



KAIRONOS

EIGENKAPITAL FÜR
PROJEKTENTWICKLUNGEN

www.equitypartnership.de

■ W&R ■
IMMOCOM

IMMOBILIEN AKTUELL

Immobilienmagazin
für Berlin und Brandenburg

„EIGENTUMSSCHUTZ MUSS GELTEN“

Deutsche Wohnen-Chef
Michael Zahn im Interview

„ENTEIGNUNG KOMMT FÜR UNS NICHT IN FRAGE“

Potsdams Baubürgermeister
Bernd Rubelt im Interview

DER HORROR GEHT WEITER

Wohnungspolitik
in Berlin

Ausgabe 02 | 2019





Ich helfe Ihnen,
Betriebskosten
zu reduzieren.

Das **goldgas** Beratungsangebot zur Optimierung der Fernwärmekosten.

Als Immobilienverwalter wissen Sie, dass Fernwärme eine saubere und komfortable, aber unter Umständen auch teure Art der Wärmeversorgung sein kann. Zudem macht die intransparente und nicht beeinflussbare Preisgestaltung es schwer, Betriebskosten zu reduzieren. Doch die fachlich fundierte Beratung von goldgas unterstützt Sie dabei, zum Teil deutliche Einsparungen bei den Fernwärmekosten zu realisieren und so die Attraktivität der von Ihnen verwalteten Immobilie zu steigern. Auf uns können Sie sich verlassen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrer Nähe
- Direkter Kontakt – kein Callcenter
- Zuverlässige und freundliche Mitarbeiter/-innen im Vertriebsinnendienst
- Mehrfach ausgezeichnete Kundenservice

Jetzt beraten lassen: 06196/7740-190

immobilienwirtschaft@goldgas.de | www.goldgas.de/immobilienwirtschaft

Weil echtes Kümmern **goldwert** ist.

Über 1.200 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zählen auf goldgas.

Sie profitieren bereits
im ersten Jahr!

 **goldgas**
ein Unternehmen der VNG

Unsere Partner



Wenn der Horror im Alltag ankommt



Achtung Phrase! Früher war alles besser. Da zogen Ritter in glänzender Rüstung hinaus in den Kampf, von Angesicht zu Angesicht trugen sie ihre Gefechte aus. Das war lange vor der Zeit, in der Horrorfilme die Straßen der Stadt zur schaurigen Kulisse werden ließen. Nun ist ein roter Luftballon auf unserem Titelbild eigentlich harmlos. Kenner wissen allerdings: Mit ihm kommt die Angst. Stephen King zelebriert das Unheimliche. Zwar sind wir immer noch kein Cineasten-Magazin. Doch der Ordnung halber sei gesagt: Die Neuauflage von Es lief schrecklich gut.

Schrecklich gut läuft es auch im Berliner Senat. Oder sollten wir ab sofort vom Horrorkabinett für Investoren und Bestandshalter sprechen, das regelmäßig genau die erschreckt, die aus der Wohnungsnot raushelfen können? Wäre diese Politik ein privatwirtschaftliches Unternehmen, der Pleitegeier kreiste schon lange über der Tür. Es stimmt nicht fröhlich, wenn der Regierende Bürgermeister Michael Müller neue Möglichkeiten wie Dragoner-Areal, Siemensstadt und Bürgerstadt Buch als mögliche Heilsbringer nennt, um dann dem Horror freien Lauf zu lassen: Im RBB sagte er doch tatsächlich, dass diese schon so lange in der Pipeline versauernden Ideen aufgegriffen hätten werden können, wenn sich alle einig wären. Die Wortkombination Phrasen-Horror gehört eigentlich in den Duden.

Einige Berliner Tageszeitungen schreiben die Branche nieder, haben aber so gar nichts dagegen, wenn die Projektentwickler Anzeigen schalten: um Luxuswohnungen an den Berliner

zu bringen. Heuchlerisches Beieinander aller Orten! Kein Wunder, dass in Potsdam beispielsweise die ganze Entwicklung in der Hauptstadt mit sehr wachem Verstand beobachtet wird. Um zu schlussfolgern, dass ein Miteinander gegen Wohnungsnot und Flächenmangel vieles einfacher machen würde. Und um Berlin als gruseliges Beispiel zu sehen. Während die einen alles tun, dass die Baudynamik zum Erliegen kommt, sagen die anderen: Investoren willkommen!

Das Grauen sei eine Reaktion auf Unheimliches, steht in einem Lexikon. Vielleicht sollte sich die Politik lieber ein Beispiel an den Rittern nehmen: keine Spielchen, dafür offenes Visier, mutig und ehrenwert. Ehrliche Bündnisse mit denen, die helfen können. Nur leider ist die Zeit der Ritter eben vorbei. Der Horror wird also weitergehen!

In diesem Sinne freue ich mich auf Ihre Anregungen für die kommenden Hefte unter wagner@wundr.de.

Herzliche Grüße,

Redaktionsleiterin
Ivetta Wagner



Michael Zahn, CEO der Deutschen Wohnen:
„Wir können Teil der Lösung sein“



Schlafstadt-Angst besiegt:
Berlin-Oberhavel zieht Investoren an



Kampf um Gartenzwerge:
Kleingärten als Flächenlösung

SEITE **12**

SEITE **26**

SEITE **28**

Kurz & Kompakt

- 6** Guben:
CINTHIA Real Estate kauft
Einzelhandelsimmobilie
- 7** Blankenfelde-Mahlow:
TREUCON feiert Richtfest
- 8** Berlin:
Parkhaus am BER entsteht
- 9** Potsdam:
Depot für Babelsberg

Rubriken

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

Trend

- 12** „Eigentumsschutz muss gelten“:
Deutsche Wohnen-Chef Michael
Zahn im Interview
- 16** Hoch geflogen, hart gelandet:
Die aktuellen Entwicklungen der
WerkBundStadt
- 18** „Mehr Chance als Fluch“:
Kommentar von Architrave-CEO
Maurice Grassau zur Digitalisierung
- 24** Die Macht der Worte:
Das Haus der Statistik und die Künstler
- 26** Viel Wandel in wenig Zeit:
Die Wasserstadt Berlin-Oberhavel
füllt sich mit Leben
- 28** Irgendwer weint am Ende immer:
Kleingärten im Fokus für
Flächenentwicklung
- 30** Pankow metert:
Ein Bezirk und seine Investitionen

Schwerpunkt

- 20** Der Horror geht weiter:
Es brodelt unter dem Deckel
Der Berliner Senat mit dem
Mietendeckel und Reaktionen
aus der Branche
- 22** Über den Teich geblickt:
New York und die Mieten-
regulierung
- 22** „Die Politik muss klug abwägen“:
Difu-Chef Prof. Dr. Karsten Kühl
im Interview



„Signale der Berliner Politik zweideutig“:
Potsdams Baudezernent Bernd Rubelt
im Interview

SEITE **38**



Lahme Ente?
Perfekte Zahlen, aber Angebotsmangel
bremst Logistikmarkt

SEITE **60**



Neuer Trend:
Von der Übernahme ganzer
Unternehmen

SEITE **72**

Macher & Märkte

- 32** Aufbruchstimmung pur:
Neuer Stadtteil in Beelitz-Heilstätten
- 36** Unpolierte Perle:
Wittenberge als Alternative für
metropolenmüde Zuzügler
- 38** „Markt mitsteuern und bewegen“:
Potsdams Baudezernent
Bernd Rubelt im Interview
- 40** In die Zukunft gedacht:
Das Großprojekt Tegel
- 44** „Polarisierende Diskussion
ist überholt“:
Architekt Robert Patzschke über
einen ganz eigenen Stil
- 46** Grün, so grün:
Die PANDION AG und ihre Projekte
- 50** Ein Dorf bekommt die Kurve:
Das Oberlausitzer Frauendorf freut
sich über einen Bauboom

- 52** Ein bisschen von allem:
Neben dem ALEXA entsteht ein
Hybridgebäude
- 54** Gefährlicher Cocktail:
Die Wessling Gruppe entsorgt
Altlasten
- 56** Neues Leben auf dem Dorf:
Tiny Houses in Wiesenburg / Mark

Gewerbe

- 58** Pionier erweitert in Schönefeld:
Die Alpine Finanz Bau plant
Büroneubau
- 60** Abgehängt?
Eine Analyse des Logistikmarktes
- 62** Erlebnis verdrängt Konsum:
Shoppingcenter und Revitalisierung
- 62** Interview mit Lena Knopf
vom EHI Retail Institut

Investment

- 64** „Wir bräuchten ein Abrissverbot“:
Manuel Ehlers von der Triodos Bank
im Interview
- 67** Viel auf einmal:
Fachmarkt- und Nahversorgungs-
immobilien im Steilflug
- 68** Beton-Oldtimer hält mit:
Das Hotel InterContinental mitten
in der Frischekur
- 70** Begehrte Klassiker:
Offene Immobilienfonds kommen
neu auf den Markt
- 72** Wachstum um jeden Preis:
Übernahme ganzer Unternehmen
als Trend

Mit freundlicher Unterstützung von:



Wettbewerb für Büroturm

Berlin. Für das Areal an der Kreuzung Kurfürstenstraße, Schillstraße und An der Urania, Nahtstelle zwischen den Berliner Bezirken Mitte und Tempelhof-Schöneberg, laufen die Vorbereitungen für eine neue Bebauung. Unter anderem der Projektentwickler HAMBURG TEAM hatte hierzu einen Hochbauwettbewerb für das Grundstück Kurfürstenstraße 72–74 ausgeschrieben. Die Barkow Leibinger Gesellschaft von Architekten mbH überzeugte die Jury mit ihren Vorstellungen. Der Sieger-Entwurf sieht für die Neubebauung des rund 3.000 Quadratmeter großen Grundstückes ein Ensemble aus einem Bürohaus mit 17 Geschossen und zwei angeschlossenen Wohnbauteilen mit teils geförderterem Wohnraum vor. In den Erdgeschosszonen sind Handel und eine Gastronomie geplant. Die Struktur der Gebäude soll sich aus fünf fächerartigen Bauteilen mit einer vertikal gegliederten Natursteinfassade und bodentiefen Glaselementen zusammensetzen. HAMBURG TEAM unterstützt den Vorhabenträger dieses Projektes, die Jahr Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg, als Service Developer.

Stadtplatz mit Abschluss

Berlin. Mit dem Baubeginn des Weidt Park Corner erhält der als zentraler Stadtplatz in der Europacity geplante Otto-Weidt-Platz einen weithin sichtbaren Abschluss. Das Weidt Park Corner – eine Projektentwicklung der DWI Gruppe – ist ein sechs- bis elfgeschossiges Bürogebäude aus der Feder des renommierten Architekten Volker Staab. Auf circa 12.500 Quadratmetern Mietfläche sind sowohl moderne Büroflächen in den Obergeschossen als auch Gastronomie- und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss vorgesehen. Eine Nachhaltigkeitszertifizierung gemäß LEED in der Kategorie Gold wird angestrebt. Darüber hinaus sind ein hoher Klimakomfort, öffenbare Fenster, Raumhöhen über drei Meter, Dachterrassen sowie ebenerdige und abschließbare Fahrradstellplätze nur einige Attribute des Weidt Park Corner. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das zweite Halbjahr 2021 vorgesehen.



Umbau und Erweiterung eines Denkmals

Berlin. Nach dem Vorbild der englischen Gartenstadt entstand am nordwestlichen Stadtrand von Berlin am Anfang des 20. Jahrhunderts die Gartenstadt Frohnau. Wahrzeichen und Landmarke ist das sogenannte Kasino Frohnau mit seinem 35 Meter hohen Aussichtsturm. Das im Krieg teilzerstörte Ensemble verfiel und stand lange Zeit leer bis die Concarus Real Estate Invest GmbH das denkmalgeschützte Ensemble 2015 erwarb. Bräunlin + Kolb Architekten Ingenieure waren für die Sanierung des his-

torischen Bestandes und den Ausbau, einschließlich der Neubauten, mit insgesamt 4.900 Quadratmetern vermietbarer Wohn- und Handelsfläche verantwortlich. 17 Wohnungen entstanden im Hauptgebäude, moderne Einzelhandelsformen und Büros vornehmlich in den im Vergleich zur historischen Substanz architektonisch schlicht gehaltenen Neubauten. Planung und Bau des Vorhabens dauerten von 2015 bis 2019. Ankermieter sind REWE und ROSSMANN.



Immobilie mit Perspektive

Guben. Im brandenburgischen Guben ist es der CINTHIA Real Estate gelungen, einen Käufer für eine attraktive Gewerbeimmobilie im Retailbereich zu finden. Es handelt sich um ein renditestarkes Einzelhandels-Objekt in Sekundärlage. Dieses wurde unmittelbar zuvor von der CINTHIA Real Estate erworben. In kürzester Zeit konnten attraktive Ankermieter gefunden werden, die nicht nur die Immobilie, sondern auch den Standort aufgrund

langfristiger Mietverträge dauerhaft aufwerten. Käufer ist ein deutsches Unternehmen, das sich auf Immobilien im Retailbereich wie etwa Fachmärkte und Einkaufszentren in kleineren und mittleren Städten spezialisiert hat. Das Gebäude im brandenburgischen Guben nahe der polnischen Grenze hat eine Gesamtmietfläche von 1.800 Quadratmetern. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen bei circa 120.000 Euro im Jahr.

Richtfest am Lückefeld



Quelle: Daniel Maarsen, begehungen.de GmbH

Blankenfelde-Mahlow. Der Projektentwickler TREUCON Gruppe Berlin hat den Rohbau eines Wohnprojektes in Blankenfelde-Mahlow fertiggestellt. Gemeinsam mit dem Investor, einem Schweizer Family Office, und dem Generalunternehmer, der Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH, konnte TREUCON das Richtfest feiern. Auf dem 10.467 Quadratmeter großen Grundstück am Lückefeld 23–29 entstehen neun Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 126 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche

von circa 7.700 Quadratmetern sowie 126 PKW-Außenstellplätze. Die Wohnungen variieren in der Größe zwischen ein und drei Zimmern, verfügen über Balkon oder Terrasse und zeichnen sich durch effiziente und funktionale Grundrisse aus. Alle Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei, zu einem Teil der Einheiten gehören darüber hinaus großzügige Gartenflächen. Die Durchschnittsmieten liegen voraussichtlich bei zwölf Euro nettokalt pro Quadratmeter. Die Häuser sollen im September 2020 fertig werden.



Quelle: Elke Becker Architekten

Gropiusstadt – Wahrzeichen

Berlin. Mit dem Wohnhochhaus an der Ecke Theodor-Loos-Straße / Wutzkyallee erhält der Neuköllner Ortsteil Gropiusstadt ein neues Wahrzeichen. Zu dem modernen Gebäudekomplex gehören ein 20-geschossiger Wohnturm, ein fünfstöckiges pavillonähnliches Stadthaus, ein Flachbau sowie eine zweigeschossige Tiefgarage mit 200 Stellplätzen. Auf einer Bruttogeschossfläche von 20.000 Quadratmetern entstehen unter anderem 116 Wohnungen. Bis Ende August 2020 will das Bauunternehmen WOLFF & MÜLLER den Rohbau auf dem Gelände eines sanierungsbedürftigen Parkhauses fertiggestellt haben. Im Wohnturm und dem Pavillon entstehen Wohnungen von zwei bis fünf Zimmern mit Wohnflächen zwischen 45 und 120 Quadratmetern. Von den 116 Einheiten werden 40 behindertengerecht sein. In den Erdgeschossen von Hochhaus und Pavillon sind Gewerberäume, ein Restaurant sowie Nebenräume für Fahrräder und Kinderwagen vorgesehen.

Büroneubau für Potsdam



Quelle: Fitchhuber Architekten

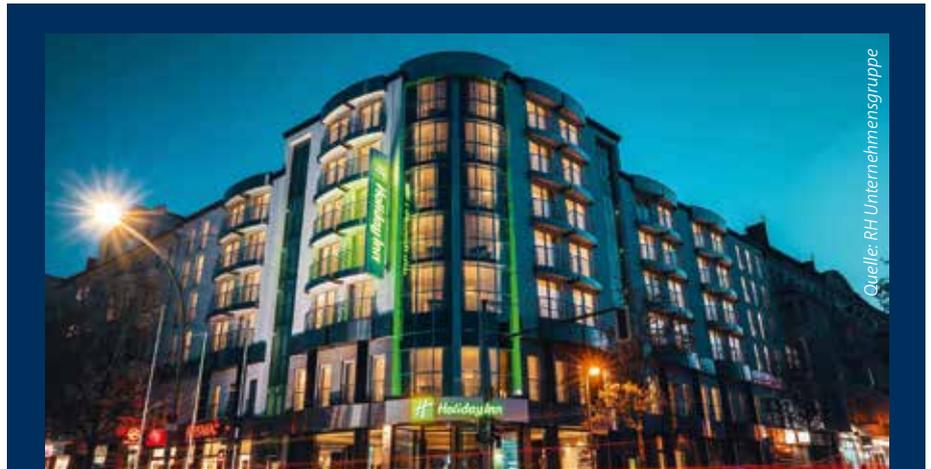
Potsdam. In den begehrten Lagen in der Potsdamer Innenstadt und in Babelsberg sind freie Büroflächen mittlerweile Mangelware. Die KW-Development GmbH versucht gegenzusteuern und hat sechs Monate nach Erteilung der Baugenehmigung Richtfest für ein neues Bürohaus mit 7.250 Quadratmetern Mietfläche in der Medienstadt Babelsberg gefeiert. Die 26 modernen Büroeinheiten bieten zwischen 150 und 450 Quadratmetern Nutzfläche und lassen sich dank flexibler Grundrisse zu größeren Einheiten zusammenschließen. Einen festen Nutzer für das Gebäude an der August-Bebel-Straße 28 kann KW-Development bislang noch nicht vorweisen, mit mehreren Mietinteressenten, die sich das Bürohaus teilen wollen, laufen allerdings „vielversprechende Gespräche“, so der Projektentwickler und Bauträger. Geplanter Fertigstellungstermin ist Anfang 2020.

Hochhäuser im Leitbild

Berlin. Die Hauptstadt wächst verstärkt in die Höhe. Beispielsweise entsteht am Alexanderplatz mit dem GRANDAIRE sogar der erste Wohnturm seit 30 Jahren. Damit der architektonische Höhenflug nicht unregelmäßig abläuft, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemeinsam mit den Bezirken ein Hochhausleitbild erarbeitet. Der daraus abgeleitete Plan enthält etwa Vorgaben zur Aufteilung von Büro- und Wohnflächen in einem Gebäude oder dem Schattenwurf eines Hochhauses. Weitere Auflagen sind: Für Neubauobjekte, die höher als 60 Meter sind, ist eine Mischnutzung von mindestens 70 (Büro) zu 30 Prozent (Wohnen) vorgesehen. Ein Drittel der Wohnfläche muss sozialer Wohnungsbau sein. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss sollen Hochhäuser öffentlich zugänglich sein. Restaurants, Cafés oder Räumlichkeiten für kulturelle Nutzungen könnten hier entstehen. Eine Vorschrift, wie hoch neue Wolkenkratzer sein dürfen, gibt es nicht. Über das Konzept muss noch das Abgeordnetenhaus abstimmen.

Fachmarkt erworben

Brandenburg an der Havel. Die FCR Immobilien AG baut ihr Bestandsportfolio durch den Zukauf eines Fachmarktzentrums im Landkreis Brandenburg, 70 Kilometer westlich von Berlin, weiter aus. Die 1996 errichtete und 2015 modernisierte eingeschossige Immobilie mit einer Grundstücksfläche von über 30.000 Quadratmetern verfügt über eine Verkaufsfläche von etwa 13.000 Quadratmetern sowie über 448 Stellplätze für Autos. Hauptmieter des in frequenter Lage befindlichen Gewerbeobjektes sind die Fachmarktkette Hammer, der Discounter Sonderpreis Baumarkt, Dänisches Bettenlager sowie der Non-Food-Discounter Action. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich insgesamt auf circa 700.000 Euro, der WAULT beträgt 5,5 Jahre. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.



Quelle: RH Unternehmensgruppe

Hotel revitalisiert

Berlin. Die Eigentümer RH Unternehmensgruppe und Manfred Weingärtner haben das Hotel Holiday Inn Berlin City Center East Prenzlauer Berg rundum erneuert. In 14 Wochen Bauzeit wurde das 1993 eröffnete Haus kernsaniert: 123 Zimmer, sämtliche Flure, Treppenhäuser und öffentlichen Bereiche sowie die Versorgungshauptstränge und Installationen wurden komplett neugestaltet, die Aufzüge technisch und optisch modernisiert. Die Eigentümer investierten rund vier Millionen Euro. „Die besondere Herausforderung war die durch den knappen Zeitrahmen bedingte enge Taktung

auf der Baustelle“, sagt Robert Hübner, geschäftsführender Gesellschafter der RH Unternehmensgruppe. „Während der Baumaßnahmen arbeiteten bis zu 90 Bauarbeiter zeitgleich im Abriss und Neubaubereich, wodurch ein besonders intensiver Abstimmungsprozess zwischen den Gewerken notwendig war. So wurden zunächst die Zimmer und öffentlichen Räume, im Anschluss daran die Lobby sowie gleichzeitig die Fassade modernisiert. In Konsequenz daraus waren einige Zimmer und Etagen bereits fertiggestellt, während sich andere noch im Rohbau befanden.“

Parkhaus am Flughafen BER

Schönefeld. In unmittelbarer Nähe des Hauptstadtflughafens BER entsteht auf einem rund 100.000 Quadratmeter großen Areal der Businesspark gatelands, welcher Raum für Hotels, Büroräume, Dienstleistungs- und Handelsflächen bietet. Die PARCADIA BER Projekt GmbH, eine Projektgesellschaft der in Leipzig ansässigen ARCADIA Investment GmbH, hat auf dem Gelände von gatelands im Businesspark Kienberg ein Entwicklungsgrundstück mit einer Größe von rund 10.140 Quadratmetern für den Bau eines Parkhauses

mit circa 1.500 Stellplätzen erworben. Auf dem Grundstück entsteht das erste Parkhaus von gatelands, welches unter dem Namen Northgate etabliert werden soll. Das projektierte Parkhaus wird in einer Stahl-Skelettbauweise mit Betonfertigteilelementen gebaut und über eine Profilauglassfassade mit Designelementen aus farbigen Blechen sowie über ein begrüntes Dach verfügen. Die Baugenehmigung ist bereits erteilt, für die Gesamtfinanzierung konnte die Mittelbrandenburgische Sparkasse gewonnen werden.



Quelle: Engel & Hahn/ebR

Neues Quartier auf Buckower Feldern



Berlin. Im Bezirk Neukölln entwickelt die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH ein Quartier mit rund 900 neuen Wohnungen. Dafür hat das Berliner Abgeordnetenhaus im Juni 2019 dem Bebauungsplan zugestimmt. Das auf Bau und Immobilien spezialisierte, international tätige Beratungsunternehmen Drees & Sommer begleitet das Stadtentwicklungsprojekt seit Beginn im Jahr 2018 mit Projektsteuerungsleistungen. Auf den 63.800 Quadratmetern der Buckower Felder starten in zwei

Jahren die Bauarbeiten für ein innovatives Stadtquartier mit Wohnraum für mindestens 2.000 Menschen. Die Hälfte des Wohnraums wird mietpreis- und belegungsgebunden oder als Sonderwohnform wie zum Beispiel für Senioren geplant. In 30 Prozent der neuen Wohnungen soll die Miete etwa 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. Neben klassischen Wohnungen entstehen Gewerbeflächen, eine Kindertagesstätte, eine Jugendeinrichtung und betreutes Wohnen.

Depot für Babelsberg

Potsdam. Im Filmpark Babelsberg werden Träume wahr. Damit das so weitergehen kann, erhält der Filmpark zusätzliche 10.200 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für neue Lager-, Fundus- und Büroflächen. Die KW-Development GmbH ist für den Bau verantwortlich. Das Depot wird im Untergeschoss Lagerräume und Technik beherbergen, im Erdgeschoss Büro- und Werkstattflächen sowie Lagerräume, darüber gliedert sich ein Zwischengeschoss mit Schneiderei, Arbeitsräumen für Kostümbildner, Werkstatt- und Schnitträumen sowie weiteren Lagerflächen. Die Etagen eins bis drei sind für den riesigen Kostümfundus reserviert. Im vierten und fünften Geschoss dominieren neben Lager-, Archiv- und Serverräumen auch Büro- und Besprechungsräume, die etwa zur Planung aktueller Filmproduktionen genutzt werden sollen. Die Fassade wird mit großflächigen Filmmotiven verziert.

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Für Projekte, die Wohnraum schaffen

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

ibb.de/vermieter_investoren

 Investitionsbank
Berlin

Besuchen Sie uns vom
7.-9.10.2019 auf der
Expo Real in München

Wird Berlin als Bürostandort abgehängt? Ach was!

Kommentar von Alexander Fieback, Leiter Büro- und Gewerbeimmobilien Berlin, bulwiengesa AG



Quelle: bulwiengesa AG

raum fehlen längst auch Büros. Ohne Frage ist der Berliner Büroimmobilienmarkt in den letzten Jahren ein relevanter Sektor für die Stadtentwicklung geworden.

Trotz des Flächenmangels und stark gestiegener Preise kann vom „abgehängten Bürostandort“ jedoch keine Rede sein. Zwar ist die Lage angespannt, Unsicherheiten bestimmen den aktuellen Immobilienmarkt. Und ja, unterschiedliche Szenarien mit ungünstigen Marktbedingungen könnten die Gefahr einer Krise heraufbeschwören. Beispielsweise die Einführung einer Mietpreisbremse auch für Gewerbeimmobilien. Dies würde ein Engagement vor allem für ausländische Investoren und für Projektentwickler unattraktiv machen und sich weitgehend negativ auf den Büroimmobilien-

und Digitalunternehmen zu wichtigen Playern im Büroimmobilienmarkt gemausert: Digitalunternehmen waren Mitte 2018 für 25 Prozent, Start-ups für zehn Prozent des Berliner Büroflächenumsatzes verantwortlich. Wir stellen keine allgemeine Trendumkehr für Gewerbeimmobilien in Berlin fest; stattdessen wird diese Entwicklung durch eine anhaltende Urbanisierung und ein steigendes Bevölkerungswachstum weiter vorangetrieben. Problematisch ist jedoch die kritische Büroflächenverknappung bei einer weiterhin starken Nachfrage: Im Frühjahr 2019 verzeichnete der Berliner Büromarkt mit gerade einmal 1,5 Prozent eine extrem niedrige Leerstandsquote – damit haben es umzugswillige Unternehmen wie auch schon in den Vorjahren schwer. Erst eine Leerstandsquote zwischen drei und fünf Prozent bietet eine ausreichende Fluktuationsreserve und sorgt für optimale Marktbedingungen mit stabileren Mietpreisen und einem größeren Angebot an Büroraum. Glücklicherweise verfügt Berlin im Gegensatz zu anderen Metropolen noch über Grundstückspotenziale, die durch eine höhere Bautätigkeit und schnellere Genehmigungsverfahren in Zukunft noch für Flächennachschub sorgen könnten. Für Projektentwickler ist es aufgrund der hohen Nachfrage und dem stetigen Bürobeschäftigtenwachstum also nach wie vor attraktiv, spekulativ zu bauen. Ein Käufer oder Mieter würde sicher nicht lange auf sich warten lassen.

Wer sucht, der findet? Unternehmen, die heute neue Büroräume benötigen, weil sie sich vergrößern oder verkleinern, zentraler oder moderner sein wollen, haben es in Berlin schwer. Der Markt ist leergefegt, die Preise hoch. Viele legen die Suche erst einmal auf Eis und bleiben, wo sie sind.

Dabei fing alles so vielversprechend an. Zwischen 1997 und 1999 erlebte Berlin eine starke Phase der Bautätigkeit, aber die Nachfrage blieb aus, jedes zehnte Büro stand damals leer. Dieser Umstand sorgte immerhin dafür, dass sich Berlin allmählich zur Start-up-Hauptstadt entwickeln konnte. Inzwischen ist der Leerstand vom Markt absorbiert, und neben bezahlbarem Wohn-

markt auswirken. Aber ist ein solches Szenario tatsächlich in Berlin zu erwarten? Und von welchen Faktoren hinge es ab?

Aktuelle Marktzahlen deuten auf eine leichte Eintrübung der deutschen Wirtschaft hin. Dennoch bleibt der deutsche Arbeitsmarkt robust und die Nachfrage nach Bürobeschäftigten hoch. Das spiegelt sich auch im Berliner Büroimmobilienmarkt wider und spricht gegen eine zukünftige Krise. Mit einem Bevölkerungswachstum von rund 40.000 Menschen pro Jahr und durch den starken Zuzug auch von hochqualifizierten Arbeitnehmern weist Berlin das höchste Bürobeschäftigtenwachstum im Vergleich zu allen anderen deutschen Städten auf. Längst haben sich Start-ups

Anders aus sähe der Berliner Büromarkt im Falle der Mietpreisbremse plus einer weltweiten konjunkturellen Delle. Aber die heterogene Nachfragestruktur und die hohe, konjunkturunabhängige Nachfrage der öffentlichen Verwaltung nach Büroflächen sprechen für einen gut gerüsteten Marktsektor; schon in der Weltwirtschaftskrise 2008/2009 war das zu sehen. Und wenn doch irgendwann eine Krise den Berliner Büromarkt trifft? Dann wären eher einzelne periphere Lagen mit schlechter Anbindung und Infrastruktur anfällig, während zentrale, relativ wertstabile Lagen wohl kaum betroffen wären.

immo der King in Sachen Baufinanzierung.



Jetzt Finanzierungspartner finden auf [immowelt.de/Baufi](https://www.immowelt.de/Baufi) 🔍

immo erst zu **immowelt.de**



„Eigentumsschutz muss gelten“

Michael Zahn, CEO der Deutsche Wohnen, spricht im Interview über Druck, Perspektiven, Kommunikation und Investitionen in Bestandsimmobilien.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Sie sind ein Symbol geworden für den bösen Immobilienkapitalisten. Was macht das mit Ihnen als Mensch?

Michael Zahn (MZ): Ich nehme das eher abstrakt wahr, es wirkt nicht unmittelbar auf mich. Ich beschäftige mich vielmehr damit, wie wir als Unternehmen und auch insgesamt als Sektor gemeinsam mit der Politik und der Bauindustrie wieder eine Perspektive aufbauen und aktuelle Probleme des Marktes lösen können. Ich denke viel nach. Ich möchte Antworten finden, lösungsorientiert sein, ohne mich vom Populismus beeinflussen zu lassen.

IA: Wieso ist die Immobilienbranche in den letzten Jahren derartig unter Druck geraten?

MZ: Die Branche ist erfolgreich, wirtschaftlich gibt es keinen Druck. Wir sind in den gesellschaftlichen Fokus gerückt, werden sehr stark kritisiert, meines Erachtens zu einseitig. Ich sehe das aber auch als Chance. Für Vermieter gab es in der Vergangenheit weniger Presse, womit wir gut leben konnten. Nun

bekommen wir die Möglichkeit, eine Bühne zu betreten. Auf verschiedenen Veranstaltungen können wir Dinge richtigstellen, die Sichtweise unseres Unternehmens aufzeigen. Es ist eine öffentliche Diskussion, die ich mir nicht unbedingt ausgesucht habe. Mittlerweile bin ich aber froh, dass wir sie angenommen haben, uns der Auseinandersetzung widmen und mit der Kritik konstruktiv umgehen.

IA: Wenn Sie heute auf die Entwicklung zurückschauen: Hätte man an die Kommunikation anders herangehen müssen?

MZ: In den vergangenen Jahren haben wir ja auch kommuniziert. Wir sprachen mit der Politik, sahen bestimmte Entwicklungen vorher, brachten unser Unbehagen gegenüber der ein oder anderen Gesetzgebung zum Ausdruck, auch öffentlich. Nun befinden wir uns in einer Situation, wo die Politik und damit die Kommunen, Wohnungswirtschaft an ihren Ergebnissen misst. Das wiederum

führt zu einer ganz anderen Diskussion. Vor Jahren stand faktisch im Berliner Koalitionsvertrag, man brauche keine Privatwirtschaft für den Neubau. Es herrschte die Meinung, dass alles mit genossenschaftlichen und kommunalen Aktivitäten abzubilden sei. Ich glaube die Erfahrung zeigt, dass die Stadt auf

privates Kapital, auf große Player, angewiesen ist. Damit änderte sich die Tonlage uns gegenüber. Dabei wurde aus meiner Sicht verkannt, dass wir als Deutsche Wohnen sehr viele Angebote machen können und Teil der Problemlösung sein könnten.

IA: Die Diskussionen werden immer lauter und schriller, die Vorwürfe bleiben gleich: überproportionale Mietsteigerungen, auch durch Modernisierungen. Das Handelsblatt rechnete vor, dass die großen privaten Unternehmen höhere Mietsteigerungsraten als die Genossen und die kleinen privaten haben. Welche Argumente gibt es dazu von Ihrer Seite?

„KÖNNEN
TEIL DER
LÖSUNG
SEIN“

MZ: Fairerweise muss man sagen, dass die privaten großen Immobilienkonzerne erheblich mehr in ihre Bestände investieren als andere. Ein Großteil unserer Investments sind Instandhaltungsmaßnahmen. Nicht nur bei uns, sondern in ganz Deutschland, haben wir es mit einem hohen Modernisierungstau zu tun. Wenn ich die Investitionen und die Mietsteigerungen ins Verhältnis setze, dann finde ich das nach wie vor vertretbar und sozial angemessen.

IA: Was Sie aber nicht vom Vorwurf des bösen Kapitalisten, des Spekulanten befreit.

MZ: Die Entwicklung der vergangenen drei Jahre zeigt, dass die Tonlage nicht die richtige ist, da wird von Häuserkampf und Mietenwahnsinn gesprochen. Wir haben hier in Berlin im Vergleich zum Bundesdurchschnitt immer noch bezahlbare Wohnungen.

IA: Kommen wir noch einmal zu den Modernisierungen und der Belastung für die Mieter. Was bedeuten solche Maßnahmen für den Einzelnen?

MZ: Zu den Modernisierungsmaßnahmen schließen wir seit zwei Jahren Vereinbarungen mit den Bezirken, um die Sozialverträglichkeit abzusichern. Wir sind sehr aktiv im Bereich Mieterberatung und Umzugsmanagement. Die Kosten für Modernisierung und Neubau summieren sich hier genauso wie in Stuttgart und Hamburg. Wir haben auf der anderen Seite zugegebenermaßen einen hohen Anteil an Haushalten, die sich vielleicht diese Modernisierungsmaßnahmen nicht leisten können. Genau zu diesen Fällen muss man sich mit der Politik zusammensetzen, Bilanz ziehen, klar definieren, was wir wollen. Also: Wie viel Klimaschutz wollen wir, und was darf der kosten? Wie verteilen wir die Lasten zwischen Mieter, Vermieter und Staat? Ich bin mir ziemlich sicher, dass es ohne den Staat nicht gehen wird, wenn die klimapolitischen Ziele erreicht werden sollen.

IA: In der aktuellen Diskussion wird Wohnen als Grundrecht für alle angenommen, das genauso abgesichert gehört wie beispielsweise die Infrastruktur. Auf Seiten der Enteignungsbefürworter ist es deshalb ein elementares Problem, dass ein großes börsennotiertes Unternehmen gute Quartalszahlen bringt, den Gewinn maximiert. Das stehe dem Grundbedürfnis entgegen. Sehen Sie einen Widerspruch in der Denkfigur?



Michael Zahn,
CEO der Deutsche Wohnen
Quelle: Deutsche Wohnen SE

MZ: Ich teile die Auffassung, dass Wohnen ein ganz wichtiges Element darstellt für jegliche Lebensperspektiven. Deshalb bin ich auch der Meinung, dass wir auf der einen Seite Sozialwohnungsbau brauchen für bestimmte Einkommensschichten, auf der anderen Seite aber auch den Neubau für die Mittelschicht. Das vermisse ich hier in der Politik: Wir reden sehr viel über einkommensschwache Haushalte, aber wir reden nicht über diejenigen, die hierherziehen sollen. Über die Menschen, die in Berlin zu einer Wertschöpfung, einer positiven Entwicklung beitragen. Genau für dieses Klientel bieten wir Wohnraum an, zu vertretbaren Konditionen, die gern genutzt werden.

IA: Was aber noch nichts über die Denkfigur Grundrecht und Renditen aussagt.

MZ: Ich sehe diesen Widerspruch bei uns nicht. Wir sind langfristig orientiert, kaufen nicht spekulativ. Wir investieren in Wohnlagen, die keine Wertentwicklung wie innerstädtische Lagen haben, sind vor allem in Randlagen unterwegs, die vom Zuzug profitieren. Berlin sollte sich freuen, dass Bezirke wie Spandau, Lichtenberg, Hellersdorf oder Neukölln von dem Druck im Markt profitieren. Sie erfahren eine klare Aufwertung. Und noch ein anderer Punkt: Unsere Investoren sind keine Hedgefonds, sondern langfristig orientierte Pensionsfonds. Wir investieren 100 Prozent unserer Mieten in unseren Bestand zurück. Bei uns führen Verkäufe zu keiner Dividende, wir haben den niedrigsten Verschuldungsgrad in der Branche. Und es gibt noch einen entscheidenden Grund: Wir vermitteln Mietern, die in Zahlungsschwierigkeiten sind, Lösungen, meist Ratenzahlungsvereinbarungen. Das betrifft zwischen 5.000 und 6.000 Mieter pro Jahr. Wäre ich rein spekulativ und auf die jetzige Situation ausgerichtet, würde ich die Wohnung leer ziehen lassen und neu vermieten.

IA: Wie bewerten Sie die Debatte Deutsche Wohnen & Co enteignen?

MZ: Für mich ist das mehr eine politische Diskussion. Als Wirtschaftsunternehmen nehme ich aktuell daran nicht aktiv teil, sondern nur indirekt. Ich kann versuchen, unser Geschäftsmodell besser zu erklären, unsere bereits erwähnte Langfristigkeit in den Vordergrund zu stellen und auf die soziale Verantwortung verweisen, die wir übernehmen.

IA: Glauben Sie, dass es zu einer Enteignung kommt?

MZ: Ich kann es mir nicht vorstellen, weil die Rechtslage das nicht hergibt. Aber ich vermute, dass die Tendenz, in diese Richtung generell zu diskutieren – wir hatten auch das Beispiel BMW – bleibt. Das ist etwas, das Investoren abschreckt und erschreckt. Wir sind gut beraten mit solchen Debatten seriös umzugehen. Das bedeutet, dass der Erfolg der deutschen Volkswirtschaft auf der sozialen Marktwirtschaft beruht. Was gerade hier diskutiert wird, hat nicht mehr viel damit zu tun. Wir sollten alle daran denken, dass der Kuchen nicht größer, sondern kleiner wird. Die Mehrheit der Deutschen ist mit der sozialen Marktwirtschaft zufrieden. Nochmal: Es ist und bleibt eine politische Diskussion, am Ende des Tages muss die Politik die Rahmenbedingungen setzen. Für die Klimaziele und mehr Neubau ist das Mittel der Enteignung nicht geeignet.

IA: Wie schaut Ihrer Meinung nach das Ausland hinsichtlich dieses Themas auf Deutschland?

MZ: Börsennotierte Gesellschaften werden im Ausland viel positiver gesehen: Sie arbeiten günstiger, refinanzieren sich, weil sie langfristig angelegt, nicht von einer einzelnen Familie abhängig sind. Trotzdem gelten sie als fassbare Ansprechpartner, die dank ihrer Kapitalstärke beispielsweise besser energetische Themen umsetzen können als kleine Vermieter. Damit leisten wir einen wichtigen gesellschaftspolitischen Beitrag, der nicht immer von allen anerkannt wird.

IA: Die Wohnungsknappheit ist in Berlin angekommen, die Baupreise steigen, bei Vermietungsterminen stehen die Interessenten Schlange. Der Druck nimmt zu. Was kann die Branche konkret tun?

MZ: Konzentriert zusammenwirken, schneller und besser werden, Baugenehmigungspro-

zesse und Modernisierungsmaßnahmen müssen uns einfacher gemacht werden. Auch wenn die Verwaltung nicht über die benötigten Ressourcen verfügt. Mit Partizipation habe ich grundsätzlich kein Problem. Es darf aber nicht dazu führen, dass Genehmigungsprozesse noch länger dauern.

IA: Was wirft die Immobilienwirtschaft in die Waagschale?

MZ: Genau das, was wir in den vergangenen Jahren zur Verfügung gestellt haben: Wissen, Erfahrung, Grundstücke. Wir würden gern mehr bauen, wir haben keinen Kapital-, nicht unbedingt einen Subventionsbedarf. Auf der anderen Seite müssen wir Lösungen für die Mieter finden, da habe ich momentan den Eindruck, dass wir allein gelassen werden. Deren Belastbarkeit müssen wir mit der Politik diskutieren und offen darüber sprechen, inwieweit der Staat hier teilweise unterstützend einwirkt, sei es mit Subjekt- oder Objektförderung. Wir erleben nicht die erste Wohnungskrise, es gab sie in den 1920er-, 1970er- und Anfang der 1990er-Jahre. Ich glaube, dass es da sehr viele Ansatzpunkte gibt, aus denen man lernen kann.

IA: Im Kern geht es um bezahlbares Wohnen, 30 Prozent des Haushaltneutoteinkommens als Belastungsquote schwirren durch den Raum. Halten Sie das auch weiterhin für realistisch?

MZ: Die Deutsche Wohnen hat eine Modernisierungsvereinbarung, die eingeführt wurde, wenn durch die dafür nötige Umlage der Mieter über die 30 Prozent brutto Warmmiete kommt. Dann werden die Umlagen gekappt. Ich denke, dass das die richtige Sicht darauf ist, wieviel Wohnen kosten darf. Bezahlbares Wohnen sollte sich nicht an 6,50 oder 7,50 oder 8,50 Euro orientieren, was sehr oft diskutiert wird, sondern wir müssen einkommensorientiert vorgehen. Es gibt verschiedene Haushalte, mit unterschiedlichen Einkommen. Ich verstehe nicht, warum ein Haushalt mit über 100.000 Euro Einkommen subventioniert werden soll, sei es über die Mietpreisbremse oder den Mietendeckel. Wir haben darüber hinaus das Wissen, die Erfahrung, die Ressourcen auf eigenen Grundstücken mehr

zu bauen. Ich wiederhole mich: Dafür brauchen wir schnellere Genehmigungsprozesse, eine weniger politisch geprägte Diskussion, weniger Partizipation.

IA: Sie selbst fordern konkretere Maßnahmen, um dieses komplexe Problem zu lösen. Wie sehen denn diese aus?

MZ: Das Thema Wohnen hat sich in den vergangenen Jahren zugespitzt, die Diskussionen werden sehr emotional, oft mit einer hohen Aggressivität geführt. Zuerst geht es darum, dass die Wohnungsbranche mit einer Stimme spricht, was schon mal ein wesentlicher Fortschritt wäre. Bauträger, Genossenschaften, kommunale Unternehmen, Private, Kleinvermieter – alle zusammen. In den Kommunen brauchen wir eine pragmatischere Handhabung, weniger ideologische Diskussionen. Und dazu brauchen wir die Bauindustrie, über die hohen Baukosten sprachen wir schon.

IA: Grundstücke werden auch immer teurer. Worin liegt mehr Optimierungspotenzial: in Bauland oder Baupreisen?

MZ: Wenn wir uns auf die wenigen baureifen Grundstücke fokussieren, dann haben wir ein Problem, dieses Gut ist knapp und hat sich um ein Vielfaches verteuert. Hier wird zu Recht die spekulative Verteuerung kritisiert. Auf der anderen Seite haben wir viele Grundstücke, die in den 1950er- und 1960er-Jahren erschlossen wurden und für die man heute das Doppelte, Drei- oder Vierfache zahlen muss. Es muss mehr Mut aufgebracht werden in Verdichtungen zu gehen, anders wird es nicht funktionieren. Das hätte den Vorteil, dass wir auf den eigenen Grundstücken bauen können, was auch für die städtischen Wohnungsunternehmen gut wäre. Die Konzentration auf die eigenen Grundstücke würde erheblich Kosten sparen, was am Ende natürlich Auswirkungen auf den Mietpreis hat. Das ist für mich die Quintessenz der derzeitigen Diskussion: mehr Mut und ehrliche Diskussionen. Es muss möglich sein, dass wir Siedlungen aus den 1950er- oder 1960er-Jahren abreißen und neu bauen.

IA: Es drängt sich ein wenig der Eindruck auf, dass die Enteignung „nur“ ein Trojani-

sches Pferd war. Jetzt kommt der Mietendeckel.

MZ: Das ist das Falscheste, was man machen kann. Er wird nicht zu einer einzigen neuen Wohnung führen, dafür aber in erheblichem Umfang Investitionen hemmen – insbesondere in die energetische Modernisierung. Damit wird das Klimaziel konterkariert. Das Schlimme ist, dass mit dieser Vorgehensweise die Erwartungen seitens der Investoren sehr negativ beeinflusst werden. Immobilien sind langfristige Anlagen. Wenn ich bauen will, brauche ich fünf oder sechs Jahre für die Realisierung. Ja, Eigentum verpflichtet. Aber es sollte in Deutschland auch der Eigentumsschutz gelten und nicht massiv in das Eigentumsrecht eingegriffen werden. Langfristig wird uns das schaden, weil wir ausländisches Kapital benötigen, auch für die Modernisierung unserer Bestände. Noch viel gravierender ist, dass die Politik mit dem Gießkannenprinzip Gesetze erlässt und meist nicht differenziert.

IA: Der Mietendeckel soll fünf Jahre dauern, die Befürworter sagen, dass das auszuhalten sein muss, am Ende ein paar neugebaute Wohnungen stehen. Danach sieht man weiter.

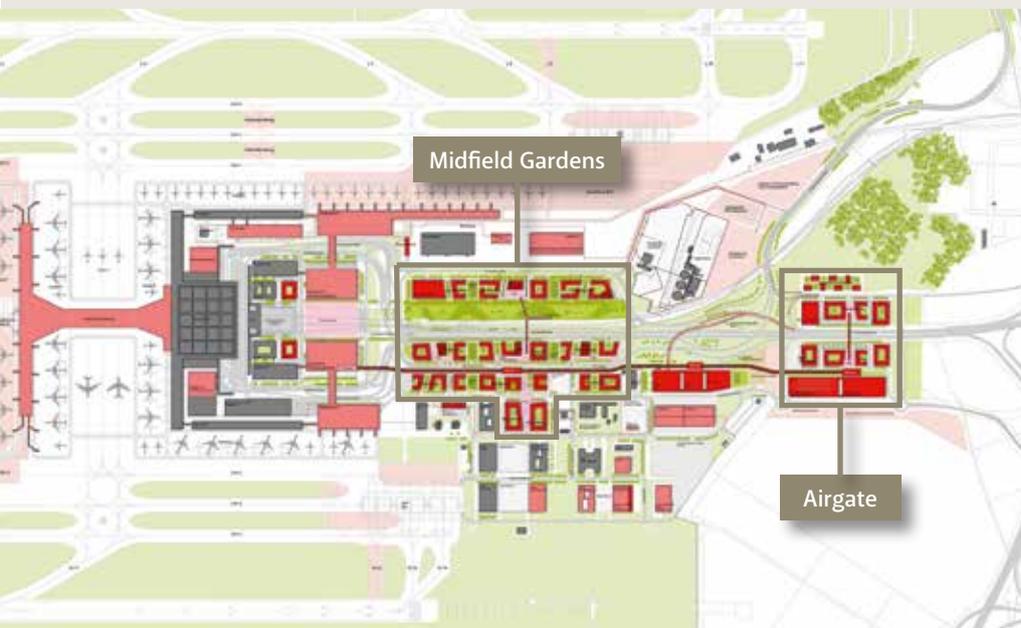
MZ: Wir sahen das bei der Mietpreisbremse, beim Solidaritätszuschlag. Meine Erfahrung sagt mir, dass die Glaubwürdigkeit der Politiker da erheblich gelitten hat und es keinen klaren Mechanismus gibt. Wenn es den geben würde, dann wäre auch jede Kommune in der Verantwortung, so wie es ursprünglich bei der Mietpreisbremse vorgesehen war: Sie sollte den Nachweis liefern, für mehr Neubau gesorgt, Grundstücke zur Verfügung gestellt, Genehmigungsprozesse vereinfacht zu haben. Wenn dem so wäre, dann könnte ich mit einem solchen Gesetz umgehen. Fünf Jahre sind in meinen Augen keine Perspektive, danach ist alles wieder auf dem freien Markt. Für mich ist das ein massiver Eingriff in das Eigentumsrecht, was auf lange Sicht volkswirtschaftlich schädlich sein wird. So, wie wir es momentan sehen, ist der Mietendeckel Gift für die Wohnungsunternehmen. Das wird bei uns zu einer erheblichen Reduzierung auf der Ausgabenseite führen. Das heißt, wir werden insbesondere in die Sanierung und Instandhaltung der Bestände weniger investieren können als heute.

Interview: Michael Rücker / Ivette Wagner

Hören Sie das ganze Gespräch auf www.immobileros.de.



Zukunft am Flughafen Chancen in der Hauptstadtregion



Frei- und Grünflächen komplettieren diesen Bereich.

In Midfield Gardens, nördlich und südlich der zentralen Zufahrtsstraße zum BER, ist die Entwicklung eines hochwertigen Quartiers mit Campus-Charakter geplant. Es wird eine hohe Nutzungsmischung, die ergänzend zu Büro-, Hotel- und Kongressflächen auch Gastronomie, Nahversorgung und Kultur vorsieht, angestrebt. Ausgangspunkt der Entwicklung sind sechs Baufelder im südlichen Teil des Quartiers, auf denen über 108.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche realisiert werden können.

Das Quartier Airgate, das Tor zum BER, orientiert sich eng an der städtebaulichen Entwicklung von Midfield Gardens. Im östlichen Anschluss werden die Bauflächen für hochwertige Immobilien und Parkraumbewirtschaftung entstehen. Im Übergang zur anschließenden parkähnlichen Landschaft favorisiert die FBB unter anderem gewerbliches Wohnen.

Investorengespräch Expo Real 2019

Die FBB beabsichtigt, ihre Entwicklungsflächen überwiegend mittels Wettbewerbsverfahren provisionsfrei zu vermarkten. Die Projektidee und das Nutzungskonzept werden neben ökonomischen Kriterien wesentliche Faktoren für die Vergabe sein. Auf der Expo Real 2019 stellt die Flughafengesellschaft die Grundzüge der geplanten Quartiersentwicklung vor und bietet Investoren ein Forum für ihre Erwartungen und Ideen. „Bei uns ist noch viel Raum für spannende Bauvorhaben“, sagt die Leiterin des strategischen Immobilienmanagements der FBB, Ilona Koch-Kniewel. „Wir freuen uns auf Investoren, die sich in einer so zukunftssträchtigen Region wie dem Flughafen-Umland engagieren wollen.“

Im Oktober 2020 eröffnet der neue Flughafen Berlin Brandenburg (BER). Mit der Konzentration des Luftverkehrs auf Schönefeld wird die Hauptstadtregion ihre Position als einer der dynamischsten Flughafenstandorte Deutschlands mit bereits jetzt etwa 35 Millionen Fluggästen jährlich weiter stärken. Gleichzeitig wird der BER zum wirtschaftlichen Wachstumsmotor für

stücken für Büro- und Gewerbeentwicklungen in der gesamten Flughafenregion. Für hochwertige Quartiersentwicklungen steht die Airport City zur Verfügung. Sie wird sich landseitig vom Terminal zwischen den Start- und Landebahnen entlang der Zufahrtsstraße bis zur A 113 erstrecken und so die Entwicklungsachse von Brandenburg nach Berlin verdichten. Das Gebiet umfasst



Quelle: amd.sigma, ASTOC

die Region und Treiber für die Entwicklung neuer Immobilien. „Bei uns entsteht auf rund 375.000 Quadratmetern Baulandfläche ein urban geprägter und nachhaltiger Immobilienstandort“, erklärt der Leiter Unternehmensentwicklung und Infrastrukturmanagement der Flughafengesellschaft Berlin Brandenburg (FBB), Christoph Hansel. Die FBB ist der größte Anbieter von Grund-

die Quartiere Midfield Gardens und Airgate. Am zentralen Terminalvorplatz mit Anschluss an den unterirdischen Bahnhof laufen die Bauvorbereitungen für einen zweiten Hotelneubau im Drei-Sterne-Segment. Die Baufertigstellung wird 2021 erwartet. Das realisierte Bürogebäude ist voll vermietet und ein Hotel für die Eröffnung bereit. Mehrere Parkhäuser sowie entsprechende

Investorengespräch auf der EXPO REAL

Dienstag, 8. Oktober 2019, 13.30 Uhr
Halle B1, Konferenzraum B12
EXPO REAL in München

Hoch geflogen, hart gelandet

Mit der WerkBundStadt im Berliner Nordwesten wollten führende Architekten an die Visionen früherer Modellsiedlungen anknüpfen. Nach dem Scheitern der Pläne ist auf dem Areal nun eine bodenständige Mischung aus Gewerbe, Wohnen und Freiraum vorgesehen.



Es sollte eine Mustersiedlung in jeglicher Dimension werden: Modern, sozial, durchzogen von Grünstreifen, an die Tradition der Werkbünde anknüpfend mit Antworten auf die Fragen der heutigen Zeit von 33 Architekten mit Rang und Namen. Ein Super-Projekt – das zu schön klingt, um wahr zu werden. Im vergangenen Jahr platzten die Träume einer Werk-BundStadt auf dem Gewerbeareal im Norden Charlottenburgs. Nun hat der Bezirk neue Pläne für das 2,8 Hektar große Grundstück zwischen Spree und Quedlinburger Straße vorgestellt. Sie gründen auf Planungen der Düsseldorfer Architekten vom Büro Ingenhoven, die bereits Teil des Werkbund-Konsortiums waren.

Es solle an die ökologischen und sozialen Ideen des Werkbundes anknüpfen, heißt es von der Projektgesellschaft Am Spreebord Projektmanagement GmbH, hinter der die Entwickler Investa Real Estate, Baywobau und Bauwens stecken. Zugleich verrät schon der neue Name, dass es weniger visionär und revolutionär weitergehen soll als einst geplant: Das neue Projekt firmiert unter dem schlichten Namen Am Spreebord. Im Kern soll mit 550 bis 600 Wohnungen etwa die Hälfte der ursprünglich geplanten verwirklicht werden. Wie viele davon Sozialwohnungen werden, wie viel generell zur Miete angeboten oder in Eigentum überführt, scheint noch offen. Zu diesem frühen Planungsstadium gebe es zu viele Unbekannte,

ETWA
600 NEUE
WOHNUNGEN
GEPLANT

um seriöse Schätzungen abzugeben, sagt der Geschäftsführer der Spreebord-GmbH, Harald Großkinsky. Fest steht, dass nach dem Berliner Modell 30 Prozent der Neubauten als Sozialwohnungen entstehen müssen. Mit dem gesunkenen Wohnanteil zollt man unter anderem dem Lärmschutz Rechnung – nun nämlich sehen die Planungen im Groben eine Aufteilung zwischen Gewerbe und Büro (40 Prozent der bebauten Fläche), Wohnen (50 Prozent), einem Areal mit Sozialfunktionen (zehn Prozent) und Grünflächen vor.

Der Gewerberiegel schirmt den Rest vor dem Lärm eines Kraftwerkes auf dem Nachbar Gelände ab, dahinter gruppieren sich die Wohngebäude in fünf- bis sechseckigen Formen. Wie hoch sie werden dürfen, sei ebenfalls Gegenstand anhaltender Diskussionen, sagt der zuständige Bezirksstadtrat Oliver Schruoffeneger. Die Investoren sprechen von einer anvisierten Höhe von 90 Metern oder mehr. Auch wie genau sie in Form und Fassade aussehen, blieb bei der öffentlichen Auslegung der Pläne im Mai und Juni ungeklärt. Die genaue Ausgestaltung dürfte stark von den letztlich fließenden Investitionsmitteln abhängen, die Medienberichten zufolge im dreistelligen Millionenbereich liegen.

Der Werkbund Berlin hatte nur Wohnungen auf dem Gelände vorgesehen, verwirklicht in individuellen Entwürfen der 33

beteiligten Architekturbüros – was wesentlich mehr Fläche gekostet hätte. Im Herbst vergangenen Jahres zerbrachen die hochfliegenden Pläne im Streit um Geld, Beteiligung am Verfahren und Umsetzung. Oliver Schruoffeneger zufolge hat sich der Prozess nun unter anderem wegen geklärter Zuständigkeiten und eindeutiger Ansprechpartner erheblich vereinfacht.

An den neuen Entwürfen hebt der Stadtrat zum einen die gestiegene Bedeutung von Grünzügen hervor; durch den gesunkenen Wohnanteil habe man eine wesentlich höhere Freiflächenqualität, sagt er. Zudem würden Dächer und Fassaden teilweise begrünt. Zum anderen verweist er auf die Idee eines Sozialcampus auf einem Zehntel der Fläche. Dort könnten Kita, betreutes Wohnen und Angebote für Familien entstehen – nicht nur für die künftigen Bewohner des Spreebordes, sondern auch für die zunehmende Bevölkerung im Charlottenburger Norden, der Mierendorff-Insel.

Prognosen zufolge dürfte der Kiez in den kommenden Jahren um fast die Hälfte wachsen. Das gesamte Gelände soll frei zugänglich sein, mit 1.600 Fahrradstellplätzen statt neuer Straßen. Nach dem Ende der öffentlichen Auslegung werden die Anregungen bearbeitet und die Planungen präzisiert. Zu einem möglichen Baustart oder gar einer Fertigstellung des Quartiers wollten sich die Beteiligten nicht äußern – mit konkreten Terminzusagen, Verzögerungen, Preissteigerungen und daraus folgenden öffentlichen Debatten haben sowohl Politik als auch Projektentwickler in Berlin so ihre Erfahrungen verbucht.

Kristina Pezzeri

Der kompetente Partner für gewerbliche Immobilienkunden.

Die Berliner Volksbank ist eine der größten Genossenschaftsbanken in Deutschland. Das bewährte und sichere Geschäftsmodell verkörpert auch nach über 170 Jahren Werte, die heute aktueller denn je sind: Fairness, Kompetenz, Sicherheit und Zuverlässigkeit.

Wir bieten höchstes Immobilien-Know-how, individuelle Beratung und maßgeschneiderte Finanzierungslösungen auch rund um das Thema Erneuerbare Energien für:

- Immobilieninvestoren und gewerbliche Projektentwickler
- Bauträger und Aufteiler
- Institutionelle Investoren
- Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften
- Haus- und Fondsverwaltungen

Wir freuen uns auf Sie.



Jörg Widhalm
Bereichsleiter Immobilienkunden und Infrastruktur
Tel.: 030 3063-3431



Thomas Brand
Direktor Immobilienkunden
Tel.: 030 3063-5191



Andreas Schmucker
Direktor Immobilienkunden
Tel.: 030 3063-5191

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

E-Mail: immobilien@berliner-volksbank.de
Internet: berliner-volksbank.de/professionelle-immobilienkunden



„Mehr Chance als Fluch“

Maurice Grassau, CEO der Architrave GmbH, zieht Bilanz über ein Jahr Datenschutzverordnung.

Große Aufregung, überstürztes Handeln, nun Fragezeichen: Das Inkrafttreten der neuen EU-Datenschutzverordnung DSGVO im Mai 2018 hat für Unruhe in der deutschen Immobilienwirtschaft gesorgt. Konkret erfahrbar wurde das Gesetzespaket in einer Flut von Newsletter-Mails und einer wachsenden Zahl störender Fenster beim Besuch von Webseiten. Mittlerweile scheint eine unwissende Nervosität in der Branche vorzuherrschen, denn die Rechtsprechung auf Basis der neuen Verordnung steht noch aus. Tatsächlich ist die DSGVO jedoch mehr Chance als Fluch. Denn noch nie gab es eine günstigere Gelegenheit, die Daten im Unternehmen sauber zu strukturieren und ganz nebenbei vollständige Rechtssicherheit zu erreichen.

Im Herbst 2018, knapp ein halbes Jahr nach der Inkraftsetzung, hatten gerade einmal 24 Prozent der deutschen Unternehmen die Vorgaben der Datenschutzgrundverord-

nung umgesetzt. Dies stellte der deutsche IT-Branchenverband Bitkom fest. Wenige Monate zuvor teilte Bitkom mit, dass vor allem Start-ups unter dem neuen Regelwerk ächzen. Im Januar 2019 gab Techconsult in einer Studie bekannt, dass von 260 befragten Unternehmen und Institutionen nur 18 Prozent vollkommen DSGVO-konform seien. Die Zahlen zeigen deutlich auf: Die neue EU-weite Regelung wird weitaus mehr als Belastung denn als Chance wahrgenommen.

Im Privatkundenbereich ist mittlerweile Klarheit im Datenumgang geschaffen worden. Hierzu haben zahlreiche Artikel und Informationsveranstaltungen die notwendigen Schritte erläutert. Diese mündeten beispielsweise in aktualisierten Datenschutzerklärungen, Einwilligungserklärungen auf Kundenseite, neuen Website-Verschlüsselungen und Bestellungen von Datenschutzbeauftragten. Vielerorts noch unbeantwortet sind jedoch die Fragen: Wie sieht es mit den unterneh-

menseigenen Daten aus? Und gelten die Datenschutzmaßnahmen im Privatkundenbereich in identischer Weise für Geschäftskunden?

Auftragsverarbeitung für Geschäftskunden

Zwischen Privat- und Geschäftskunden bestehen zahlreiche Schnittmengen. Differenzierungen ergeben sich – wenn überhaupt – in bestimmten Compliance-Richtlinien von Unternehmen. Dementsprechend kann eine Auftragsverarbeitung, also die Vereinbarung zwischen Unternehmen und Datendienstleister, individuell durch den Auftraggeber gestaltet werden. Die zuvor schon im Bundesdatenschutzgesetz vorhandene Auftragsdatenverarbeitung hat durch die DSGVO nicht nur eine Umbenennung, sondern auch eine Erweiterung erfahren. Erstere ist nun obligatorisch abzuschließen und von beiden Seiten zu unterzeichnen. Bei einem Verstoß sind höhere Bußgelder vorgesehen. Vereinbarungen zwischen Auftragnehmer und Subunternehmern bedürfen darüber hinaus der Zustimmung des Auftraggebers. Das gilt zum

ZIEL:
SAUBERE
STRUKTUR
DER DATEN

Beispiel für Hosting Center, die nun auch expliziter Bestandteil der DSGVO-konformen Auftragsverarbeitung sein können. Der Auftraggeber weiß also nicht nur, welche seiner Daten in welcher Form gespeichert und verarbeitet werden. Ebenso ist ihm auch bekannt, wo sich diese Daten befinden.

Es empfiehlt sich, bei Datenspeicherung im Nicht-EU-Ausland einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen. So können zum Beispiel Kundendaten in US-amerikanischen Cloud-Diensten wie Google Drive oder Dropbox abgespeichert werden. Dies ist aufgrund des 2016 zwischen der EU-Kommission, der Schweizer Bundesregierung und der US-Regierung abgeschlossenen Privacy-Shield-Abkommens

rechtlich zulässig. Hierbei verpflichten sich die amerikanischen Cloud-Anbieter zu einem DSGVO-konformen Umgang mit europäischen Nutzerdaten. Dennoch bieten europäische Anbieter aufgrund ihrer allgemeinen DSGVO-Verpflichtung höhere Rechtssicherheit. Unternehmen wie beispielsweise die schweizerische Tresorit AG haben sich dabei auf Cloud-Lösungen für Geschäftskunden spezialisiert. Für die datenverarbeitenden Dienstleister heißt es umgekehrt, dass eine Expansion ins nicht-europäische Ausland mit dem Aufbau eigener Rechenzentren verbunden sein muss. Neben der Speicherung ist auch die Löschung von Daten festzulegen. Bei Beendigung der Geschäftsbeziehung gilt

es, sowohl IP-Adressen als auch Login-Vorgänge zu löschen.

Neue Abläufe im Unternehmen

Die größte Umstellung der DSGVO bezieht sich auf die unternehmensinternen Abläufe. Der datenschutzkonforme Umgang mit Kundeninformationen und Personaldaten im eigenen Unternehmen stellt neue Anforderungen. Vorgänge mit Kundendaten werden ausnahmslos protokolliert. Die Löschung personenbezogener, in der Praxis nicht mehr benötigter Daten nach einer Frist von zehn Jahren ist rechtlich verpflichtend. Aufgrund des neuen Datenvolumens ist eine frühzeitige Ausweitung der Serverkapazitäten ratsam. Die DSGVO bedingt neue IT-Sicherheitsrichtlinien, sowohl nach innen als nach außen. Falls ein Kunde den genauen Umfang seiner verarbeiteten Daten wissen möchte, muss ihm die Information laut Artikel 12 DSGVO innerhalb eines Monats zur Verfügung gestellt werden. Für telefonische Servicecenter ist ein datenschutzrechtlicher Hinweis zu Beginn des Gesprächs empfehlenswert. Wer zuvor fließende Grenzen zwischen privaten und beruflichen Tätigkeiten der Mitarbeiter zog, sollte nun klare Maßgaben vorgeben: Dies betrifft beispielsweise die Nutzung der dienstlichen Mailadresse für private Zwecke oder die private Nutzung des Bürolaptops. Für vollkommene Rechtssicherheit ist eine Trennung von Privatem und Beruflichem unbedingt erforderlich.

Datenplattformen als Lösung

Der gestiegene Arbeitsaufwand in den unternehmensinternen Prozessen ist zwar nicht zu leugnen, doch zugleich bietet die DSGVO die Chance zu einer sauberen Datenstruktur. Dies gilt nach innen in der sauberen Trennung zwischen privaten und beruflichen Daten der Mitarbeiter. Zugleich ist das DSGVO-Gebot der „Datenminimierung“ (Artikel 5) ein willkommener Anlass, Kundendaten nur im notwendigen Umfang aufzunehmen. In vielen größtenteils analog arbeitenden und papierlastigen Branchen kann die DSGVO ein Weckruf sein, alte Datenbestände auszumisten und sich auf das Wesentliche zu konzentrieren – getreu dem Motto: Alle erforderlichen Daten liegen digital vor, alles andere ist unbrauchbar.

Maurice Grassau
Quelle: Architrave



Der Horror geht weiter: Es brodelt unter dem Deckel

Der Berliner Senat prescht mit seinen Maßnahmen zur Stärkung von Mietern voran und will die Mieten jahrelang einfrieren. Erste Unternehmen legen ihre Projekte auf Eis. Während die Branche also stöhnt, liebäugeln weitere Bundesländer mit einem Nachahmen.

Die Immobilienwirtschaft hat sich ja an ein einiges gewöhnt, seit die Berliner vor etwa drei Jahren eine rot-rot-grüne Regierung ins Amt gewählt haben. Doch das Tempo, in dem Bausenatorin Katrin Lompscher eine Überraschung nach der nächsten für die Branche aus dem Hut zaubert, überrascht selbst routinierte Marktteilnehmer – und frustriert sie. „Man hat das Gefühl, es geht einfach immer weiter“, erklärt der Sprecher des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), David Eberhart, die Stimmung unter den Mitgliedsunternehmen. „Die jetzigen Pläne gehen weit über den Koalitionsvertrag hinaus.“ Einen Vertrauensverlust in die Verlässlichkeit politischer Entscheidungen sehen prompt 77,9 Prozent der BBU-Mitglieder, gefragt nach den Auswirkungen des jüngsten Vorhabens aus dem Hause Lompscher: Ein Mietendeckel für alle „nicht preisgebundenen Mehrfamilienhäuser“, mit dem die Mieten für bis zu 1,6 Millionen Wohnungen eingefroren werden könnten. Gelten soll das Moratorium zunächst fünf Jahre ab 2020 und rückwirkend zu Mitte 2018 – möglicherweise gar so, dass zuletzt ausgesprochene, aber vom Mieter nicht für einverstanden erklärte Erhöhungen nichtig wären.

Der Senat hat vor der Sommerpause das Eckpunktepapier für ein „Berliner Mietengesetz“ vorgestellt, an deren konkreter Ausarbeitung die Behörden tüfteln. Mit dem neu zu verabschiedenden Gesetz soll eine Obergrenze für Mieten eingezogen werden, und zwar der Senatorin zufolge differenziert beispielsweise nach Alter und Ausstattung der Wohnung. Bei Neuvermietungen müssten die Preise dann im Zweifel gesenkt werden, wer sich nicht daran hält, begeht eine Ordnungswidrigkeit. Die Strafzahlungen könnten bis in den mittleren sechsstelligen Eurobereich hineinragen. Neubauwohnungen sollen genauso wenig betroffen sein wie geförderte Mietwohnungen. Wer modernisiert, soll weiterhin einen Teil der Kosten umlegen dürfen; den Plänen zufolge allerdings nur

in einem Ausmaß, der den Mietenanstieg auf 50 Cent pro Quadratmeter begrenzt.

Streit um Rechtskonformität

Ob und wie das Vorhaben rechtskonform und realistisch ist, darüber streiten sich seit dem Bekanntwerden der Pläne Juristen. Dabei dürfte es zunächst darum gehen zu klären, wer in der Frage zuständig ist: Bund oder Land. Während einige Juristen zuletzt für Bayern durchaus eine Landeskompetenz erkennen, hält beispielsweise der wissenschaftliche Dienst des Bundestages fest: Bundesrecht könne nicht durch Landesrecht ersetzt werden.

Ein weiterer Ansatzpunkt für Verfahren ist die Verhältnismäßigkeit: Reagiert der Senat mit dem Mietendeckel mit einer geeigneten, erforderlichen und angemessenen Maßnahme? Darüber dürften sich wohl noch manche Juristen den Kopf zerbrechen. Der Bundesgeschäftsführer des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., Christian Bruch, geht von zahlreichen Klagen im Falle eines offiziellen Gesetzbeschlusses aus. Nach dem ersten Aufschrei aus der Branche setzt der Verband nun auf das Schmieden von Allianzen über die bewährten Bündnispartner hinaus. So befinde man sich beispielsweise auch in Gesprächen mit dem Mieterbund. „Natürlich vertreten wir unterschiedliche Positionen, aber was uns eint, ist das Dringen auf Klarheit und Rechtssicherheit“, sagt Christian Bruch.

Die Verunsicherung unter Investoren und Bestandshaltern sei jetzt schon greifbar, bekräftigt er die Einschätzung von BBU-Sprecher David Eberhart. Zu den grundsätzlichen Schwierigkeiten wie den langen Planungs- und Genehmigungsprozessen oder überhaupt an Bauland zu gelangen, seien in diesem Jahr zuerst die Enteignungsdebatte und jetzt das drohende Mietemoratorium

gekommen. „Wir haben Hinweise auf Zurückhaltung bei einzelnen geplanten Neubauprojekten“, ergänzt Christian Bruch. Investoren trauten der Politik nicht mehr und hätten das Gefühl, ein Schlag ins Gesicht folge dem nächsten. Auch David Eberhart berichtet von Mitgliedsunternehmen, die geplante Modernisierungsprojekte zumindest bis Jahresende auf Eis zu legen gedenken und abwarten, ob sie die Maßnahmen unter geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen überhaupt noch finanzieren können. Schwierig werde es für Firmen, die bereits mit energetischen oder altersgerechten Sanierungsvorhaben begonnen hätten, sagt David Eberhart. Diese Unternehmen müssten die Bauten ungeachtet der unsicheren Finanzierbarkeit zu Ende bringen. In der BBU-Umfrage erwarten die Teilnehmer deutliche Rückgänge allen voran bei energetischen und generationengerechten Modernisierungen, genauso wie bei Investitionen in die Gestaltung des Wohnumfeldes. Der Verband warnt vor Einnahmeverlusten in Millionenhöhe bei seinen gemeinwohlorientierten Mitgliedern wie etwa Genossenschaften.

Die Branchengrößen selbst halten sich mit Kommentaren bislang zurück; einzig die Deutsche Wohnen gab im Frühsommer bekannt, eine freiwillige Härtefallregelung bei Mieterhöhungen einzuführen und damit unter bestimmten Bedingungen auf Mehreinnahmen zu verzichten. Nach Unternehmensangaben geschah diese Ankündigung zufällig zeitgleich zum Bekanntwerden der Mietendeckel-Pläne des Senates. Die Aktie des Konzerns brach zwischenzeitlich ein. Unklar ist bislang, wie sich die Maßnahmen finanziell auswirken werden, auch weil keiner weiß, wie viele Mieter von den neuen Möglichkeiten Gebrauch machen werden.

Wer nun indes auf einen Preissturz auf dem Berliner Markt setzt, dem erteilen zumindest die Beobachter von Rohrer Immobilien eine Absage: Sie glauben nicht, dass die Attraktivität der Stadt durch die Diskussion über einen Mietendeckel nachhaltig leiden könnte. Man erwarte eher eine Seitwärtsbewegung der Preise, sagt der geschäftsführende Ge-

KEIN
VERTRAUEN
IN DIE
POLITIK



sellschafter von Rohrer Immobilien in Berlin, Corvin Tolle, und verweist auf das anhaltend niedrige Zinsniveau.

Ein Ausweichen auf andere Standorte, wie bisweilen angedroht, könnte sich ebenfalls kaum lohnen: Andere Bundesländer blicken längst gespannt auf die Berliner Vorreiter und damit verbundene Rechtsfragen. So gibt es in München ebenfalls recht konkrete Pläne für einen jahrelangen Stopp der Mieten; der Entwurf für ein Volksbegehren, den ein bayernweites Bündnis vorgelegt hat, geht sogar deutlich über die in Berlin anvisierten Maßnahmen hinaus. In München selbst hat der Stadtrat seit August Mieterhöhungen bei städtischen Wohnungsunternehmen für fünf Jahre auf Eis gelegt. Auch in Frankfurt am Main denkt der Oberbürgermeister laut über Mietendeckel nach, und selbst in Bundesländern mit sehr differenzierten Wohnungsmärkten wie beispielsweise Thüringen wird zumindest darüber diskutiert.

Kristina Pezzeri

Über den Teich geblickt

Was in Berlin noch die Gemüter erhitzt, ist im mehr als doppelt so großen New York vor kurzem Wirklichkeit geworden: Mitte Juni unterzeichnete der demokratische Gouverneur des Bundesstaates New York, Andrew Cuomo, ein Gesetz zur strengeren Mietenregulierung. Damit sollen nun Schlupflöcher der bisherigen Preisbremse gestoppt werden, die investorenfreundliche Politiker im Lauf der Jahre in Gesetze gefräst hatten. Denn eigentlich durften Mieten schon bisher nur um maximal 1,5 Prozent pro Jahr steigen – wer allerdings beispielsweise eine zwischenzeitlich leerstehende Wohnung neu vermietete, konnte bis zu 20 Prozent

auf den vorigen Mietpreis draufschielen. Schätzungen zufolge stiegen die Mietpreise in New York zwischen 2010 und 2017 doppelt so schnell wie das Durchschnittseinkommen der Bewohner.

Investoren, die sich bislang auf eine ihnen wohlgesonnene Regierung verlassen konnten, protestieren freilich gegen die Verschärfungen und prophezeien Wertverluste sowie ausbleibende Modernisierungen. Klagen sind angekündigt. Die Dutzenden Bündnisse, die in den Monaten zuvor lautstark gegen Verdrängung und Mieterhöhungen in zentralen Stadtteilen genauso wie in Vororten protestiert hatten, verbuchen die Neuregelungen hingegen als ihren Erfolg.

„Die Politik muss klug abwägen“

Prof. Dr. Carsten Kühl, Geschäftsführer des Deutschen Institutes für Urbanistik (Difu), befürchtet, dass sinnvolle praktische Maßnahmen durch das Politik-Rost fallen.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Mit dem Mietendeckel will Berlin ein Zeichen gegen hohe Mieten setzen. Ist es aus wissenschaftlicher Sicht das richtige Zeichen?

Prof. Dr. Carsten Kühl (CK): Natürlich muss man auch über das Mietrecht reden, wenn man extreme Mietbelastungen, die in vielen Städten mehr als ein Drittel des Einkommens verzehren, eindämmen möchte. Und wenn mittlerweile mehrere Studien zeigen, dass das vor allem für die unteren Einkommen gilt, dann liegt darin sozialer Sprengstoff. Die Entwicklung speziell bei Neuvermietungen in Berlin dürfte derzeit in Deutschland einzigartig sein. Die Begrenzung der Mieten löst das Problem zwar nicht alleine, ist aber ein Teil der Lösung

und deshalb auch Teil des wissenschaftlichen Diskurses.

IA: Rütteln solche Maßnahmen nicht an dem Vertrauen zwischen den Marktteiligten und dem Senat, somit auch an dem Gesamtprojekt nachhaltiger Wohnungspolitik?

CK: Es ist vornehmste Aufgabe der Politik, auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren. Häufig wird ihr ja vorgeworfen, sie sei zu träge. Die genaue Reaktion des Senates, also die exakte Ausgestaltung des sogenannten Mietendeckels, ist ja noch offen. Die Marktteiligten – die Immobilienwirtschaft und die Mieter – sind parteiisch. Sie verfolgen partikulare Interessen, was vom Grundsatz her völlig in Ordnung ist.

Die Politik muss jetzt klug abwägen, zwischen dem, was sozial verträglich ist, und mietrechtlichen Rahmenbedingungen, die sinnvolle private Investitionen in den Wohnungsbau nicht ersticken.

IA: Eigentum wird verteufelt, die bezahlbare Mietwohnung zum Nonplusultra erklärt. Greift diese Pauschalierung nicht zu kurz?

CK: Diese Pauschalierung begegnet mir in den wohnungspolitischen Diskussionen überhaupt nicht. Und im Übrigen sind das zwei Seiten einer Medaille. Wo die Mieten hoch sind, schießen die Kaufpreise ebenfalls in die Höhe. Die vergleichsweise niedrige Eigentumsquote in Deutschland lässt sich recht gut aus der Vergangenheit erklären. In den neuen Ländern ist die Quote aus der DDR-Zeit bekanntermaßen gering. In der Bundesrepublik gab es über Jahrzehnte ein stabiles gesetzliches Rentenversicherungssystem, das – im Gegen-

„SINNVOLLE
INVESTS
NICHT
ERSTICKEN“

satz zu vielen anderen westeuropäischen Ländern – Eigentumsbildung als Teil der Altersvorsorge entbehrlich machte.

IA: Immer wieder drängt sich die mangelnde Zusammenarbeit des Senates bei der Entwicklung mit Brandenburg in den Fokus: Mieten- deckel in der Hauptstadt, Eberswalde wirbt um Neubürger gegen den Leerstand. Wie passt das zusammen?

CK: Natürlich muss es hier eine länderübergreifende Planung geben, um Wachstumsschmerzen auf der einen Seite und Schrumpfungsschmerzen auf der anderen Seite vernünftig zu therapieren. Wer aber glaubt, das Problem steigender Mieten in Berlin mit dem lässigen Hinweis zu lösen, „für dich steht doch günstiger Wohnraum in Eberswalde zur Verfügung“, denkt zu kurz. Die Busfahrerin, der Polizist und die Krankenschwester, also jene, die die Stadtgesellschaft am Leben halten, müssen sich auch noch eine bezahlbare Wohnung in ihrer Stadt leisten können.

IA: Könnten Investitionen in die Infrastruktur – der Ausbau der S-Bahn beispielsweise – für Erleichterung sorgen? Die Politik könnte Pendlern so Anreize verschaffen.

CK: Das wäre zweifellos eine nicht nur sinnvolle, sondern geradezu notwendige Maßnahme, um den Berliner Wohnungsmarkt zu entspannen. Der Individualverkehr ist für Pendler keine Alternative und verbietet sich im Übrigen aus Gründen des Klimaschutzes. Wenn man aber weiß, wie lange Planungsprozesse für Infrastrukturmaßnahmen in Deutschland dauern, weiß man auch, dass dadurch eine kurzfristige Entlastung des Wohnungsmarktes leider nicht zu erwarten ist.

IA: Im Argumentationseinerlei zwischen der bösen Branche und den armen Mietern wird immer wieder das Argument Bauen, bauen, bauen bemüht. Das Difu bezeichnete 2018 die Bodenpolitik als „Schlüssel einer nachhaltigen Entwicklung der Städte“. Haben das tatsächlich alle begriffen, und welche Maßnahmen müssen aus Ihrer Sicht umgesetzt werden?

CK: Ich glaube, das haben mittlerweile viele begriffen. Und wir freuen uns, dass

wir mit der „Bodenpolitischen Agenda“ einen Beitrag hierzu leisten konnten. Die neun zentralen Forderungen der Agenda zielen in erster Linie darauf, die Rahmenbedingungen für die Innenentwicklung der Städte zu verbessern. Leider haben der Bund und die Länder gerade die Chance vertan, bei der ohnehin notwendig gewordenen Reform der Grundsteuer einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung zu gehen. Eine Bodenwertsteuer hätte die Spekulation mit unbebauten Grundstücken oder Schrottimmobilen eindämmen können.

IA: Die Baulandkommission hat im Sommer Ergebnisse vorgelegt: Dort ist von „nachhaltiger und sozial orientierter Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik“ die Rede, die Ausübungsfristen für das

Vorkaufsrecht der Kommunen sollen verlängert, Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau einfacher zur Verfügung gestellt werden. Alles nichts Neues, alles bekannt. Wie kann man den gordischen Knoten zwischen Theorie und Praxis durchtrennen?

CK: Man muss wissen, dass der Kommissionsbericht ein politischer Bericht ist. Er wurde von den Regierungsvertretern und den Abgeordneten der Koalitionsfraktionen beschlossen. Die Experten in der Kommission haben zur Meinungsbildung beigetragen, durften aber nicht über den Text mitentscheiden. Dadurch ist bereits manche sinnvolle Maßnahme nicht in dem Bericht enthalten. Vieles, was mit dem Vorbehalt „sollte“, „könnte“ oder „ist zu prüfen“ umschrieben wird, aber durchaus für die Praxis sinnvoll wäre, lässt befürchten, dass in dem anstehenden Gesetzgebungsverfahren weitere wirksame Vorschläge durch den Rost fallen.

Interview: Ivette Wagner

„BUND
UND LÄNDER
HABEN CHANCE
VERTAN“



Quelle: Tina Merkau



Die Macht der Worte

Wenn Wunder wahr werden: Die Entwicklung des Hauses der Statistik stellt ein verblüffendes Stück Unwahrscheinlichkeit in Berlins Baugeschichte dar. Und alles nur, weil eine Gruppe Künstler ihren frommen Wunsch plakatierte.

Die richtigen Worte, auf Transparent gebannt, können Berge versetzen. Denn wie sagte noch gleich der große argentinische Schriftsteller Jorge Luis Borges? „Lesen ist Denken mit fremdem Gehirn.“ Wenn diese Phrasen aus dem Denkorgan eines anderen sich augenblicklich wie eine richtig gute Idee anfühlen oder – besser noch – wie Wahrheit, dann haben wir es mit einem perfekten Slogan zu tun. Ein solcher vermag selbst die irrwitzigsten Dinge zu zeitigen. Mit dem Haus der Statistik besitzt die Stadt Berlin ihr ganz eigenes Beispiel für diese wundersame Macht der Worte. Eigentlich waren Abriss und Verkauf des seit 2008 leerstehenden Gebäudes bereits beschlossen, ein Neubau mit 94.000 Quadratmetern Bürofläche sollte entstehen. Dann schmückte eine Gruppe von Künstlern 2015 den DDR-Bau mit den Worten: „Hier

entstehen für Berlin Räume für Kunst, Kultur und Soziales.“ Und alles wurde anders.

Krisen laden oftmals zum Umdenken ein, und so bot die damalige Flüchtlingskrise den fruchtbaren Boden für die an sich unwahrscheinliche Idee der Künstler von der Allianz bedrohter Berliner Atelierhäuser (AbBA). Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) – ihres Zeichens Eigentümerin der Liegenschaft – rückte von ihren ursprünglichen Verkaufsplänen ab und bot dem Land Berlin im Frühjahr 2015 das Gebäude zur Nutzung als Flüchtlingsunterkunft an, was dieses jedoch ablehnte. Stattdessen schlossen sich allerdings Bezirksbürgermeister Christian Hanke und die Bezirksverordnetenversammlung von Berlin-Mitte einem Vorschlag der aus Künstlern, Architekten, Kulturschaffenden und Politikern bestehenden Initiative Haus der Statistik an, aus dem

Areal ein Zentrum für Geflüchtete – Soziales – Kunst – Kreative zu machen.

Einzigartige Kooperation

Zwar wurden die Flüchtlingsunterkünfte im alten DDR-Verwaltungskomplex nie eingerichtet. Nichtsdestotrotz legte die seit Ende 2016 amtierende rot-rot-grüne Landesregierung in ihrem Koalitionsvertrag fest, dass das Haus in Landeseigentum überführt und „als Ort für Verwaltung sowie Kultur, Bildung, Soziales und Wohnen“ entwickelt werden sollte. 2017 erwarb das Land Berlin schließlich das Objekt.

Um das Haus der Statistik seiner neuen, gemeinwohlorientierten Bestimmung zuzuführen, entstand dann, im Januar 2018, eine deutschlandweit vermutlich einzigartige Kooperation. Unter dem Namen Koop5



Dachgärten bieten zusätzliches Grün sowie Außenflächen mit hoher Aufenthaltsqualität.

nutzungen unterbringen, darunter auch das Finanzamt. Die übrigen 20 Prozent entfallen auf die ZKB, die diese sowie 15.000 weitere Quadratmeter im Neubau mit Kunst, Kultur und Sozialem füllen wird.

Leona Lynen sieht in der Koop5 als Synergie von zivilgesellschaftlicher Selbstverwaltung und kommunaler Daseinsvorsorge einen Hebel, um die Gemeinwohlorientierung langfristig zu sichern. „Durch die Kooperation wird zivilgesellschaftliches Wissen, Engagement und die Diversität der zukünftigen Nutzer:innen mit der Expertise und den Handlungsspielräumen der kommunalen Akteure gekoppelt“, sagt die Botschafterin der WERKSTATT Haus der Statistik. „Es ist ein lernender Prozess, in dessen Verlauf gemeinsam Instrumente und Maßnahmen des Gemeinschaffens entwickelt werden.“

Offenes Werkstattverfahren

Dass so ein lernender Prozess wunderbar funktionieren kann, zeigte das von September 2018 bis Februar 2019 ausgerichtete integrierte Werkstattverfahren zur Ausarbeitung eines neuen Bebauungsplans für das Areal. Neben diversen Fachexperten konnten sich hier auch die Berliner Bürger an der Ideenfindung beteiligen. Von den drei Bürogemeinschaften, die aus diesen Ideen jeweils einen städtebaulichen Entwurf erarbeiteten, setzte sich am Ende das Team von TELEINTERNETCAFÉ und Treibhaus Landschaftsarchitekten durch. Dessen besonders nutzerorientierter Plan sieht 66.000 Quadratmeter Neubau als Ergänzung der 46.000 Quadratmeter Bestand vor, dazu

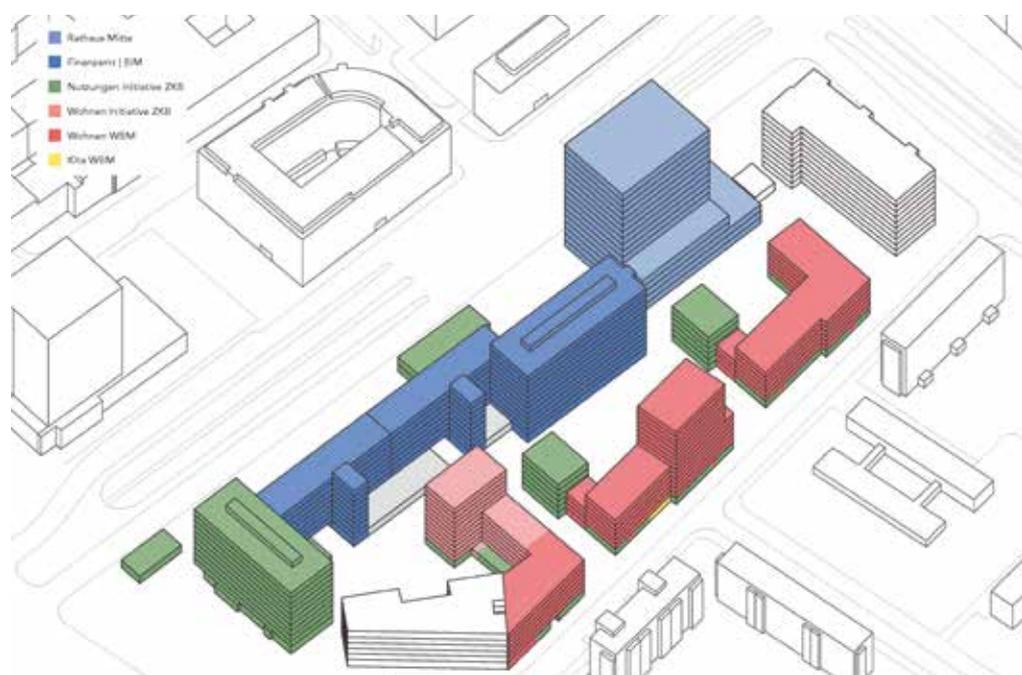
drei Höfe zur gemeinschaftlichen Verwendung. Die neuen Gebäude umfassen eine Wohnbebauung entlang der Berolinastraße mit einem 15- und einem zwölf-geschossigen Wohnhaus sowie einen 16-geschossigen Büroturm an der Otto-Braun-Straße für das neue Rathaus. Drei „Experimentierhäuser“ sind für wechselnde Nutzung vorgesehen. Dachgärten und Gemeinschaftsterrassen sollen die dichte Bebauung zusätzlich begrünen. Die Umsetzung dieses Bebauungsplanes erfordert zudem den Abriss der beiden Flachbauten im Norden und Osten des Komplexes. Der Teilrückbau des Bestandes war allerdings im Vorfeld bereits beschlossen worden.

Alles anders oder was?

Ab 2021 sollen die Pläne in die Tat umgesetzt werden. Bis dahin stehen die alten Gebäude jedoch noch ganz im Zeichen der sogenannten Pioniernutzungen. Nina Peters von der ZUSAMMENKUNFT Berlin eG und federführend bei diesen Interimslösungen erklärt: „Pioniernutzungen erproben prozesshaft, was später im Quartier entstehen soll – ein gemeinschaftliches Quartier, das durch Nutzungssynergien, eine kooperative Entwicklung und ein gemeinwohlorientiertes Leitbild geprägt ist. Sie sind eine Reaktion auf akute Raumbedarfe und sollen die Bestandsgebäude aktivieren und revitalisieren.“ Eines dieser Raumexperimente ist das noch bis Dezember 2019 laufende künstlerische Projekt STATISTA. Hier wird unter dem Titel „Allesandersplatz“ untersucht, wie Stadtentwicklung gemeinnützig, nachhaltig und kooperativ umgesetzt werden kann. Womöglich ist dabei schon die nächste Idee im Anmarsch, deren Umsetzung heute noch niemand für möglich hält. Aber wer weiß.

Jan Zimmermann

arbeiten seither die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, das Bezirksamt Berlin-Mitte, die landeseigenen Gesellschaften WBM Wohnungsgesellschaft Berlin-Mitte mbH und BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH sowie die aus der Initiative Haus der Statistik erwachsene ZUSAMMENKUNFT Berlin eG (ZKB) an der Entwicklung des Geländes. Der „große Kuchen“ Haus der Statistik soll sich folgendermaßen auf die fünf Parteien verteilen: Als „großer Bruder“ begleitet die Senatsverwaltung das Projekt und führt den städtebaulichen Planungsprozess durch. Der Bezirk Mitte schafft Planungsrecht und leitet den Gesamtprozess, während er gleichzeitig als Bauherr für das neue, circa 25.000 Quadratmeter große Rathaus Mitte auftritt, das auf dem Areal entstehen soll. Die WBM will in einem geplanten Neubau auf etwa 26.000 Quadratmetern 300 bezahlbare Wohnungen errichten. Auf 80 Prozent der Bestandsflächen wird die BIM GmbH diverse Verwaltungs-



Der Plan zeigt die Nutzungsverteilung im Quartier Haus der Statistik.

Quellen: TELEINTERNETCAFÉ und Treibhaus Landschaftsarchitekten

Viel Wandel in wenig Zeit

Die Wasserstadt Berlin-Oberhavel wird sich entgegen anfänglicher Schlafstadt-Ängste in den nächsten Jahren gehörig mit Leben füllen – und bekommt dann womöglich ganz andere Probleme.



Ein Teil des neuen WATERKANT-Quartiers erstreckt sich direkt entlang der Havelpromenade.
Quelle: Planung 4 Berlin / Eike Becker_Architekten

Die Entwicklung der Wasserstadt Berlin-Oberhavel reicht keine dreißig Jahre zurück, und doch böte nur ein kurzer Ausschnitt bereits ausreichend Stoff für eine unterhaltsame Dokumentation. Im Jahr 2008 zum Teil verwirklicht, galt das Quartier im Bezirk Spandau innerhalb kürzester Zeit schon als gescheitert. Momentaufnahme 2011: Die Berliner Zeitung zeichnet in ihrem Beitrag „Wasserstadt Spandau – Das Ende einer Vision“ das Bild von einem Vorstadtidyll an der Havel, irgendwo zwischen Seniorensiedlung und Prekariat. Die Arwobau verfolgt hier ein Vitalisierungskonzept, welches die Vorsitzende des Stadtentwicklungsausschusses Ritva Harju mit Skepsis beäugt. Sie befürchtet „eine Schlafstadt auf hohem Niveau“, es sei denn, die Verkehrsanbindung wird verbessert, etwa in Form einer Straßenbahn. Markus Schulte vom Stadtplanungsamt deklariert indes visionär: „Wenn der Flughafen Tegel im nächsten Jahr schließt, werden wir eine große Dynamik in der Entwicklung erleben.“ Drehen

wir das Rädchen der Zeit etwas nach vorne, zurück in die Gegenwart: Berlin ist seit 2011 um mehr als 300.000 Einwohner reicher und benötigt dringend Wohnraum. Die Mieten sind von 6,37 Euro auf 9,87 Euro pro Quadratmeter im Schnitt gestiegen. Eine Arwobau gibt es so nicht mehr, und auch deren einstiges Vitalisierungskonzept zur Verbesserung der Grundsituation ist praktisch hinfällig, denn die Wasserstadt ist keine Schlafstadt, sondern vielmehr hellwach. Spandau ist mittlerweile, da hier die Preise mit rund acht Euro in einfachen und mittleren Wohnlagen noch unterdurchschnittlich sind, extrem gefragt – und das Quartier rund um die Havel wieder Gegenstand großangelegter Stadtentwicklungspläne. 4.500 bis 5.500 Wohneinheiten sollen hier in den nächsten Jahren entstehen, dazu ein Stadtteilzentrum mit Kita, Gewerbeeinheiten, Parkhaus und Mobilitätshub sowie ein Park, Sportplätze und ein Gymnasium. Den Großteil davon inklusive rund 2.500 Wohnungen entwickeln die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen Gewobag und

WBM unter dem Namen WATERKANT. Private Entwickler wie die Deutsche Wohnen und die DIBAG Industriebau AG besorgen den Rest.

Senat am längeren Hebel

Das erste Teilprojekt der WATERKANT, mit 362 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen in 14 vierstöckigen Häusern direkt an der Uferpromenade der Oberhavel, wird seit Sommer 2018 gebaut und soll 2020 fertiggestellt werden. Ganz reibungslos verlief das Bauvorhaben bislang jedoch nicht, entspannt sich im Vorfeld darum doch geradezu eine wohnpolitische Soap-Opera zwischen Senat und Bezirk. Dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zufolge muss bei Projekten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften der Anteil an Flächen für förderfähigen Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen 30 bis 50 Prozent betragen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



BAU- FORTSCHRITT MIT HINDERNISSEN

und Wohnen hatte dem Bezirk Spandau ein Ultimatum gestellt, einen entsprechenden Vertrag mit der Gewobag zu unterzeichnen. Baustadtrat Frank Bewig weigerte sich jedoch. Er hatte Sorge, dass das neue Quartier bei 50 Prozent Sozialwohnungen gleich ins Kippen geriete, zumal die angrenzenden Viertel Haselhorst und Hakenfelde teilweise bereits problematisch seien.

Den Streit entschied der Senat für sich, indem er – eindeutig mit dem längeren Hebel – dem Bezirk das Projekt kurzerhand entriess. Frank Bewig ärgerte sich dabei nicht nur über die Entmachtung an sich, sondern auch über die Verzögerung des Baus, die der Wechsel in der Planungshoheit mit sich brachte. Darüber hinaus bereitet dem CDU-Politiker nach wie vor der Ausbau der sozialen Infrastruktur Kopfschmerzen. Eine neue Kita ist erst im Teilabschnitt 2b vorgesehen und auch ein

geplanter Schulneubau wird möglicherweise nicht fertig, bevor die ersten 362 Wohnungen bezogen werden.

Problematische Verkehrsanbindung

Nichtsdestotrotz schreitet die Entwicklung des Quartiers WATERKANT weiter voran. Im Januar wurde der Siegerentwurf für das Teilprojekt 3 gekürt, das auf 30.000 Quadratmetern unter anderem mehr als 900 Wohnungen, Gewerbe sowie ein Gymnasium und einen Mobilitätshub mit verschiedenen Sharing-Angeboten schaffen wird. All das formiert sich nach Plänen von wiechers beck Architekten, ARGE Lavaland und Treibhaus Landschaftsarchitekten dreieckig um einen Park und soll bis 2025 stehen. Dieser größte Projektabschnitt bereitet Baustadtrat Frank Bewig vor allem wegen der Verkehrsanbindung größte Sorgen. Ge-

ändert haben sich diesbezüglich seit 2011 nämlich bloß die Vorzeichen: Während die schlechte Versorgung durch den Öffentlichen Nahverkehr damals noch als Zuzugsbremse galt, wird sie in Zukunft schlicht nicht mehr ausreichen, um die enorm gewachsene Wasserstadt-Bevölkerung zu transportieren. „Man muss die Gesamtentwicklung betrachten“, erklärt Frank Bewig. „Ich habe immer gesagt, wir gehen voran, aber wir werden das Projekt WATERKANT nicht zu Ende führen können, wenn nicht irgendwann größere ÖPNV-Lösungen geschaffen werden.“ Dementsprechend hatte der Stadtrat – diesmal am längeren Hebel – bereits damit gedroht, kein Baurecht zu schaffen, sollte der Senat kein entsprechendes Konzept vorgelegen.

Das Signal kam offenbar an. Seit dem Frühjahr bemüht sich die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz um eine Lösung. Ins Zentrum der Überlegungen rückt hier – auch vor dem Hintergrund des geplanten Siemens-Campus – die Wiederinbetriebnahme der seit 1980 stillgelegten Siemensbahn. Die Reaktivierung der alten S-Bahnstrecke wird derzeit noch von der Deutschen Bahn geprüft. In einem weiteren Schritt soll zudem eine von Frank Bewig vorgeschlagene unterirdische Verlängerung der Siemensbahn bis nach Hakenfelde untersucht werden, wo in den nächsten Jahren ebenfalls Tausende von Wohnungen entstehen. Das Problem: Für die Ausbauarbeiten würde der Bahnbetrieb zwischendurch für mehrere Jahre wieder eingestellt werden müssen. Die tatsächliche Inbetriebnahme fände damit möglicherweise nicht vor 2030 statt. Bis dahin bedürfte es also einer Übergangslösung. Derzeit stehen hierfür eine Beschleunigung und höhere Taktung der Busverbindungen, eine neue Radverbindung sowie weitere Fahrradabstellplätze rund um die nächstgelegenen U-Bahn-Stationen im Raum.

Ein konkretes Konzept für eine verkehrliche Übergangslösung wird voraussichtlich erst Anfang 2020 feststehen. Die WATERKANT wächst indes davon ungerührt weiter. Mittlerweile dürften die Bauarbeiten zu Teilabschnitt 2a mit 460 Wohnungen angelaufen sein. Eine ganze Menge Wandel in so geringer Zeit. Neben der Verkehrsanbindung ist für die Wasserstadt in den letzten acht Jahren eigentlich nur noch eine Sache gleichgeblieben, und das ist der Teilsatz „wenn der Flughafen Tegel im nächsten Jahr schließt“. Diese Konstante steht unerschütterlich als ewiger Running Gag in Zeit und Raum. Aber das ist eine andere Baustelle.

Jan Zimmermann

Irgendwer weint am Ende immer

Der Kleingartenentwicklungsplan 2030 setzt die ganz große Gartenschere an. Kann das gutgehen? Höchste Zeit, um über eine sinnvolle Flächenversorgung zu reden.

Der Kleingarten: Einst gleichermaßen Symbol wie Gipfel der Spießigkeit und gängige Heimstätte des mit selbiger Symbolik behafteten Gartenzwerges, erfreut sich das geringflächige und nach Satzung wohlgeordnete Grün seit einigen Jahren außerordentlicher Beliebtheit bei Jung und Alt. Parzellen sind mittlerweile rar und so begehrt, dass sich nicht selten mehrere Parteien zu Gartengemeinschaften verbünden, um teilhaben zu können am eigenen Stückchen Land. Hier darf der Berliner noch im Dreck wühlen, sähen, ernten, grillen, chillen und sich von der großen, lauten Stadt erholen, die ihn umgibt. Doch das postpiefige Paradies ist bedroht: 15 Kleingartenkolonien sollen ab 2020 sozialer und teilweise verkehrlicher Infrastruktur in Form von Kitas, Schulen oder Krankenhäusern weichen. Drei weiteren geht es wenigstens zum Teil ans Gemüse. Diese gartenvernichtende Form der Flächenversorgung würde ein gehöriges Loch in das wichtige Berliner Grün schlagen. Doch welche sinnvollen Lösungen gäbe es noch?

Kleingartenentwicklungsplan 2030 (KEP) heißt das Schreckgespenst, das Berliner Kleingärtnern seit März den Schlaf raubt. Ein früherer KEP wurde bereits 2004 beschlossen. Damals legte man Schutzfristen zum Erhalt der rund 71.000 Gärten der Hauptstadt fest, die 2010 und 2014 noch einmal fortgeschrieben wurden. Doch das Berlin



Jochen Brückmann
Quelle: IHK Berlin

von damals und das von heute sind zwei verschiedene Städte. Die Metropole hat sich enorm verdichtet, selbst frühere Randlagen sind mittlerweile gefragte Wohnorte. Zwar wächst mit dieser Verdichtung auch der Bedarf an Rückzugsorten, doch spielt diese grüne Infrastruktur in der Bedürfnispyramide einer Stadt eine weitaus geringere Rolle als die basale soziale. Dementsprechend hält nun die einst die Gärten schützende Hand 2019 plötzlich eine große Gartenschere. Laut Entwurf – noch ist der KEP 2030 nicht beschlossen – blieben zwar etwa 83 Prozent der Kleingartenflächen mit circa 60.000 Parzellen übrig. Das bedeutet allerdings auch, dass 11.000 stadteigene Gärten wegfallen. Über 6.800 weiteren Parzellen

hängt unterdessen bis 2030 ein Damoklesschwert. Danach soll entschieden werden, ob diese alternativen Bauflächenpotenzialen weichen müssen oder „durch entsprechende Bebauungskonzepte“ zumindest teilweise bleiben dürfen.

Ende der Schonungsfrist?

Kaum war der Entwurf raus, folgte eine Reaktion der Architektenkammer Berlin. Diese begrüßte das Ende der Schutzfrist 2020 – jedoch aus anderen Gründen. Die Architekten sähen es zwar gerne, wenn dann das Maß und der Standard der baulichen Kleingartennutzung weiter reduziert würden, allerdings nicht zum Ausbau sozialer und verkehrlicher Infrastruktur, sondern zur Stärkung der ökologischen Funktion der Flächen und zur intensiveren Einbindung der Anlagen in das öffentliche Freiraum- und Erholungssystem. Dabei macht die Kammer zusätzliche Vorschläge, wie noch mehr Gärten und Grünflächen entstehen könnten, etwa im Zuge von Wohnungsneubauten (Mietergärten) oder durch den Ankauf von Bahn- oder Friedhofsflächen. Weitere Bedeutung sehen die Architekten in den Beständen und Neubauten der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften. Das Wegfallen bestehender Gärten durch Nachverdichtung könnte zum Beispiel durch Dachgärten kompensiert werden. Ferner

sei die „im Einzelfall sinnvolle Inanspruchnahme von Kleingärten für die soziale und verkehrliche Infrastruktur“ durch Ersatzflächen und Neuordnung bestehender Anlagen möglichst vollständig zu kompensieren.

Bestandsdächer und Hochhäuser

So weit, so grün. Unglücklicherweise geht ausgerechnet die Architektenkammer mit ihrer hohen Expertise in ihrem Statement nicht wirklich auf das Problem ein, wie und wo denn nun der steigende Bedarf an sozialer und verkehrlicher Infrastruktur gedeckt werden soll. Die Frage lautet: Wie kann Berlin nachverdichten und gleichzeitig wichtige Grünflächen schonen? Ein scheinbares Paradoxon, das zwangsläufig in die Vertikale führt – und damit zur „Deutschlandstudie 2019“. Das Werk der Forschungsgruppe um Universitätsprofessor Dr. Karsten Ulrich Tichelmann von der TU Darmstadt propagiert eine Nachverdichtung im Bestand, unter anderem auf den Dächern von Supermärkten und Discountern oder in stillgelegten Bürogebäuden, und sorgte seit Erscheinen für einigen Wirbel. Jochen Brückmann, Bereichsleiter

Stadtentwicklung und Infrastruktur bei der IHK Berlin, meint zu diesen Ideen: „Die IHK Berlin setzt sich grundsätzlich für eine Nachverdichtung ein, um die noch vorhandenen Flächenpotenziale auszuschöpfen. Soweit das möglich ist, können auch Schulen oder Kitas über Supermärkten geplant werden, was deren speziellen Anforderungen entsprechen muss. Im Zentrum der IHK Berlin stehen allerdings die Überlegungen, dieses Flächenpotenzial für Büro-Gewerbe- und Wohnungsstandorte zu nutzen.“

Positive Entwicklung bei Gewerbeflächen

Jochen Brückmann findet zudem, dass Hochhausprojekte in Berlin eine größere Rolle bei der Stadtentwicklung spielen sollten, da gerade diese neue Möglichkeiten bieten. Außerdem seien die landesgesetzlichen Vorschriften zu Abstandsflächen und die Vorgaben zum Dachgeschossausbau praxisfern und bedürften einer Überarbeitung. Die IHK Berlin empfiehlt daher in ihrem Positionspapier „Fünf Bausteine für die Bau- und Flächenpolitik in Berlin“ flexible rechtliche Rahmenbedingungen. Bezüglich der geforderten Hochhäuser kritisiert sie

den Hochhausentwicklungsplan, der aufgrund seines späten Erscheinens – Ende 2019 – zum „Hochhausverhinderungsplan“ zu werden drohe. Nichtsdestotrotz sieht Jochen Brückmann auch Beispiele für eine sinnvolle Flächenversorgung in Berlin. „Wichtig ist, dass sich das Land Berlin in einem abgestimmten Prozess erneut auf einen Stadtentwicklungsplan Wirtschaft verständigt hat, der die Grundlage zur Sicherung von Gewerbestandorten bildet“, sagt der Bereichsleiter. Nun gelte es, die Ergebnisse auf bezirklicher Ebene umzusetzen. Friedrichshain-Kreuzberg etwa sei hier mit der Erstellung eines Konzeptes zur Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen einen Schritt in die richtige Richtung gegangen.

Für die Frage nach der Schaffung von Kitas und Schulen hilft die positive Entwicklung der Gewerbeflächen freilich wenig weiter. So hart es klingt: Die Flächenversorgung in Berlin scheint auf das Setzen von Prioritäten angewiesen. Je dichter die Bundeshauptstadt wird, desto eher müssen weniger wichtige Flächen wichtigeren weichen. Und irgendwer weint am Ende immer – in diesem Fall vermutlich die Kleingärtner.

Jan Zimmermann

ADVERTORIAL

LBBW Region Ost – Ihr kompetenter Partner vor Ort

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

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

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

Sprechen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie.

Kontakt:

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

LBBW



Thomas Rieger
Leiter der
Niederlassung



Petra Friedrich
Senior Beraterin
Immobilienkunden



Katrin Joachim
Professional
Beraterin
Immobilienkunden



Jörg Keller
Senior Berater
Immobilienkunden



Susanne Klang
Professional
Beraterin
Immobilienkunden



Pankow metert

Der Bezirk glänzt mit guten Zahlen und vielen Investitionen.

Binsenweisheiten sind immer gut, weil keiner sie so recht in Frage stellt. Das gilt wohl auch für den Satz: Das wird schon. Bereits im April 2018 schlossen der Bezirk Pankow, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Krieger Handel SE eine Grundsatzverein-

barung, deren Ziel ein lebendiges Quartier ist. Und damit eine Weiterentwicklung des Hauptzentrums Pankows. Der Plan liest sich auf der Homepage des Bezirkes ebenfalls unkompliziert: Auf dem Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofes Pankow soll ab 2021 ein neues Stadtquartier ent-

stehen. Das Areal liegt direkt am S- und U-Bahnhof Pankow und erstreckt sich entlang der Bahntrasse und der Granitzstraße, von der Mühlenstraße im Westen über die Berliner Straße hinaus bis zum S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf und der Prenzlauer Promenade im Osten. Allerdings ist der

Weg dahin mit vielen Planungsschritten, öffentlicher Beteiligung, Untersuchungen, Konzepten, der Änderung des Flächennutzungsplanes, der Aufstellung eines Bebauungsplanes, einem Workshopverfahren für einen städtebaulichen Masterplan gepflastert.

Werden soll es auch im Blankenburger Süden. 6.000 Wohnungen könnten dort entstehen. Vor dem Jahre 2021 fällt allerdings laut Senat keine Entscheidung zur Bebauung. Dafür bekamen die Politiker viel Kritik. Die Anwohner haben eine klare Meinung: Sie demonstrieren, die Kernforderungen haben sich nicht wesentlich geändert. Es geht um die jetzt schon überlastete Infrastruktur, um die Bewahrung des dörflichen Charakters von Blankenburg und den Erhalt der Erholungsanlage. Planer glauben, dass nicht vor 2027 gebaut wird.

Pankow ist trotz der beiden stotternden Großprojekte zu einem Star geworden. Dem Bezirk sagen Experten bis 2030 ein Wachstum von 16 Prozent vorher. Deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 7,5 Prozent liegen zum Vergleich Treptow-Köpenick und Lichtenberg mit 9,8 Prozent, Reinickendorf mit 9,4 Prozent und Marzahn-Hellersdorf mit 9,1 Prozent. Karsten Jungk, Geschäftsführer Wüest Partner Deutschland, sagt: „Nachdem in den vergangenen Jahren die innerstädtischen Lagen Berlins regen Zuzug erfahren haben, wachsen nun vor allem die Randlagen. Insbesondere in den nordöstlichen Bezirken Berlins wird die Einwohnerzahl in den kommenden zehn Jahren überdurchschnittlich steigen.“

Preise in Vorzugslage steigen weiter

Laut dem Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2018/2019 von Engel & Völkers gehören Villenlagen in Frohnau, Pankow und Köpenick zu den aufstrebenden Regionen. Der Trend zeigt weiter nach oben. „Nach wie vor fehlen in der Hauptstadt Grundstücke und Bauvorhaben, um den erforderlichen Bedarf an Wohnraum zu bedienen. Wir gehen davon aus, dass die Preise in allen Segmenten weiter anziehen“, sagt Günter Th. Fischer, Geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völ-

kers Berlin-Mitte. Der Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg geht ebenfalls von erhöhten Werten aus: Die Steigerung der Schwerpunktmiete in der Vorzugslage Pankow lag über dem Durchschnitt, diese Entwicklung setzt sich fort. Bei Bestandsimmobilien reiht sich Pankow auf Platz vier mit 3.600 Euro pro Quadratmeter ein; zum Vergleich: In Spandau zahlt man im Schwerpunkt 2.300 Euro. Bei den freistehenden Einfamilienhäusern – durchschnittlich 140 Quadratmeter Wohnfläche und 700 Quadratmeter Garten – stehen in Vorzugslagen 500.000 Euro, in Standardlagen 360.000 Euro in der Statistik. Die günstigsten Kaufpreise finden sich wiederum in den peripheren Standardlagen von Treptow-Köpenick und Pankow, wo im Schwerpunkt nur 320.000 Euro investiert werden müssen. Tendenz auch hier: steigend.

New Work trifft auf Vintage

Es wundert keinen mehr, dass Investoren diesen Bezirk für sich entdeckt haben. Jakob Mähren von der Mähren AG erstand in seinem Heimatmarkt Berlin ein Pankower Mehrfamilienhaus. HB Reavis widmet sich der Entwicklung des alten Schlachthofes. Die selbst gewählte Devise dabei: New Work trifft Vintage. Das alte Industriegebäude verschmilzt mit einem hochmodernen neuen Büroobjekt zum idealen Arbeitsort. 49.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche, Fertigstellung 2021. Einen „urbanen Stadtplatz und Boulevard als Teil des Nachbarschaftskonzeptes“ sehen die Bauherren. Eine sehr gute Infrastruktur, ausgefallene Architektur, Restaurants und Freizeitangebote stehen neben Arbeitsräumen. Wobei letztere natürlich unter dem Namen Co-working laufen. Dazu Eventlocation und Ateliers, fertig ist die Reaktivierung einer Industriebrache, die bis 1991 als Zentralvieh- und Schlachthof der führende Betrieb im Osten Berlins war.

Im Bereich Wohnen aktiviert die SANUS AG im ehemaligen Diplomatenviertel in der Vesaliusstraße über 110 Eigentumswohnungen. „Pankow ist ein quirliger und angesagter Bezirk, der durch seine Struktur und besondere Atmosphäre sehr interessant ist, was sich in der

Nachfrage an unserem Projekt zeigt“, sagt SANUS-Geschäftsführer Jan Holstein. Die Fertigstellung ist für 2021 geplant. Die ARCHIGON-Gruppe will auf der Gaillardstraße zwei Häuser bauen. Pure nannte die Premium Immobilien Gruppe den Komplex von 185 Wohnungen im hochwertigen Segment an der Mühlenstraße, der ebenfalls 2021 abgeschlossen sein soll. Zwischen 30 und 140 Quadratmeter sind die Wohnungen groß, die kleinen Wohnungen liegen bei etwa 200.000 Euro, die teuerste wohl bei über zwei Millionen Euro.

Die GESOBAU erwarb im Mai in Pankow-Niederschönhausen ein Wohnhaus mit 18 Wohnungen. „Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft arbeiten wir mit Hochdruck daran, bezahlbaren Wohnraum auch zukünftig für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Durch den Ankauf von geförderten Wohnungen stellen wir langfristig die Berliner Mischung in den Quartieren sicher. Wir erweitern unseren Bestand durch Neubau, Nachverdichtung und Ankauf im Bezirk Pankow stetig weiter“, sagt Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der GESOBAU AG. Ebenfalls im Mai bekam es das Unternehmen bereits mit einer Bürgerinitiative zu tun, die gegen Nachverdichtung in der Kavallerstraße ist. Eigentlich stehen 170 Wohneinheiten auf der Haben-Seite. Gefordert: ein Überdenken der Verkehrsinfrastruktur, die bereit jetzt von optimal weit entfernt sei. Bemängelt werden außerdem fehlende Schulen und Kitas, Sport- und Spielplätze, Parkmöglichkeiten sowie Fahrradwege, so eine Sprecherin der Initiative gegenüber der Berliner Morgenpost. „Der Großbezirk Pankow erwartet in den kommenden Jahren einen steigenden Zuzug von Menschen, die Citynähe schätzen, gleichzeitig auf gewachsene und familienfreundliche Quartiere im Nordosten Wert legen. Wegen der starken Nachfrage liegt hier ein Schwerpunkt unserer Neubauplanungen“, heißt es bei der GESOBAU. In der Kastanienallee kann man bereits mehrere Neubauprojekte betrachten.

Bezirksstadtrat Ephraim Gothe sagte bei einer Pressekonferenz: „Pankow ist der neue Spitzenbezirk.“ Denn einiges ist dann eben bereits geworden. Der Bevölkerungsanteil der über 25-Jährigen mit niedrigem Bildungsstand liegt nirgendwo in Berlin so niedrig wie in Pankow. Gleichzeitig ist die Mittelschicht so groß wie in keinem anderen Bezirk. Und Pankow selbst bezeichnet sich auf der Homepage als „Wachstumskern der Hauptstadt“. Wohl eher keine Binsenweisheit. *Ivette Wagner*



ZUZUG
HÄLT
WEITERHIN
AN



Aufbruchstimmung statt Schlafstadt-Modus

In Beelitz-Heilstätten soll ein komplett neuer Stadtteil entstehen – mit rund 1.000 Häusern, Kita, Schule, Ärzten und Versorgungseinrichtungen.

Langsam lag das Areal der ehemaligen Beelitzer Lungenheilstätte im Dornröschenschlaf. Der Putz rieselte von den Wänden, durch die Löcher in den Dächern wuchsen Bäume. Doch der Projektentwickler KW-Development hat sich dem flächenmäßig größten Baudenkmal Brandenburgs angenommen und in den letzten Jahren bereits zahlreiche der alten Sanatoriumsgebäude saniert. Der auf den Namen Refugium Beelitz getaufte erste Bauabschnitt im Quadranten D ist bereits komplett bezogen worden. Denn das Küchengebäude des ehemaligen Frauen-Sanatoriums, der Pavillon und die Wäscherei wurden in den letzten Jahren behutsam saniert. Die neuen Bewohner können sich hier über aufwendige Denkmaldetails wie restaurierte Fens-

teranlagen mit Rundbögen, über 100 Jahre alte Originaltüren, aufwendige Wand- und Bodenreliefs sowie Raumhöhen von bis zu acht Metern freuen.

Bestand wird einbezogen

Aber die Instandsetzung der historischen Gebäude des Frauensanatoriums ist für den Bauherren Jan Kretzschmar, Geschäftsführer der KW-Development, nur der Auftakt. Denn auf der anderen Seite der Straße, die Beelitz zusammen mit der Bahnlinie in vier Quadranten teilt, errichtet er mit seinem Team ein neues Stadtquartier, zu dem auch das dann denkmalgerecht sanierte und ausgebauten ehemalige Verwaltungsgebäude, das Männersanatorium und das zentrale

Badehaus zählen. „Am liebsten wäre mir eine teilöffentliche Nutzung der drei großen Gebäude, etwa durch eine Universität, eine Akademie oder ein Schulungszentrum, damit die Gebäude für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben und wir die großen, prächtigen Säle erhalten können“, sagt der Bauherr, „das passt gut zu der Campus-ähnlichen Anordnung der Gebäude rund um den großen Vorplatz, der in Zukunft idealerweise ebenfalls bespielt wird.“

Zwischen Heizkraftwerk und Bahnhof ist außerdem ein neues Ortszentrum ange-dacht. Schon jetzt hat die KW-Development mit der Sanierung des alten Bahnhofes begonnen. In diesem entstehen Büroräume und perspektivisch ein Restaurant mit Biergarten, das für ein neues kulinarisches An-



Links:
Die entstehenden Wohnungen und Häuser sind sehr individuell.
Quelle: ZIEGERT Bank- und Immobilienconsulting GmbH

Rechts:
Beelitz-Heilstätten steht für die Verbindung von Tradition und Moderne.
Quelle: Oliver Ruffer



PERFEKTE ANBINDUNG IN DER PLANUNG

gebot sorgen wird. „Außerdem planen wir am Bahnhof noch ein Service-Center, das etwa Pakete annimmt und Fahrräder verleiht“, führt Jan Kretzschmar die Pläne weiter aus. In dem neu geschaffenen Ortszentrum soll außerdem eine Kita mit 130 Plätzen errichtet werden, die der Bauherr bereits beantragt hat. Sie dürfte sich größter Nachfrage erfreuen, denn schon heute sind die Tagesstätten im Stadtgebiet voll ausgelastet. Jan Kretzschmar hat deshalb den Bauantrag eingereicht und hofft, bald mit dem Bau beginnen zu können. Für die Grundschule gibt es ausreichend Bedarf, Erweiterungsmöglichkeiten sind anvisiert. Darüber hinaus zieht ein Supermarkt in die Heilstätten, dessen Angebot später von einem Wochenmarkt mit regionalen Anbietern ergänzt

wird. Letzterer würde im Sommer auf dem Marktplatz zwischen Kita und Bäckerei-Café stattfinden und im Winter Platz im derzeit ungenutzten Heizhaus Nord finden, das als Eventhalle hergerichtet wird.

Viel Grün und ein See

Im zweiten und dritten Bauabschnitt des Quadranten C, dem südöstlichen Bereich des Ortes, soll zudem eine stark durchgrünte Siedlung mit rund 1.000 Wohnungen und Häusern entstehen. Der Vermarktungsstart durch die Firma ZIEGERT Bank- und Immobilienconsulting hat im August dieses Jahres begonnen. Ein besonderer Clou ist

der künstlich angelegte, rund zwei Hektar große See am Waldrand, der die Attraktivität der Siedlung noch weiter steigern wird. Darüber hinaus dürfte die Entwicklung des Ortsteiles, die über einen Zeitraum von rund zehn Jahren angelegt ist, gut laufen – ab 2020 ist Heilstätten über eine achtspurige Autobahn mit den Großstädten Berlin und Potsdam verbunden, ab 2022 fährt der Regionalzug nach Berlin im Halbstundentakt. Zudem werden vor Ort viele Arbeitsplätze entstehen, vor allem durch den neuen Sitz der Kreisverwaltung und die Erweiterung der Kliniken. „Wir bauen hier keine Schlafstadt, sondern einen neuen Ort zum Leben mit viel Natur und allen wichtigen Funktionen“, fasst Jan Kretzschmar seine Pläne zusammen.

David Eckel

Nachhaltig hoch hinaus

Ein Hochhaus in Berlin verwandelt sich zum Wohnturm mit zukunftsweisendem Energiekonzept.

Mit seinen 120 Metern Höhe ist er kilometerweit zu sehen: der Wohnturm ÜBERLIN. 1980 wurde er als Steglitzer Kreisel im Südwesten Berlins fertiggestellt und war danach fast dreißig Jahre Sitz des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf. 2007 verließ die Verwaltung den Bau; eine dringende Sanierung stand an, die das Land Berlin nach einigen Jahren Leerstand selbst übernahm. Schließlich verkaufte es das Hochhaus 2016

an die CG Gruppe AG, die zuvor bereits den Sockel erworben hatte.

Neustart als Wohntower mit Aussicht

Mit dem Investor änderten sich Nutzung und Gestalt radikal. Die CG Gruppe beschloss, die 27.000 Quadratmeter Nutzfläche des Büroturmes für 400 Millionen Euro kom-

plett zu modernisieren und in Wohnraum zu verwandeln.

Bis Ende 2021 werden auf 29 Etagen Eigentumswohnungen mit Grundflächen von 30 bis durchschnittlich 120 Quadratmetern entstehen. Für die günstigsten der 330 Einheiten budgetiert man Preise von rund 4.000 Euro, für die teuersten mehr als 10.000 Euro pro Quadratmeter. In den beiden obersten Stockwerken entstehen Maisonette-Lofts. Weitere 76 Wohnungen – teilweise mit Terrassen und Blick in den begrünten Innenhof – kommen ins Sockelgebäude des einstigen Büroturmes.

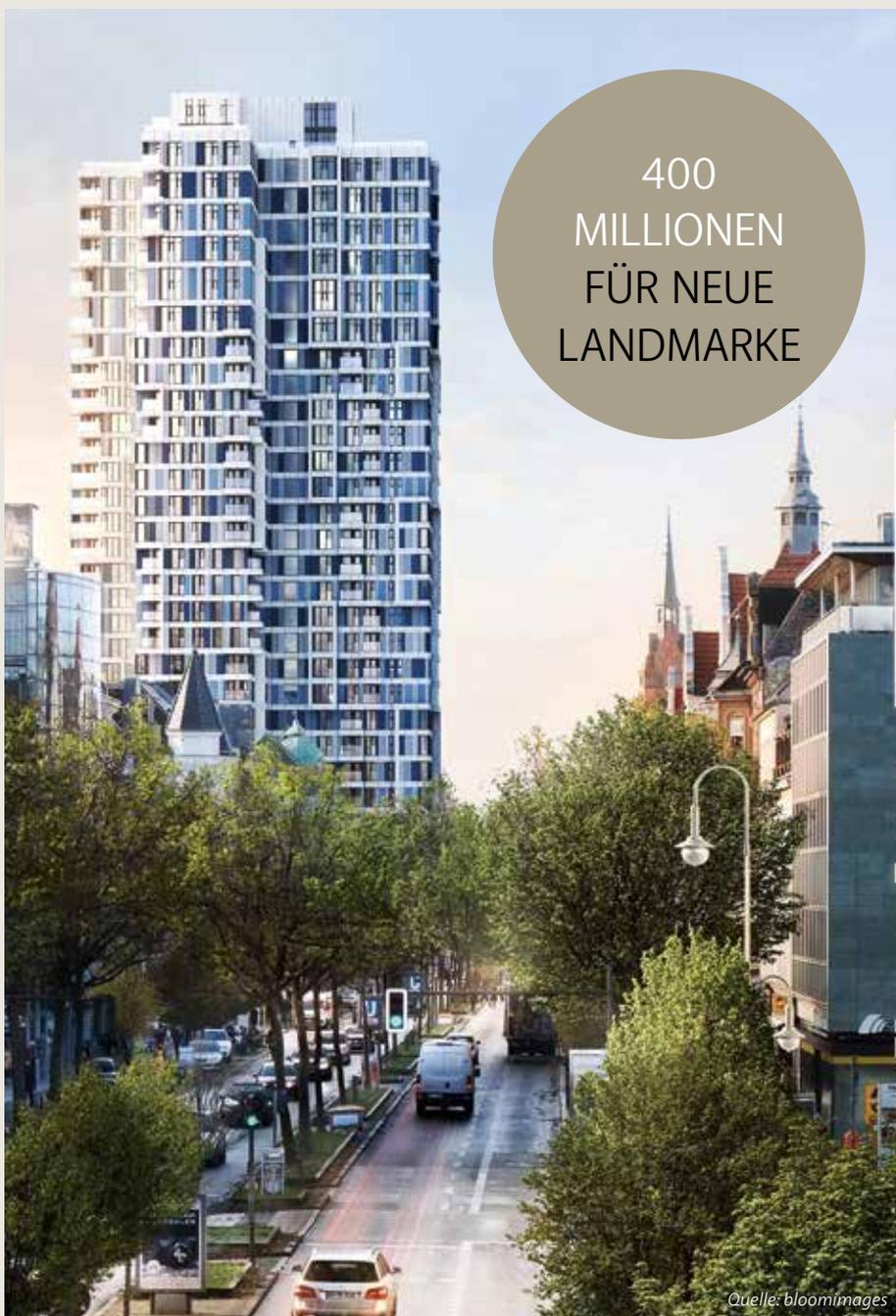
Abwechslungsreiche Fassade

Auch äußerlich wird der Neustart deutlich: Aus dem Hochhaus soll ein heller, lichtdurchfluteter Wohntower werden, der höchste Berlins. Der Entwurf von Gregor Fuchshuber Architekten aus Leipzig sieht großzügige Glasflächen, Aluminiumpaneele, auskragende Loggien und Balkone mit gläsernen Brüstungen vor. Das ergibt eine abwechslungsreiche Fassadengestaltung, Nichts erinnert mehr an die Monotonie der ursprünglichen Fassade mit ihrem strengen Raster aus Glas und Stahl.

Eigenproduktion von Strom und Wärme

Doch nicht nur gestalterisch ist die Immobilie im Jetzt angekommen. Sie soll ein Vorzeigeobjekt in Sachen energetischer Versorgung werden: Durch eine Kombination aus Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen und Sonnenstrom kann sich der Turm selbst mit Energie versorgen.

Hinter diesem Konzept steckt die CG Netz-Werk GmbH, eine Kooperation zwischen der CG Gruppe AG und der GASAG Solution Plus, einer Tochtergesellschaft des großen Berliner Energiedienstleisters GASAG AG. Sie wird nachhaltige, dezentrale Energiekonzepte in den Projekten der CG Gruppe entwickeln und umsetzen. Sämtliche Investitionen in die Anlagen übernimmt die GASAG, die auch deren Betrieb sicherstellt. Das Versorgungssystem in Steglitz besteht aus zwei Blockheizkraftwerken, zwei Wärmepum-



Quelle: bloomimages



Quellen: bloomimages; David Burghardt / allmyhomes

pen, drei Kompressions- und zwei Photovoltaik-Anlagen, die sich auf dem Dach und an der Fassade des Parkhauses befinden. Es steht neben dem Sockel des Turmes und ist wie alle anderen Nebengebäude ebenfalls im Besitz der CG Gruppe.

Solarstrom-Anlagen zum Heizen und Kühlen

Beide Solarstrom-Anlagen steuern zur Eigenversorgung mit Energie bei. Sie treiben die Kompressionsanlagen und die beiden Wasser/Wasser-Wärmepumpen an, die die Energie zum Heizen und Kühlen erzeugen. Die Kombination der verschiedenen Erzeuger deckt die jährlich benötigten 1.200 Megawattstunden Kälte gänzlich und die Hälfte des Wärmebedarfs von 3.800 Megawattstunden ab, der Rest erfolgt über Fernwärme.

Das Ergebnis der nachhaltigen Eigenproduktion thermischer Energie: Sie spart 60 Prozent CO₂-Emissionen gegenüber konventionellen Techniken ein. Die energetische Unabhängigkeit schlägt sich zudem preislich nieder: „Dezentrale und unabhängige Versorgungskonzepte wie bei dem ÜBERLIN-Projekt kommen auch den Besitzern und Mietern zugute, weil sie die Nebenkosten reduzieren und dabei zugleich nachhaltig sind“, kommentiert Henry Lorenz

von der CG Gruppe AG, einer der beiden Geschäftsführer der CG Netz-Werk GmbH.

Immobilien fördern nachhaltig Mobilität

Der zweite Geschäftsführer ist Daniel Nolte von der GASAG Solution Plus GmbH. Er verweist auf die Einbindung von Ladeinfrastrukturen für E-Mobile. „Die Elektromobilität wird sich nur dann durchsetzen, wenn genügend private Stellplätze mit Ladesäulen versehen werden. Denn die Nutzer erwarten, immer ohne große Umwege aufladen zu können. Dafür bedarf es Ladeinfrastrukturen in direkter Nähe der Wohnung.“

So verfügen 206 von den 242 neu errichteten Tiefgaragenplätzen über E-Ladepunkte. Die Bewohner können einen individuellen Mobilstromvertrag frei wählen und buchen. Ein intelligentes Ladekabel misst den Verbrauch, der Nutzer erfährt die Kosten jeder einzelnen Fahrt. Die Bedeutung privater Ladeinfrastrukturen für die Elektromobilität hat auch die EU erkannt. Ab 2025 müssen die Mitgliedsstaaten bei neuen Wohnbauten

Stellplätze vorverkabeln, damit eine nachträgliche Einrichtung von Ladestationen problemlos möglich ist.

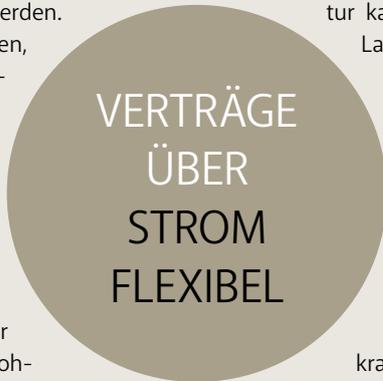
Für Bestandsbauten wird es eine Verpflichtung geben, sodass es schon jetzt Sinn macht, bei Neubauten die kommenden Regelungen vorwegzunehmen. Denn eine nachträgliche Installation ist selbstredend aufwändiger.

Ein weiterer Vorteil der frühzeitigen Integration schon während der Bauphase:

Der Energiebedarf der Ladeinfrastruktur kann in ein bedarfsgerechtes Lastmanagement eingebunden werden, das die Stromversorgung des gesamten Gebäudes umfasst. Für ÜBERLIN veranschlagten die Planer einen Bedarf von elf Kilowatt pro Ladepunkt. Er verwendet den überschüssigen Eigenstrom, den die Blockheizkraftwerke sowie die Solarmodule erzeugen.

„Das Projekt bietet schon jetzt das, was zukünftig Standard sein wird: E-Ladeinfrastrukturen werden fester Bestandteil der Gebäudetechnik“, resümiert Daniel Nolte. „Die Immobilienwirtschaft wird damit zu einem wichtigen Treiber der Elektromobilität.“

Dr. Roland Ernst



Die unpolierte Perle der Prignitz

Die Abwanderung nach der Wende hat Wittenberge stark getroffen. Mittlerweile putzt sich die Stadt für metropolenmüde Zuzügler heraus.



Exklusives Wohnen mit Panoramablick auf die Elbe ist in Wittenberge höchst begehrt.

LEERSTAND
ALS
GROSSE
CHANCE

Dass Wittenberge einst ein wichtiger Industriestandort war, lässt sich gegenwärtig noch erahnen, auch wenn der Zahn der Zeit an vielen Häusern nagt. Das Bahnhofsgebäude ist verwaist, die Fabrik der berühmten Singer Company steht leer, zig Altbauten bröckeln vor sich hin. Die verkehrlich günstige Lage mitten zwischen Hamburg und Berlin machte den Ort bis 1945 zu einer florierenden Handelsdreh-scheibe. Selbst zu DDR-Zeiten liefen die Geschäfte mit Nähmaschinen, Zellwolle und Schmierstoffen gut. Dann kam die Wende. Fast alle Betriebe wurden geschlossen, beinahe die Hälfte der Menschen zog weg. Geblieben sind rund 17.000 Einwohner und ein Leerstand von 23 Prozent. Eigentlich keine guten Bedingungen für einen Neustart. Doch was heute Nachteile sind, können morgen Chancen sein.

Vom Hinterhof zur guten Adresse

Die Transformation des Packhofviertels ist so eine Chance. Das 42 Hektar große Areal beginnt am Bahnhof, umfasst das Stadtzentrum entlang der Bahnstraße und erstreckt sich bis zur Elbe. Bis 2030 soll das

Gebiet, dessen Gebäude 2013 einen Sanierungsgrad von teils über 80 Prozent aufwiesen, als Scharnier zwischen City und Wasserkante fungieren. Der städtebauliche Rahmenplan für den Kraftakt stammt von den Berliner Architekturbüros Station C 13 und subsolar*. 13 Nutzungen sieht das Konzept vor, darunter Gemeinschaftswohnen in Gründerzeitbauten, Neubau-Doppelhäuser für Familien und Coworking-Büros im Bahnhof.

Aufwertung hat oberste Priorität

Für Bürgermeister Oliver Hermann und Bauamtsleiter Martin Hahn hat die Aufwertung oberste Priorität. Von den 49 vorrangig zu aktivierenden Objekten sind zwölf bereits durch die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft WGW saniert. Bei weiteren zwölf laufen Maßnahmen, darunter sieben von privaten Bauherren. 30 Millionen Euro werden für die gesamte Arealsanierung veranschlagt. 65 Millionen Euro sind bereits in den Stadtumbau geflossen. Langsam zeigen die Investitionen Wirkung. Erste Hauslehaber sind da. Begehrt sind vor allem die

schicken Eigenheime, die am Ende der 2014 eingeweihten Elbpromenade entstehen, vis-a-vis der Alten Ölmühle, der angesagten Adresse für Genuss und Wellness in der Region. Sieben der 20 Objekte sind im Bau, alle mit Panoramablick auf die Elbe. Bauherrin ist die Genesis GmbH, der besagte Eventlocation gehört, ein Industriedenkmal mit Vier-Sterne-Hotel, Loft-Spa und Restaurant. 15 weitere Einfamilienhäuser sollen ab 2020 auf dem gegenüberliegenden Grundstück Ecke Packhof- / Bad Wilsnacker Strasse entstehen. Warum sich Interessenten aus nah und fern ihren Traum vom eigenen Haus in der Prignitz erfüllen, erklären die Kaufpreise zwischen 104.000 und 470.000 Euro. Für hochpreisgewöhnte Großstädter sind das Schnäppchen, auch wenn die Hauspreise gegenüber 2017 um fast 20 Prozent zugelegt haben.

Großstadtmüde und Radtouristen

Rund um den Heinrich-Heine-Platz, wo das im Historismus erbaute Rathaus steht, ist die westfälische Krollmann Gruppe aktiv. Dort hat sie 2016 mehrere leerstehende

Oben: Sanierungsarbeiten finden an den Gründerzeithäusern in der Bürgermeister-Jahn-Straße statt.

Unten: Der Schillerplatz unweit des Bahnhofes empfängt den Besucher mit wiederhergestellter baukultureller Pracht.

Quelle: Dagmar Hotze

Wohnhäuser und zwei aufgegebene Klinikgebäude erworben, die sukzessiv in Apartments und Wohnungen zwischen 46 und 113 Quadratmetern umgewandelt und wahlweise vollmöbliert oder auch temporär vermietet werden sollen. Details über Zielgruppen und Konditionen sind jedoch nicht zu erfahren. Interessant sein könnten die Angebote für Großstädter, die gut und günstig wohnen möchten. Bei 6,50 Euro pro Quadratmeter, die einschlägigen Onlineportalen zufolge für moderne Mieteinheiten verlangt werden, dürften Kandidaten zu finden sein. Zumal Hamburg und Berlin nur jeweils knapp 60 Minuten mit dem Zug entfernt liegen. Als Kurzzeitmieter kommen Radtouristen infrage, die den Elbradwanderweg erkunden, der an der Stadt vorbeiführt.

NUR
WENIGE
KILOMETER
BIS BERLIN



Die Pioniere kommen mit Visionen

Zudem sorgt das Projekt Summer of Pioneers für Aufmerksamkeit, bei dem 20 Kreative und Freelancer das Wohnen, Leben und Arbeiten in Wittenberge von Juli bis Dezember 2019 ausprobieren. Das Starter-Kit besteht aus einer von der WGW hergerichteten, nahezu mietfreien Wohnung und einem Coworking-Space, den die Genossenschaft Cowork-Land in der zuvor erwähnten

Alten Ölmühle kostenlos bereitstellt. Als Gegenleistung nehmen die Kandidaten an Workshops teil, in denen sie gemeinsam mit Ortsansässigen an Ideen tüfteln, wie die Stadt attraktiver für Metropolenbewohner werden kann. Angeregt hat das Ganze die Initiative Ko-Dorf, die beim Bürgermeister

sofort Unterstützung für ihr Vorhaben fand. Kurzfristig konnten sogar 37.600 Euro aus Lottomitteln akquiriert werden. Mehr als 60 Teilnehmer bewarben sich für den Schnupperaufenthalt. Bei solchem Interesse dürfte es mit dem Dornröschenschlaf zukünftig vorbei sein.

Dagmar Hotze

Malerfachbetrieb

Schippers & Söhne GmbH

Seit mehr als zehn Jahren zeichnet sich der Malerfachbetrieb Schippers & Söhne GmbH durch eine fachgerechte, kundenorientierte und umweltfreundliche Ausführung der übertragenen Aufgaben aus. Die über 50 qualifizierten und motivierten Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen werden überwiegend in Berlin und dem Umland für Wohnungsbaugesellschaften und gewerbliche wie private Auftraggeber tätig. Gerne kann die umfangreiche Referenzliste eingesehen werden.

Bahnhofstr. 61
13125 Berlin

Tel: 030 / 94 51 91 65
Fax: 030 / 94 51 91 66

info@schippers-soehne.de
www.schippers-soehne.de

• Maler- und Lackierarbeiten • Wärmedämmung • Fliesen- und Fußbodenarbeiten • Trockenbau •

„Markt mitsteuern und bewegen“

Bernd Rubelt, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt der Landeshauptstadt Potsdam, hält nichts von restriktiven Maßnahmen, dafür aber von Regeln, die allen zugute kommen.

IMMOBILIEN AKUELL (IA): Beobachten Sie entspannt und zurückgelehnt die Situation in Berlin: Die Hauptstadt bringt sich als Investitionsstandort um den guten Ruf. Projektentwickler sagen laut, dass sie ihre Aktivitäten auf das Umland ausweiten. Wie schätzen Sie die Entwicklung ein?

Bernd Rubelt (BR): Wir schauen sehr interessiert nach Berlin, auch wenn wir wissen, dass es zwischen beiden Städten Unterschiede hinsichtlich des Marktgefüges, der städtischen Struktur und natürlich der Größe gibt. Es ist nicht besonders positiv, wenn wir mehr Gemeinsamkeit, mehr Partnerschaft und Aktivität am Markt brauchen, die Botschaften aus der Berliner Politik hier jedoch zweideutig sind. Als Landeshauptstadt gehen wir einen anderen Weg, handeln aktiv mit den Akteuren. Die unterschiedlichen Problematiken können wir nur gemeinsam lösen, städtische, genossenschaftliche, private Akteure.

IA: Bedeutet das, dass Enteignung und Mietendeckel von Potsdam weit entfernt sind? Welche anderen Regularien sehen Sie?

BR: Regeln muss es geben, das ist ein Prinzip der sozialen Marktwirtschaft, zu der wir stehen. Nur Regeln sollten so aufgestellt werden, dass sie akzeptable Lebensbedingungen für die Menschen schaffen. Enteignung kommt für uns nicht in Frage, wir sehen darin keinen Gewinn. Bei dem Mietendeckel haben wir rechtliche Bedenken. Ich möchte gern den Markt mitsteuern und bewegen. Unser zentrales Thema ist das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum, dazu brauchen wir natürlich auch Partner.

IA: Im Gegensatz zu anderen ostdeutschen Städten, die ein höheres Marktrisiko ausweisen, ordnet sich Potsdam laut einer von bulwiengesa – im Auftrag der d.i.i. Deutsche

Invest Immobilien – erstellten Studie bei den B-Städten und einem eher niedrigen Marktrisiko ein. Welche Angebote können Sie Investoren machen?

BR: Stabile Rahmenbedingungen zeichnen Potsdam aus, Investoren sind willkommen. Es ist nicht alles möglich, vor allem wegen der begrenzten Ressourcen. Es bedarf guter Konzepte für unsere Entwicklungsgebiete. Jede Maßnahme sollte der Stadt zugute kommen. Wir haben hier die Ambivalenz eines risikoarmen Standortes, der aber natürlich wenig freie Flächen hat. Als Kommune müssen wir aktive Liegenschaftspolitik machen, sehen uns als aktiven Partner und nicht als jemanden, der sich hinter Gesetzen versteckt. Bei uns herrscht, wie in anderen Städten, ein Konflikt hinsichtlich der Flächenkonkurrenzen. Jede gute Fläche kann immer nur einmal vergeben werden, deshalb müssen wir ganz genau überlegen wofür. Dazu gehören auch negative Botschaften in den Wohnungsmarkt, denn es gibt noch mehr Dinge, wie soziale Infrastruktur und gewerbliche Entwicklungen, die bedacht werden sollen.

IA: Im Grundstücksmarktbericht ist zu lesen, dass 2018 20 Villen den Besitzer wechselten. Der Umsatz insgesamt sank zwar von 70,2 Millionen Euro 2017 auf 48,1 Millionen Euro im Jahr 2018, trotzdem kann sich der höchste Kaufpreis sehen lassen: fünf Millionen Euro „für eine im Ortsteil Neu Fahrland liegende Villa inklusive Grundstück und Bootssteg“. Hier wird wieder das Klischee der Edeldestination in den Vordergrund geschoben.

BR: Wir können nicht die gesellschaftlichen Bedingungen ändern. Diejenigen, die Unterstützung brauchen, müssen diese bekommen. Und wir müssen aufpassen, dass die unterschiedlichen Bedingungen nicht gegenein-

ander ausgespielt werden. Es gibt kaum eine Stadt in Deutschland, die eine solche große gesellschaftliche Vielfalt an Menschen abbildet wie Potsdam. Dem müssen wir Rechnung tragen, was Identität und Image angeht. Vielleicht ist es einer Residenzstadt in die Wiege gelegt, dass es sehr finanzstarke Menschen gibt. Doch bei all dem muss Potsdam auch eine Stadt der Teilhabe für alle bleiben.. Diese besondere Mischung Potsdams möchte ich weiter entwickeln.

IA: Sozialer Wohnungsbau ist in aller Munde, viele reden über die Mittelschicht, die durch das Raster fällt. Mit Mieten über zehn Euro pro Quadratmeter in den Neubauten, den hohen Baukosten: Kann das irgendwie so geregelt werden, dass es funktioniert?

BR: Die derzeitigen Förderkulissen in allen Bundesländern können dieser Problematik nur wenig Rechnung tragen. Die steigenden Herstellungskosten von Immobilien machen die Schere noch weiter auf. Gemeinsam mit dem Land wollen wir die Förderinstrumente verbessern. Da gibt es bereits Aktivitäten, die für mich aber noch ausbaubar sind. Zum Zweiten müssen wir über Konzeptvergaben als Stadt selbst dafür sorgen, dass wir Mischkalkulationen zulassen. Das bedingt, dass wir sehr klar herausarbeiten, welche Mietpreissegmente wir benötigen und in welcher Größenordnung.

IA: Das bedeutet, dass eine größtmögliche Anzahl von Anforderungen bereits in den Konzepten inkludiert ist?

BR: Ja, es sollen Mischkonzepte sein. Das Konzept für die zukünftige Entwicklung einer Stadt liegt in gemischten Quartieren. Hier begegnen sich Menschen mit unterschiedlichen Lohngruppen, unterschiedlichen Bedürfnissen und unterschiedlichen Wünschen

ganz normal im Alltag. Früher war es doch so: Sozialer Wohnungsbau wurde am liebsten gar nicht realisiert. Wenn doch, dann gab es die ‚schönen‘ Häuser und von denen klar getrennt die ‚anderen‘. Damit sorgte man für eine Refinanzierbarkeit. Heute wollen wir zukunftsfähige, gemischte Quartiere, die eine allgemein hohe Qualität für alle Bewohner bieten. Dazu bedarf es einer höheren Flexibilität auf Förderebene, gleichzeitig ist die Stadt planerisch und konzeptionell in der Pflicht. Wichtig ist mir, dass wir den vorhandenen Boden in die richtige Verfügung bekommen. Da waren wir in der Vergangenheit nicht besonders aktiv. Fördern und selbst aktiv sein – das sind die Lösungen.

IA: Seit Jahresbeginn gehört der Bereich Wirtschaft zu Ihrem Dezernat. Engel & Völkers Commercial analysierte verschiedene Standorte in ganz Deutschland. Berlin stellt, was die vermietbaren Büroflächen angeht, wieder den Negativrekord auf. Potsdam hat ebenfalls eine niedrige Leerstandsquote. Der Wirtschaftsstandort ist für den Lebensstandort wichtig.

BR: Natürlich ist das ein Thema. Der Wohnungsleerstand ist historisch gering. Im gewerblichen Bereich verzeichnen wir eine extrem hohe Nachfrage, bei einem sehr geringen Angebot im kommunalen wie im privatwirtschaftlichen Bereich. Insofern laufen wir bei einem Grundstück direkt in den Konflikt – Wohnen gegen Gewerbe und beides zusammen gegen soziale Infrastruktur – hinein. Insofern werden wir, was die Bodenvorsorge in der Bauleitplanung angeht, bei Flächen, die wir aktivieren wollen wie in Golm, immer in einer Auseinandersetzung stehen mit dem Wohnen. Es ist aber sehr wichtig, dass wir an der Gewerbeflächenstrategie festhalten. Potsdam wächst vor allem gewerblich. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nimmt drei bis dreieinhalb Prozent jährlich zu, der Wohnungsmarkt wächst um zwei bis zweieinhalb Prozent. Das heißt, wir sind eine klassische Einpendlerstadt. Mittlerweile nehmen sich die Pendlerströme von Potsdam nach Berlin und andersherum nichts mehr. Allein schon das macht es unabdingbar, dass wir die verfügbaren Standorte nicht gegeneinander ausspielen. Sonst schaffen wir keine zukunftsfähige Stadt.

IA: Potsdam schreitet mit großen Schritten voran: Das Bundeswirtschaftsministerium hat die Stadt als eines der innovativen Digital-Zentren in Deutschland ausgewählt. Die Dynamik innerhalb der Stadt wird damit nicht schwächer.



Bernd Rubelt
Quelle: Landeshauptstadt Potsdam

BR: Nein, sie wird noch verstärkt, indem drei Dinge zusammenkommen: eine sehr hohe Lebensqualität, der Forschungs- und Bildungsstandort an sich und ein ausreichend vorhandenes Potenzial an Arbeitskräften. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die immer stärker werdenden Pendlerströme machen Lösungen für die Verkehrsproblematik notwendig. Viele Investoren sagen, dass sie sehr gern kommen, was eine positive Grundbotschaft ist. Wir dürfen aber nicht den Fehler machen, die Beliebtheit zu vertauschen mit konkretem Gewinn für die Stadt. Es ist aber ein sehr konkreter Fingerzeig dafür, dass die Stadt eine positive wirtschaftliche Entwicklung hat, mit der wir einen Großteil unserer Entwicklung bezahlen. Wenn wir über bezahlbares Wohnen sprechen, dann über Menschen mit guten Arbeitsplätzen, die entsprechend verdienen und sich etwas anderes leisten können. Gute Arbeitsplätze sind immer gute Bedingungen für den Wohnungsmarkt. Deshalb wäre es fatal, die beiden Märkte gegeneinander auszuspielen.

IA: Wesentlich für junge Familien ist sehr oft die soziale Infrastruktur. Wie ist Potsdam hier aufgestellt?

BR: In diesem Bereich hatten wir Nachholbedarfe, denen wir mit einem großen Programm Rechnung getragen haben. In den vergangenen Jahren flossen mehr als 200 Millionen Euro allein in den Bau neuer Schulen. An dieser Schlagzahl wird sich in den kommenden Jahren nichts ändern. Eine wachsende Stadt bedingt, dass wir dem vorher Rechnung tragen. Wir mussten lernen, stärker aktiv zu sein. Das hat historische Hintergründe. Wenn sie allein den Vereinssport nehmen. Traditionell war die Prozentzahl der Bevölkerung, die da engagiert war, sehr gering. Heute wachsen wir auch in dieser Richtung, der Bedarf an Sportanlagen wächst exponentiell. Hier finden wir – Stichwort Flä-

chenkonkurrenz – eine Problematik, die es zu lösen gilt.

IA: Ist Verdichtung ein Lösungsansatz?

BR: Auch das ist ein Thema. Ein Beispiel ist das alte Tramdepot, eine alte Liegenschaft der Verkehrsgesellschaft. Dort schaffen wir ein Quartier für 2.000 Menschen, die Pro Potsdam GmbH baut. Im Bereich Heinrich-Mann-Allee und Zentrum-Ost arbeiten privatwirtschaftliche Investoren in diesem Bereich. Fakt ist: Die Stadt muss stärker in die Verantwortung der Flächenentwicklung gehen, was lange Zeit nicht der Fall war. Das dürfen wir jetzt bei weniger werdenden Ressourcen nicht mehr dem freien Markt überlassen, sonst bekommen wir eine Stadt, die wir nicht wollen.

IA: Wie schätzen Sie die Kooperation mit dem Umland ein?

BR: Hier komme ich auf Berlin zurück. Das Partnerschaftliche sollte eine gemeinsame Analyse der Situation beinhalten. Wenn jemand sehr stark restriktiv den Markt beeinflusst, dann hat das Wirkung auf das Umland. Viele Umlandgemeinden nehmen wahr, dass der Druck zunimmt. Jedem muss die Gesamtverantwortung für einen knappen Raum klar sein. Es gibt den Siedlungsstern mit freien Flächen und einer Infrastruktur. Wenn wir letztere für alle sinnvoll nutzen wollen, brauchen wir ein gemeinsames Denken von Berlin und Brandenburg. Die Grundlage ist dafür bereitet mit der Landesplanung. Ich sehe aber zudem das Erfordernis, dass wir stärker die Diskussion führen, wie Wohnen und Gewerbe gemeinschaftlich entwickelt werden kann. Es bringt nichts, wenn jeder sein eigenes Ding macht. Wir als Stadt sind für den regen Austausch mit dem Umland, wir wollen diese Kooperationen. Prinzipiell müssen wir uns damit auseinandersetzen, dass Städte unterschiedliche Funktionen haben. Integrierte Stadtentwicklung ist für mich regionale Entwicklung. Dazu gehört auch ehrliche Kritik.

IA: Der Landesplan ist ein sehr theoretisches Konstrukt. Eigentlich kennen alle die Lösungen. Wieso geht es dann nicht schneller vorwärts?

BR: Wenn es solche Diskussionen wie die um eine Enteignung von Unternehmen gibt, dann blockiert das. Das schafft keinen Schritt voran. Ich freue mich über die großen Projekte, die beispielsweise in Tegel umgesetzt werden. Die bringen wirklich etwas, sind sinnvoll.

Interview: Ivetta Wagner

Wie aus einem Flughafen ein lebendiger Kiez wird

Was passiert mit dem Berliner Flughafen Tegel, wenn er nach der Inbetriebnahme des Flughafens Berlin Brandenburg (BER) schließt? Die Tegel Projekt GmbH sieht das Areal unter anderem als lebendiges, umweltfreundliches, ressourcenschonendes, kinderfreundliches und altersgerechtes Zuhause für zehntausende Menschen.

Der BER soll im Oktober 2020 nach neunjähriger Verspätung endlich seiner Bestimmung übergeben werden. Das wäre der Startschuss für ein umfangreiches Bauprojekt am Flughafen Tegel, dessen Baubeginn richtet sich nach dem BER. Denn der Flughafen Tegel wird erst sechs Monate nach Inbetriebnahme des BER geschlossen und neuen Aufgaben zugeführt. Bereits seit 2008 diskutieren verschiedene Experten und Politiker unter Einbeziehung der Öffentlichkeit, was mit dem Gelände dann passiert. 2013 verabschiedete der Berliner Senat einen Masterplan, der das 4,95 Quadratkilometer große Flughafen-Areal in vier Teile zerlegte:

1. in TXL Nord als gemischte Baufläche im Norden des Areals,
2. in den Landschaftsraum als Übergang zur Naherholungslandschaft rund um den Flughafensee, den Forst Jungfernheide und den Tegeler See,
3. in die Urban Tech Republic rund um das Flughafenterminal und die Start- und Landebahn als Industrie- und Forschungspark, in dem sich neben Hochschulen, Forschungseinrichtungen und Start-ups bis zu 1.000 Unternehmen ansiedeln sollen, die um die 20.000 Arbeitsplätze schaffen, und
4. in das Schumacher Quartier im Osten des Geländes in unmittelbarer Nähe zum Kurt-Schumacher-Platz.

Das Schumacher Quartier stellt ein wichtiges Leuchtturmprojekt für die Bestrebungen der Hauptstadt dar, neuen und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zwar sind auch in der Cité Pasteur auf 180.000 Quadratmetern inmitten der Urban Tech Republic und in TXL Nord auf 290.000 Quadratmetern Wohnungen geplant, hier sind allerdings „nur“ 4.000 Einheiten vorgesehen. Das Schumacher Quartier alleine soll auf 480.000 Quadratmetern 5.000 neue Wohnungen für ungefähr 10.000 Menschen bereithalten.

Begrenzt wird das Quartier vom Kurt-Schumacher-Platz im Osten, dem Kurt-Schumacher-Damm im Süden, dem Flughafentunnel im Westen und der Sternstraßensiedlung im Norden. In dem neuen Gebiet stehen Projekte landeseigener Wohnungsbaugesellschaften, privater Baugruppen und Genossenschaften nebeneinander.

Anvisiert sind 50 Prozent kommunaler Geschosswohnungsbau vorwiegend zur Miete, 40 Prozent unterschiedliche Wohnformen und zehn Prozent studentisches Wohnen. Ungefähr die Hälfte der Wohnungen, die die landeseigenen Gesellschaften errichten, soll sozial gefördert werden. Gleichzeitig erhofft sich Berlin, dass das neue Wohnangebot die Mietpreissituation im Umfeld entspannt.

Die Bebauung der Fläche in der Nähe des von den Berlinern liebevoll „Kutschki“ genannten Kurt-Schumacher-Platzes wird sich an den Ergebnissen eines vom Land Berlin ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs konzentrieren. Der Siegerentwurf von scheuven + wachten plus planungsgesellschaft mbh in Zusammenarbeit mit der

BREITE
ZIELGRUPPE
IM
BLICK



Die Website www.schumacher-quartier.de kommt im Wimmelbild-Comic-Look daher. Quelle: Uli Oesterle



Oben:
Viel Grün verspricht der Quartierpark.

Unten:
Innerhalb des großen Areals gibt es viele kleine Plätze.
Quelle: Tegel Projekt rendertaxi



Radwege so umweltfreundlich wie möglich gestaltet werden. Großes Hauptziel ist eine klimaangepasste und wassersensible Stadtentwicklung.

Wer sich die im hübschen Wimmelbild-Comic-Look aufgemachte Website (www.schumacher-quartier.de) zu dem Projekt anschaut, wird vor allem eine Farbe bemerken: Grün. Ein zentraler Park, viele Grünflächen sowie bepflanzte Dächer und Hausfassaden machen das Schumacher Quartier zu einem naturnahen Kiez. Liefe beim BER alles reibungslos, läge der Baubeginn im Jahr 2021. Die ersten Bewohner könnten dann im Jahr 2024 ihre neuen Wohnungen beziehen. Die Fertigstellung des gesamten Quartiers ist um 2035 anvisiert. Doch sicher ist hier gar nichts.

Dabei hat die Ungewissheit nicht nur damit zu tun, dass sich die Eröffnung des BER noch diverse Male verschieben könnte. In Berlin wurde schon mehrfach offen überlegt, ob man die Frist, den Flughafen Tegel sechs Monate nach Eröffnung des BER zu schließen, nicht einfach verlängern könne. Grund sind häufig kolportierte Kapazitätsprobleme des neuen Hauptstadt-Flughafens. Mehr noch: Manche Politiker sprechen sich gar für eine Weiternutzung des Geländes als Flughafen über alle Fristen hinaus aus. Etwa der aktuelle Verkehrsminister, der damit auch bei der Berliner Bevölkerung offene Türen einrennt. Beispielsweise sprachen sich bei einem von CDU und FDP initiierten Volksentscheid im Jahre 2017 über 56 Prozent der Berliner für den Weiterbetrieb des Flughafens aus.

Philipp Bouteiller, Geschäftsführer der Tegel Projekt GmbH, schreckt das wenig. Man habe aus der Not längst eine Tugend gemacht und die bisherigen Verschiebungen genutzt, um einfach immer weiter zu planen. Beständig wurden und werden die Entwürfe des Bauprojektes erweitert, vertieft und korrigiert, was laut Philipp Bouteiller eine immer höhere Qualität garantiere und sich am Ende bezahlt machen werde. Etwa in Form bekannter Namen, die man dank der so erreichten Hochwertigkeit beispielsweise für die Urban Tech Republic gewinnen könne.

Pierre Pawlik

WGF Landschaftsarchitekten GmbH klärte wichtige Eckpunkte wie Baudichten und Bebauungshöhen, die Verteilung der Grün- und Freiräume, die Verkehrsverbindungen, die Infrastrukturangebote und eine bessere Anbindung an die bestehenden Stadtquartiere der Nachbarschaft, ließ aber noch einige Lücken. Die musste die für das Projekt zuständige Tegel Projekt GmbH über die Jahre schließen.

Die fokussierte stark auf die Idee der Schaffung eines neuen, eines lebendigen Kiezes. Dementsprechend ist die Zielgruppe so weit wie irgend möglich gefasst. Für

Kinder und Jugendliche warten Bildungsangebote wie Kitas und Schulen, für ältere Semester Möglichkeiten des betreuten Wohnens. Läden, Restaurants und Cafés entlang der Straßen und Plätze richten sich an Einwohner aller Altersklassen.

Gelebte Nachhaltigkeit setzt ein Zeichen in Richtung Klimawandel. Dementsprechend werden erneuerbare Energien, grüne Technologien sowie ein modernes Energienetz eine große Rolle im Schumacher Quartier spielen. Auch der Verkehr soll dank direkter Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr sowie viele Fuß- und



Eine neue Landmarke entsteht an der Storkower: das SCALE.
Quelle: Townscape

Schöner arbeiten im SCALE

Townscape entwickelt in Berlin-Prenzlauer Berg 24.400 Quadratmeter Bruttogrundfläche für flexible Büros.

Moderne Arbeitsplätze sind gefragt, nicht nur Start-ups und Coworking-Anbieter, sondern auch etablierte Konzerne mieten sich in neuen Büro-Quartieren ein, um von der anregenden Arbeitsatmosphäre zu profitieren. Allerdings sind Büroflächen rar und gerade in den Zentren der gefragten Metropolen kommt das Angebot nicht mehr hinterher. Die Lösung sind oftmals Büroentwicklungen am Stadtrand – doch was nützt das modernste Büro im Grünen mit Busanbindung im 30-Minuten-Takt? Aktuelle Umfragen belegen, dass Unter-

GUTER
STANDORT
HAT
PRIORITÄT

nehmen bei der Standortwahl größten Wert auf zentrale Lagen legen, die moderne Innengestaltung und hervorragende technische Ausstattung werden dabei vorausgesetzt. Aber Anfahrtszeiten von über einer Stunde sind Arbeitnehmern schwer vermittelbar und für Coworking-Anbieter schlicht inakzeptabel. Auch hier beweist sich die alte Immobilienweisheit der drei wichtigsten Kriterien für eine Immobilie: Lage, Lage, Lage.

Im Berliner Bezirk Prenzlauer Berg, in der Storkower Straße direkt an der Grenze zum Stadtteil Friedrichshain,

realisiert der Projektentwickler Townscape circa 24.400 Quadratmeter Bruttogrundfläche für flexible Bürokonzepte, Gewerbe und Coworking. Das SCALE wird an der Storkower Straße eine neue Landmarke setzen.

Potenzial für einen neuen CBD

Der Standort wurde in den vergangenen Jahren deutlich aufgewertet und hat sich zu einem lebendigen Stadtteilzentrum entwickelt. Geprägt ist das Areal von einer gewachsenen Mischung aus Gewerbe, Wohnen, Freizeiteinrichtungen und dem beliebten Volkspark Friedrichshain. Der nahe gelegene Alexanderplatz ist per Tram oder Auto in unter fünf Minuten erreicht.

Das Velodrom, eine der größten Veranstaltungs- und Sportarenen Berlins, liegt gleich nebenan. Ebenfalls in der Nachbarschaft: mehrere Hotels und Anbieter für möbliertes Wohnen, Gastronomie, darunter ein gefragtes Sternrestaurant, und das Stadtentwicklungsgebiet Alter Schlachthof mit Gewerbe, Handel und Wohnen. Der Standort bietet weiteres Entwicklungspotenzial und kann sich zu einem neuen Central Business District (CBD) entwickeln.

Philipp Grabianowski, Gesellschafter von Townscape: „Nachdem wir im Wedding mit unseren beiden Bürohäusern GROW, 9.600 Quadratmeter Mietfläche, und ENTER, 14.000 Quadratmeter Mietfläche, so große Erfolge hatten, setzen wir unser Engagement für moderne, flexible Büroflächen in Berlin mit dem SCALE und 24.400 Quadratmetern Bruttogrundfläche auf der nächsten Stufe fort.“

Wie bei allen Büroprojektentwicklungen legt Townscape bei SCALE Wert auf eine abgestimmte Mischung aus frischem architektonischem Konzept, hochwertiger technischer Ausstattung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Zentrale Lage – Beste Verkehrsverbindungen

Die Nahverkehrsanbindung für das SCALE ist optimal. Gleich nebenan befindet sich der S-Bahnhof Landsberger Allee mit der Ringbahn, die Berlins Zentrum umkreist, und weiteren Stadtbahn-Linien. Mehrere Tram- und Buslinien vernetzen das Gebiet in alle Himmelsrichtungen. Die Storkower Straße und die kreuzende Landsberger Allee gehören zu den großen Magistralen im Osten der deutschen Hauptstadt.

Neben der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr werden auch für den Individualverkehr komfortable Voraussetzungen geschaffen. Eine Tiefgarage mit circa 80 Stellplätzen entlastet die öffentlichen Verkehrsflächen und bietet Mietern und ihren Besuchern bequeme Parkmöglichkeiten. An E-Zapfsäulen können die Elektrofahrzeuge der Mieter aufgeladen werden. Rund 200 Fahrradstellplätze ergänzen die Stellmöglichkeiten am SCALE. Townscape konzipiert für das Gebiet ein eigenes Verkehrskonzept, dabei steht auch hier der Anspruch im Vordergrund, das bestehende Quartier harmonisch weiterzuentwickeln.

Baubeginn für das SCALE ist im ersten Quartal 2020. Zwei Jahre später, für das erste Quartal 2022, ist die Fertigstellung

geplant. Vom Open-Space bis zum Einzelbüro sind auf acht Etagen sämtliche Konzepte für die künftigen Mieter umsetzbar. Attraktiv für Mieter mit großem Raumbedarf ist die Möglichkeit, zusammenhängende Mieteinheiten bis 1.600 Quadratmeter Fläche pro Etage ohne bauliche Trennung gestalten zu können. Alle Flächen können klimatisiert angeboten und zusätzlich mechanisch be- und entlüftet werden. Ein außenliegender Sonnenschutz bietet in der warmen Jahreszeit größtmöglichen Schutz vor zu großer Wärmeentwicklung und Sonneneinstrahlung.

Auch die Aspekte des Klimaschutzes und CO₂-reduzierten Bauens sind den Projektentwicklern wichtig: Angestrebt wird mit dem Projekt SCALE die DGNB-Gold-Zertifizierung für nachhaltiges Bauen.

Im Erdgeschoss wird es zudem Flächen für gastronomische Angebote und weiteres Gewerbe geben, die auch dem Publikumsverkehr offenstehen und auf das Ambiente des Gebäudes und der Außenanlagen positiv ausstrahlen. Insgesamt wird das SCALE durch seine anspruchsvolle Architektur im wohltuenden Sinn auffallen. Die architektonische Planung liegt in den

SCALE

BERLIN

Händen des Düsseldorfer Architekturbüros K6Architekten.

Henrik Sassenscheidt, geschäftsführender Gesellschafter von Townscape: „Wir entwickeln neben den Büroflächen das gesamte Areal mit einem ruhigen, boulevardähnlichen Vorplatz, Fußgängerzonen und einem attraktiven Wasserspiel. Das Gebäude und die Gegend selbst werden einen einladenden und freundlichen Charakter erhalten. Wir setzen hier vor allem auf eine attraktive Grünflächenplanung und werden die umliegenden noch „kargen“ Flächen neu bepflanzen.“

Für unsere Bürokonzepte sehen wir auch an weiteren Standorten großes Potenzial. Aktuell entwickeln wir noch zwei weitere vergleichbare Projekte und prüfen auch weiterhin Grundstücke und Bestandsgebäude in Berlin, Leipzig, Düsseldorf und Frankfurt/Main.“

www.townscape.de



Open-Space oder Einzelbüros:
Alle Konzepte sind möglich.



Freundliches Ambiente, moderne Küche:
Im Erdgeschoss ist Platz für Gastronomie.

„Polarisierende Diskussion ist überholt“

Robert Patzschke, Jahrgang 1972, spricht über Tradition, Verdichtung, Handarbeit und Wohnungsnot. Im Oktober feiert das Familienunternehmen Patzschke Architekten 50. Geburtstag.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Sie stammen aus einer Architektenfamilie, viele Ihrer Verwandten arbeiten in einem Büro zusammen. Jürgen und Rüdiger Patzschke, die Gründer des Unternehmens, sind mit über 80 noch im Büro. Wollten Sie jemals einen anderen Beruf ergreifen?

Robert Patzschke (RP): Ich hatte nie einen anderen Berufswunsch. Meine Mutter beispielsweise ist Archäologin, was auch spannend ist, aber nicht dazu führt, dass wirklich etwas Neues entsteht. Fast alle in unserer Familie sind Architekten oder dem Beruf zum Beispiel als Bauträger sehr nah. Das Schöne an unserem Beruf ist, dass man durch Stra-

ßen und an Häusern vorbeigeht, die man selbst entworfen hat. Für mich ist es eine unglaublich sinnstiftende Tätigkeit.

IA: Vater und Onkel gelten als Erfinder des „klassisch-traditionellen Berliner Baustils“. Was genau heißt das?

RP: Sie sind nicht dessen Erfinder, sondern haben sich dieser Gestaltungsphilosophie angenommen, die bis zum Zweiten Weltkrieg etabliert war und die es über Jahrhunderte gab. Es ist eine klassisch-traditionelle Architektursprache, die mit dem Krieg und dem damit verbundenen Hype des Bauhauses einen Bruch erlebte. Aus damaliger soziologi-

scher und politischer Sicht war das verständlich. So entstanden in den 1950er und den Jahrzehnten danach Bauten, die die Menschen nicht abholen, wie beispielsweise die Architektur der Plattenbauten sowohl in Ost- als auch in Westdeutschland. Die Reflektion macht deutlich, dass man sich aber immer dann in Städten wohlfühlt, wenn deren Formensprache eine andere ist. Meine Väter, wie ich sie immer nenne, wollten deswegen etwas schaffen, womit sie und die Menschen sich wohlfühlen. Sie haben mehr und mehr das Formenrepertoire des klassisch-traditionellen Baustils genutzt und damit eine zeitgenössische Architektur entwickelt.

IA: Verpflichtet die Patzschke-Tradition?

RP: Ich bin damit aufgewachsen. Als ich vor 25 Jahren studierte, wurde gerade das Adlon erbaut. Das hat es damals für mich an der Uni oft nicht leicht gemacht, wenn Professoren Druck deswegen auf mich ausübten. Aber von meiner Familie habe ich immer sehr starken Rückhalt erfahren. Zudem gehen wir in der heutigen Patzschke-Generation anders und offener mit der Kritik um. Architektur ist immer sehr stark abhängig davon, wo man baut, wie die Aufgabe definiert ist. Die polarisierende Diskussion hat sich aus meiner Sicht zudem überholt. Wir leben in einer heterogenen Gesellschaft mit sehr unterschiedlichen Bedürfnissen und Vorlieben, deswegen wird es nie einen Gewinner geben. Es muss ein breites Spektrum von Architektursprachen geben. Ziel ist immer eine hochwertige Architektur.

IA: Da befinden wir uns direkt in einer aktuellen Debatte. Den Architekten werfen verschiedene Seiten eine unschöne Klötzchenarchitektur vor.

RP: Architektur hat eine hohe Verantwortung. Deswegen bin ich oft über die Formensprache einiger Bauten erstaunt. Wenn es allerdings die Aufgabe ist, eine große Anzahl von 16-Quadratmeter-Kabinen anei-



„BREITES
SPEKTRUM VON
ARCHITEKTUR
NÖTIG“

Robert Patzschke
Quelle: Patzschke Architekten

inanderzureihen, habe ich als Architekt nicht viel Spielraum. Wir sind selbst im Bereich bezahlbares Wohnen aktiv und haben vor kurzem ein Projekt in Adlershof für 1.000 Euro netto Baukosten auf die Bruttogeschossfläche konzipiert. Da ist natürlich klar, dass die Möglichkeiten der Gestaltung begrenzt sind. Zudem bauen wir auch für Wohnungsgenossenschaften. Bei großen Projekten ist es einfacher, weil bereits durch die städtebauliche Figur eine Formensprache erreicht werden kann. Bei 500 oder 1.000 zu bauenden Wohnungen erschaffen wir so beispielsweise eine Hofsituation, so dass im städtebaulichen Kontext eine angenehme Situation entsteht.

IA: Aus Ihrer Sicht ist gute Architektur also auch bei Kostenminimierung möglich?

RP: Ja, natürlich. Wir würden eben nicht identische Blöcke nebeneinander setzen. Dazu ein Beispiel. In der Nähe des Kudamms haben wir eine Lückenbebauung mit vier Häusern realisiert. Die Grundrisse auf der Albrecht-Achilles-Straße ähneln sich, die Fassaden in der Grundgliederung auch. Aber wir haben etwas andere Erker, das eine Haus ist mehr horizontal gegliedert, das andere eher vertikal; die Häuser unterscheiden sich durch unterschiedliche Farbnuancen und Portale. Man sieht, dass sie aus einer Hand stammen, trotzdem hat jeder Bewohner eine Identifikationsmöglichkeit mit seinem Haus. Die eine Seite ist die Vielfältigkeit im Stadtbild, die andere Seite der Blickwinkel der Bewohner und Fußgänger.

IA: Welche Punkte sind für Sie bei der klassisch-traditionellen Architektur wichtig?

RP: Für mich wird das an drei Punkten deutlich, der Kombination aus Proportion, Gliederung und Körnigkeit. Wenn ich mich beispielsweise neuen Glas-Stahl-Gebäuden nähere, verschwimmt die Fassadengliederung. Aus 100 Metern Entfernung erfasse ich die Gliederung vollständig, wenn ich mich aber weiter nähere, kommen keine weiteren visuellen Reize und Erkenntnisse hinzu, das Auge rutscht sozusagen ab. Bei einem klassisch-historisch erbauten Gebäude sehe ich eine Grundkonzeption. Beim Nähern entdecke ich Etagen, einen Sockel, mit jedem Schritt weiter eine neue Ebene und aus der Nähe beispielsweise die Grobheit eines Steines oder ein Relief. Deswegen wird es nicht langweilig, das Auge hat Halt.

IA: In der Mommsenstraße realisierten Sie ein Wohn- und Geschäftshaus dort, wo frü-

her eine Tankstelle war. Wie sehr kann sich Berlin verdichten?

RP: Verdichtung ist unheimlich wichtig. Der alte Flächennutzungsplan ist deswegen hinfällig, er kann heute nicht mehr unser Regelwerk sein. Nach dem Krieg hat man sich entschieden, die Dichte in Form der Geschossflächenzahl zu reduzieren. Man wollte die alten Mietskasernen nicht mehr, in denen die Menschen in dunklen Löchern lebten. Ein nachvollziehbarer Gedankengang, zu dem noch die Tatsache kommt, dass man lange glaubte, dass die Bevölkerung nicht wächst. Das ist alles überholt, die Menschen wollen in gründerzeitlichen Gebäuden wohnen. Wir haben noch andere Instrumentarien wie die Abstandsflächen, die ich angemessen finde.

IA: Was halten Sie von Hochhäusern?

RP: Hochhäuser sind extrem spannend. Dennoch ist es kurios, wenn jede Stadt, nur um sich internationaler geben zu wollen, anfängt, Hochhäuser zu bauen. Eigentlich kann man sich in Berlin selbstbewusst geben: Hier wurden noch nie Hochhäuser gebaut, da wir sie für unser Image nicht brauchen. Dennoch finde ich es interessant, dass am Zoo-fenster Hochhäuser entstanden sind. Den Wohnungsnotstand werden solche Gebäude nicht abmildern. Die Verdichtung mit Hochhäusern in Berlin ist immer nur der Mehrwert für den einzelnen Investor an diesem speziellen Ort. Vielleicht noch für den Architekten. Notwendige Flächen bringen Aufstockungen um zwei Geschosse und der Ausbau von Dachgeschossen. Das würde aus meiner Sicht verdichten und wäre ein Instrument gegen die Wohnungsnot.

IA: Was ändert sich aus Ihrer Sicht an den Wohnungen in Zeiten des Mangels?

RP: Tatsache ist, dass es nicht mehr so große Familien, dafür mehr Singles gibt. Daran passt sich die Wohnungstypologie an. Auf der anderen Seite bin ich überzeugt, dass sich die Menschen nicht ändern. Wir müssen alle essen und schlafen, suchen nach dem liebsten Partner, haben immer noch keine perfekte Lösung entwickelt, wie man eine große Gemeinschaft organisiert und leitet oder die perfekte Ehe führt. Die Grundthemen bleiben gleich. Das gilt ebenso für das Wohnen, Privatsphäre braucht jeder. Was sich verändert hat: Die Menschen wollen mehr Licht, fast alle einen Balkon. Die Flächennot führt zu höheren Kosten bei gleichzeitiger Verkleinerung der Einheiten. Wichtig ist dabei, dass wir an Stauraum denken, der meist wenig

bedacht wird. Viele private Bauherren kommen mit dem Wunsch einer traditionellen Architektur mit viel Glas zu uns. Das ist ein Paradoxon. Wir replizieren nicht nur das Alte, sondern finden eine eigene Formensprache, eigene Lösungen.

IA: Ist Berlin für Sie ein Moloch der Architektur oder eine große Chance für Schönes?

RP: Berlin macht es einem zunächst schwerer als andere Städte, sich zurechtzufinden, da es kein richtiges Zentrum gibt. Das ist aber genau das, was Berlin stadtplanerisch so nachhaltig macht. Durch den Zusammenschluss von vielen kleinen Orten existieren viele Zentren. Das wiederum führt zu einer charmanten Urbanität. In jedem dieser Kieze kann man gut leben und trotzdem in der Großstadt sein. Architektonisch ist durch die große Kriegszerstörung das Bild heterogen. Die Stadt war kaputt, was bei vielen Menschen den Wunsch nach klassisch-traditioneller Architektur hervorrief. Während meines Studiums in London verstanden mich viele Kommilitonen, die alle sehr modern geprägt waren, nicht. Bis sie mich in Berlin besuchten. Und die vielen Kriegsschäden sahen. Gerade, wenn man aus einer so intakten Innenstadt wie London kommt, ist dieser Anblick schwer. Wenn in London eine Lücke ist, schreit es förmlich danach, mal etwas Modernes zu entwerfen. In Berlin geht es eher darum, eine Grundmatrix zu generieren. Dann ist Platz für moderne Highlights. Unsere Häuser gliedern sich ein und unter. In Mitte haben wir bis heute etwa 30 Gebäude umgesetzt, die nicht auf- aber gefällig sind, da sie eigenständige, schöne Häuser sind. Ab und an ein modernes Gebäude wertet dann das Stadtbild auf. Aus meiner Sicht hat alles eine Berechtigung.

IA: In Zeiten von Computer & BIM: Wie sehr ist Ihr Beruf noch Handwerk?

RP: Wir zeichnen alle unsere Entwürfe immer aus der Augenperspektive und zunächst mit der Hand. Da kann man ganz anders seiner Kreativität freien Lauf lassen und ist flexibler, was zu einer größeren Freiheit im Entwurfsstadium führt. Natürlich werden diese Handzeichnungen schneller als früher digital umgesetzt. Für den Bauherren sind die präzisen Daten zu Raumabmessungen, für Flächen schon frühzeitig sehr wichtig. Auch für BIM haben wir die entsprechende technische Infrastruktur in unserem Büro eingerichtet. Je nach Projektgröße und Bauherrenwunsch wird das zunehmend genutzt.

Interview: Ivetta Wagner

Grün, so grün

PANDION zeigt sich in der Hauptstadt mit unterschiedlichen Projekten im Bereich Wohnen und Gewerbe sowie mit ausgefallenen Ideen.

Mittlerweile löst das Wort Gewerbe positive Assoziationen aus, früher verband sich mit ihm eher Tristesse, graue Innenhöfe, lange Flure. Entwicklung und Wandlung gingen mit- und nebeneinander einher, nun erstrahlen einstige Aschenputtel in schönstem Glanz. Ein Beispiel für diese rasante Entwicklung stellt THE GRID dar. In Kreuzberg, auf der Prinzenstraße, da wo einst eine Autovermietung residierte, wird alles neu. Gewerbehof heißt es zwar, dahinter verbirgt sich aber ein grün-verrückte-kreativ-unkonventionelles Konzept. Es ist ein wenig Stadtgarten, ein wenig Gastronomie, Arbeits- und Freizeitfläche, großer Anziehungspunkt. 14.000 Quadratmeter umfasst das Areal, für das seit Herbst 2018 das Gelände beräumt wurde.

Die Front hin zur Prinzenstraße schließt ein sechsgeschossiger Neubau ab. Auf dem

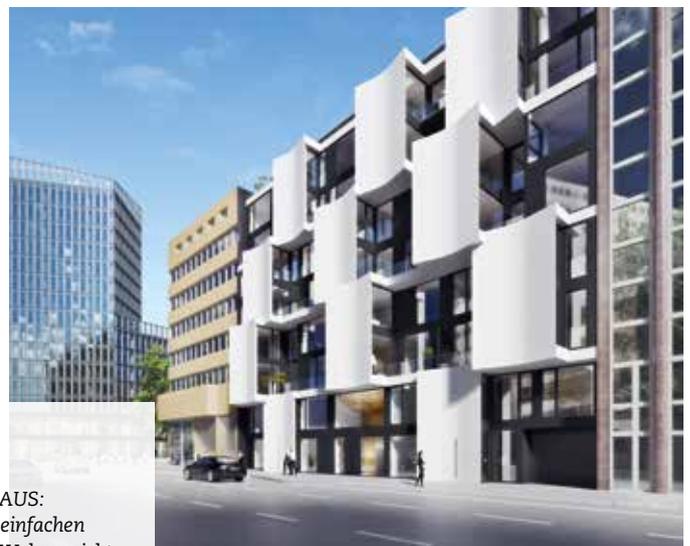
Hof stehen dann mehrere Gebäude dieser Höhe. Im Erdgeschoss ist unter anderem ein Café mit einem Außenbereich im Innenhof vorgesehen. „Wir schaffen hier eine neue Art von Gewerbehöfen, mit der wir den Standort modellhaft in die Moderne überführen“, sagt Mathias Groß, Leiter der PANDION Niederlassung Berlin und formuliert damit einen klaren Anspruch. Dazu kommen die Gestaltung neuer Arbeitswelten, Freiräume, die vor allem Start-ups sowie Kreativfirmen nutzen werden, was aber keinen Ausschluss für ‚normale‘ Unternehmen bedeutet. Das Thema Grün spielt selbstverständlich ebenfalls eine Rolle: Die Installation von Mooswänden befindet sich in Planung, die Begrünung von Hof- und Dachflächen. Damit Bienen sich ansiedeln können, zum Beispiel. Ladestationen für Elektro-Autos sowie Stellplätze für E-Bikes gehören fast schon zu den Must

haves. Die Garage umfasst 225 Fahrradstellplätze. Fertig sein soll alles Mitte 2021.

Einen weiteren Gewerbehof errichtet PANDION vis-à-vis unter dem Namen PANDION THE SHELF. Beide Areale gehörten zu einer früheren Autovermietung, die an dem Standort vor über 40 Jahren gegründet wurde. Die alten Gewerbehallen stellte PANDION für eine kulturelle Zwischennutzung mit Ausstellungen, Lesungen und Kunstprojekten zur Verfügung. Dieses Angebot wurde von mehreren tausend Menschen bis Oktober 2018 genutzt. Die Investitionen in beiden Projekten belaufen sich auf rund 150 Millionen Euro. Das Kölner Unternehmen baut damit seinen Gewerbebereich weiter aus. Neben Berlin gehören Projekte in Köln, Bonn, Düsseldorf, Mainz und München dazu. „Der Fokus unserer sehr gut gefüllten Projektpipeline liegt weiterhin auf Entwicklungen



THE HAUS:
Mit diesem einfachen Namen ist ein Wohnprojekt in bester Hauptstadt-Lage benannt.
Quelle: PANDION



in zentralen Lagen deutscher A-Städte“, sagt Reinhold Knodel, Vorstand der PANDION AG. „Neben hochwertigen Wohnentwicklungen haben wir unser Gewerbesegment ausgebaut, das mit einem Projektvolumen von 722 Millionen Euro rund ein Drittel unseres Gesamtvolumens ausmacht.“

In schönster, zentraler Lage der Hauptstadt feierte der Projektentwickler im Mai Richtfest. PANDION THE HAUS heißt es, liegt am Kurfürstendamm, zwischen KaDeWe und Gedächtniskirche, umfasst 1.500 Quadratmeter und soll 2020 bezugsfertig sein. In dem Neubau sind 65 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten geplant. Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen entstehen, mit Wohnflächen zwischen 37 und 148 Quadratmetern. Auch hier zeigte sich PANDION mit einer innovativen Idee: Vor dem Bau gab es eine Zwischennutzung des ehemaligen Bankgebäudes. Das Non-Profit-Kunstprojekt wurde im Frühjahr und Sommer 2017 mit Hilfe von 175 internationalen Künstlern zur größten temporären Street-Art-Galerie der Welt. Mehr als 70.000 Besucher sahen sich die Ausstellung an, bevor das Bestandsgebäude mitsamt allen Kunstwerken abgerissen wurde. Im An-



IMMOBILÉROS
DER PODCAST VON W&R IMMOCOM

**Hören Sie den Podcast
mit Reinhold Knodel unter
www.immobileros.de**

schluss startete der Projektentwickler mit dem Bau. 2019 kaufte PANDION weiter zu in Berlin. Zwei der drei Grundstücke befinden sich in Friedrichshain-Kreuzberg. So werden auf dem Areal des ehemaligen Böhmisches Brauhauses zwischen Landsberger Allee, Matthiasstraße, Pufendorfstraße und Friedenstraße bis 2022 rund 430 Wohnungen realisiert. In der Persiusstraße zwischen Media Spree und S-Bahnhof Ostkreuz entsteht in zwei Bauabschnitten ein Büro- und Gewerbekomplex. Und für Pankow gibt es in der Asgardstraße ebenfalls ein Wohnprojekt. Damit kommt PANDION in Ber-

lin auf eine Entwicklungsfläche von circa 107.000 Quadratmetern. Das Böhmisches Brauhaus wird nicht nur ob der 43.700 Quadratmeter Bruttogrundfläche eine Herausforderung. 400 Eigentumswohnungen beinhaltet die Entwicklung, zuzüglich 30 öffentlich geförderte Wohnungen. Daneben wandelt sich der ehemalige Brauhauspeicher in eine Kindertagesstätte. „Wir haben die Baugenehmigung für das Grundstück vorliegen und befinden uns aktuell in der Feinjustierung der einzelnen Bauabschnitte“, erklärt Mathias Groß. Vier Bauabschnitte umfasst das Vorhaben, für 2022 ist die Fertigstellung geplant. Die B&L Gruppe, der vorherige Besitzer der Fläche, hatte hier über Jahre die Entwicklung vorangetrieben. 2018 erfolgte gemeinsam mit dem Bezirk sowie der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte die Verständigung auf ein neues Wohnungsbaurecht gemäß dem neuen Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung. Auf den von der B&L übernommenen Flächen realisiert die WBM seither 200 Mietwohnungen (An der Mälzerei), PANDION komplettiert jetzt diese Gesamt-Quartier-Entwicklung.

Ivette Wagner



THE GRID:
Das Gewerbeprojekt gehört zu den innovativsten in Deutschland.
Quelle: PANDION





Quelle: PROFI PARTNER Projektgesellschaft mbH

Brain Box OfficeWorking – Office Space neu gedacht

Klimatisierte Kuben und Breakout-Zonen: Brain Box OfficeWorking bietet hochmoderne, möblierte Büroflächen für jede Herausforderung – und setzt dabei Akzente jenseits allgemeiner Office-Trends.

Die klügsten Köpfe in Berlin haben einen neuen Anlaufpunkt: Brain Box OfficeWorking bietet ab Mitte 2020 hochmoderne, möblierte Büroflächen für jede Herausforderung – bestens ausgestattet in puristischem Design und mit schnellstem Internet. Der flexible Office

Space der nächsten Generation entsteht im neuen Airport-Korridor zwischen dem künftigen Flughafen BER und der Wissenschaftsstadt Adlershof. Vorgesehen sind Hot Desks, Einzel- und Teambüros sowie großzügig geschnittene Office Suites, die Raum schaffen für circa 250 bis 300 Ar-

beitsplätze. „Vor allem kleine bis mittelgroße Unternehmen, für die Coworking nicht nur eine Übergangslösung ist, sowie junge, dynamische Firmen mit Zukunftsvision finden bei Brain Box OfficeWorking ideale Voraussetzungen. Aber auch Freelancer erhalten hier ihren individuellen Workspace“, so Dirk Germandi, Geschäftsführer der PROFI PARTNER Projektgesellschaft mbH.

Für den südlichen Raum Berlins bis zum neuen Airport BER ist Brain Box OfficeWorking einzigartig: Entgegen dem Trend zu großen und oft überladenen wirkenden Open Spaces spielen kleine abgeschirmte Breakout-Zonen, zum Teil sogar schallgeschützt, eine große Rolle. Sie dienen als angenehmes wie inspirierendes Umfeld für konzentriertes Arbeiten in harmonischem Ambiente. Darüber hinaus gewähren klimatisierte Kuben als beagliche Rückzugsorte Raum für Reflexionen oder diskrete Gespräche. Ein ausgeklü-



HIER PASST ES FÜR ALLE!

geltes Licht- und Akustik-Konzept sorgt für Wohlbefinden und damit mehr Effektivität und Spaß an der Arbeit. „Unser Anspruch an Brain Box OfficeWorking: eine ausgewogene Work-Life-Balance für jeden einzelnen Mitarbeiter“, betont Dirk Germandi.

Der Projektentwickler und Bauherr möchte insbesondere der Berliner Gründerszene etwas bieten. Sie sei lebendig, international und zukunftsorientiert. Doch sie benötige Platz, um sich erfolgreich weiterzuentwickeln. Brain Box OfficeWorking, verkehrsgünstig gelegen und repräsentativ, liefert dazu allein mit seiner Gesamtfläche einen eindrucksvollen Baustein. Denn faktisch ist die Hauptstadt vollvermietet. Den Analysehäusern Colliers International und Savills zufolge liegt die Leerstandsquote bei kargen 1,4 Prozent. Dass sich daran mittelfristig etwas ändert, ist schwer vorstellbar: Laut Colliers waren von den 587.000 Quadratmetern Neubaufäche, die 2019 neu auf den Markt kommen, bis zur Jahresmitte bereits 90 Prozent vorvermietet.

Die hohe Nachfrage bekommt auch Brain Box OfficeWorking zu spüren. „Der Andrang ist schon jetzt sehr groß“, sagt Dirk Germandi und verweist auf das attraktive mehrstufige Mietdauersystem: Alle Bürotypen sind sofort verfügbar, provisionsfrei, mit fairen Kosten und flexiblen Laufzeiten. Eine Mitgliedschaft für einen Hot Desk etwa ist bereits ab 250 € pro Monat zu bekommen. Zum Vergleich: Preise für konventionelle Büros in Berlin lagen im zweiten Quartal 2019 bei durchschnittlich 23,90 Euro pro Quadratmeter, so eine Studie von Angermann Real Estate. Doch nicht nur der günstige Preis zahlt bei Brain Box OfficeWorking auf das Zufriedenheitskonto der Mieter ein. Dienstleister kümmern



sich bei Bedarf um sämtliche Services rund ums Arbeiten – ein Rundum-sorglos-Paket von der Getränke- und Cateringversorgung über den Telefon- und Postservice bis hin zu Reinigung und Reparaturen im Büro. Für eine optimale Planung werden auf Wunsch sogenannte „Kosten-Airbags“ dazu geliefert.

Um das Miteinander und Netzwerken in der Büro-Community zu fördern, stellt Brain Box OfficeWorking hochwertige Meetingpoints, Brain Storming Areas und Eventflächen mit erstklassigem Catering und fantastischem Ausblick über Berlin zur Verfügung. In jeder Etage befindet sich ein Loungebereich mit Kaffee, Tee und Snacks. Und das alles auf dem neuesten Stand der Technik: Zugangskontrolle per Chip oder

App, hochauflösende Tageslicht-Beamer, freizugängliches WiFi und Ladesäulen für elektrische Fahrzeuge sind nur einige der außergewöhnlichen Features. „In Adlershof ist die Wissenschaft zu Hause. Und Brain Box OfficeWorking ist dafür ein markantes Aushängeschild mit zukunftsorientierten Arbeitswelten“, betont Dirk Germandi.

Brain Box OfficeWorking ist angesiedelt in der BRAIN BOX BERLIN, dem innovativen, begrünten Büro-Campus mit Bestlage im Mittelpunkt des neuen Berliner Airport-Korridors. Das über 400 Meter lange, geschwungene Büro- und Geschäftshaus bietet Raum für rund 1.800 Arbeitsplätze. Markanter Blickfang wird ein 34 Meter hoher Turm, der dem Projekt seinen Leuchtturmcharakter verleiht.

BrainBox OfficeWorking – Büroflächen der nächsten Generation

- Einzelbüros / Team-Büros / Office Suites / Hotdesks
- Voll möblierte Bürobereiche im „Factory Look“
- High-Speed-Internet / Glasfaserverkabelung / 5G-Ausbau / WLAN-Hotspots
- Moderne Besprechungs- und Eventflächen
Drucker / Fax / Beamer / Telefonboxen
- Exklusiver Concierge- und Telefon-Service
- Lounge- / Barbereiche pro Etage (Getränkesservice inbegriffen – Kaffee / Wasser / Snacks)
- Gastronomie mitten im Campus – täglich frisches Essen, auch Catering
- Flexible Laufzeiten und gestaffelte Mitgliedschaften
- Shuttle-Service von / zu S- und U-Bahn
- Reinigungsservice & smartes Facility-Management

Ein Dorf bekommt die Kurve

Seit der Wende verlor Frauendorf in der Oberlausitz über ein Viertel seiner Einwohner. Nun regt sich hier neues Wachstum. Insbesondere zahlreiche Zuzügler zeitigen einen regelrechten Bauboom.

So viele Einwohner zählte die Gemeinde Frauendorf OL – dieser Zusatz für die Oberlausitz ist wichtig, weil es in der Niederlausitz noch ein Frauendorf gibt – in den letzten zehn Jahren bis zur Wende: 937. Im Jahr 2000 waren es 829, 2010 noch 733. Seinen eigentlichen Tiefpunkt erreichte das Dorf 2016. 696 Menschen waren damals noch übrig. Das war zwar immerhin noch einer mehr als im Folgejahr. Dennoch markiert 2017 das Jahr, in dem ein neuer Aufschwung begann. Seitdem erlebt Frauendorf OL weit aus mehr Zu- als Wegzüge. Und wäre nicht ein der jahrzehntelangen Schrumpfung ge-

schuldetes Missverhältnis zwischen Jung und Alt beziehungsweise Geburten- und Sterberate, befände sich das Dorf schon jetzt in einer neuen Wachstumsphase. In Sachen Immobilien hat diese bereits begonnen: 2018 wurde der Bau an insgesamt sieben neuen Häusern gestartet. Vier davon bilden den Wohnpark „Modernes ländliches Wohnen in Frauendorf“, mit insgesamt 16 neuen Mietwohnungen.

Anni, Carl, Gerald und Heidi – dies sind nicht etwa die Namen der Kinder aus einer bildungsbürgerlichen Großfamilie, sondern die der vier Landhäuser, aus denen sich der



neue Wohnpark zusammensetzt. „Frauendorf ist ein wunderschönes kleines Örtchen mit viel Flair und einer traumhaften, ruhigen Landschaft“, schwärmt Bauherrin Carolin Reißig. Für sie sind die Schönheit und hohe Lebensqualität eindeutig der Hauptgrund dafür, weshalb sich inzwischen viele für ein Leben in dem Ort entscheiden. 3,5 Millionen Euro haben sie und ihr Mann Torsten Reißig – beide ihres Zeichens „autochthone“ Frauendorfer – für das Projekt in die Hand genommen und eigens die CR Immobilien-Verwaltungs GmbH & Co. KG gegründet. Vor zehn Jahren hätte man wohl noch den Kopf darüber geschüttelt, 2019 gibt ihnen der Andrang recht: Zur Begehung der Musterwohnungen Mitte März kamen 130 Interessenten, die sich für ländliches Wohnen begeistern. Und genau das bekommt man in den Landhäusern auch geboten: Einen unverbauten Blick ins Freie, Kamin, Fliesen in Holzoptik, Fußbodenheizung, hochwertige moderne Bäder, große Terrasse oder geräumiger Balkon. All das barrierefrei und für 8,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter – ein freier Stellplatz sowie ein Carportstellplatz samt Neun-Quadratmeter-Abstellraum inklusive. Haus Anni und Carl sind seit Juni, Gerald seit Anfang September bewohnt. In der frisch fertiggestellten Heidi läuft derzeit der Erstbezug. Für die Zukunft ist noch ein parkähnliches Außengelände geplant.

Das Landhaus Anni ist seit Juni 2019 bewohnt.



Für die Zukunft ist noch ein parkähnliches Außengelände geplant.
Quelle: CR Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG



Zwischen Rückkehrern und Stadtflüchtigen

„Seit Jahren stellen wir fest, dass es bei uns im Ort an Mietwohnungen mangelt“, erklärt Mirko Friedrich. „Vor allem für junge Leute, die irgendwann in ihr Elternhaus zurückziehen wollen, oder auch für ältere, welche das Haus an ihre Kinder übergeben möchten. Unter diesem Aspekt sind wir glücklich, dass das Geld für die vier Wohnhäuser in Frauendorf investiert wird und

lung der schnellen Leitung wird bis Ende des Jahres oder Anfang 2020 erfolgen.

Entgegenkommen der Behörden erwünscht

Was Frauendorf wohl insbesondere für die vielen Rückkehrer umso reizvoller macht, ist die enge Dorfgemeinschaft. Es gibt ein reges Vereinsleben, der Bürgermeister nimmt sich Neulingen (oder Wiederkehrern) persönlich an – gerne auch mit einem kleinen Willkommensgeschenk. All das schweißt zusammen und erklärt, warum Mirko Friedrich sich nicht unbedingt wünscht, dass sein Dorf sonderlich wächst. „Die örtlichen Verantwortlichen möchten, dass die Gemeinde nicht weiter schrumpft. Ein Wachsen ist unter Umständen nicht erwünscht, da es teilweise auch Nebenwirkungen haben kann“, sagt der Bürgermeister. Im Kampf gegen die Schrumpfung stellen die 16 neuen Wohnungen im Feldweg einen wichtigen Baustein dar. Ferner soll ein Bebauungsplan für die Lindenauer Straße dafür sorgen, dass einheimische junge Familien bei Bedarf Einfamilienhäuser bauen können. Erste Anfragen stehen bereits auf der Warteliste. Derweilen arbeitet die Gemeinde noch an der Umsetzung der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Mirko Friedrich berichtet etwas zerknirscht: „Hier wünsche ich mir mehr Unterstützung von den Behörden, welche uns teilweise im Regen stehen lassen. Die Landesentwicklungsplanung Berlin-Brandenburg mit ihrem Fokus auf Berlin und dessen Umland macht es nicht einfacher. Die Anziehungskraft von Dresden hat man hier unterschätzt.“

Jan Zimmermann

DRESDEN FÄRBT AUF UMLAND AB

wir uns damit eventuell besser für die Zukunft aufstellen können.“ Der 45-Jährige kennt die Entwicklung seines Dorfes wie kaum ein anderer. Seit 1998 bekleidet er bereits das Ehrenamt des Bürgermeisters. Bei Amtsantritt war er mit 24 Jahren der jüngste Würdenträger Brandenburgs.

Unter den jungen Leuten mit Mietwohnbedarf tummeln sich viele der Zuzügler, bei denen es sich oftmals um Rückkehrer mit kleinen Kindern handelt, die wieder die Nähe zur Familie als Unterstützung im Alltag suchen. Dass eine solche Rückkehr inzwischen ökonomisch tragbar ist, hat viel mit dem wirtschaftlichen Erfolg Dresdens zu tun. Denn auch wenn Frauendorf OL zu Brandenburg gehört, befindet es sich im Speckgürtel der sächsischen Metropole. Die Gemeinde liegt in unmittelbarer Nähe zur A13. Bis zur Landeshauptstadt braucht man lediglich etwa eine halbe Stunde mit

dem Auto. Wer auf dem Land, mitten im Grünen, in einer lieblichen Heide-, Teich- und Waldlandschaft leben und gleichzeitig einem lukrativen Job in der Großstadt nachgehen möchte, ist hier also genau richtig. Dabei dürfte gerade für junge Familien auch die gute Versorgung durch Kindergärtenplätze ins Gewicht fallen. Und schnelles Internet.

„Bereits vor elf Jahren begannen erste Gespräche mit der Firma LKG Lausitzer Kabelbetriebsgesellschaft mbH aus Lauchhammer“, erzählt Mirko Friedrich. „Als vor einem Jahr der Gehweg gebaut werden sollte, gab dies, neben anderen Faktoren, den Ausschlag für eine Investition der LKG in ein modernes Glasfaserkabel in Frauendorf.“ Bis heute wurden zwei Drittel fertiggestellt und viele Eigentümer haben schon zum neuen Netz gewechselt. Die komplette Fertigstel-

STARTEN SIE MIT UNS, DIE ZUKUNFT ZU GESTALTEN!

Als Beratungsunternehmen mit Sitz in Berlin berät DSC Dietmar Schickel Consulting GmbH & Co. KG Immobilienunternehmen, Kommunen, Regionalversorger und Stadtwerke bei ihren Strategie- und Ausbauplänen in der Telekommunikations-, Medien- und Energieversorgung sowie in Entwicklung und Umsetzung bedarfsgerechter Digitalisierungs- und Dienstangebote.

DSC
DIETMAR SCHICKEL
CONSULTING

**DIGITALES
QUARTIERS
MANAGEMENT**



Ein bisschen von allem

Jahrelang bewegte sich auf den Flächen neben dem ALEXA nichts. Jetzt ist der Dornröschenschlaf beendet. Wenige Meter von dem Shoppingcenter entfernt entstand ein Hybridgebäude, das Büro-, Hotel- und Studentenwohnheimflächen unter einem Dach vereint: das Alexander Quartier.

Die Banane wird bebaut“, hieß es im Juli 2017, als bekannt wurde, dass für eines DER Berliner Filetgrundstücke neben dem Shoppingcenter ALEXA endlich ein Bauantrag eingereicht worden war. Ursprünglich hatte 1999 die degewo AG das gesamte charakteristisch gekrümmte Baugrundstück zwischen S-Bahn-Trasse, Grunerstraße, Alexanderstraße und Stralauer Straße in der Nähe des Alexanderplatzes erworben, um es in einem Zug neu zu gestalten.

Doch als im September 2007 ALEXA seine Pforten öffnete, lagen einige direkt an das Shoppingcenter angrenzende Baufelder mangels Käufer und Investoren weiterhin brach. Über die Jahre gab es vor allem um das Areal E3B, das von der Alexanderstraße, der Schicklerstraße und der Dircksenstraße begrenzt wird, immer wieder Baugerüchte. Konkreter wurden diese jedoch nicht. Im Juli 2017 verkündete die JEB Investment Advisory GmbH, dass das Baufeld von einem angelsächsischen Investor erworben worden sei. Dieser plante, das Grundstück entsprechend eines bereits 2013 von der OFB Projektentwicklung GmbH entwickelten Konzeptes mit einem Hotel- und Büroensemble inklusive Tiefgarage zu bebauen.

Als Auftraggeber für den Bürotrakt fungierte eine Projektgesellschaft des European Student Housing Fund und für den Hotelteil ein Joint Venture aus European Student Housing Fund (70 Prozent), vertreten durch die BaseCamp Student GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main, und The Student Hotel (30 Prozent). Die Entwürfe für das Objekt kamen von der KSP Jürgen Engel Architekten GmbH. Das Bauunternehmen Ed. Züblin AG wurde damit betraut, die Tiefgarage und den Hoteltrakt schlüsselfertig zu übergeben. Der Bürotrakt sollte als veredelter Rohbau fertiggestellt werden.

Nun ging es ganz schnell. Im August 2017 starteten die Tiefbauarbeiten. Am 10. April 2018 wurde die Grundsteinlegung, am 3. April 2019 das Richtfest gefeiert. Für Bauverzögerungen sorgten die

Arbeiten der Berliner Verkehrsbetriebe an dem U-Bahntunnel, welcher direkt unter dem Gelände verläuft. Dennoch wurde das Alexander Quartier getaufte Gebäude wie geplant in der zweiten Hälfte 2019 fertiggestellt.

Entstanden ist ein modernes, elfgeschossiges Quartiersgebäude, das auf einer Grundstücksfläche von 4.900 Quadratmetern eine Bruttogeschossfläche von 29.560 Quadratmetern bietet. 8.300 Quadratmeter sind dabei Büroflächen vorbehalten. Diese wurden an den Coworking-Anbieter WeWork vermietet.

Der Hotelbereich wartet mit 475 Hotelzimmern auf. Dieser firmiert unter dem Namen: The Student Hotel Berlin. Als Betreiber des Hotels agiert die holländische The Student Hotel-Gruppe, die bereits über 4.500 Hotelzimmer unter anderem in Dresden, Amsterdam, Rotterdam, Barcelona und Paris verfügt. Der Betreiber unterteilt die zur Verfügung stehenden Zimmer grundlegend in drei Kategorien. Die ersten zwei sind dem Bereich Hotellerie (40 Prozent aller Zimmer), die dritte dem Bereich studentisches Wohnen (60 Prozent) zugeordnet:

– Hotel Rooms: Ausgelegt auf ein bis zwei Gäste (eine Ausnahme bilden die auf

bis zu vier Personen ausgelegten Family Rooms) sind diese Zimmer für einen 1–13-tägigen Aufenthalt gedacht und in unterschiedlichen Preis-, Größen- und Ausstattungskategorien verfügbar.

– Short Stay Rooms: Diese sind um die 25 Quadratmeter groß, verfügen über eine eigene Küchenzeile und empfehlen sich Gästen, die sich mindestens 14 Tage in Berlin aufhalten.

– Student Rooms: Diese Zimmer gibt es in den Kategorien Standard und Standard Plus, die sich in Größe und Ausstattung unterscheiden. Entsprechend eines Zimmers in einem studentischen Wohnheim sind sie semesterweise buchbar. Das Bad befindet sich im Zimmer, und jeweils zehn Student Rooms gruppieren sich um eine Gemeinschaftsküche.

Dem Community-Ansatz der Hotelkette geschuldet, gesellen sich zu den Zimmern ein Fitnessstudio, ein Restaurant mit Bar, Lounges, Coworking-Spaces, eine Wäscherei, ein Fahrradverleih und Gaming-Areas. Diese sind von Hotelgästen und Studenten gleichermaßen nutzbar. Denn man soll sich begegnen im neuen Berliner Studenthotel, gemeinsam leben, kommunizieren, studieren und sich vernetzen.

Pierre Pawlik

KNAPP
500
NEUE
BETTEN

Das Alexander Quartier schließt eine Baulücke in der Nähe des Alexanderplatzes.

Quelle: Brick Visual /

KSP Jürgen Engel Architekten, Berlin



Gefährlicher Cocktail

Oft ist es der Mix, der Altlasten in Gebäuden zu einem Rendite-Killer macht. Vasilios Lasos von der Wessling Gruppe kennt aber auch Gefahren in Neubauten.

Asbest ist mittlerweile kein Fremdwort mehr. Doch es gibt noch eine Menge andere Dinge: Rohre aus Blei, HBCD (Hexabromcyclododecan) findet sich zum Beispiel als Flammenschutzmittel in der Polystyrol-Dämmung von Wärmeverbundsystemen (WDVS), Aldehyde oder Pestizide in Auslegwaren, künstliche Mineralfasern (KMF) im Brandschutz oder Leichtbauwänden, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in Parkettkleber, Dachbahnen oder Beschichtungsmaterialien, Polychlorierte Biphenyle (PCB) in Dichtmassen, Farben. Die Liste ließe sich noch eine Weile fortsetzen, so gehören ebenso Schimmelpilze in die Kategorie.

Die Aufzählung der Schadstoffe und ihrer Fundstellen ließe sich noch viel weiter verfolgen und füllt inzwischen ganze

Bücher. Dabei ist jeder Schadstoff anders, bei weitem nicht immer muss alles sofort entfernt werden und selbst bei Arbeiten an den Bauteilen sind die Anforderungen unterschiedlich. Grundsätzlich führen jedoch die Belastungen zu einer Wertminderung bei einer Transaktion. „Bei der Due Diligence von Bestandsgebäuden ist eine Schadstoffuntersuchung eigentlich unerlässlich“, sagt Vasilios Lasos, Regionalleiter bei der Wessling Gruppe. „Zuerst geht es dabei um eine realistische Kosteneinschätzung, die alle Situationen und alle Optionen bedenkt.“

Dass eine Gebäudebelastung immer auch zu einem merkantilen Mindertwert führt, will er nicht bestätigen, aber es gibt ihn. Nur wer also die Risiken kennt, kann zu seinem Vorteil handeln.

Als ein besonderes Beispiel hebt der Experte das Vienna International Center in Wien hervor, in dem diverse UNO-Institutionen sitzen. In 15 Jahren wurde hier im laufenden Betrieb Asbest beseitigt, immer noch einer der am häufigsten vorkommenden Schadstoffe. Mit Orchestrierung von 4.000 Angestellten in Bürocontainern wurden zudem Teile der Klimaanlage, der Beleuchtung, die Verkabelung und der Großteil des Brandschutzes erneuert.

„Wir haben es mit den unterschiedlichsten Projekten zu tun“, sagt Vasilios Lasos. Diese reichen von kontaminierten Böden an Tankstellen, Dioxinen als Resultat unvollständiger PVC-Brände (bekanntestes Beispiel ist der Düsseldorfer Flughafen), nach Brandereignissen zu revitalisierende Gebäudekomplexe in verschiedenen Städten, die nach Untersuchungen erstellten Schadstoffkonzepte für das Berliner Kronprinzenpalais oder den EUREF-Campus.

Es gibt keine Faustformel dafür, wie stark und ob ein Gebäude belastet ist. „Oft kommt es auf das Alter an“, so Vasilios Lasos. „Was beispielsweise im Jahr 1996, auf Bewertungsgrundlage für KMF

„gut“ war, muss es nun längst nicht mehr sein.“ Und hier entsteht eine der größten Problematiken: Immer neue Verordnungen und Vorschriften führen zu anderen Bedingungen. Das, was früher als ‚sauber‘ galt, ist es heute nicht mehr. „Durch neue Techniken und Analyseverfahren können wir jetzt ganz andere Dinge nachweisen“, sagt Vasilios Lasos. „Mit dem Fortschritt ändern sich natürlich auch die Materialien, für die wieder neue Bestimmungen und Nachweisgrenzen gelten.“ Dazu gehören unter anderem die VOC-Frei-Messungen bei Green-Building-Zertifikaten.

Für Gebäude, die gerade gebaut werden, nutzen die Eigentümer die aktuell als unbedenklich eingestuftes Materialien. „Es kommen viele Produzenten von Baumaterialien zu uns, die für ihren Neubau Analyseergebnisse zur Erlangung einer Zertifizierung, wie das Umweltzeichen Blauer Engel, bekommen möchten“, sagt Vasilios Lasos. „In Prüfkammern, die aussehen wie ein Aquarium, mit einem kontrollierten Luftdurchfluss, Luftwechselrate, gleichbleibender Temperatur und Druck, prüfen wir zum Beispiel Möbel oder Fußböden nach acht und 24 Stunden und dann in längeren Zeiträumen, was sie an die Luft abgeben.“

Zu beachten seien immer die Wechselwirkungen chemischer Verbindungen untereinander. Der Teppich für sich und der verwendete Kleber an sich stellen nur in ganz seltenen Fällen einen Gefahrstoff dar. Kombiniert man beide, kann jedoch eine chemische Reaktion untereinander erfolgen, was alles ändert.

Dazu kommt ein oft eher nachlässiger Umgang mit Schadstoffen, der in vielen Fällen nicht beabsichtigt ist. Als Beispiel führt Vasilios Lasos ein Gerichtsgebäude an, indem aufgrund des Baujahres weder Asbest noch PCB vorkommen sollte. „Mit dem Hausmeister bin ich von Stockwerk zu Stockwerk, habe mir alles angesehen. Im Keller zeigte er mir dann seinen Raum und einen Schrank voller Asbestschnüre. Die hatte er im Laufe der Zeit an verschiedenen Stellen für Abdichtungen genutzt. Das ist ein gutes Beispiel für den theoretischen Fakt von Asbestfreiheit, der aber eben nur eine Theorie ist.“ *Ivette Wagner*

NEUE
METHODEN =
NEUE
RISIKEN



Shrinking Spaces

Rechtsanwältin Anette Ehlers sieht das Erbbaurecht als natürliches Instrument von Bodenpolitik und Stadtentwicklung.

Die Bodenpolitik steht ganz oben auf der Tagesordnung. Neben den in den 1990ern global mobil gewordenen „immobilen Finanzprodukten“ bleibt der Grund und Boden immobil und begrenzte Ressource, ein „shrinking space“. Dabei ist doch das aufstehende, mit dem Grund und Boden verbundene Gebäude nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) wesentlicher Bestandteil der Liegenschaft. So haben sich die Bodenpreise seit 2008 verdreifacht und verursachen in den Großstädten bis zu 70 Prozent der Anschaffungskosten.

Ohne private Investitionen sind Bund, Land und vorrangig Kommunen nicht in der Lage den stark ansteigenden Bedarfen der Bevölkerung von Wohnen bis zur Logistik Herr zu werden. Der zwischenzeitlich politisch heftig attackierte Tummelplatz der (inter)nationalen Investoren war politisch gewollt und ist rechtlich nicht zu beanstanden. Noch schlimmer, Kommunen und der Bund haben zum Befüllen der Kassen das Tafelsilber veräußert. Nun besteht die Herausforderung darin, für die Bedarfe der technischen und sozialen Infrastruktur des wachsenden Gemeinwesens in den Ballungszentren ausreichend Grund und Boden mit den verbliebenen Liegenschaften bereitzustellen.

Soziale Baulandmodelle zur Wertabschöpfung, Milieuschutz- und andere kommunale Satzungen können die negativen Folgen teils abstellen und nicht zurückdrehen. Das vermag nur der Zugriff auf den Grund und Boden selbst um die unterschiedlichen Interessen mit vorhandenen Mitteln auszutarieren. Jede Gruppe, ob gewerbliche Investoren, privater oder öffentlicher Wohnungsbau, Handel, Industrie, Logistik oder Zivilgesellschaft, kämpft um ihren Anteil am städtischen Boden.

Der Verkauf von Grundstücken der öffentlichen Hand kann durch einen Satzungsbeschluss beendet oder zumindest auf ein absolutes Minimum reduziert werden. Das bedeutet keinesfalls den Stillstand der Rechtsvergaben an solchen Grundstücken. Die Hingabe als „wesensgleiches Minus“ zum Eigentum, aber einem abgesicherten „Mehr“ als nur die Nutzung in rein schuldrechtlichen Verträgen ist das bereits im BGB seit 1919 verankerte und 2007 in das Erbbaurechtsgesetz umbenannte Erbbaurecht. Das Erbbaurecht definiert sich dadurch, dass ein Stück



Anette Ehlers
Quelle: AE

Land nicht gekauft, sondern mit dinglicher Sicherung gepachtet wird. Es wird kein Anschaffungspreis fällig, sondern über zu verhandelnde 15 bis 99 Jahre und sogar darüber hinaus verteilt, fällt ein jährlicher Erbbauzins an, der sich am Bodenwert orientiert. Der erbbauberechtigte Nutzer, der in ein gesondertes Erbbaurechtsgrundbuch eingetragen wird, kann somit faktisch losgelöst auf diesem Stück Land, dessen Eigentümer ein anderer ist, ein oder mehrere Gebäude und Anlagen errichten. Die fest verbundenen Aufbauten bleiben nach dem BGB weiterhin wesentlicher Bestandteil des Grundstückes, werden aber zur Behandlung des Sonderfalles zivilrechtlich getrennt betrachtet.

Volkseigen mit Rechtsfolgen

Das ist auf Grundlage der Verfassung der DDR im Zivilgesetzbuch der DDR (ZGB) mit der gesellschaftspolitischen Entscheidung, privates Eigentum nicht zulassen zu wollen, seit 1976 so generalisiert worden. Damit war es möglich, den Grund und Boden „volkseigen“ zu enteignen und dem privaten Häuslebauer seinen Bau auf fremder Parzelle zu ermöglichen. Die dadurch entstandenen Nachwende-bedingten Rechtsfolgen waren durch Übergangsregelungen auszugleichen.

Im Erbbaurecht liegt keine Änderung der grundgesetzlichen Eigentumsgarantie, sondern eine geregelte eigentumsrechtliche Trennung vor. Der Vorteil des Erbbaurechtes für Kommunen liegt – neben dem Erhalt des Eigentums – in der Gestaltungsfreiheit, die Flächen in erforderlichem Umfang bebauen zu lassen; faktisch also das gewollte Baurecht

in der vertraglich zu vereinbarenden Zweckbindung zu vergeben. Die Stadtentwicklung kann so wirksam gelenkt werden. Bei Nichteinhaltung von Bauverpflichtungen kann das Grundstück durch das Auslösen des Heimfalles zurückgefordert werden. Gleiches gilt natürlich für den privaten Eigentümer; obgleich selten genutzt. Für die regional verbundenen Investoren ergibt sich der Vorteil, dass dieses Recht international durch spekulativ aktive Finanzinvestoren nicht gehandelt werden kann; enge Verzahnungen von kommunalem Interesse und regionaler Wirtschaft über übliche Vergabekonzepte werden forciert.

Ein Hemmnis für die Finanzierung und Absicherung der Geldgeber stellen aber auch für den regionalen Vorhabenträger die begrenzte Laufzeit und ebenda der Heimfallanspruch dar. Hier ist ein Umdenken der Finanziere erforderlich oder verstärkt das Einbinden der KfW und der zivilgesellschaftlich geforderten Landesbanken und territorial verpflichteten Sparkassen. Nach Auslaufen des vertraglich vereinbarten Erbbaurechtes fällt das aufstehende Gebäude, da wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens, an den Eigentümer zurück. Gesetzlich geregelt muss dieser mindestens die Hälfte des Verkehrswertes der Aufbauten an den Erbbauberechtigten entschädigen; je nach individueller vertraglicher Vereinbarung mehr, in keinem Fall gesetzlich weniger. Dieser Anspruch ist abtretbar, verpfändbar und als dinglich im (Erbbau)Grundbuch absicherbar, also als Kreditsicherung einsetzbar. Gleiches gilt für den bei vertraglicher Nichterfüllung geregelten Heimfall, der neben dem Erbbaurechtsgeber an einen zu benennenden Dritten erfolgen kann.

Das Erbbaurecht ist damit ein Steuerungsinstrument. Seine Erlöse fließen in die öffentlichen Kassen, und es verhindert effektiv die Bodenspekulation. Den Kommunen ermöglicht das Erbbaurecht in Zusammenarbeit mit privaten Investoren einen hohen Gestaltungsspielraum bis hin zur Einlage der betroffenen Grundstücke in gemeinnützige Stiftungen. Die Politik ist gefordert, der Exekutive für die individuell sehr weitreichenden kreativen Vertragsmöglichkeiten Mut zu machen, da eine Standardisierung für die große Flexibilität der vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten tödlich wäre.

Anette Ehlers

www.anette-ehlers.de

Neues Leben auf dem Dorf

Die Münchner Genossenschaft VielLeben eG plant im brandenburgischen Wiesenburg/Mark ein Dorf aus Tiny Houses für Stadtmüde, die dennoch ihren modernen Lebenswandel nicht aufgeben wollen.

Die ganze Welt scheint auf Wanderschaft. Ihr Ziel: die Stadt. Urbanisierung ist neben der Digitalisierung der global-soziale Megatrend unseres Zeitalters. Großstädte locken mit Arbeit, einem reichen Angebot an Kultur und Freizeitgestaltung – oder auch jeder Menge Menschen zum Kennenlernen. Doch neben all diesen positiven Merkmalen sind die großen Metropolen, auch, überspitzt ausgedrückt, stinkende, lärmende Moloche mit übersteuerten Wohnpreisen. Menschen, die aus der Stadt ab und an auf das Land in den Urlaub fahren, spüren das und sind oftmals innerlich zerrissen zwischen der Ruhe und natürlichen Schönheit des bisweilen langweiligen Landes einerseits und all den Verlockungen der häufig hässlichen, lauten und kostspieligen Stadt andererseits. Ein „dörferbauliches“ Experiment im ländlichen Wiesenburg/Mark verspricht nun für derartig Zerrissene, quasi das Gute mit dem Angenehmen beider Welten zu vereinen.

Minihäuser in der Mittelmark

40 Häuser von 22, 52 und 70 Quadratmetern Größe sollen das sogenannte KoDorf auf dem 10.000-Quadratmeter-Gelände des alten Sägewerkes einmal bilden. Klingt wie Microliving auf dem Lande. Tatsächlich entspricht das Konzept zumindest in gewissen Zügen modernen Formaten: Der eigentliche Wohnraum wird zugunsten geringerer Preise und zusätzlicher Gemeinschaftsflächen reduziert. Bloß steht kein Investor oder gewinnorientierter Projektentwickler hinter dem KoDorf, sondern eine entstehende Gemeinschaft aus Häuslebauern. Jeder zukünftige Bewohner eines Hauses wird auch dessen Eigentümer sein. Die Hauspreise beginnen bei etwa 135.000 Euro. Große Familien oder Freunde können mehrere Gebäude nebeneinander erwerben. Für Liebhaber von Wohngemeinschaften soll ein WG-Haus entstehen. Daneben bieten acht Baumhäuser temporäre Unterkünfte für Gäste. Insgesamt sind maximal vier Häusertypen vorgesehen – aus wirtschaftlichen Gründen: Die Gebäude sind in Holzbauweise konstruiert und werden industriell vorgefertigt. Initiator des



So soll das KoDorf einmal aussehen: Neben kleinen Gruppen aus Tiny Houses gibt es große Gemeinschaftsflächen. Im Norden stehen ein Zeltplatz und acht Baumhäuser für Besucher bereit. Quelle: agmm Architekten + Stadtplaner

KoDorfes ist die Münchner Genossenschaft VielLeben eG, die als Käufer des Grundstückes auftritt. Sie hat bereits ein 13 Häuser umfassendes Pilotprojekt in Hohenkirchen an der Ostsee namens MEERLEBEN initiiert. Während dort jedoch einige Städter praktisch ihr eigenes Feriendorf gründen, geht es beim KoDorf Wiesenburg um das „echte“ Leben auf dem Land oder, sagen wir, um ein Landleben 2.0. Schließlich soll das Dorf nicht die Stadt ersetzen, sondern das Positive beider vereint werden. „Mit dem KoDorf möchten wir einen Ort schaffen, der beides verbindet: Die Ruhe der Natur mit der für unseren heutigen Lebensstil notwendigen Infrastruktur“, sagen die KoDorf-Macher von VielLeben. „In einer inspirierenden Gemeinschaft Gleichgesinnter, die dennoch die Vielfalt feiert. In gesunder Architektur. Reduziert, aber mit allem bestückt, was ein gutes Leben ausmacht.“

Der Entwurf für dieses lebenswerte Dorf stammt von agmm Architekten + Stadtplaner, die bereits die Pläne für MEERLEBEN lieferten. Agmm-Gesellschafter Patric Meier ist gleichzeitig Vorstand und einer der drei Gründer der VielLeben eG. Zur notwendigen Infrastruktur für den heutigen Lebensstil

werden neben schnellem Internet auch Gemeinschaftsflächen mit verschiedenen Funktionen zählen. Hierfür ist zum einen die Revitalisierung und Umnutzung des alten Sägewerkes mit Coworking- und Seminarräumen, Atelier und Gemeinschaftsküche angedacht. Im WG-Haus sollen zudem Gewerbeflächen, eine medizinische Einrichtung, ein Hofladen und ein Café untergebracht werden. Ein drittes großes Gebäude dient als Lagerhaus und Werkstatt.

Siedlungsgründung auf Einladung

Dass es überhaupt zu dem Projekt in Wiesenburg kam, ist vor allem Bürgermeister Marco Beckendorf zu verdanken. Dieser hatte in den Medien von MEERLEBEN erfahren und dass die VielLeben eG nach Flächen suchte. Da Wiesenburg über mehrere Brachen auf Geländen ehemaliger VEBs verfügt, lud er die Genossen in seine Gemeinde ein. „Die Revitalisierung ehemaliger Volkseigener Betriebsgelände hat für unsere Gemeinde Priorität“, sagt der Bürgermeister. „In den Betrieben haben Hunderte Menschen über Jahrzehnte gearbeitet, die hier immer noch wohnen. Ihre Lebensleistung ist durch das Brachliegen ihrer früheren Arbeitsstätten infrage gestellt. Ich hoffe, dass mit der Revitalisierung der Flächen das Ost-West-Denken abgebaut wird und die Brachen sinnstiftend genutzt werden.“

Dass Wiesenburg die VielLeben eG überzeugen konnte, verwundert kaum. Das Dorf bietet nicht nur herrliche Natur sowie einen pittoresken Schlosspark gleich um die Ecke, sondern verfügt bereits über eine ausgeprägte Künstler- und Kreativszene. Von immenser Wichtigkeit ist gewiss auch, dass der Ort 2018 zur digitalen Modellregion (Smart Village) gekürt wurde. Neben der dementsprechend exzellenten digitalen Infrastruktur – ohne die füllt man heutzutage keine Dörfer mehr – ist zudem die Verkehrsanbindung nach Berlin oder Leipzig ausgezeichnet. Falls also der Großstadtgestank einmal vergessen und das Tiny House plötzlich ein Stück zu eng sein sollte, wäre der spontan Landflüchtige zur Not auch in Nullkommanichts wieder in der Stadt.

Jan Zimmermann



Stark für Sie in den Metropolregionen!



Hamburg • Berlin • Hannover

Für Kapitalanleger!



unverb. Abb.

Berlin-Schulzendorf - “Ritterschlag“

Wir bauen für Sie:

- 22 Doppel- und 7 Ensemblehäuser (incl. Stellplätze)
- 4-5 Zimmer,
- Wohnfläche ca. 128 m² - 146 m²
- Grundstücksflächen ca. 153 m² - 376 m²
- vermietbare Wohnfläche ca. 3.885 m²
- angenommene Mieteinnahmen: 489.510,- € p.a.
- bezugsfertig ab 2019/2020

Hamburg-Langenhorn - “OxPark Quartier“

Wir bauen für Sie:

- 8 Wohneinheiten nach KfW 40-Standard
- Wohnfläche je Einheit ca. 72 m²
- vermietbare Wohnfläche ca. 573 m²
- 3 Zimmer je Wohneinheit
- angenommene Mieteinnahmen: 99.411,- € p.a.
- bezugsfertig Sommer 2020

Für Kapitalanleger!



unverb. Abb.

hit-immobilien.de

Pionier erweitert in Schönefeld

Gleich neben dem Flughafen-Gate plant die Alpine Finanz Bau einen 17.000 Quadratmeter großen Büroneubau, der gemeinsam mit den beiden Bestandsgebäuden Mittelstraße 5 und 7 den Office-Campus BB Business Hub ergibt.



Quelle: HPP Architekten – Bloomimages

Der Trend geht ins Umland – bei der Bevölkerungsentwicklung ist die Bewegung in den Speckgürtel der großen deutschen Städte schon deutlich sichtbar. Die Berliner Sparkasse hat sich in ihrem Marktbericht „Das südliche Berliner Umland“ mit der Wanderungsbewegung der Büro- und Gewerbemieten beschäftigt und zeichnet dabei ein ähnliches Bild: Viele Unternehmen zieht es in den Speckgürtel und speziell im Süden der Hauptstadt gibt es für ihre Ansiedlung einige attraktive Standorte. So entwickelt sich der südwestlich gelegene Gewerbepark Dreilinden nahe dem brandenburgischen Kleinmachnow sehr dynamisch und kann renommierte Mieter wie eBay und Jägermeister zu seinen Nutzern zählen. Die Landeshauptstadt Potsdam bietet moderne Büroflächen, etwa in Babelsberg oder im Brunnen Viertel, die dank der guten Verkehrsanbindung und günstigerer Preise auch für Berliner Firmen attraktiv sind. Viel Potenzial sehen die Experten der Sparkasse in Schönefeld – sogar dann, wenn der Flughafen gar nicht eröffnet. Die Ansiedlung eines „Digitalriesen“ an dem infrastrukturell hervorragend erschlossenen Standort könnte für einen entsprechenden Impuls sorgen. Nach der Eröffnung des BER vergleichen die Experten die Marktlage sogar mit der von Frankfurt am Main und Amsterdam-Schiphol.

Ganz besonders positiv sticht die Entwicklung der Gemeinde Schönefeld hervor. Diese konnte ihre Einwohnerzahl in den vergangenen 25 Jahren nicht nur verdreifachen, sondern hat sich wirtschaftlich äußerst dynamisch entwickelt. Dazu trägt der Flughafen Schönefeld bei, der als Flugplatz bereits seit 1934 existiert und heute zwischen Hamburg und Stuttgart immerhin Rang sechs der größten deutschen Airports belegt. Er bewegt schon heute 13 Millionen Gäste – mit steigender Tendenz. Dieses Wachstum wird zusätzliche Dynamik auf dem Arbeitsmarkt entfachen, da solche Großprojekte zehntausende Beschäftigte direkt an sich binden – von den indirekten Wachstumseffekten durch Agenturen,

Kanzleien und anderen Dienstleistern einmal ganz zu schweigen.

Entsprechend muss sich Schönefeld auf ein Wachstum aus zwei Richtungen vorbereiten: Zum einen kommen die Unternehmen, denen Berlin zu teuer und zu voll ist, und die Firmen, die auf Internationalität setzen oder direkt beziehungsweise indirekt mit der Luftfahrtbranche zu tun haben. Ein Teil dieses Gewerbes siedelt sich sicherlich ab 2024/2025 in der Airport City an, die mit 210.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche allerdings nur etwas größer ausfällt als die Stuttgarter Airport City, die 170.000 Quadratmeter umfasst – bei zwölf Millionen Passagieren jährlich. Zur Erinnerung: Schon heute ist Schönefeld größer, der BER wird es allemal sein. Dringend benötigt werden also neue Gewerbeflächen, die ihren Nutzern eine infrastrukturell hervorragende Anbindung in Richtung Berlin, Dresden, Leipzig und einen fußläufig erreichbaren Flughafen bieten können.

Einer der Pioniere in der Region ist seit 1990 die Alpine Finanz Immobilien AG. Das Schweizer Familienunternehmen hat sich in den vergangenen 25 Jahren zahlreiche Flächen in Schönefeld gesichert und diese behutsam entwickelt. Mit den Bürogebäuden Mittelstraße 5 (Hub 5) und 7 (Hub 7) besitzt das Unternehmen bereits 18.000 Quadratmeter modern ausgestatteter Büroflächen. Angesichts der voll vermieteten

FLEXIBLER UMZUG IMMER MÖGLICH

Bestandsflächen wurde entschieden, ein drittes Gebäude mit dem Namen Hub 3 gleich neben den Bestandsgebäuden an der Mittelstraße 3 zu errichten. Die Schaffung einer interessanten Campus-Situation mit drei unterschiedlichen Qualitäten und rund 35.000 Quadratmetern Bürofläche wird in Zukunft den Namen BB Business Hub tragen, wobei das BB (Berlin/Brandenburg) die lokale Verbundenheit signalisiert.

„Die Nutzer des BB Business Hubs können sich auf flexible Einheiten ab 300 Quadratmetern in fußläufiger Entfernung zum bestehenden Flughafen Schönefeld

sowie zur S-Bahn und Regionalbahn freuen“, erläutert Geschäftsführer Michael Saddei. Und noch einen weiteren Vorteil bietet das Campus-Konzept für die Mieter: Sie können sich ab Ende 2021 entweder im neuen und modernen Bürogebäude Mittelstraße 3 (Hub 3) einmieten oder ziehen in eines der (günstigeren) Bestandsgebäude an der Mittelstraße 5/5a oder 7. So bleiben die Mieter nicht nur bei den Kosten, sondern auch bei sich veränderndem Flächenbedarf flexibel und können innerhalb des Campus umziehen oder sich erweitern. Ansprechpartner im eigenen Objekt und die Nähe zum Flughafen bleiben ihnen dabei erhalten.

David Eckel



Quelle: HPP Architekten – Bloomimages



RKW
Architektur
+

**Dürfen wir vorstellen:
unser Standort Berlin.**

Prof. Johannes Ringel
Lukas Hampel
T +49 (0)30 5858182—0

Lehrter Straße 57, Haus 9
10557 Berlin

info@rkwmail.de
www.rkw.plus



Abgehängt?

Logistikimmobilien sind weiter im Höhenflug. Bauen sie weiter ihre Stellung aus? Eine Analyse mit den wichtigsten Zahlen.

Der Berliner Logistik- und Industrieimmobilienmarkt ist weiterhin von reger Aktivität und anhaltend starker Nachfrage gekennzeichnet und präsentierte sich in der ersten Jahreshälfte in hervorragender Verfassung. Laut der Analyse von Realogis ist mit einem Mietflächenumsatz von 267.000 Quadratmetern im ersten Halbjahr 2019 das Vorjahresergebnis um 46 Prozent und der Fünfjahresschnitt (211.240 Quadratmeter) um 26 Prozent getoppt worden.

Dabei kommt dem Neubausektor weiterhin eine große Rolle zu: Projektentwicklungen haben gegenüber dem Vorjahresvergleich mit 127.400 Quadratmetern nochmals um 17 Prozent zugelegt. Insgesamt sind 139.500 Quadratmeter Fläche in Bestandsimmobilien abvermietet worden, was einem enormen Zuwachs von 89 Prozent entspricht. Große Deals des ersten Halbjahres untermauern noch die Attraktivität der Region Berlin-Brandenburg für die Logistiker. So haben an einem der führenden und dynamischsten Standorte Deutschlands, der Gemeinde Schönefeld, die Investoren May & Co. und Pflugfelder den Projektstart eines neuen Logistikparkes auf 370.000 Quadratmetern mit 130.000 modernster Logistikfläche auf vier Baufeldern mit einer 24 / 7 Nutzung angekündigt.

Ludwigsfelde und Großbeeren weiter vorn

Auch LIP Invest, Investmentspezialist für Logistikimmobilien, erwirbt mit einem Neubau in Ludwigsfelde eine weitere Immobilie für ihren offenen Immobilien-Spezial-AIF. Die Liegenschaft ist vollständig und mit einer langen Laufzeit an Siemens vermietet. Mit dem Neubau wird das bestehende Logistikzentrum von 25.000 auf 35.000 Quadratmeter erweitert. Der Standort dient Siemens für den weltweiten Versand von mehr als 30.000 Ersatzteilen für Gasturbinen. Die teilweise tonnenschweren Ersatzteile können mittels einer Krananlage entladen werden.

Ludwigsfelde mit dem naheliegenden Großbeeren zählen zu den stärksten Logistikstandorten in Deutschland. Als hauptstadtnahe Region mit hervorragender Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur etablierte sich hier eine Drehscheibe für die Verteilung von Gütern für die verschiedensten Bereiche. Mit der Nähe zum Werk und zu den wichtigen internationalen Transportkanälen war für Siemens auch eine Rund-um-die-Uhr-Nutzung an 365 Tagen im Jahr wichtig, um so schnell und flexibel

auf weltweite Kundenanfragen reagieren zu können.

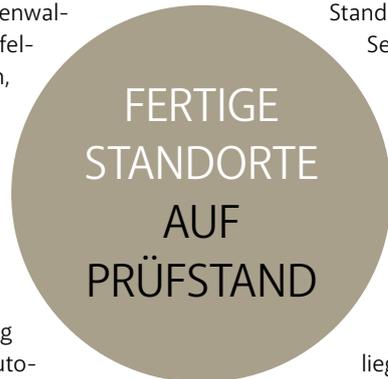
Das in anderen Teilen Deutschlands zunehmende Modell der Revitalisierung von Großaltflächen kommt im Großraum Berlin noch nicht zum Tragen. Im Gegensatz zum beispielsweise stark industrialisierten Westen stehen historisch bedingt wenige Brownfields überhaupt zur Verfügung. Auch der südwestliche Rand, wo sich Marzahn-Hellersdorf mit Lichtenberg mit dem Gewerbeareal Berlin eastside das größte zusammenhängende Gewerbegebiet Berlins mit etwa 1.200 Hektar teilt, wartet noch auf seine Entdeckung. Größte flächenabnehmende Regionen in den ersten sechs Monaten, so der Realogis Report, waren die Region Süd (98.800 Quadratmeter, 37 Prozent) sowie das Berliner Stadtgebiet mit 94.900 Quadratmetern (36 Prozent), was bei letzterem insofern bemerkenswert ist, als dass hier vorrangig kleinteilig vermietet wird.

„Wir verzeichnen weiterhin eine konstant hohe Nachfrage im Berliner Stadtgebiet, welche zukünftig jedoch kaum noch bedient werden kann“, kommentiert Ben

Dörks, Abteilungsleiter der Realogis Immobilien Berlin GmbH. „Viele Unternehmen entscheiden sich daher für Standorte im nahen Umland.“

Frankfurt (Oder) wird zum Hotspot

Als Teilmarkt definiert Realogis die relevanten verfügbaren Lager-, Logistik-, Industrie- und Produktionsflächen im Umland wie folgt: im Norden bis Neuruppin, Oranienburg, Eberswalde; im Osten: Straußberg, Fürstenwalde; im Süden: Ludwigsfelde/Großbeeren, Zossen, Königs Wusterhausen; im Westen: Brieselang, Wustermark, Werder. Geografisch gehört der Großraum Berlin zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt für die Ost-West-Verbindung sowie für Nord-Süd-Autobahnen und beinhaltet neun Autobahnen, Binnenhäfen und Flughä-



fen. Darauf wird man sich einstellen müssen: Frankfurt an der Oder. „2050 wird der Güterverkehr in Deutschland definitiv anders aussehen als heute“, berichtete Uwe Veres-Homm von der Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS aus der Helikopterperspektive auf der transport logistic. „Logistiker stellen heute schon ihre bestehenden Standorte auf den Prüfstand. Bei geopolitischen Maßnahmen wie der Neuen Seidenstraße wird ordentlich Geld in die Hand genommen, womit bei bestimmten Gütergruppen bahnaffine

Standorte gegenüber Luft- und Seefrachthubs in den Vordergrund rücken.“ Nach dem Ausbau von Flächen vorrangig im Süden wie Großbeeren und Ludwigsfelde in den vergangenen Jahren, wird die zukünftige Erweiterung verstärkt im Osten Berlins und Brandenburgs liegen.

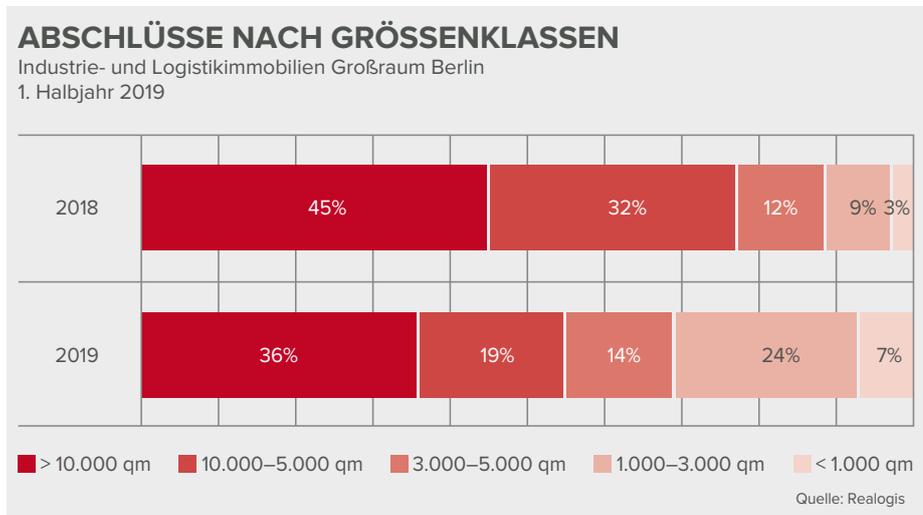
Hierzu zähle, so Peter Bergmann von Alcaro Invest, explizit auch die nur eine Zug-Stunde von Berlin entfernte europäische Doppelstadt Frankfurt (Oder): „Dieser Logistik-Hub der Zukunft liegt jetzt noch unter dem Radar, aber das Thema Neue Seidenstraße sowie die leistungsstarken Verkehrsträger Straße und Schiene und vor allem die Verfügbarkeit von Flächen und qualifizierten Mitarbeitern werden ihn beflügeln.“

Das liegt an der guten Infrastruktur. Die quer durch Europa laufende E 30 beziehungsweise BAB 12 verbindet Paris und Rotterdam mit Berlin, Warschau und Moskau, und mit 3,7 Millionen Lkw-Bewegungen jährlich gilt Frankfurt (Oder) als einer der wichtigen paneuropäischen Transportkorridore auf der Hauptverkehrsachse zwischen West und Ost. Von hier aus können innerhalb von ein bis zwei Stunden vier existierende große KEP-Einspeisungspunkte in der Metropolregion Berlin / Brandenburg per Lkw erreicht werden.

Top-Knotenpunkt an der Schiene

Zudem verzeichnet das KV-Terminal Frankfurt (Oder) als Top-Knotenpunkt mit einem Schienenumschlag von mehr als 100.000 TEU jährlich etwa 50 Zugverbindungen pro Woche zu den Überseehäfen Hamburg, Bremerhaven und Rotterdam, nach Polen zum Duisport und an die weißrussische Grenze.

Karin Krentz



Erlebnis verdrängt Konsum

Shoppingcenter in Berlin befinden sich in einer breit angelegten Revitalisierungsinitiative. Frequenz sollen Events und gastronomische Angebote bringen.



Der Einkaufsbummel an der Wilmerdorfer Straße, der Schönhauser Allee oder der Steglitzer Schloßstraße wird für Konsumfreudige derzeit zum begrenzten Erlebnis: „Wir bauen für Sie um“ tönt von zahlreichen Schildern in den die Meilen prägenden Shoppingcentern im Berliner Westen. Nach der Expansionswelle in den vergangenen zehn Jahren sehen sich die Betreiber nun zu umfassenden Modernisierungsmaßnahmen genötigt: Die Konkurrenz durch den Onlinehandel, veränderte Konsummuster, aber auch der Wettbewerb untereinander lassen so manches Center buchstäblich alt aussehen. Im Vergleich mit Fußgängerzonen und Einzelhändlern verzeichnen Shoppingcenter dem

Handelsverband Deutschland (HDE) zufolge die höchsten Frequenzverluste – und in Berlin gibt es gar fast 70 dieser Center.

Unter anderem werden nun in den Wilmerdorfer Arcaden Mietermix, Design und Marketingansatz überarbeitet; etwa 40 Millionen Euro investieren die Eigentümer Ivanhoé Cambridge und Unibail-Rodamco-Westfield (URW, zugleich Betreiber des Centers) dafür bis Jahresende. Als einer der neuen Ankermieter hat Mitte Juni die französische Sportartikel-Kette Decathlon auf mehr als 3.000 Quadratmetern Verkaufsfläche eröffnet. Zweite große Neuansiedlung wird die Drogerie Müller auf 2.000 Quadratmetern.

Auch im Portfolio der Real I.S. rumpelt es gewaltig – der Aktiengesellschaft gehört

unter anderem das Center an der Schönhauser Allee und das Forum Steglitz. Beide dürfen sich derzeit ebenfalls einer umfassenden Erneuerung unterziehen: Bei der Schönhauser Allee geht es in einem ersten Schritt um eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, das einstige Traditionshaus Forum Steglitz soll wieder zu dem werden, was es einst war und als Nahversorgungszentrum und wirtschaftlicher sowie sozialer Marktplatz umgestaltet werden. Auch hier fungiert URW als Betreiber, genauso wie bei zwei Shoppingcentern im weiteren Speckgürtel, bei denen so genannte Refurbishments anstehen oder im Gange sind – dem Havelpark Dallgow und im Einkaufszentrum Wust in Brandenburg. Die

„Junge Shopper wollen Erlebnis“

Shoppingcentern geht es besser als vermutet, sagt Lena Knopf vom EHI Retail Institute in Köln. Erfolgreich ist, wer sich als eigene Destination mit Profil vermarktet und dabei die Kommunikationswege der heutigen Zeit richtig nutzt.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Sie haben die Center-Manager nach deren Stimmungslage und Perspektiven befragt. Wie geht es den deutschen Shoppingcenter-Betreibern?

Lena Knopf (LK): Ganz unterschiedlich. Wir haben in unserer jüngsten Untersuchung gemerkt, wie heterogen das Bild ist. Manchen Centern geht es gut, sie haben geringe Leerstände, verbuchen steigende Besucherzahlen und sind zu einem echten Treffpunkt geworden. Andere tun sich schwerer und stehen vor der Frage, wie sie den Umbruch hin zu erneuter Attraktivität bewerkstelligen.

IA: Welchen Centern geht es gut?

LK: Pauschal kann man das nicht sagen, aber es zeigt sich, dass es in älteren Objekten im Schnitt weniger Leerstand gibt als in Shoppingcentern der jüngeren Zeit. Ein Grund kann sein, dass sich diese Center über Jahrzehnte hinweg etabliert haben und eigene Destinationen darstellen, die die Stadtentwicklung vor Ort maßgeblich geprägt haben. In den 1990er-Jahren wurden viele Center an Standorten gebaut, die nicht der heutigen Idealvorstellung der Stadtentwicklung entsprechen. Das war die Zeit, in der Konkurrenzen zwischen Innenstädten und Standorten auf

der „Grünen Wiese“ besonders thematisiert wurde.

IA: Sie meinen damit vor allem die nach der Wende im Osten entstandenen Areale?

LK: Es gibt viele Center in Mitteldeutschland, die sich etabliert haben und gut laufen – Leipzig-Paunsdorf beispielsweise hat sich zur eigenen Destination entwickelt. Genau so wie andere unabhängig von der geographischen Lage stehen sie freilich vor der Herausforderung, sich zu verändern, zum Beispiel neue Anreize für Besucher zu setzen mit tollen Stores, praktischen Services, Omnichannel-Verzahnung oder Shopping-

Center sollen attraktiver und vielfältiger werden.

Mieter unter Druck

Der HDE begrüßt die Initiativen grundsätzlich. Es gehe um ein neues „Look and Feel“, sagt Michael Reink, Geschäftsführer des Handelsverbandes Deutschland (HDE) und Leiter Standortpolitik. Vor welchen Herausforderungen Einkaufszentren genauso wie Konsummeilen und Innenstädte stünden, lasse sich schon an der Mietentwicklung der letzten zwei bis drei Jahre ablesen. Anders als in den Jahren davor habe es in dem Zeitraum fast keine Preissteigerungen mehr gegeben, sagt Michael Reink. „Perspektivisch sind weiter sinkende Mieten zu erwarten.“ Er verweist auf Umsatzverschiebungen im Textilbereich, einer Signalbranche für Shopping, um 25 Prozent von stationär nach online. Der Interessensverband German Council of Shopping Centers e. V. (GCSC) äußert sich zwar zurückhaltender, verweist allerdings indirekt ebenfalls auf Herausforderungen im Vermietungsbereich. „Wenn Standorte unbedingt belegt werden sollten, ist die Mietzahlungsbereitschaft schon immer hoch gewesen“, erklärt Christine Hager, Geschäftsführerin der redos group und Vorsitzende des Vorstandes des German Council of Shopping Centers. „Auf der anderen Seite gibt es natürlich Mieter, die durch

die jüngsten digitalen Entwicklungen mit ihrem Geschäftsmodell unter Druck geraten sind – mit der entsprechenden Auswirkung auf die Mietzahlungsbereitschaft.“

Spannend wird es dann, wenn alte Mietverträge auslaufen; anders als im Wohnbereich sind sie im Handel eher ein Pfund für Vermieter. Mieter dringen bei Neuabschlüssen nun häufig auf eine mindestens starke Umsatzkomponente, außerdem brauchen selbst Ankermieter heute nicht mehr die Flächengrößen wie früher, was die Gesamtmieteinnahmen schmälert. Ob und wie die Renovierungsmaßnahmen erfolgversprechend seien, müsse sich auch vor dem Hintergrund dieses gesamten Spannungsfeldes zeigen, sagt HDE-Experte Michael Reink. Er verweist auf die unterschiedlichen Ausgangslagen: Nicht nur die Projekte selbst, sondern auch Faktoren wie Lageentwicklung, Bauart des Centers, Geschosshöhe und Eingangsbereiche seien entscheidend und könnten nur bedingt beeinflusst werden. Er fordert von Shoppingcenter-Betreibern, ihrer Aufgabe als Frequenzbringer und als belebendes Element für die Gesamtstadtentwicklung nachzukommen.

Blick ins Ausland

„Die Center sind in Zeiten gebaut worden, als der Einzelhandel noch eine Alleinstellung bei der Warenverfügbarkeit hatte“, sagt er.

Dadurch hätten Kunden Dinge wie Treppen, mehrere Geschosse und Kellerlagen in Kauf genommen. Heute wollen Konsumenten durch Aufenthaltsqualität gelockt werden – ebenerdig, schnell erreichbar, luftig und ansprechend. Vor diesem Hintergrund erklären sich Konzepte wie das einer Markthalle im weiteren Sinn, zu der das Forum Steglitz verwandelt werden soll. „Im Ausland funktioniert dieses Nebeneinander von Essen, Kleidung und Dienstleistung in einem offenen Bereich schon sehr gut“, sagt Michael Reink.

Angesichts der Vielzahl an Shoppingcentern in Berlin und direkt vor den Toren der Metropole (siehe Interview) stellt sich freilich die Frage, ob schlicht ein Überangebot den einzelnen Objekten Umsätze und Rentabilität raubt. Dass der GCSC als Lobbyverband keinen „Oversupply“ erkennt, verwundert wenig. Doch auch Handelsexperte Michael Reink hält diese Frage zwar grundsätzlich für berechtigt, verweist für Berlin indes auf die Sonderstellung der Stadt: „Berlin profitiert von Berlinern, dem Speckgürtel, Touristen und Tagesgästen“, sagt er. „Das sind jeweils sehr unterschiedliche Kundengruppen mit unterschiedlichen Ansprüchen.“ Touristen könne man freilich nicht überallhin locken, schon gar nicht mit Filialisten, die sich überall finden. An solchen eher dezentralen Standorten könnten sich ergänzende Funktionen wie Büros oder Wohnungen lohnen, so Michael Reink. *Kristina Pezzei*

Erlebnissen wie Pop-up-Stores und Events. Denn auf die veränderten Konsummuster der Shopper müssen sich alle einstellen.

IA: Ist diese Notwendigkeit zum Wandel bei den Betreibern angekommen?

LK: Das Bewusstsein ist da, denn diese Trends gibt es ja nicht seit gestern. Zum Beispiel haben mehr als 40 Prozent der von uns befragten Centermanager angegeben, in den letzten zwei Jahren die Events aufgestockt zu haben. Der Großteil arbeitet dafür inzwischen mit professionellen Agenturen zusammen. Man weiß, dass sich die Kommunikationskanäle verändert haben und man zum Beispiel mit Influencern zusammenarbeiten muss. Aber Shoppingcenter sind Treffpunkte für die ganze Familie, daher ist die Kommunikation einfach vielfältiger geworden. Jedes vierte Center hat noch eine gedruckte Centerzeitung, die von der Zielgruppe gut angenommen wird. Mit Pop-up-Stores experimentieren zwei Drittel der befragten Center, sie liefern ständig neue Besuchsreize.

IA: Wie passen solche temporären Läden zur traditionellen Flächenaufteilung in Centern?

LK: Pop-up-Stores sind sehr klein und dadurch flexibel. Die Rolle der klassischen Ankermieter beeinflussen sie nicht, aber auch in dem Bereich sind deutliche Veränderungen sichtbar. Die Magnetmieter ziehen zwar nach wie vor, aber benötigen weniger Fläche und schaffen damit Raum für Neues. Mancherorts beobachten wir außerdem, dass gute gastronomische Konzepte zum eigenen Anker werden können. Dienstleistung und Entertainment werden nach Meinung der Centermanager ebenfalls prägender. Die Shopper der jungen Generation setzen eher auf Erlebnis als auf Konsum.

IA: Was empfehlen Sie schwächelnden Centern?

LK: Shoppingcenter brauchen ein Alleinstellungsmerkmal vor Ort und Relevanz für die Zielgruppe. Wenn das geschaf-

fen ist, kann man versuchen, mit einer Renovierung das Profil zu schärfen. Das hängt natürlich sehr vom individuellen Standort ab; in Berlin etwa haben allein in den vergangenen zehn Jahren sieben neue Shoppingcenter eröffnet – das erschwert Profilierung, macht sie aber umso wichtiger.

IA: Welche Perspektiven sehen die Manager denn selbst kurzfristig?

LK: Mehrheitlich rechnen sie überwiegend mit stabilen Mieteinnahmen, aber mehr als jedes fünfte Center wird in diesem Jahr sinkende Mieten verzeichnen. Ganz zentral ist für alle Akteure – in erster Linie Centermanagement, Investor, Mieter und Kommune – an einem Strang zu ziehen, konstruktiv zu kommunizieren und gemeinsam den Einzelhandelsstandort nach vorne zu bringen. Denn letztlich kann man nur gemeinsam den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen begegnen.

Interview: Kristina Pezzei

„Wir bräuchten ein Abrissverbot“

Manuel Ehlers, verantwortlich für den Bereich Nachhaltige Immobilien bei der Triodos Bank N.V. Deutschland, sieht Anzeichen für ein Umdenken in der Immobilienwirtschaft.

IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Deutschland wählt grün, junge Leute demonstrieren für den Klimaschutz, und Nachhaltigkeit ist in aller Munde. Da müssten doch eigentlich die Geschäfte der Triodos Bank als der führenden Nachhaltigkeitsbank Europas boomen?

Manuel Ehlers (ME): Tatsächlich verzeichnen wir ein starkes Wachstum bei Kreditvolumen und Kundenzahl. Gleichzeitig wird Nachhaltigkeit Mainstream, und auch konventionelle Bankhäuser wollen sich einen grünen Anstrich verpassen, um auf die sich verändernde Nachfrage zu reagieren. Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind natürlich im Immobiliensektor ein omnipräsentes Thema, allerdings erlebe ich in dieser Diskussion immer wieder eine für mich befremdliche Definition von Nachhaltigkeit: Viele Akteure verstehen darunter nicht ein zukunftsorientiertes, ganzheitliches Handeln unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten, sondern im Grunde ein Weiter-So mit neuen, vermeintlich smarten Technologien. Dabei muss allen klar sein, dass es so nicht weitergehen kann. Denn

wir fahren unseren Planeten gerade mit Top-Speed an die Wand.

IA: Wie definieren Sie denn Nachhaltigkeit?

ME: Im Immobilienbereich definiert sich Nachhaltigkeit für mich in erster Linie über die Nutzung eines Gebäudes. Ein Zertifikat an der Wand allein ist in der Regel kein guter Indikator. Bei einer echten Debatte über Nachhaltigkeit und Immobilien muss es eigentlich um soziale Gerechtigkeit und die Vermeidung von Neubau gehen.

IA: Bedeutet das, dass nur Bauen im Bestand wirklich nachhaltig ist?

ME: Ich gehe sogar so weit, zu sagen: Aus einer reinen Nachhaltigkeitsbetrachtung bräuchten wir ein Abrissverbot. Denn wir haben unser CO₂-Konto längst verbraucht. Wenn wir Nachhaltigkeit ganzheitlich betrachten, müssen wir nicht nur den laufenden Energieverbrauch einer Immobilie berücksichtigen, sondern auch die Le-

benszykluskosten und den CO₂-Rucksack, den das konventionelle Bauen mit sich trägt. Der CO₂-Ausstoß bei der Produktion von Baumaterialien wird oft ausgeblendet, was dadurch erleichtert wird, dass immer noch keine vernünftige Bepreisung von CO₂ existiert. Deshalb bin ich überzeugt: Eine Abriss-Neubau-Strategie ist grundsätzlich nicht nachhaltig, es sei denn, sie geschieht klimaneutral. Neubau müsste die Ausnahme sein und nur dort realisiert werden, wo er absolut vorteilhaft ist.

IA: Nun wachsen Berlin und andere Städte stark. Kann man da wirklich komplett auf Neubau verzichten?

ME: Das nicht. Aber wir müssen die Art und Weise, wie wir bauen, viel stärker hinterfragen. Wir müssen mit ressourcenschonenden, lokalen, nachwachsenden Materialien arbeiten – in erster Linie und soweit konstruktiv und brandschutztechnisch möglich mit Holz, Lehm und Hanf.

IA: Wäre es besser, wenn Berlin gar nicht mehr wachsen würde?



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



ME: Ökonomisch gesehen hinterfrage ich die Notwendigkeit von Wachstum grundsätzlich. Aber natürlich ist es wichtig, seinen Wohnort frei bestimmen zu dürfen. Gleichzeitig müssen soziale Gerechtigkeit und Durchmischung in wachsenden Städten bewahrt werden. In Deutschland beträgt die durchschnittliche Wohnfläche 46,5 Quadratmeter pro Kopf – Tendenz steigend. Da stellt sich die Frage nach der Suffizienz, ob das eine richtige Entwicklung ist und ob wir nicht eigentlich etwas näher zusammenrücken müssten. Ich will das nicht reglementieren, aber darauf hinweisen, dass der Flächenverbrauch schon bemerkenswert ist.

IA: Bauen allein ist Ihrer Ansicht nach also nicht die Lösung?

ME: Auf jeden Fall steht das Mantra „Bauen, bauen, bauen“ in krassem Widerspruch zu unseren Klimaschutzziele. Zudem entsprechen viele der neuen Wohnungen nicht den Bedürfnissen derjenigen Menschen, die dringend eine bezahlbare Wohnung suchen. Ich bin deshalb der Ansicht, dass wir wieder eine Wohngemeinnützigkeit brauchen. Beim Wohnraum haben wir es mit einem Menschenrecht zu tun. Boden ist keine Ware, die sich beliebig vermehren lässt, und Wohnraum kein Konsumgut das sich beliebig herstellen und allokiert lässt. Wohnraum sollte für jeden ein sicherer Ort sein und nicht Gegenstand von Angst und Verdrängung.



Manuel Ehlers
Quelle: Triodos

IA: Damit sind wir mitten in der aktuellen politischen Diskussion. Wie stehen Sie zum Berliner Volksbegehren Deutsche Wohnen & Co enteignen?

ME: Grundsätzlich bin ich der Meinung, dass ein größerer kommunaler Wohnungsbestand richtig ist, da er es der öffentlichen Hand erlaubt, mehr ausgleichenden Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu nehmen. Wenn die Vermietung von Wohnraum im privaten Sektor nur die Absicht hat, einen Gewinn zu erzielen und die Renditeerwartungen von Anlegern zu befriedigen, dann geht das mit meiner Vorstellung von privatem Eigentum und der damit verbundenen Verantwortung nicht konform.

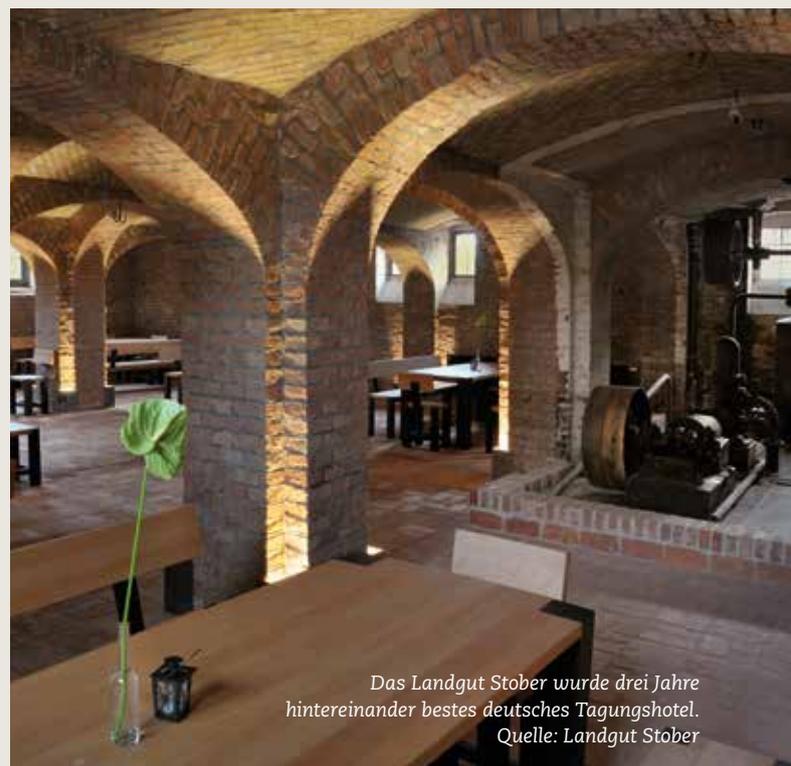
IA: Ist Vergesellschaftung das richtige Mittel dagegen?

ME: Sie kann in meinen Augen ein Mittel sein, weil dann nicht mehr nur die Rendite Unternehmenszweck ist, sondern der Wohnraum wieder Gemeinwohlzwecken dient. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass der politische Wille vorhanden ist, das Gemeinwohl in den Vordergrund zu rücken. Im Übrigen wird ja bei der Ausübung eines Vorkaufsrechtes ein Objekt nicht zwingend der Kommune übertragen. Ich erlebe hautnah, was für ein großartiger Spirit und was für eine Schaffenskraft von Hausgemeinschaften ausgeht, die die Chance bekommen, ihr Haus in gemeinwohlorientierten oder gemeinnützigen Strukturen selbst zu verwalten.

IA: Das Berliner Volksbegehren will alle privaten Unternehmen mit mindestens 3.000 Wohnungen enteignen. Ist die Größe eines Wohnungsunternehmens das entscheidende Kriterium, wie mit ihm umzugehen ist?

ME: Die Größe allein sicher nicht. Das ist ein Grund dafür, warum ich das Volksbegehren zurückhaltend beurteile. Es gibt durchaus Akteure mit Wohnungs- und Gewerbebeständen, die sehr verantwortungsbewusst mit ihrer Aufgabe umgehen. Gerade für diejenigen Unternehmen, die sich auf den Weg gemacht haben, verantwortungsbewusst und transparent zu handeln, wäre die Drohung mit Enteignung ein falsches Signal.

IA: Sie haben in einem früheren Gespräch mit IMMOBILIEN AKTUELL aus den „Leit-



Das Landgut Stober wurde drei Jahre hintereinander bestes deutsches Tagungshotel.
Quelle: Landgut Stober

sätzen Ehrbarer Kaufleute“ des Vereins Berliner Kaufleute und Industrieller (VBKI) zitiert. Darin steht: „Der Ehrbare Kaufmann unterstützt das Gemeinwohl in der Gesellschaft.“ Setzt sich diese Haltung durch?

ME: Ansätze dazu gibt es erfreulicherweise. Um als Immobilienunternehmer erfolgreich zu sein, muss man mittlerweile mehr bieten, als Baurecht zu schaffen, Gebäude zu errichten und Flächen zu vermarkten. Ein Alleinstellungsmerkmal kann etwa eine Selbstverpflichtung sein, in Projekten einen bestimmten Anteil an Gewerbe- oder Atelierflächen dauerhaft günstig anzubieten. Oder die Durchführung von Partizipationsprozessen, die über das politisch ohnehin Verlangte hinausgehen. Diese Bereitschaft, Gemeinwohlinteressen zu unterstützen, nimmt in meiner Wahrnehmung zu. Ob das dann immer intrinsische Motivation ist oder nur Mittel zum Zweck, lasse ich mal offen.

IA: Wie sehen Sie die Situation bei Gewerbeflächen?

ME: Das ist ein wichtiger Punkt. Wir sollten nicht immer nur über Wohnungen reden, sondern auch über Gewerbeflächen. Denn

die Gewerbemieten sind ebenfalls ein prekäres Feld. Gefühlt ist die Verdrängung im Gewerbebereich sogar noch stärker als im Wohnbereich. Das betrifft den Weinladen an der Ecke ebenso wie Künstlerateliers, kleine Handwerker und soziale Träger, die etwa Wohnraum für ihre Klienten zur Verfügung stellen. Deswegen braucht es einen stärkeren Schutz für Gewerbemieten.

AUCH
ÜBER
GEWERBE
REDEN

IA: Also eine Mietpreisbremse für Gewerbeflächen?

ME: Noch besser wäre auch hier ein Mietendeckel.

IA: Alle Banken haben mit dem Problem der extrem niedrigen Zinsen zu kämpfen. Wie behauptet sich die Triodos Bank in diesem Umfeld?

ME: Das Zinsniveau macht uns natürlich auch zu schaffen – vielleicht sogar noch mehr als anderen Banken, da wir ja ausschließlich das Geld unserer Kunden als Kredite für nachhaltige Projekte und Unternehmen weiterreichen. Um bei sinkendem Zinsniveau profitabel zu bleiben, müssen wir wachsen, wobei Wachstum bei uns keinesfalls Selbstzweck ist. Alles, was wir finanzieren, muss seinen positiven Impact auf die Gesellschaft unter Beweis stellen.

Interview: Christian Hunziker

Die Triodos Bank und ihre Projekte

Die Triodos Bank N.V. Deutschland verzeichnete Ende 2018 knapp 22.000 Kunden und ein Einlagenvolumen von 401 Millionen Euro. Damit finanzierte sie neben Projekten im Bereich erneuerbare Energien, Bildung, Kultur und Landwirtschaft auch 717.000 Quadratmeter an nachhaltigen Immobilien. Dazu zählen unter anderem folgende Projekte:

- Marienburg (Berlin-Mariendorf): Umwandlung leerstehender Gewerbeflächen in bezahlbare Atelierflächen
- Skypark (Berlin-Lichtenberg): CO₂-neutraler Bau eines Hotels in Holzmodulbauweise auf dem Dach des Parkhauses des Ring-Centers
- Goerzwerk (Berlin-Lichterfelde): Entwicklung der denkmalgeschützten ehemaligen Goerzwerke mit rund 25.000 Quadratmetern für Gewerbe, nachhaltige Produktion und Kunst zu günstigen Mieten
- Landgut Stober (Groß Behnitz bei Nauen): Erweiterung eines bio-zertifizierten, CO₂-neutralen Tagungshotels um 172 Hotelzimmer
- Hausener Weg 120 (Frankfurt am Main, Rödelheim): Umnutzung eines Forschungsgebäudes in ein intergrirendes Studenten- und Flüchtlingswohnprojekt mit Modellcharakter.



*Im Südwesten von Berlin ist mit dem GOERZWERK eine Arbeits- und Eventlocation entstanden.
Quelle: Dorothea Letkemann*

Viel auf einmal

Der Investmentmarkt boomt weiter. Besonders beliebte Spekulationsziele sind Fachmarktzentren und Nahversorgungsimmobilien – und das nicht nur wegen attraktiver Renditen oberhalb der Vier-Prozent-Marke.

Fix einkaufen, entspannt Shoppen, gut Essen und kostenfrei Parken – so promotet sich das Waldstadt-Center, eine Einkaufspassage im gleichnamigen Potsdamer Stadtteil. Ausgestattet mit einem breiten Branchenmix auf rund 13.500 Quadratmetern vermietbarer Fläche, verfügt die Einzelhandelsimmobilie über eine „Alleinstellung im Kerneinzugsgebiet“, sagt Walter Seul von der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Das Schweizer Unternehmen hat das Center für rund 40 Millionen Euro für den Offenen Immobilienfonds Swiss Life Living + Working erworben. Und ist damit einem der großen Trends auf dem Investmentmarkt gefolgt: Fachmarktzentren, insbesondere lebensmittelgeankerte, sind bei in- wie ausländischen Investoren nach wie vor ein gefragtes Gut.

Von den 4,9 Milliarden Euro, die laut Colliers International im ersten Halbjahr 2019 in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert wurden, entfielen 1,3 Milliarden Euro oder 26 Prozent auf den lebhaften Verkauf von Fachmärkten, Fachmarkt- oder Hybridzentren und Fachmarktportfolios. Gemessen an der Zahl der Deals lagen diese Objekte sogar mit 51 Prozent vorn.

„Wir sehen einen regen Einzelhandelsinvestmentmarkt – speziell bei High Street- und Fachmarkt-Objekten“, hält Jan Dirk Poppinga fest, Co-Head of Retail Investment beim Beratungsunternehmen CBRE. Laut Matthias Feske, Co-Head of Retail Services bei der BNP Paribas Real Estate GmbH, exponiert sich die Fachmarktsparte „als wichtigste Säule des Gesamtmarktes“, bietet für Investoren allerdings „in erster Linie in Städten außerhalb der großen Sieben“ eine Plattform.

Dass in der Hauptstadtregion dabei auch eine ganze Reihe von Deals mit nahversorgungsdominierten Handelsimmobilien über die Bühne gingen, zeigt der Verkauf der Resi-Passage in Reinickendorf. CENTERSCAPE erwarb das Objekt mit über 2.300 Quadratmetern Mietfläche Anfang des Jahres von der Unternehmensgruppe Becker & Kries. Ende Juli 2019 hat die PATRIZIA AG den Ora-

nienpark für einen ihrer deutschen Fonds akquiriert. Das Einkaufszentrum umfasst 20.400 Quadratmeter Einzelhandelsfläche und ist das maßgebliche Center in Oranienburg, nördlich von Berlin. Verkäufer war der Finanzinvestor Cerberus.

So vielfältig wie die Größe der gehandelten Fachmärkte sind auch die Gründe für die Investitionsbereitschaft in Immobilien dieser Assetklasse. Beim Waldstadt-Center in Südpotsdam haben Fondsmanager Walter Seul besonders Branchenmix, Sichtbarkeit und Erschließung für den Nahverkehr überzeugt. Daniel Herrmann, Head of Fund Management Retail bei der PATRIZIA AG, lobt am Oranienpark den „gelungenen Mietermix“ und die „stabilen Einnahmen“.

Tatsächlich weisen zahlreiche Fachmarktzentren einen hohen Anteil an Mietern mit guter Bonität und langfristigen Mietverträgen auf. Aber das ist nicht ihr einziger Pluspunkt: Sie ermöglichen auch eine hohe Flächenproduktivität durch vergleichsweise geringe Miet- und Betriebskosten und sind nicht vom fortschreitenden Online-Handel bedroht, da sie der täglichen Versorgung dienen.

Ein entscheidender Faktor sind darüber hinaus ihre trotz sinkender Werte noch immer attraktiven Renditen. Nach Angaben von CBRE liegen diese bei Fachmarktzentren in der Spitze bei 4,15 Prozent, was auf Jahresbasis einem Minus von 35 Basispunkten entspricht. Gegenüber dem ersten Quartal 2019 blieb der Wert allerdings stabil. Aufgrund der Renditekompression, ausgelöst durch die hohe Nachfrage bei zugleich knappem Angebot, nähern sich Fachmarktzentren mit großen Schritten Shoppingcentern an. Diese notieren laut CBRE Mitte 2019 zwischen 4,0 (A-Standorte) und 4,85 Prozent (B-Standorte). „Wir erwarten, dass die Fachmarktzentren auch in Zukunft weiter sehr nachgefragt werden, während es bei Shoppingcen-



tern durchaus zu weiteren Rendite-Anstiegen kommen könnte“, sagt Sebastian Gerhardt, Team Leader Valuation Advisory Service bei CBRE.

Fonds sind besonders aktiv

Zu den engagiertesten Käufergruppen im Retail-Segment gehören neben Immobilienfirmen und Vermögensverwaltern vor allem die von hohem Anlagedruck geprägten offenen Immobilien- und Spezialfonds. Ihr Marktanteil betrug in den ersten sechs Monaten 2019 knapp 27 Prozent, so die Analyse von Savills. Die Anlagestrategie des Greenman OPEN von Greenman Investments besteht darin, ein Portfolio aus neu errichteten oder kürzlich fertiggestellten Fachmarkt- und Hybridzentren mit Lebensmittel-Schwerpunkt in ganz Deutschland aufzulegen. Ende Juli 2019 betrug das Finanzvolumen rund 690 Millionen Euro, angefüllt auch durch Zukäufe aus der Hauptstadt und Umgebung. Der schon 2018 getätigte, 79 Millionen Euro schwere Kauf des Biesdorf-Centers in Marzahn-Hellersdorf mit einer Mietfläche von rund 32.200 Quadratmetern ist nur das prominenteste Beispiel.

Auch die HEICO Investment Management GmbH konzentriert sich auf Fachmarktzentren mit Ankermietern aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels. Gemeinsam mit einem deutschen Versicherer hat das Unternehmen den Grundversorgungsfonds mit einem derzeitigen Zielvolumen von rund 180 Millionen Euro etabliert. Fondsmanager Thorsten Beckmann verrät: „Nach mehreren Transaktionen in den westlichen Bundesländern wollen wir uns nun verstärkt auf dem ostdeutschen Markt engagieren“ – und dabei sicherlich auch den Berliner Raum in den Blick nehmen.

Matthias Klöppel

Beton-Oldtimer hält mit

Union Investment und IHG investieren 60 Millionen Euro in die Modernisierung des Hotels InterContinental in Berlin.

VORSPRUNG
DURCH
DIE
MODERNE

Auch Historie kann einstauben, da helfen selbst die schönsten Erinnerungen an Marlene Dietrich oder Bill Clinton nichts. „Die Modernisierung stellt sicher, dass das InterContinental Berlin auch langfristig zu den ersten Adressen in Berlin gehört“, so eine Sprecherin von Union Investment. „Gästerwartungen und Gästegesmack an ein Premiumhotel ändern sich in gewissen Zyklen. Danach wird das Haus diesen höchsten Ansprüchen auch perspektivisch über einen langen Zeitraum gerecht werden.“

Das Hotel InterContinental – am Tiergarten, eröffnet 1958, seither unter verschiedenen Brands auf dem Markt, 2015 mit geschätzt 44,9 Millionen Euro auf Rang sechs der umsatzstärksten Häuser in Deutschland und auf Platz drei in Berlin – wird einer Erneuerung unterzogen. Seit dem Jahr 2000 befindet es sich im Portfolio des Unilmmo: Deutschland, ei-

nem offenen Immobilien-Publikumsfonds von Union Investment. Aus Fondsperspektive sollen die angestoßenen Maßnahmen die Ertragskraft und die Immobilienwertentwicklung des Hauses langfristig stabilisieren. Aktuell hat das rund 70.000 Quadratmeter große Gebäude einen geschätzten Verkehrswert von etwa 185 Millionen Euro. Martin Schaller, Head of Asset Management Hospitality bei der Union Investment Real Estate GmbH, sagt: „Durch die Modernisierung der Immobilie stellen wir sicher, dass das Hotel auf dem vielfältigen Berliner Markt einen Vorsprung hat.“

Die Arbeiten begannen im Mai 2019, das äußere Erscheinungsbild wird sich nicht ändern, abgeschlossen werden sie voraussichtlich Ende 2022. Zuerst erfolgt der Umbau des großen Ballsaales. Ende 2019

soll die komplette Renovierung der Gästezimmer im Süd- und Ostflügel starten. Nach Fertigstellung dieser Bereiche finden die Arbeiten am Westflügel statt. Auch die Lobby und die Empfangsräume bekommen eine umfassende Erneuerung. Insgesamt eine Investition von 60 Millionen Euro. Das Hotel und damit die 558 Zimmer sind während der Arbeiten für Gäste geöffnet.

Vor Beginn der Bauarbeiten wurde der Pachtvertrag mit der IHG InterContinental Hotels Group um weitere 30 Jahre verlängert. Karin Sheppard, Managing Director Europe der IHG, sagt: „Das InterContinental Berlin ist eines unserer Wahrzeichen für die Marke und damit eines der begehrtesten Hotels der InterContinental-Familie. Wir freuen uns sehr, dass wir mit Unterstützung unseres Partners Union Investment



Quelle: IHG – InterContinental Hotels Group



weiter investieren und die Position im florierenden Berliner Markt und bei Hotels mit ähnlichem Prestige in Europa und darüber hinaus stärken.“

Das Übernachtungsgeschäft in der Hauptstadt erlebt einen Höhenflug. Spezialist Christie & Co konstatierte für 2018: Die Hauptstadt ist mit 121.000 Betten und 27,1 Millionen Übernachtungen im Jahr 2018 der größte städtische Hotelmarkt. In den letzten fünf Jahren wuchs das Bettenangebot um 10,7 Prozent, die Anzahl der Übernachtungen um 14,9 Prozent. Während das erste Halbjahr 2018 in Bezug auf die Performance stabil verlief, glich das zweite Halbjahr aufgrund diverser Messen und Veranstaltungen einem Feuerwerk. Zum Jahresende lag der RevPAR bei 79 Euro und verzeichnete ein Plus von 6,9 Prozent, was dem stärksten RevPAR-Wachstum 2018 unter den Top-6-Städten entspricht.

Ivette Wagner





Begehrter Klassiker

In den letzten Monaten sind mehrere offene Immobilienfonds neu auf den Markt gekommen. Doch auch die bewährten Fonds der großen Anbieter sind bei Privatanlegern beliebt.

Es ist eine veritable Produktoffensive, welche die Deka Immobilien im Juni dieses Jahres angekündigt hat. Gleich drei neue offene Immobilienfonds für Privatanleger bringt die Fondsgesellschaft der Sparkassen auf den Markt – mit ganz unterschiedlichen Schwerpunkten. Während der eine Fonds in Gewerbeimmobilien in wachsenden Metropolen auf der ganzen Welt investiert, konzentriert sich der zweite auf Immobilien im pazifisch-asiatischen Raum. Der dritte hat Wohnungen im mittleren Mietpreinsniveau in Europa im Fokus. „Mit den neuen Fonds diversifizieren wir unser Produktangebot und bieten Privatanlegern internationale Investmentchancen“, sagt dazu Torsten Knapmeyer, Geschäftsführer der Deka Immobilien.

Die Sparkassen-Gruppe ist nicht der einzige Anbieter, der neue Fonds für Privatanleger auflegt. Ganz im Gegenteil: Alte und neue Fondsiniziatoren spüren seit geraumer Zeit Aufwind. 2018 verzeichneten offene Immobilienfonds laut dem Bundesverband Investment und Asset Management (BVI) Mittelzuflüsse in Höhe von 6,4 Milliarden Euro. In diesem Jahr setzte sich der Trend fort: Allein im ersten Quartal wuchs das Volumen der offenen Immobilienfonds um weitere drei Milliarden Euro. Damit betrug das Vermögen der offenen Immobilien-Publikumsfonds (also ohne die Spezialfonds, die sich an institutionelle Investoren richten) im März 2019 gut 101 Milliarden Euro. Das Vertrauen der privaten Anleger sei zu-

**BRANCHENVERMÖGEN
HAT IN DEN ERSTEN MONATEN
2019 DIE 1100 MILLIARDEN-
EURO-MARKE GEKNACKT!**

BRANCHENVERMÖGEN (NETTO):	
Jahr	in Mrd. Euro
2017 (Dez)	89,0
2018 (Dez)	97,9
2019 (März)	101,1

**MITTELZUFLÜSSE STEIGEN
SEIT JAHREN**

Allein in den ersten Monaten 2019 sind drei Milliarden Euro netto zugeflossen.

NETTOMITTELZUFLÜSSE	
Jahr	in Mrd. Euro
2017 (Dez)	5,9
2018 (Dez)	6,3
2019 (März)	3,0

rückgekehrt, stellt deshalb Michael Schneider fest, Geschäftsführer der Service-KVG (Kapitalverwaltungsgesellschaft) INTREAL. „Die Krise der offenen Immobilienfonds ist schon länger überwunden“, sagt er. „Die neuen Regelungen haben sich bewährt und dafür gesorgt, dass diejenigen Anleger,

welche die offenen Fonds nur zum Parken liquider Mittel nutzten, sich andere Anlagevehikel suchen mussten.“

Damit bezieht sich Michael Schneider auf die 2013 in Kraft getretenen Vorschriften des Kapitalanlage-Gesetzbuches (KAGB). Sie legen fest, dass Neuanleger ihre Anteile mindestens 24 Monate lang halten und die Rückgabe mindestens zwölf Monate vorher ankündigen müssen. Zudem sind die Anlagevehikel für private und für institutionelle Anleger jetzt klar getrennt. Vor Inkrafttreten des KAGB hatten institutionelle Investoren in großem Stil Geld aus offenen Immobilienfonds abgezogen. Dadurch geriet diese Anlageklasse in existentielle Nöte, und mehrere Fonds mussten abgewickelt werden.

Credit Suisse kehrt zurück

Vor diesem Hintergrund ist es bemerkenswert, dass Credit Suisse wieder einen offenen Immobilienfonds auflegt. Denn der vom selben Institut initiierte CS Euroreal war einer jener Fonds gewesen, welche die letzte Krise nicht überstanden und abgewickelt werden mussten. Der neue Fonds Credit Suisse ImmoTrend Europa will breit diversifiziert in europäische Gewerbeimmobilien (Einzelhandel, Büro und Logistik) investieren. Zu den beiden ersten Objekten, welche die Fondsmanager angekauft haben, gehört das von der OFB Projektentwicklung revitalisierte Büro- und Einzelhandelsgebäude in der Bahnhofstraße 38 in Erfurt. Doch auch

Newcomer haben das Segment für sich entdeckt. So investiert der erste offene Immobilien-Publikumsfonds der KGAL-Gruppe in Gewerbeimmobilien in Deutschland und anderen europäischen Städten. Ebenfalls ein neuer Anbieter ist Habona: Das auf Einzelhandelsobjekte spezialisierte Unternehmen hat zwar bereits mehrere geschlossene Fonds aufgelegt, jetzt aber erstmals einen offenen Fonds angekündigt. Dieser hat in Deutschland gelegene Nahversorgungsimmobilien im Blick und strebt bis 2024 ein Volumen von 500 Millionen Euro an.

Vorteile der Newcomer

„Die neuen Fonds, die in letzter Zeit initiiert worden sind, haben gegenüber den großen Tankern der Altfonds einige Vorteile“, stellt INTREAL-Geschäftsführer Michael Schneider fest. „Sie können zum Beispiel in kleinere Objekte investieren, wodurch sich das Klumpenrisiko verringert. Sie müssen weniger Liquidität parken, was deshalb gut ist, weil Liquidität heute Geld kostet. Und sie haben keine Altbestände im Portfolio, die möglicherweise nicht optimal gemanagt sind oder altersbedingt zukünftig hohe Instandhaltungs- oder Revitalisierungskosten generieren.“

Mit den „Tankern der Altfonds“ meint Michael Schneider die großen Fonds der Platzhirsche Deka Immobilien, Union Investment und Commerz Real. Allerdings zeigen Zahlen der Ratinggesellschaft Scope Analysis, dass auch die traditionsreichen Vehikel auf die veränderten Verhältnisse reagiert haben. So konnten sie die Liquiditätsquote zuletzt auf 20,2 Prozent senken. Liquidies Kapital kostet in der gegenwärtigen Niedrigzinsphase in erheblichem Ausmaß Rendite. Möglich war die Reduktion, weil die Fondsgesellschaften in vielen Fällen mit Kontingentierungen arbeiten und neues Geld gar nicht oder nur in eingeschränktem Umfang annehmen.

Damit hängt auch die Ankündigung neuer Fondsprodukte zusammen, wie Michael Schneider von INTREAL erläutert: Die großen Anbieter seien gezwungen, neue und innovative Fonds anzubieten, „um dem Angebot der neuen Konkurrenten Paroli zu bieten, aber auch, um den Anlagedruck auf die bestehenden Fonds zu reduzieren“. Das unterstreicht das Beispiel von Deka Immobilien: Gleichzeitig mit der Auflage der neuen Fonds kündigte die Gesellschaft an, nur noch in sehr begrenztem Umfang frisches Geld für ihren größten Bestandsfonds, den Deka-ImmobilienEuropa, anzunehmen. „Investments über die Zuflüsse aus den Sparplänen sowie die jähr-

ÜBERSICHT: NEUE OFFENE IMMOBILIEN-PUBLIKUMSFONDS

ANBIETER	FONDSNAME / FOKUS	AUFLAGE / STATUS
KGAL	KGAL immoSUBSTANZ	Vertriebsstart im März 2019
Credit Suisse Asset Management		Mai 2019
Habona Invest		Angekündigt für das 2. Halbjahr 2019
Deka Immobilien	Wohnfonds mit Fokus auf mittleres Mietpreisniveau in europäischen Metropolen (Auflage und Verwaltung von Swiss Life Asset Managers)	Auflage 2. Halbjahr 2019
Deka Immobilien	Weltweit investierender offener Immobilien-Publikumsfonds	Auflage Anfang 2020
Deka Immobilien	Fonds mit Fokus auf dem pazifisch-asiatischen Raum (Fremdwährungsfonds)	Auflage 2. Halbjahr 2020

lichen Wiederanlagen aus Ausschüttungen hinaus bergen das Risiko, die hohe Qualität des Immobilienportfolios zu verwässern“, begründet dies Geschäftsführer Torsten Knapmeyer.

Neue Liebe Wohnimmobilien

Verändert haben die großen Fonds ebenso ihre Anlagestrategie. „Während sie vor zehn Jahren hauptsächlich in erstklassige Büroimmobilien in den Top-Städten und in großvolumige Einzelhandelsobjekte investierten, haben sie sich jetzt spezialisiert und auch andere Assetklassen, Themen und Länder in den Blick genommen“, stellt INTREAL-Chef Michael Schneider fest.

Besonders auffällig ist die neue Liebe zu Wohnimmobilien. Nachdem bereits 2017 Union Investment in dieses Segment eingestiegen ist, folgen jetzt Deka Immobilien und Commerz Real. Die Fondsgesellschaft der Commerzbank will in den kommenden vier bis fünf Jahren nach eigenen Angaben etwa zwei Milliarden Euro in Wohnimmobilien investieren. Dafür legt sie aber keinen eigenen Fonds auf; vielmehr wird das Wohnimmobilienportfolio Teil des Fonds Hausinvest, der Mitte 2019 ein Vermögen von 14,4 Milliarden Euro verwaltete. Um die richtigen Objekte zu akquirieren, arbeitet Commerz Real mit dem Wohnungsspezialisten WERTGRUND Immobilien zusammen. Ähnlich machen das die anderen großen Fondsgesellschaften, die bislang ausschließlich auf Gewerbeimmobilien setzten: Union Investment kooperiert mit der ZBI Gruppe,

Deka mit Swiss Life Asset Managers. Alle Fonds, die auf der Suche nach Kaufgelegenheiten sind, haben allerdings mit einem Problem zu kämpfen. „Die größte Herausforderung für Asset Manager bleibt der Ankauf von Objekten auf einem attraktiven Renditeniveau“, heißt es bei Scope Analysis. Bisher scheinen sie diese Herausforderung gut bewältigt zu haben: Laut Scope Analysis betrug die durchschnittliche Rendite der offenen Publikums-Immobilienfonds im vergangenen Jahr 3,3 Prozent.

Rendite bei Crowdfunding

Noch einer zweiten Herausforderung müssen sich die Fondsanbieter stellen: der Konkurrenz durch Crowdfunding-Plattformen wie EXPORO, ZINSLAND und BERGFÜRST. Diese sammeln ebenfalls Geld von Privatanlegern ein und bieten dafür eine im Durchschnitt deutlich höhere Rendite – allerdings auch bei deutlich höherem Risiko, da die Anleger über die Plattformen Mezzanine-Kapital zur Verfügung stellen. Trotzdem sieht INTREAL-Geschäftsführer Michael Schneider in den Crowdfunding-Plattformen keine Konkurrenz zu offenen Fonds, sondern lediglich einen alternativen Vertriebsweg. „Ich bin überzeugt, dass mittelfristig die beiden Bereiche zusammenwachsen werden“, sagt er. Der Beleg dafür: Commerz Real hat sich in diesem Jahr mit 24,9 Prozent an der Plattform Bergfürst beteiligt und dies damit begründet, das Vehikel sei eine Ergänzung zum klassischen Fondsgeschäft. *Christian Hunziker*

Wachstum um jeden Preis

Ankäufe von Einzelimmobilien und Portfolios sind mühsam und teuer. Schnelleres Wachstum verspricht die Übernahme eines ganzen Unternehmens. Experten sind sich sicher: Diese Strategie wird weiter an Bedeutung gewinnen.

Das Pressehaus am Berliner Alexanderplatz, einst Sitz des Berliner Verlags, gehört zu den prestigeträchtigsten Immobilien im Portfolio der GEG German Estate Group. Doch auch andere prominente Objekte wie das Luxushotel Villa Kennedy in Frankfurt am Main und das Bürogebäude Sapporobogen in München befinden sich im Eigentum des erst 2015 gegründeten Unternehmens, das sich als einen der am schnellsten wachsenden deutschen Investment- und Assetmanager bezeichnet. Seit Sommer dieses Jahres erfolgt das Wachstum allerdings unter anderer Flagge: Die Eigentümer von GEG, die Private-Equity-Gesellschaft KKR und die TTL Real Estate GmbH, haben die GEG für 225 Millionen Euro an die konkurrierende DIC Asset AG mit Sitz in Frankfurt am Main verkauft.

Solche Übernahmen hat es in letzter Zeit eine ganze Reihe gegeben. Und es werden weitere hinzukommen, ist Christian Schulz-Wulkow überzeugt. „Prinzipiell schauen sich momentan alle großen Bestandshalter sowie Asset- und Investmentmanager mögliche Übernahmekandidaten an“, sagt Christian Schulz-Wulkow, der als Managing Partner bei EY Real Estate Immobilienunternehmen berät. „Ich erwarte deshalb, dass die Konsolidierung auf dem deutschen Markt anhalten wird.“

Professionalisierung treibt Übernahmen

Warum aber machen Übernahmen in letzter Zeit so oft Schlagzeilen? „Die GEG ergänzt unser Geschäftsmodell in hervorragender Weise und beschleunigt das geplante Wachstum im institutionellen Fondsgeschäft deutlich“, begründet DIC-Vorstandsvorsitzende Sonja Wärntges die Akquisition. Ähnlich argumentiert Achim Küssner vom britischen Vermögensverwalter Schroders, der im Mai 2019 den Münchner Investmentmanager Blue Asset Management übernommen hat. Mit dem Kauf, sagt Achim Küssner, „schaffen wir die Voraussetzungen, um in Deutschland weiter zu wachsen“.

Bei den Investmentmanagern, die internationales Kapital auf dem deutschen Immobilienmarkt anlegen, wirken sich zu-



Sonja Wärntges
Quelle: DIC Asset AG

dem die gewachsenen Anforderungen der Kunden aus. „Die zunehmende Größe von Immobilien-Investmentmanagern ist auch die Folge der immer komplexer werdenden Wünsche und Anforderungen der Investoren“, stellte Dr. Marcus Cieleback, Head of Research bei der börsennotierten Patrizia AG, schon 2018 fest. Und er prophezeite damals: „Mit der Weiterentwicklung der Branche und einem damit einhergehenden Reifeprozess wird sich in den kommenden Jahren eine weitere deutliche Zunahme der Marktkonzentration beobachten lassen.“

Die PATRIZIA AG (ehemals Patrizia Immobilien AG) ist selber das beste Beispiel für diese Entwicklung. 2017 übernahm die in Augsburg ansässige Gesellschaft nacheinander drei Unternehmen: den deutschen Wettbewerber TRIUVA, den dänischen Dachfondsanbieter SPI und den britischen Investmentmanager Rockspring. Die Übernahmen stellten „einen wichtigen Meilenstein dar, um unser Ziel zu erreichen, ein globaler Anbieter von Immobilieninvestments in Europa zu werden“, sagte damals der Patrizia-Vorstandsvorsitzende Wolfgang Egger.

Wachstum über Deutschland hinaus

Dass auch Wohnungsbestandshalter durch Übernahmen wachsen, zeigt das Beispiel des DAX-Konzerns Vonovia SE. Der größte deutsche Wohnungskonzern hat nacheinander in Österreich (conwert und BUWOG) und in Schweden (Victoria Park)

Wohnungsgesellschaften übernommen und ist zudem in Frankreich eine Kooperation mit CDC Habitat eingegangen. Den Bestand hat Vonovia dadurch auf annähernd 400.000 Einheiten erweitert.

Dabei ist es kein Zufall, dass sowohl Patrizia als auch Vonovia an der Börse notiert sind. „Ein Grund für die Übernahme von Unternehmen liegt darin, dass am Kapitalmarkt die Devise ‚Big is beautiful‘ zählt“, analysiert Christian Schulz-Wulkow von EY Real Estate. „Börsennotierte Gesellschaften müssen eine Story erzählen, da Stillstand an der Börse als Rückschritt gilt.“ Für Wohnungsunternehmen kommt laut dem Experten hinzu, dass sie durch Skaleneffekte Vorteile erzielen können: „Die Verwaltung wird effizienter, und es wird einfacher, am Kapitalmarkt billiges Geld aufzunehmen.“

Doch auch in anderen Segmenten des Immobilienmarktes wachsen Firmen durch Übernahmen. So hat zum Beispiel vor kurzem Avison Young, ein Beratungsunternehmen mit Hauptsitz im kanadischen Toronto, das alteingesessene Hamburger Maklerhaus Völckers & Cie erworben. Und Axa Investment Managers (Axa IM), der Investmentarm des Versicherungskonzerns Axa, hat die Northstar Realty Europe mit einem internationalen Immobilienportfolio im Wert von 1,1 Milliarden Euro (darunter ein Bürogebäude und zwei Hotels in Berlin) geschluckt.

Wenige gut funktionierende europäische Player

Diese Beispiele zeigen, dass die Akquisitionsbestrebungen bei weitem nicht auf Deutschland beschränkt sind. „Auch auf europäischer Ebene dürfte es mittelfristig zu deutlich mehr Übernahmen kommen“, erwartet Christian Schulz-Wulkow. „Denn noch gibt es nur wenige gut funktionierende europäische Player.“

Bemerkenswert ist darüber hinaus, dass der Trend zur Übernahme auch das anspruchsvolle und konjunkturabhängige Projektentwicklungsgeschäft erfasst hat. „Wir sind in einem Zyklus, in dem die Börse eine solche Wachstumsstory honoriert und möglich macht“, sagt dazu Christian Schulz-Wulkow. Das wohl spektakulärste

Beispiel dafür ist der Expansionskurs der Consus Real Estate AG, die innerhalb kurzer Zeit von einem kleinen, nur Spezialisten bekannten Immobilienunternehmen, zum größten deutschen Projektentwickler geworden ist. Zu verdanken hat sie das der Übernahme der SSN Group und der CG Gruppe, die beide ein Projektentwicklungsvolumen im Milliarden-Euro-Bereich betreuen. Pikantes Detail: Zuvor hatte sich die damals noch selbständige SSN Group an einem anderen großen deutschen Projektentwickler, der GERCHGROUP AG in Düsseldorf, beteiligt. Doch schon nach kurzer Zeit, im Sommer 2018, beendeten die Partner die Zusammenarbeit.

„Zusammenschlüsse von Unternehmen verlaufen nicht immer problemlos, wie das berühmte Beispiel von Daimler und Chrysler gezeigt hat“, stellt denn auch Christian Schulz-Wulkow fest. Um ein Zusammengehen erfolgreich zu gestalten, gibt es nach seinen Worten zwei Ansätze. „Entweder fährt man eine konsequente Mehr-Marken-Strategie, oder man vereinheitlicht sehr schnell die Prozesse und führt die Aktivitäten auf einer Plattform zusammen.“ Letzteres, so Christian Schulz-Wulkow, sei gerade beim standardisierten Massengeschäft der Wohnungsverwaltung erfolgversprechend.

Mühsame Einzelkäufe

Warum aber wachsen wachstumswillige Unternehmen nicht einfach, indem sie einzelne Objekte oder Portfolios erwerben? Bestandhalter sowohl im Wohn- als auch im Gewerbesegment seien bei Ankäufen von Portfolios nach wie vor sehr aktiv, antwortet Christian Schulz-Wulkow. „Allerdings sind Portfolios mittlerweile teuer geworden, und der Wettbewerb unter den potenziellen Käufern ist intensiver als bei der Übernahme ganzer Gesellschaften.“

Hinzu kommt ein weiterer Aspekt, auf den Christian Kadel, Head of Capital Markets bei der Immobilienberatungsgesellschaft Colliers International, aufmerksam macht: „Verfügbare Produkte werden zunehmend komplizierter. Ob Erbbaurecht, Brandschutz oder Standorte außerhalb etablierter Lagen – intensivere Ankaufsprüfungen, erst recht in dieser reifen Marktphase, sind die Folge.“ Wer schnell expandieren will, setze deshalb auf anorganisches Wachstum, sagt Christian Schulz-Wulkow: „Übernahmen ermöglichen es, auf einen Schlag um mehrere zehntausend Wohneinheiten zu wachsen, während es sich bei Portfoliokäufen bestenfalls um mehrere tausend Einheiten handelt.“

Christian Hunziker



Der neue Sitz der Berliner Volksbank im Quartier Bundesallee gehört zum Portfolio von Consus & SSN Group.
Quelle: KSV Krüger Schuberth Vandreike



Im Quartier Hoym der CG Gruppe AG entstehen am Dresdner Neumarkt mehr als 250 Wohnungen, dazu Gewerbeeinheiten, Büros, Gastronomie, Stellplätze und ein Hostel.
Quelle: CG Gruppe AG / CZ Visuals



In Berlin besitzt die Vonovia einen sehr großen Bestand.

Quelle: Vonovia

Veranstaltungen 2019

IMMOBILIENGESPRÄCHE

13. DRESDNER IMMOBILIENGESPRÄCH

Donnerstag, 14. November 2019, 19:00 Uhr

The Westin Bellevue Dresden

8. MAGDEBURGER IMMOBILIENGESPRÄCH

Dienstag, 19. November 2019, 19:00 Uhr

MARITIM Hotel Magdeburg

10. BERLINER IMMOBILIENGESPRÄCH

Donnerstag, 21. November 2019, 19:00 Uhr

Mercure Hotel MOA Berlin

NEU: GERAER IMMOBILIENGESPRÄCH

Dienstag, 26. November 2019, 19:00 Uhr

Kultur- und Kongresszentrum Gera

IMMOBILIENMONITORE

1. IMMOBILIENMONITOR KÖLN

Dienstag, 5. November 2019, 9:00 Uhr

KOMED, Im MediaPark Köln

MESSEN / KONGRESSE

1. POTSDAMER IMMOBILIENTAG

Donnerstag, 24. Oktober 2019, 9:00 Uhr

Investitionsbank des Landes Brandenburg

5. THÜRINGER IMMOBILIENKONGRESS

Dienstag, 12. November 2019, 9:00 Uhr

CongressCenter der Messe Erfurt

2. FRANKFURTER IMMOBILIENKONGRESS

Donnerstag, 28. November 2019, 9:00 Uhr

The Westin Grand Frankfurt

Das Copyright 2019 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

Redaktionsleitung

Ivette Wagner
wagner@WundR.de

Layout

Ines Stanko-Angrés, Claudia Mühlmann
grafik@WundR.de

Autoren

Britta Berger
Christian Brensing
David Eckel
Dr. Roland Ernst
Alexander Fieback
Dagmar Hotze
Christian Hunziker
Matthias Klöppel
Karin Krentz
Pierre Pawlik
Kristina Pezzei
Michael Rücker
Jan Zimmermann

Anzeigenverkauf

Marcus Grundmann
grundmann@WundR.de
Sharon Walseck
walseck@WundR.de

Druck

Druckerei Vettters GmbH & Co. KG

Bildnachweis Shutterstock

S. 01, S. 21: Bernd Schmidt; New Africa
S. 05: Don Pablo
S. 12: Jakub Krechowicz
S. 16: Fer Gregory
S. 18: Breitformat
S. 20: Fer Gregory
S. 28: Heide Pinkall
S. 30: hobbit; Francois Poirier;
Lisa Kolbasa; Jéo-Pardy
S. 38: PopTika
S. 40: Lemberg Vector studio
S. 50: 4 PM production
S. 54: popout
S. 60: Photobank gallery
S. 62: redgreystock; Vectorpocket
S. 67: Golden Sikorka; Gurza
S. 70: Nejrion Photo



IMMOBILÉROS

DER PODCAST VON W&R IMMOCOM

Der Podcast für die Immobilien-Branche

von W&R IMMOCOM

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

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



Harald Simons
Immobilienweiser



Reinhold Knodel
PANDION AG



Engelbert Lütke Daldrup
Flughafen Berlin
Brandenburg GmbH



Michael Zahn
Deutsche Wohnen SE



Gordon Knabe
CMC Center
Management GmbH



Stefan Wulff
Otto Wulff Projekt-
entwicklung GmbH

Abonniere den Immobiléros-Podcast auf:



W&R IMMOCOM · Richterstr. 7, 04105 Leipzig · Tel. 0341 697 697 77-0

Foto: shutterstock.com/Halfpoint

★ www.immobileros.de ★

Mehrwert mit Highspeed.

Wir bringen Ihre Immobilie ans Netz der Zukunft.

**Glasfaser
für alle.**

DNSNET Internet Service GmbH · Zimmerstr. 23 · 10969 Berlin

Wir sind Ihr regionaler Partner für den Glasfaserausbau:

- ✓ Von der Quartiersplanung bis zum Hausanschluss.
- ✓ Eine zukunftsfähige Infrastruktur für Immobilien.
- ✓ Die stabile Basis für smartes Gebäudemanagement.