach- und Arbeitskräftemangel.“

Mehr noch: Der Experte stellt sogar ein „neues Pendlermuster“ fest, das er mit „morgens aus der Schwarmstadt und abends wieder hinein“ beschreibt. Konkrete Beispiele dafür sind der Arzt, der am Krankenhaus in Lutherstadt Wittenberg arbeitet, aber in Berlin wohnt, oder die Büroangestellte, die bei einer Firma in Pirna beschäftigt ist, aber zum Wohnen das urbane Ambiente von Dresden vorzieht. Paradoxerweise wirkt sich bei diesen Beispielen die exzellente Verkehrsanbindung also sogar zu Ungunsten der kleineren Stadt aus – Pirna ist mit der S-Bahn und Wittenberg mit dem ICE schnell erreichbar.

Wobei eines nicht vergessen werden sollte: Glaubt man den Ergebnissen einer von der Bundesstiftung Baukultur in Auftrag gegebenen Umfrage, so müsste der ländliche Raum eigentlich eine glänzende Zukunft haben. Zwar zieht es demnach 40 Prozent der 18- bis 29-Jährigen in die Großstadt – doch über alle Altersgruppen hinweg wollen 78 Prozent der Befragten nicht in einer Großstadt, sondern lieber auf dem Land, in einer Klein- oder in einer Mittelstadt leben. *Christian Hunziker*

ORTSKERNE  
FÜR LOKALE  
IDENTITÄT  
WICHTIG

## Vorschläge für den ländlichen Raum

### Um den ländlichen Raum zu stärken, schlagen GdW und Bundesstiftung Baukultur drei zentrale Handlungsansätze vor:

- Polyzentralität wiederbeleben
- Ortskerne und den Bestand baukulturell stärken
- durch aktive Bodenpolitik steuern

### Manche dieser Ideen finden sich auch im Acht-Punkte-Plan der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS):

- Grundlagen bereitstellen: Breitbandversorgung und Mobilfunk ausbauen
- ländliche Räume erhalten: wichtige Infrastrukturen sichern
- Aufenthalts- und Lebensqualität steigern: Ortskerne revitalisieren und Zentren stärken
- Identität durch Immobilien stiften: Gesicht zeigen und regionalen Charakter bewahren
- Baunutzungsverordnung umsetzen: aktive Immobilien- und Bodenpolitik betreiben
- neue Immobilienformen entwickeln: Generationenwohnen, Dorfläden 2.0 oder Co-Working im Landgasthof ermöglichen
- Homeoffice nutzen: moderne Arbeitsmethoden fördern
- steuerliche und finanzielle Möglichkeiten etablieren: Anreize für Ortskernrevitalisierungen schaffen

# Rosige Aussichten dank Neubau

Mit einem prognostizierten Büroflächenumsatz von 40.000 Quadratmetern und einer Leerstandsquote von 3,8 Prozent hat der Potsdamer Gewerbemarkt 2017 Rekorde angesteuert.

Während Politik und Verbände in Berlin bereits vor einem gehemmten Wirtschaftswachstum aufgrund fehlender Büroflächen warnen, präsentiert sich der Potsdamer Büroflächenmarkt zweigeteilt. Zwar dürfte das Jahr 2017 den Prognosen des von Engel & Völkers Commercial herausgegebenen „Büroflächen

Marktreport 2017 – Potsdam“ zufolge mit einem Flächenumsatz von 40.000 Quadratmetern und einem Leerstand von nur noch 3,8 Prozent oder 50.000 Quadratmetern einen neuen Rekord erzielen, doch beim Blick in Portale wie Immobilienscout24 lassen sich auch nah am Potsdamer Zentrum noch immer ordentliche Gewerbeflächen für un-

ter zehn Euro pro Quadratmeter finden. Die Spitzenmiete wird von Engel & Völkers mit 14,50 Euro angegeben – gut die Hälfte dessen, was im benachbarten Berlin verlangt wird.

## Stadt will kein Gewerbe auf Brachfläche

Doch rosig ist die Situation für Gewerbetreibende nicht überall in Potsdam: In beliebten Quartieren wie etwa Babelsberg mit der Nähe zur Universität und zum Filmpark, einer guten Verkehrsanbindung und großzügigen Grünflächen sind Büros absolute Mangelware. Das gilt ebenso im Zentrum

*Begehrtes Gut: Im Campus Babelsberg entsteht ein Bürohaus.*



der Landeshauptstadt, wo noch dazu die behördliche Nachfrage das Angebot verknappt. In der Peripherie, vor allem im Norden und Süden, fällt es hingegen schwer, Gewerbeflächen an den Mann oder an die Frau zu bringen. Jan Kretzschmar, der sich mit seiner KW-Development auf die Entwicklung ganzer Stadtquartiere spezialisiert hat, kann davon aus eigener Erfahrung berichten. Aktuell bemüht sich der Entwickler des Brunnen Viertels im südlichen Potsdam darum, eine an sein Projekt angrenzende, ungenutzte Brachfläche mit einem Seniorenwohn- und Pflegeheim sowie einer Kita zu bebauen. Doch die Stadt verwehrt dieses einmalige Mehrgenerationen-Projekt zurzeit mit dem Hinweis auf die große Nachfrage nach Gewerbe. „Für diesen Standort hat sich aber seit 25 Jahren kein Gewerbetreibender ernsthaft interessiert“, sagt hingegen Jan Kretzschmar.

Ganz andere Erfahrungen machte der Unternehmer mit dem Campus Babelsberg: Dort entsteht unter seiner Regie nahe am Filmpark und an der Universität Potsdam ein neues Stadtquartier mit Kindergarten, Studentenapartments, Boardinghaus, Supermarkt, Drogerie, Cafés und dem 5.300

Quadratmeter großen – nach seiner Form auf den Namen Pentagon getauften – Bürohaus. Für dieses wurde Anfang März 2018 Richtfest gefeiert, im Winter erfolgt mit dem Einzug der ersten Büromieter die Fertigstellung des ganzen Quartiers. Die Gebäude des Campus' gruppieren sich rund um den Marktplatz, der sich dank der Cafés und Läden zum neuen Ortszentrum von Babelsberg entwickeln dürfte. Die Tiefgarage befindet sich darunter.

### Vor Fertigstellung fast voll vermietet

„Im Bürohaus Pentagon sind jetzt, neun Monate vor Fertigstellung, schon 80 Pro-

zent der Flächen fest vermietet“, weiß Jana Wulf, Projektmanagerin bei KW-Development. Vor allem Interessenten aus dem Bereich Medien sowie klassische Büronutzer sind hier Treiber für die Nachfrage. Das hohe Interesse führt nun dazu, dass sich Jan Kretzschmar und sein Team intensiv mit der Schaffung weiterer Gewerbeflächen auseinandersetzen und auf einem nahegelegenen Areal weitere 11.700 Quadratmeter Büroflächen bauen wollen – was immerhin dafür reicht, den von der Wirtschaftsförderung Potsdam bis zum Jahr 2020 prognostizierten Gewerbeflächenbedarf zu einem Sechstel zu decken. Der Blick auf den Potsdamer Gewerbestadt dürfte also auch in Zukunft spannend bleiben.

*David Eckel*



**Beliebter Ort: Der Marktplatz soll zum neuen Zentrum werden.**  
Visualisierungen: KW-Development



# Intellektuelle Elite in Wohnungsnot

Studierende werden als eine neue Zielgruppe entdeckt. Das liegt auch an den wenigen Plätzen in Studentenwohnheimen.

In Deutschland gibt es 2,85 Millionen Studierende im Wintersemester 2017/2018 an den 428 Hochschulen. Das entspricht einem Wachstum gegenüber dem Vorjahr um 1,5 Prozent, so das Portal studis online. Für sie alle ist ein Platz im Wohnheim eine günstige und beliebte Möglichkeit. Doch bundesweit stehen den 2,85 Millionen Studierenden nur rund 189.500 Plätze durch das Deutsche Studentenwerk in den Top-30-Hochschulstandorten zur Verfügung. Andere gemeinnützige Träger wie etwa Kirchen und Stiftungen verfügen über etwa 22.800 Plätze. Diese Art ist nach wie vor die preisgünstigste außerhalb des Elternhauses und eine beliebte Alternative zu Mietwohnungen. Die durchschnittliche Bruttowarmmiete beträgt 233,76 Euro im Monat, gerade noch erschwinglich. Aber: Nur elf Prozent kommen dort unter.

Und was macht der Rest? Eine interessante Frage, verkennt doch die gegenwärtige Politik völlig die Bedürfnisse der künftigen intellektuellen Eliten. So werden in dem für die Immobilienbranche wegweisenden neuen Frühjahrsgutachten 2018 der so genannten Immobilienweisen durch den ZIA Zentralen Immobilien Ausschuss das studentische Wohnen und seine Bedürfnisse überhaupt nicht erwähnt. Dabei hätte der ZIA, dem 253 Unternehmen und 26 Ver-

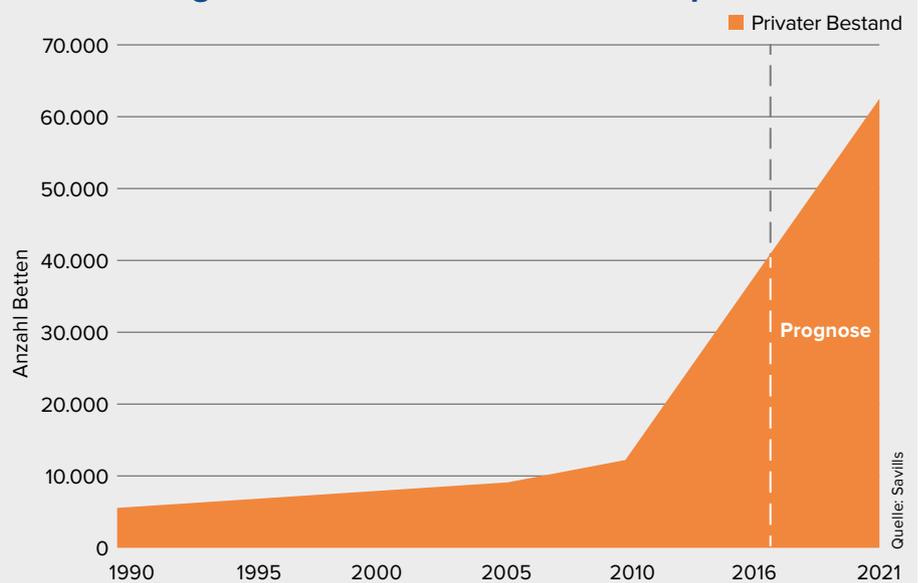
bände angehören, es als Seismograph der Branche gegenüber der Politik besser wissen können.

## Kaum Leerstand, exorbitante Mieten

Der Wohnungsmarkt besonders in den Top-30-Hochschulstandorten ist eng, kaum Leerstand, die Mieten exorbitant. Die Ange-

botsmieten sind in den vergangenen fünf Jahren durchschnittlich um 15,5 Prozent auf 9,37 Euro pro Quadratmeter gestiegen, wobei die mittlere Nettokaltmiete mit 11,34 Euro deutlich über dem generellen Mietniveau lag. Das sprengt jedes BAföG. Zudem gibt es um die wenigen freien Wohnungen gleich mehrere Bewerber, zu denen neben Berufspendlern und -einsteigern, Singles und Rentnern nun auch die Migranten ge-

Entwicklung des Privatbestands in den Top-30-Städten



hören. Das globale Immobilienberatungsunternehmen Savills geht in seinem Research „Studentenwohnungsmarkt Deutschland“ davon aus, dass die Anzahl gegenwärtig einen neuen Rekord erreicht hat, jedoch die Dynamik nun nachlasse. Trotzdem: Mit einer Beruhigung an dieser Front ist auf keinen Fall zu rechnen. Dass die Studierendenzahl zuletzt langsamer wuchs, ist auf die rückgängige Bereitschaft Einheimischer zurückzuführen sich anzumelden. Die Zuwachsrate bei den ausländischen Studierenden befindet sich hingegen weiterhin auf einem hohen Niveau. Gegenüber dem Vorjahr stieg ihre Anzahl um 5,2 Prozent auf nunmehr fast 358.000 an. Ihr Anteil ist dadurch auf 12,8 Prozent gewachsen – ein neuer Rekordwert.

Die Jahre an Hochschulen und Universitäten in Deutschland sind im internationalen Vergleich weiterhin sehr günstig (kaum Studiengebühren, niedrige Lebenshaltungs- und Wohnkosten). Zudem nimmt die Zahl englischsprachiger Studiengänge kontinuierlich zu. Deshalb ist zu erwarten, dass Deutschland auch künftig überdurchschnittlich attraktiv für ausländische Studierende bleibt und an Anziehungskraft gewinnt, so Savills. Ein wesentlicher Grund für den rasanten Anstieg ist der Bologna-Prozess, also die europaweite Harmonisierung von Studiengängen und -abschlüssen. „Für internationale Studierende ist Deutschland nach den USA, Großbritannien, Australien und Frankreich das beliebteste Gastland weltweit. Berlin hat dabei international einen hervorragenden Ruf“, sagt Ralf Heisig, Leiter Research bei der International Campus AG. So haben in Berlin 35 Prozent der Erstsemester einen ausländischen Pass. In keiner deutschen Stadt starten mehr junge Menschen aus Europa und der Welt ihr Studium.

## Unterversorgung lockt neue Player an

Gleichwohl bleibt die Unterversorgung fast überall bestehen. Die Projektentwicklungsaktivität privater Investoren fokussiert sich auf die großen Städte. Folglich steigt die Versorgungsquote hier rasch an und erreicht im Mietsegment ab 500 Euro pro Monat teilweise Werte von mehr als 50 Prozent. „Dieses Segment hat in Deutschland das Pionierstadium hinter sich und erfährt eine Institutionalisierung. Gleichzeitig differenziert sich das Angebot weiter aus, bleibt aber hochpreisig“, so Matti Schenk von Savills Research Germany.

So schreibt sich der private Anbieter International Campus AG für sein Wohn-



THE FIZZ bietet alles, was studentisches Wohnen momentan ausmacht.

Fotos: International Campus AG

modell THE FIZZ auf die Fahnen, „studentisches Leben und Wohnen in einer neuen Dimension“ anzubieten und hat für sein Wohnangebot deutschlandweit einheitliche Qualitätsstandards wie zum Beispiel Architektur, Interieur Design der Gemeinschaftsflächen, technische Ausstattung auf hohem Niveau, stylische Einrichtung und Möblierung der Apartments sowie umfangreiche Service- und Eventleistungen entwickelt. Das hat seinen Preis: 600 Euro aufwärts für ein 20 Quadratmeter großes Apartment mit Bad, sogar mit Balkon. Und es gibt klare Präferenzen. „Studierende wollen in der Innenstadt wohnen, mit Uni, Kneipe und Kiez um die Ecke. Sie bevorzugen möglichst ein Apartment mit eigenem Duschbad und kleiner Küche. Will man gemeinsam kochen oder kommt Besuch, geht man in die Gemeinschaftsküchen“, sagt Ralf Heisig. Wichtiger als die Quadratmeterzahl sind schneller Internetzugang und attraktive Gemeinschaftsflächen.

Mit dem Wachstum des Angebots an Studentenwohnanlagen von Campus AG, YOUNIQ, pantera & Co, also privaten Akteuren, geht auch eine zunehmende Aktivität am Investmentmarkt einher. Im ersten Quartal des Jahres 2017 wechselten Objekte für etwa 218 Millionen Euro den Eigentümer und damit eineinhalb mal so viel wie im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Angesichts des starken Jahresauftakts sowie der Vielzahl an bereits im Verkaufsprozess oder in der Vermarktungsvorbereitung befindlichen Objekte ist davon auszugehen, dass das Transaktionsvolumen im laufenden Jahr erstmals die Marke von einer Milliarde Euro überschreitet. Die gehandelten Objekte befinden sich sämtlich in angesagten Lagen, sind oft nicht älter als fünf Jahre oder noch im Bau. Käufer sind vor allem Versicherungen, Versorgungskassen mit ihren Spezialfonds, aber auch andere Akteure am

Gewerbeimmobilienmarkt, denen die Büroobjekte ausgehen.

## Zunehmender Anlagedruck treibt den Markt

Neben den guten Fundamentaldaten des Studentenwohnungsmarktes, der steigenden Liquidität und der zunehmenden Markttransparenz dürfte auch der erhebliche Anlagedruck bei gleichzeitiger Produktknappheit in den etablierten Nutzungsarten Büro oder Einzelhandel zu einem Ausweichen in das Nischensegment führen. Zudem bieten solche Anlagen im Vergleich zu anderen Nutzungsarten immer noch eine vergleichsweise hohe Rendite. Im Zuge der hohen Investorennachfrage sind aber auch hier die Renditen zuletzt deutlich unter Druck geraten. Aktuell werden für neugebaute Studentenwohnanlagen in einer der Top-7-Städte Brutto-Multiplikatoren vom 19- bis 22-fachen der Nettojahresmiete gezahlt.

Mit einer weiteren Renditekompression ist zu rechnen, so Savills. Statt über einen direkten Kauf zu investieren und sich mit den Nachteilen der Vermieterrolle zu belasten, können Anleger auch über einen Immobilienfonds von der Assetklasse profitieren. Neben einigen geschlossenen Immobilienfonds, die sich ausschließlich auf Studentenwohnungen konzentrieren, haben auch einige offene Immobilienfonds Studentenapartments oder -wohnheime neben anderen Wohn- und Gewerbeimmobilien in ihrem Portfolio. Diese Möglichkeit eignet sich daher besonders für Anleger mit kleinem Budget oder ohne Erfahrung als Vermieter, die ihr Investment zudem etwas streuen wollen. Wer hingegen nur in einer ganz bestimmten Universitätsstadt Wohnungen erwerben möchte, muss in den meisten Fällen wohl selbst tätig werden.

Karin Krentz



Copyright: Reggeborgh Investment & Management GmbH

# Pulse Berlin – für den perfekten ökologischen Fußabdruck

**Die GASAG Solution Plus zeichnet für das energetische Konzept eines nachhaltigen Bürokomplexes in der Nähe des Potsdamer Platzes verantwortlich.**

**D**iese Rechnung ist ganz simpel: Aus dem Zusammenspiel von Effizienz, Ökologie und Zukunftsfähigkeit ergibt sich Nachhaltigkeit. In direkter Nähe zum Potsdamer Platz entsteht bis Anfang 2020 das achtgeschossige Pulse Berlin, ein besonderes Bürogebäude. Etwa 12.000 Quadratmeter Fläche wird es dort geben, die einzelnen Offices können flexibel durch Konferenzräume und Gastronomie im Erdgeschoss ergänzt werden. Das Atrium als Herzstück von Pulse soll natürlich begrünt sein. Der durch Kondor Wessels Wohnen Berlin im Auftrag von Reggeborgh zu errichtende Gebäudekomplex orientiert sich an den Kriterien der Cradle to Cradle® Philosophie. Und die ist ganz einfach zu verstehen: Das Konzept beruht darauf, dass Materialien wieder verwendet, dass Abfall

reduziert wird. Und natürlich auf dem Einsatz erneuerbarer Energien sowie einem CO<sub>2</sub>-Management; beide sind als Qualitätskategorien fest in der Philosophie verankert.

## Energieverbrauch senken

Neben dem generellen Anspruch an Ressourcenschonung und den Einsatz von erneuerbaren Energien ist der Verbrauch in Bezug auf den Lebenszyklus des Gebäudes zu senken, der energetische Standard zu erhöhen sowie ein Energiekonzept zu erstellen. Eine Optimierung der Betriebskosten gehörte ebenfalls zu den Vorgaben der Bauherren. Genau für die oben benannten Bereiche zeichnen nun die Experten der GASAG Solution Plus GmbH verantwortlich, in Zusammenarbeit mit der Geo-En Energy

Technologies GmbH. „Die energetische Versorgung moderner Bürogebäude unterliegt vielfältigen gesetzlichen Vorgaben sowie Anforderungen aus der Nutzung“, sagt Frank Mattat, Sprecher der Geschäftsführung der GASAG Solution Plus GmbH. „Auf Basis unserer Expertise und langjährigen Erfahrung entwickeln wir gemeinsam mit dem Kunden individuelle energetische Konzepte, welche die hohen Ansprüche erfüllen.“

Das energetische Versorgungssystem besteht aus einer Wärmepumpe, die an ein geothermisches Sondenfeld gekoppelt ist, sowie einem Blockheizkraftwerk, das zusammen mit der Wärmepumpe die Grundlast der Heizung abdeckt. Für Heizspitzen kommt ein Gasbrennwertkessel zum Einsatz. Den benötigten Strom für die Wärmepumpe erzeugt überwiegend das Block-



Quelle: GASAG / Rolf Schulten

heizkraftwerk. Überschüssige Strommengen werden in das öffentliche Netz eingespeist. Diese innovative Verbindung sorgt für eine dezentrale, günstige Umwelt-Energienutzung sowie für niedrige Betriebskosten.

## Erdsondenfeld vorgesehen

Für die geothermische Erschließung ist ein Erdsondenfeld mit 32 Sonden und je etwa 99 Meter Teufe vorgesehen. Zur Verifizierung der Leistungsfähigkeit des Erdsondenfeldes diente bereits eine Probesonde, die niedergebracht wurde und deren Werte in das Konzept einfließen. Dieses Feld verbinden die Experten mit der Wärmepumpe sowie dem Blockheizkraftwerk und dem Spitzenlastkessel mit dem Pufferspeicher. Zur Optimierung der Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems ist die Errichtung von zwei Heizkreisen mit unterschiedlichen Temperaturniveaus vorgesehen. Einer bespeist die Heizungs Lüftungsanlage (circa 70°C), der andere versorgt die Flächenheizung mit Niedertemperaturwärme (circa 35°C). Diese Splitting in zwei Heizkreisläufe hat einen positiven Effekt auf die Effizienz der Wärmepumpe und deren Strombedarf. Der Niedertemperaturkreislauf bekommt seine Wärme direkt aus der Wärmepumpe. Die Trennung

erfolgt hierbei durch eine hydraulische Weiche. Im Spitzenlastfall wird durch eine Einspritzschaltung zusätzlich Wärme aus dem Pufferspeicher benutzt. Aufgrund der modularen Konzeption der Wärmeversorgung reduziert sich die Kapazität an Wärmepufferspeicher auf einen Speicher, was sich positiv auf Speicherverluste, Flächenverbrauch und Investitionskosten auswirkt. Auch für die Kälteversorgung wurde ein System aus zwei Kreisläufen konzipiert. Ein Kältekreislauf versorgt die Lüftungsanlage mit einer Vorlauftemperatur von 6°C. Die Grundversorgung erfolgt über Deckenstrahlplatten. Hierzu wird eine höhere Vorlauftemperatur von circa 16°C bereitgestellt. Dieses Temperaturniveau kann weitgehend aus den Erdsonden heraus mittels Umwälzung erzeugt werden.

## Saubere ökologische Bilanz

Die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen behält das Team als zweiten Schwerpunkt im Blick. Dabei wurden zwei grundsätzliche Aspekte verfolgt: Zum einen eine Betrachtung der benötigten Strommengen und zum anderen eine Betrachtung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Gesamtanlage. Für den Betrieb der Energiezentrale werden bilanziell

insgesamt etwa 54 Prozent des benötigten Stroms aus dem eingesetzten Blockheizkraftwerk heraus erzeugt. Aufgrund der jeweiligen Lastprofile deckt der eigenerzeugte Strom zwar 100 Prozent des Strombedarfs der Wärmepumpe für den Heizbetrieb ab, der Strom für den Kältebetrieb der Wärmepumpe kommt aus dem Netz, macht jedoch nur rund 25 Prozent des Gesamtstrombedarfs der Wärmepumpe aus. Der größte Strombedarf resultiert aus den Kältekompressionsanlagen, der für insgesamt 46 Prozent verantwortlich ist. Die aufgestellte CO<sub>2</sub>-Bilanz zeigt den geringen ökologischen Fußabdruck der durch die hybride, geothermische Kraft-Wärme-Kopplungsanlage möglich ist, selbst wenn für den eingesetzten Strom der CO<sub>2</sub>-Wert für den bundesdeutschen Strommix und für das eingesetzte Gas der Wert für Erdgas angesetzt wird.

Mit einem Wert von insgesamt nur 29 Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr ist diese Versorgungslösung für ein Bürogebäude mit Kühlung vorbildlich. Ein aufgestellter Variantenvergleich zwischen Blockheizkraftwerk, Absorptionskälte und Spitzenlastkessel-Lösung gegenüber der gewählten hybriden Lösung führt zu gut 50 Prozent geringeren CO<sub>2</sub>-Emissionen.

# Ein Herz für Discounter

**Der Online-Handel boomt, der stationäre Handel hat immer stärker zu kämpfen, vielerorts sinken die Einzelhandelsmieten. Und was macht die FCR Immobilien AG? Sie kauft in beeindruckendem Tempo Einzelhandelsimmobilien – gern auch in den neuen Bundesländern.**

Die Amthor-Passage in Gera war lange ein Sorgenkind für Politik und Einzelhändler in der thüringischen Stadt. Zuletzt waren nur noch 60 Prozent der rund 7.900 Quadratmeter Verkaufsfläche vermietet, und von einem Magnet für den Einzelhandel konnte trotz der zentralen Lage des im Jahr 2000 errichteten Objekts keine Rede sein. Doch seit kurzem gibt es wieder Hoffnung: Anfang 2018 gab die in München ansässige FCR Immobilien AG bekannt, die Amthor-Passage erworben zu haben und die leer stehenden Flächen wieder vermieten zu wollen.

Der Ankauf des Geraer Einzelhandelsobjektes ist typisch für den Münchner Investor. „Unser Geschäftsmodell folgt einer einfachen Logik: Wir kaufen außergewöhnlich günstig ein und erzielen dadurch außergewöhnlich hohe Renditen“, heißt es auf der Website der Gesellschaft. So einfach das klingt, so schwierig ist das in der Praxis – denn der günstige Einkauf klingt angesichts der bundesweit stark gestiegenen Immobilienpreise wie Wunschdenken.

Wie also kommt FCR an Objekte? „Wir kaufen gerne aus Insolvenzen und Bankverwertungen, aber nicht nur“, antwortet Falk Raudies, Gründer und Vorstand des Unternehmens. Nach seinen Worten verfügt die Gesellschaft über ein über die Jahre gewachsenes Netzwerk, über das in der Regel die Objekte angeboten werden. „Außerdem“, so Falk Raudies, „halten wir eine hohe Cash-Position und können daher immer schnell handeln, wenn es auf Geschwindigkeit ankommt.“

## Bevorzugt in kleinen Städten

Dieses Geschäftsmodell funktioniert allerdings nicht in den Top-Lagen von Berlin, Leipzig, Dresden oder Erfurt. Im Blick hat die FCR Immobilien AG vielmehr „Sekundärstandorte“, wie Falk Raudies sagt, also Klein- und Mittelstädte ab etwa 10.000 Einwohner oder auch Randlagen von Großstädten. Ein Blick auf einige Akquisitionen der letzten Zeit zeigt, was das bedeutet: In Brandis bei Leipzig hat der Investor ein



Falk Raudies  
Fotos: FCR

Nahversorgungszentrum mit 2.200 Quadratmetern Verkaufsfläche und einem NORMA-Markt als Ankermieter erworben, in Aue (Sachsen) ein kleines, an den Textildiscounter TAKKO vermietetes Objekt, in Wittenberge (Brandenburg) eine gemischt genutzte Anlage mit einem Verwaltungsgebäude, einem kleinen Mehrfamilienhaus und einem NORMA-Discounter sowie im Magdeburger Stadtteil Neustädter Feld einen EDEKA-Markt.

FCR ist bundesweit aktiv, wobei sich der Schwerpunkt des Portfolios in den nördlichen und östlichen Bundesländern befindet. In der Regel beträgt das Investitionsvolumen pro Objekt zwischen einer und 20 Millionen Euro; bei Portfolios können es aber auch mal 50 Millionen Euro oder mehr sein. Ein weiteres Kriterium ist es Vorstand Falk Raudies zufolge, „dass ein bonitätsstarker Ankermieter in dem Objekt vorhanden sein sollte“.

## Keine Angst vor Leerstand

Dabei hat das Unternehmen, wie das Beispiel der Amthor-Passage zeigt, keine Angst vor schwierigen Fällen. Das unterstreicht ein Blick nach Nordrhein-Westfalen: In der Kleinstadt Altena, die lange einen starken Bevölkerungsrückgang verzeichnete, erwarb FCR das Stapel-Center, ein rund 10.000 Quadratmeter Verkaufsfläche umfassendes Einkaufszentrum, das zu den größten Sorgenkindern der Stadt gehört. Eine leer stehende Großfläche von 6.500

Quadratmetern muss der Investor jetzt der Vermietung zuführen – doch das traut sich Falk Raudies zu: Sein Unternehmen, begründet er dies, verfüge über große Erfahrung und eine hohe Kompetenz im Asset Management.

Dennoch erstaunt der Optimismus des Münchner Investors. Denn der stationäre Einzelhandel macht unter dem Druck des boomenden Online-Handels bundesweit eine schwierige Zeit durch. „Der Online-Handel entzieht dem klassischen Einzelhandel Umsätze“, stellt Dirk Wichner fest, der bei der Immobilienberatungsgesellschaft JLL in Deutschland das Einzelhandelsvermietungs-geschäft verantwortet. Nach Angaben von JLL sind 2017 in den 185 untersuchten Städten die Spitzenmieten um durchschnittlich 2,6 Prozent gesunken. Für das laufende Jahr rechnet Dirk Wichner mit weiteren Umbrüchen in der Branche.

FCR-Chef Falk Raudies ficht das nicht an. „Unsere Ankermieter sind meist Lebensmitteldiscounter, und unsere Objekte haben in der Regel eine wichtige Nahversorgungsfunktion in der Stadt oder Region“, argumentiert er. Im Lebensmittelbereich seien bisher praktisch keine Auswirkungen des Online-Handels spürbar. Raudies ist sich deshalb „ziemlich sicher, dass es noch lange einen Markt für stationäre Lebensmittelhändler geben wird“.

## Starker Expansionskurs

Auf jeden Fall ist die FCR Immobilien AG weiter auf Einkaufstour. Im vergangenen Jahr erhöhte sie ihr Portfolio auf 41 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 140.000 Quadratmetern und einem Wert von gut 130 Millionen Euro. Ende 2016 waren es noch 18 Immobilien mit 83.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche gewesen. Gleichzeitig trennte sich das Unternehmen auch von einigen Immobilien, so zum Beispiel von einem Discounter im sachsen-anhaltinischen Zeitz – in diesem Fall nach einer Haltedauer von nur wenigen Monaten. Das ist allerdings die Ausnahme, wie Falk Raudies sagt: „Typischerweise halten



Schleiz



INVESTMENT ■ ■ ■ ■ ■

Datteln

MIETER  
MIT  
STARKER  
BONITÄT



Salzgitter



Scheßlitz

wir unsere Objekte drei bis sieben Jahre im Bestand.“ Für das laufende Jahr plant er den Verkauf von sechs bis acht Immobilien.

Wesentlich stärker soll das Ankaufsgeschäft sein: Falk Raudies will im Jahr 2018 Objekte für mindestens 100 Millionen Euro erwerben. Dabei helfen soll eine Anleihe mit einem Volumen von bis zu 25 Millionen Euro und einer jährlichen Verzinsung von sechs Prozent, die FCR im Januar 2018 gegeben hat. Im Vertrieb geht das Unternehmen dabei ungewöhnliche Wege: Anleger können die Anleihe nicht nur im Freiverkehr der Börse Frankfurt zeichnen, sondern auch auf der Crowdinvesting-Plattform iFunded.

Nun haben Mittelstandsanleihen in letzter Zeit oft Negativschlagzeilen gemacht. Falk Raudies verweist deshalb auf das „um-

fangreiche Sicherungskonzept“ für die Anleger, darunter eine Grundschuld, die über einen Treuhänder verwaltet wird. „Wichtig ist auch“, ergänzt er, „die FCR Immobilien AG ist seit Jahren profitabel und wird auch im Wachstum weiter profitabel geführt.“ Tatsächlich verzeichnete das Unternehmen 2017 nach vorläufigen, untestierten Angaben ein Ergebnis vor Steuern von 1,9 Millionen Euro, ein Plus von 160 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Und wie soll nun die Amthor-Passage in Gera aufgewertet werden? Mit genauen Angaben hält sich Falk Raudies noch zurück. Derzeit werde ein passendes Konzept für die Passage erarbeitet. Wenn diese Gespräche abgeschlossen seien, „können wir mehr zum gewünschten Sortiment und

zum optimalen Mietermix für den Standort sagen“.

*Christian Hunziker*

## Das Unternehmen

**Name:** FCR Immobilien AG

**Vorstand:** Falk Raudies

**Geschäftsmodell:** bundesweite Investitionen in Einzelhandelsimmobilien mit hohem Renditepotenzial

**Portfolio:** 41 Objekte, 140.000

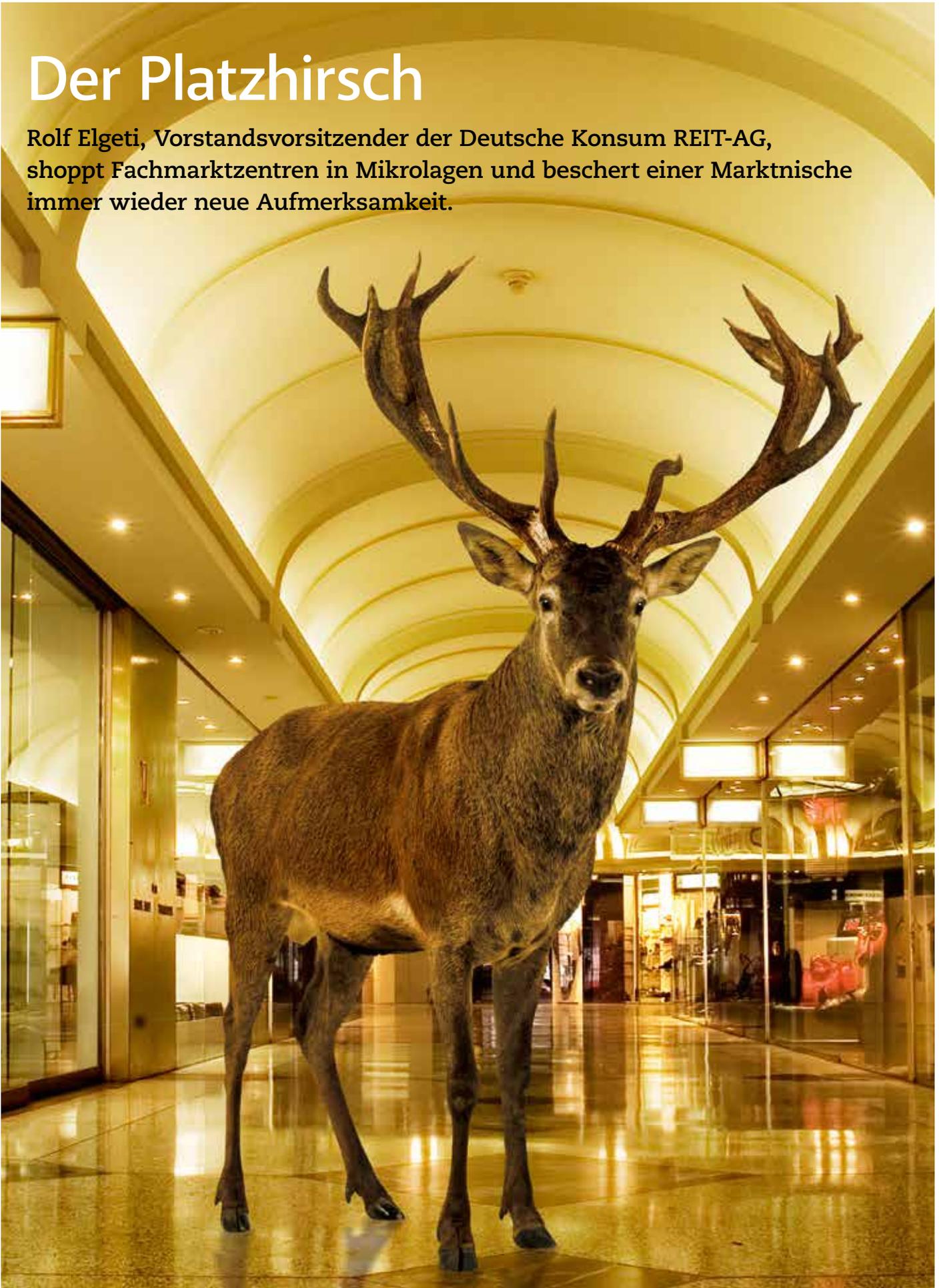
Quadratmeter vermietbare Fläche

**Umsatz (2017):** 16,36 Millionen Euro

**Ergebnis vor Steuern (2017):** 1,9 Millionen Euro

# Der Platzhirsch

Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Konsum REIT-AG, shoppt Fachmarktzentren in Mikrolagen und beschert einer Marktnische immer wieder neue Aufmerksamkeit.



Das Neiß-Center in Brandenburg, ein Nahversorgungszentrum im thüringischen Seebach, ein Lebensmittel-discounter in Freiberg, Objekte in Glauchau, Niesky, Halberstadt: Das sind nicht gerade die Hotspots der Immobilienwelt. Für Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Konsum REIT-AG (DKR), ist die Sache klar: „In welchen Städten wir sind, ist eigentlich egal.“ Die Mikrolage müsse das richtige Einzugsgebiet und damit genügend Kunden haben. Ein OBI in Finsterwalde mit etwa 11.000 Quadratmetern Mietfläche sowie 5.600 Quadratmeter eines Hagebaumarkt in Zeulenroda gehören zu einem Paket, das die DKR im Dezember 2017 kaufte. Die insgesamt acht Objekte wechselten für 15 Millionen den Besitzer, der eine Ankaufsrendite von zehn Prozent verkünden konnte.

Die Idee, Nahversorgungszentren zu kaufen, ist über zehn Jahre alt. „Es gibt nicht viele Unternehmen, die mittlere und kürzere Laufzeiten von Mietverträgen akzeptieren.“ Dies hat auch zur Folge, dass die DKR im Laufe der Jahre ein Netzwerk aufbaute: „Zum einen kommen Interessenten auf uns zu, weil sie unser Ankaufprofil kennen. Zum anderen macht es einen Unterschied, ob ich einen Supermarkt einer Kette habe oder

mehrere. Im Einzelfall ist man erpressbar, bei mehreren Objekten können hingegen offene Gespräche geführt werden.“ Gerade im Osten Deutschlands wird Rolf Elgeti ein großes Angebot offeriert. Nach der politischen Wende entstanden nach und nach Einkaufszentren, oft laufen die Mietverträge nun aus. „Wir haben es mit einer zyklischen Entwicklung des Marktsegmentes zu tun. Momentan verzeichnen wir sehr viele Objekte, die 15 bis 20 Jahre alt sind.“ Sie müssen instandgesetzt, der heutigen Zeit angepasst werden. Wie man zum Beispiel in Bitterfeld zu Mietsteigerungen komme? Rolf Elgeti weiß es. „Das Bitz war, als wir es kauften, eine Fachmarktlage auf der Kippe. Durch unsere Investition konnten wir es zu einer erstklassigen Mikrolage machen. Für die anderen Mieter reduziert sich damit ihr Risiko, sie investieren in ihre Läden. Damit bleibt der Platzhirsch dann auch der Platzhirsch.“ In kleineren Städten sei es natürlich einfacher als in Metropolen die Preise zu erhöhen, da die Mieten hier noch sehr gering sind.

Manch einer belächelte anfangs die Strategie „Schrottimobilien“ zu kaufen. Meist im Speckgürtel von Groß- und Mittelstädten, oft an großen Straßen, auf denen Pendler unterwegs sind. Hohe Leerstände waren da-

bei kein Problem, denn da sah und sieht Rolf Elgeti die eigentliche Wertschöpfung. Heißt: Umsetzung von neuen Flächenkonzepten, Bindung von neuen Mietern. Dass dieses System funktioniert, beweist folgende Zahl: Das bilanzierte Immobilienportfolio zum 31. Dezember 2017 stieg auf 284,3 Millionen, die Ankaufsrendite des gesamten Portfolios betrug mehr als 12,1 Prozent. 82 Einzelhandelsimmobilien gehörten der DKR im Februar. Ende 2017 betrug die annualisierte Miete 27 Millionen Euro. Momentan sieht der oft als Superstudent und Wunderkind bezeichnete Unternehmer seinen Marktanteil zwischen 0,1 und 0,3 Prozent. „Das zeigt, wie klein wir in einem riesigen Markt sind. Es wird auch eine Fleißaufgabe für uns, immer wieder neue Objekte zu finden.“ Dazu passt: Rolf Elgeti investierte 2017 erstmals in Süddeutschland. Dieser Kurs soll fortgesetzt werden. „Wir haben eine sehr starke Ankaufspipeline“, sagt er. Mit Verkäufen plant er nicht, ist dafür aber offen. Erst recht, wenn es sich um sehr attraktive Immobilien handelt, die hohe Preise und damit hohe Prämien erzielen. Da ist dann das 16- bis 18-fache der Jahresmiete drin und damit in vielen Fällen etwa das Doppelte, was damals bezahlt wurde.

Ivette Wagner

## TAG DER EXPANSION 2018 – INVESTOREN, STANDORTE UND GEWERBEIMMOBILIEN

Expansion & Wachstum: Chancen und Trends für Unternehmer und Gewerbestandorte

29./30. MAI 2018 | LUFTHANSA SEEHEIM CONFERENCE CENTER NÄHE FRANKFURT

### TREFFEN SIE U.A. FOLGENDE EXPERTEN & SPEAKER



**Dr. Alexis von Hoensbroech,**  
Vorstand Produkt  
und Vertrieb,  
Lufthansa Cargo AG



**Dr. Ralf Ebbinghaus,**  
CEO,  
Swyx Solutions AG



**Prof. Dr. Marco Wölfle,**  
Wissenschaftlicher Leiter,  
VWA Business School und  
Center for Real Estate  
Studies (CRES)



**Dr. Kuang-Hua Lin,**  
Geschäftsführer,  
Asia-Pacific Management  
Consulting GmbH



**Michael Körner,**  
Geschäftsführer,  
Invest Region Leipzig  
GmbH



**Eric Menges,**  
Vorsitzender der  
Geschäftsführung,  
FrankfurtRheinMain GmbH

Eine Veranstaltung von:



Organisation durch:



# Der Schwarm hebt ab

**Der Crowdfunding-Markt bleibt in Bewegung: Immer neue Teilnehmer drängen auf den Markt der digitalen Immobilien-Investmentplattformen. Das Angebot an Beteiligungsmöglichkeiten ist größer geworden. Und auch die seit langem erwartete erste Pleite eines Crowdfunding-Projekts ist Wirklichkeit geworden – ohne dass der Markt dadurch zum Erliegen gekommen wäre.**

Es klang alles so gut. Ein Neubau mit 52 Microapartments sollte im Berliner Stadtteil Tempelhof entstehen, realisiert von einem erfahrenen Projektentwickler. 274 Anleger stellten ihm über die Crowdfunding-Plattform ZINSLAND ein Nachrangdarlehen von insgesamt knapp 500.000 Euro zur Verfügung – doch Ende 2017 wurde der Albtraum eines jeden Crowdfunding-Anbieters Wirklichkeit: Der Bauträger des Projekts Luvebelle meldete Insolvenz an, und die Anleger müssen damit rechnen, ihr Geld nie wiederzusehen.

Viele Beobachter hatten eine solche Pleite schon lange erwartet und sich nur gefragt, welchen Anbieter es wohl als ersten treffen würde. Doch zum Erliegen gekommen ist der Markt durch die Pleite keineswegs, wie Julian Oertzen, Vorstand des Marktführers EXPORO AG, mit Blick auf sein Unternehmen erläutert (siehe Interview S. 66). Vielmehr versuchen sich immer wieder neue Akteure ein Stück vom Kuchen der digitalen Immobilien-Investments abzuschneiden. So erklärte zum Beispiel Andreas Muschter, CEO der Fondsgesellschaft Commerz Real, gegenüber der „Immobilien Zeitung“, seine Gesellschaft überlege sich, in den Direktvertrieb via Crowdfunding einzusteigen.

## Nachrangdarlehen: Hohe Rendite, hohes Risiko

Bereits umgesetzt hat diesen Plan ein anderes namhaftes und traditionsreiches Immobilienunternehmen: Vor wenigen



Marc Laubenheimer,  
Geschäftsführer von Engel & Völkers Capital  
Foto: Engel & Völkers Capital

Monaten gründete Engel & Völkers zusammen mit der Mittelstands-Kreditplattform Kapilendo die Engel & Völkers Capital AG. Wie die meisten anderen Plattformen bietet auch sie Anlegern die Möglichkeit, mit Summen zwischen 100 und 10.000 Euro pro Projekt in ein Nachrangdarlehen zu investieren und damit Projektentwicklern Mezzanine-Kapital zur Verfügung zu stellen. Dieses wird von Banken als Eigenkapital betrachtet und hat für Anleger den Charme, ihnen eine vergleichsweise hohe Rendite zu beschreiben – im Fall des ersten von Engel & Völkers Capital finanzierten Projekts (eines exklusiven Mehrfamilienhauses in Hamburg) 6,5 Prozent jährlich. Im Gegenzug sind Nachrangdarlehen allerdings mit einem hohen Risiko verbunden, da Anleger im Fall einer Insolvenz eben nachrangig bedient werden. „Diese renditesteigernde Anlageform sollte nur einen Teil eines insgesamt diversifizier-

ten Portfolios bilden“, sagt deshalb Marc Laubenheimer, Geschäftsführer von Engel & Völkers Capital. Seine Gesellschaft weist insofern eine Besonderheit auf, als sie und ihre institutionellen Partner sich an jedem Projekt selber mit mindestens zehn Prozent beteiligen. Deshalb sei die Plattform auch „nicht bereit, Kompromisse zugunsten von Wachstum zu machen“, betont Marc Laubenheimer.

Tatsächlich sind bisher erst zwei Projekte über die neue Plattform finanziert worden. Ohnehin fällt auf, dass die meisten Plattformen nur wenige Projekte präsentieren. Während Marktführer EXPORO seinen Anlegern im Jahr 2017 nicht weniger als 64 Immobilienprojekte anbot, hatte beispielsweise Zinsbaustein Mitte März lediglich ein einziges Projekt auf der Plattform. Bei ZINSLAND konnten Anleger zu diesem Zeitpunkt ihr Geld in drei Projekte investieren. Auch das Einsammeln des Geldes geht nicht immer schnell: Die 2016 gestartete Plattform ReaCapital brauchte eineinhalb Monate, um den Finanzierungsstand für den Ausbau eines Mehrfamilienhauses in Frankfurt am Main wenigstens von 44 auf 86 Prozent anzuheben.

## MEZZANY: Zurück im Geschäft

Sehr viel schneller ging es bei einem Mehrfamilienhaus in der Ludwig-Erhard-Straße im Leipziger Stadtteil Neustadt-Neuschönefeld, an dem sich Anleger über die

Plattform MEZZANY beteiligen konnten: Innerhalb von nur 71 Stunden waren 400.000 Euro eingesammelt, nach weiteren vier Tagen zusätzliche 500.000 Euro. Bei diesem Projekt, das vom Immobilienunternehmen Arbireo Capital umgesetzt wird, erhalten Anleger eine jährliche Verzinsung von 5,5 Prozent plus einen Bonus von einem Prozent für die schnelle Zeichnung.

Interessant ist dieses Beispiel, weil MEZZANY längere Zeit vom Markt verschwunden schien. Dabei hatte das in Dresden ansässige Unternehmen 2015 zu den Vorreitern des zu diesem Zeitpunkt noch jungen Crowdinvestings gehört. Damals sammelte es knapp 2,5 Millionen Euro ein, die in den Umbau einer ehemaligen Glockengießerei in Berlin-Neukölln in einen Wohnkomplex flossen. Dabei investierten die Anleger – anders als bei den meisten anderen Plattformen – nicht in ein Nachrangdarlehen, sondern in eine Anleihe. Dies ist für die Anbieter wesentlich aufwendiger, da für eine Anleihe andere gesetzliche Vorschriften gelten und ein Prospekt erstellt werden muss.

Beim Leipziger Projekt hingegen arbeitete MEZZANY jetzt doch mit einem Nach-



Johannes Ranscht,  
Geschäftsführer MEZZANY  
Foto: MEZZANY

rangdarlehen. „Nicht jeder unserer Investoren besitzt ein Depot für Wertpapiere oder möchte gleich den Mindestbetrag von 1.000 Euro aufbringen“, begründet dies MEZZANY-Geschäftsführer Johannes Ranscht. „Entsprechend haben wir die Wünsche umgesetzt und unser Angebot erweitert.“ Nach seinen Worten sollen über MEZZANY aber auch künftig Projekte mit Anleihen finanziert werden. Trotz des Erfolgs beim Mehrfamilienhaus in der Ludwig-Erhard-Straße standen weitere Vorhaben bei Redaktions-

schluss noch nicht fest. Allerdings gibt es Johannes Ranscht zufolge zahlreiche Bewerbungen von Bauträgern.

## Palette verbreitert sich

Grundsätzlich fällt auf, dass sich die Palette der Anlagemöglichkeiten im Crowdinvesting verbreitert hat. Marktführer EXPORO hat zu Beginn dieses Jahres eine Kreditwesengesetz-Lizenz erhalten und kann damit Immobilien nun auch in Form von Wertpapieren vermitteln. Einher ging dieser Schritt mit einer bemerkenswerten Personalie: Zum Geschäftsführer der neuen Gesellschaft EXPORO Investment GmbH machte das Unternehmen Dr. Knut Riesmeier, der über langjährige Führungserfahrung bei der MEAG Munich Ergo Asset Management GmbH verfügt, also aus der „alten“ Immo-



Michael Stephan,  
Geschäftsführer iFunded  
Foto: iFunded

bilienwelt stammt. Zudem hat EXPORO im Februar eine Partnerschaft mit der Consorsbank bekannt gegeben.

Die Berliner Plattform iFunded wiederum setzt sowohl auf Nachrangdarlehen als auch auf Anleihen. Ein Nachrangdarlehen war es beim Neubau eines kleinen Mehrfamilienhauses in der Rochlitzstraße 55 in Leipzig-Schleußig. Gerade vertreibt iFunded aber auch eine mit einem Zins von sechs Prozent ausgestattete Unternehmensanleihe, mit der nicht ein konkretes Immobilienprojekt finanziert, sondern der Wachstumskurs des auf das Einzelhandelssegment spezialisierten Investors FCR Immobilien AG (vgl. Artikel ab Seite 44) unterstützt wird.

Und wie geht es weiter mit dem Crowdinvesting? EXPORO-Vorstand Julian Oertzen hat da eine klare Erwartung: Er verweist auf die Monopoltendenzen, wie sie in der Plattform-Ökonomie immer zu beobachten sind, und rechnet damit, dass sich auf Dauer höchstens zwei große Anbieter am deutschen Crowdinvesting-Markt werden behaupten können. *Christian Hunziker*

## PALETTE DER MÖGLICHKEITEN GRÖßER

Bei diesem Haus in Leipzig-Schleußig setzte iFunded auf Nachrangdarlehen und Anleihen.  
Quelle: iFunded



# Geschäftsmodell der Zukunft

**Julian Oertzen, Vorstand der Hamburger EXPORO AG, über Trends im Immobilien-Crowdinvesting**

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA):** 2017 kam es bei Ihrem Wettbewerber ZINSLAND erstmals zur Insolvenz eines Bauträgers. Hat sich das bei EXPORO negativ auf das Interesse der Anleger ausgewirkt?

**Julian Oertzen (JO):** Nein, wir haben keine Auswirkungen dieser Insolvenz festgestellt. Meiner Ansicht nach entscheiden die Anleger ganz gezielt, über welche Plattform sie investieren. Und sie sind sich bewusst, dass ihre Beteiligung einen unternehmerischen Charakter hat und es im Extremfall auch zu einem Verlust kommen kann. Daher raten wir unseren Kunden, ihre Investments zu streuen und in verschiedene Projekte auf unserer Plattform zu investieren.

**IA:** EXPORO bietet seit diesem Jahr ein neues Produkt an: Anleger können sich über eine Anleihe an Immobilien beteiligen, die im Eigentum einer Gesellschaft von EXPORO sind. Was sind die Vorteile dieses Modells?

**JO:** Anders als bei der Mezzanine-Finanzierung investiert bei diesem Modell der Anleger fast wie ein Eigentümer. Damit vereinbart das Modell die Vorteile eines eigenen Immobilienkaufs als Kapitalanlage mit den Vorteilen eines strukturierten Produkts. Der Anleger muss sich nicht um die Verwaltung der Immobilie kümmern, hat aber gleichzeitig einen detaillierten Einblick in Zahlungsströme, Vermietungen und so weiter. Und in naher Zukunft wird er die Anleihen im Zweitmarkt auf unserer Plattform handeln können.

**IA:** Das Modell erinnert an den klassischen Immobilienfonds. Kommt es zu einer Annäherung zwischen alter und neuer Finanzierungswelt?

**JO:** Fast alle großen Emissionshäuser befassen sich momentan mit der Frage, wie ihr Geschäftsmodell in Zukunft aussehen wird. Ich bin überzeugt, dass es die klassische Offline-Vertriebsstruktur schon in ein paar Jahren nicht mehr geben wird. Denn die Anleger werden digital und direkt in diejenigen Produkte investieren, die sie für gut erachten. Vor diesem Hintergrund können Partnerschaften zwischen etablierten und jungen Anbietern durchaus Sinn ergeben.



Foto: EXPORO

**IA:** Eine weitere Neuerung bei EXPORO ist ein gemeinsam mit der Terragroup entwickeltes Angebot, wonach Bürger sich an kommunalen Immobilienprojekten beteiligen können. Wie kam es dazu?

**JO:** Ausgangspunkt war ein Sanierungsprojekt der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft WGS Schwerin, das bewusst nur in Schwerin beworben wurde. In nur zwei Tagen kamen 850.000 Euro (zu 98 Prozent von Schweriner Bürgern) zusammen. Das brachte uns auf die Idee, diese Möglichkeit auch anderen Kommunen und kommunalen Gesellschaften anzubieten. Ich finde das eine

sehr schöne Ergänzung zu unseren anderen Angeboten. Denn dieses Konzept eröffnet den Bürgern die Möglichkeit, sich selbstbestimmt an einem Projekt in ihrer Nähe zu beteiligen, die Stadtentwicklung vor Ort aktiv zu unterstützen und dabei auch noch eine Rendite zu erwirtschaften.

**IA:** Was bringt die Zukunft im Bereich des Immobilien-Crowdinvestings?

**JO:** 2018 wird ein spannendes Jahr. Möglicherweise werden größere Player wie Emissionshäuser und Banken in den Markt eintreten. *Interview: Christian Hunziker*

# Veranstaltungen 2018

## IMMOBLIENGESPRÄCHE

### 5. BERLINER IMMOBLIENGESPRÄCH

**13. Juni**

n.n.

### 31. LEIPZIGER IMMOBILIENGESPRÄCH

**19. Juni**

publity Center Leipzig

### 4. CHEMNITZER IMMOBILIENGESPRÄCH

**13. September**

n.n.

## MESSEN / KONGRESSE

### 1. DRESDNER IMMOBILIENTAG

**30. Mai**

Hotel Taschenbergpalais Kempinski

### 1. MÜNCHNER IMMOBILIENKONGRESS

**5. Juni**

Hoch 5

### 1. HAMBURGER IMMOBILIENKONGRESS

**12. September**

Prototyp LOFTS

### 4. THÜRINGER IMMOBILIEN- UND STANDORTKONGRESS

**14. November**

CongressCenter Messe Erfurt

Das Copyright 2018 für alle Beiträge liegt bei W&R Media KG. Nachdruck, Übernahme in digitale Medien sowie Vervielfältigungen auf Datenträgern wie CD-ROM, DVD-ROM, USB etc. bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den Herausgeber.

# Impressum

## IMMOBILIEN AKTUELL

### Herausgeber

Michael Rücker  
W&R Media KG  
Richterstraße 7  
04105 Leipzig  
[ruecker@WundR.de](mailto:ruecker@WundR.de)

### Redaktionsleitung

Ivette Wagner  
[wagner@WundR.de](mailto:wagner@WundR.de)

### Layout

Ines Stanko-Angrés  
[grafik@WundR.de](mailto:grafik@WundR.de)

### Autoren

Britta Berger  
Tatjana Debel-Smykalla  
David Eckel  
Dagmar Hotze  
Christian Hunziker  
Karin Krentz  
Kristina Pezzei  
Romy Richter  
Ingolf Rosendahl  
Dr. Kai H. Warnecke

### Anzeigenverkauf

Marcus Grundmann  
[grundmann@WundR.de](mailto:grundmann@WundR.de)  
Aniko Scheler  
[scheler@WundR.de](mailto:scheler@WundR.de)  
Enrico Teschke  
[teschke@WundR.de](mailto:teschke@WundR.de)  
Georg Wunderlich  
[wunderlich@WundR.de](mailto:wunderlich@WundR.de)

### Druck

Druckerei Vettters GmbH & Co. KG

### Bildnachweis

Shutterstock:  
Umschlag: Bildagentur Zoonar GmbH  
S. 14: Tero Vesalainen; SP-Photo  
S. 15: -Taurus -; pogonici  
S. 26: Who is Danny  
S. 28: pogonici; paulista  
S. 30: Nomad\_Soul; linerpics  
S. 44: helfei  
S. 52: michaelstephan-fotografie;  
mije\_shots; Gert Hochmuth  
S. 62: Ben Heys; Eric Isselee  
S. 64: Gina Buliga

# DNS:NET – Partner für die Immobilienwirtschaft

- 🏠 Glasfaser für moderne und zukunftssichere Kommunikationswege
- 🏠 Planung und Realisierung der Gebäudenetzinfrastruktur
- 🏠 Vollversorgung mit Triple Play Produkten und anderen Diensten

**Mehr Infos:** [www.dns-net.de/immobilienwirtschaft](http://www.dns-net.de/immobilienwirtschaft)

**DNS:NET Internet Service GmbH**

Immobilienwirtschaft  
Zimmerstrasse 23  
10969 Berlin

Telefon: (030) 66765 153  
E-Mail: [glasfaser@dns-net.de](mailto:glasfaser@dns-net.de)

 **DNSNET**  
Anschluss Zukunft.