



EXTRA: VIDEO

EINBLICKE
IN DIE UNTER-
NEHMERRUNDE

immobilien wirtschaft

IMPULSE FÜR INSIDER

Region- Report

STADTENTWICKLUNG Das starke Wachstum fordert die Planer

WOHNIMMOBILIEN Zwischen Marktexzess und Regulierung

HOTELMARKT Der Hype als Keimzelle für innovative Konzepte

STADT DER REKORDE

Berlin

HAUFE.



Warsaw Spire

Bürogebäude
Warschau

Helaba | 

Besuchen Sie uns auf der MIPIM:
Hall Riviera 7 | Stand R7.G20



Q 19
Einkaufszentrum
Wien



Balthazar
Bürogebäude
Paris



61 Ninth Avenue
Gemischt genutzte
Immobilien
New York



SXB Südkreuz
Büro-Development
Berlin



Upper Zeil
Geschäftshaus
Frankfurt



Junghof Plaza
Gemischt genutzte
Immobilien
Frankfurt

Mit maßgeschneiderten Lösungen höher hinaus.

Im Immobiliengeschäft sind wir die Experten für Ihre optimal angepassten Finanzierungen. Unsere Lösungen sind individuell auf Sie abgestimmt und umfassen ein ganzheitliches Spektrum an Leistungen: Ob auf nationalen oder internationalen Märkten, als Ihr Partner geben wir Ihrem Vorhaben Auftrieb – kompetent, zuverlässig und langfristig.

Werte, die bewegen.



„Berlin ist eine riesige Projektionsfläche für alle, die dorthin reisen, dort wohnen, arbeiten und investieren wollen – und das Must Have Piece unter den deutschen Metropolen.“

Dr. Kathrin Dräger,
Redakteurin

EXTRA: VIDEO



[www.haufe.de/
unternehmerrunde-berlin](http://www.haufe.de/unternehmerrunde-berlin)

Einblicke in die Unternehmerrunde haben wir für Sie in bewegtem Bild für Sie zusammengestellt.

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Berlin ist nicht nur eine riesige Stadt, sondern auch eine riesige Projektionsfläche für alle, die dorthin reisen, dort wohnen, arbeiten und investieren wollen. Jeder sieht in Berlin, was sie oder er sehen will: den Place to be, die hippe Wochenenddestination, den idealen Standort fürs Start-up oder die Goldgrube für den nächsten Deal. Pessimisten denken eher an lahrende Bürokratie, hakeilige Infrastrukturprojekte, sich zu Initiativen zusammenrottende Bürger oder eklatanten Flächenmangel. Die Autoren dieses Hefts zeigen uns Berlin aus ihrer Perspektive. Und die ist naturgemäß eine immobilienwirtschaftliche.

Der Einwohnerzuwachs von Berlin zwischen 2011 und Mitte 2018 entspricht in etwa der Größe von Mannheim oder Augsburg. Das bringt Nutzungskonflikte um die knapper werdenden Flächen mit sich. Um den Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen zu decken, sind Nachverdichtungen nötig. Das alleine reicht aber nicht aus: Komplette neue Stadtteile sind in der Pipeline und die Zusammenarbeit mit dem benachbarten Brandenburg gewinnt an Bedeutung.

Die Hauptstadt holt bei Immobilienpreisen und Flächenknappheit allmählich Städte wie München, Frankfurt oder Hamburg ein. Die Spitzenmieten bei Büroflächen steigen zwar stetig, sind aber im Vergleich mit London und Paris eher Schnäppchen. Auch die Wohnungsmieten sind eine Frage der Perspektive. Der Wohnungsmarkt, der noch vor acht Jahren von erheblichem Leerstand und niedrigen Preisen geprägt war, ist mittlerweile einer der angespanntesten Deutschlands. Makler können sich vor Interessenten kaum retten. Im Vergleich zu anderen Weltmetropolen relativiert sich allerdings diese Dramatik.

So mancher Investorentraum zerplatzt an der Tatsache, dass die Kaufkraft der Bewohner teilweise deutlich unterhalb derer in anderen größeren deutschen Städten liegt – wobei Mittelknappheit ja oft die Kreativität befeuert. Nicht jede Assetklasse und Branche bietet Grund zum Jubel. Aber unterm Strich ist Berlin das Must Have Piece unter den deutschen Metropolen. Ob Sie es haben müssen, liegt ganz bei Ihnen.

Ihre



08 **UNTERNEHMERRUNDE: DIE POTENZIALE BERLINS**
 Zentrum oder Stadtrand? Wohnen oder Büro? Und die Rolle der Politik: Jürgen Overath, COO TLG AG; Henrik Thomsen, Geschäftsführer Groth Development; Marcus Buder, Bereichsleiter Gewerbliche Immobilienfinanzierung Berliner Sparkasse; Dirk Labusch, Chefredakteur „Immobilienwirtschaft“ (v.l.n.r.)

IMPRESSUM

Abonnenten-Service und Vertrieb

Service-Center Freiburg
 Tel. 0800 7234-253
 Fax 0800 5050-446
 E-Mail: zeitschriften@haufe.de

Redaktion

Dirk Labusch
 (verantw. Chefredakteur),
 Dr. Kathrin Dräger,
 Jörg Seifert
 (Chef vom Dienst),
 Michaela Burgdorf (Fotos)

Journalisten im Heft

Christian Brensing
 Christian Hunziker

Anzeigen

Anzeigenpreisliste (01.01.2019)
 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
 Niederlassung Würzburg
 Unternehmensbereich
 Media Sales
 Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
 Klaus Sturm, Tel. 0931 2791-733
 klaus.sturm@haufe.de

Anzeigendisposition

Yvonne Göbel
 Tel. 0931 2791-470
 anzeigen@immobilienwirtschaft.de

Grafik/Layout

Hanjo Tews

Titelbild

IndustryAndTravel/shutterstock.com

Druck

Senefelder Misset,
 Doetinchem

Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
 Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
 Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Sandra Dittert, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

Bildnachweis

Soweit nicht anders vermerkt, wurden die verwendeten Bilder von den jeweiligen Unternehmen oder der Autoren zur Verfügung gestellt.

Inhalt

Editorial	03
News	06
Unternehmerrunde Eine Stadt hat Wachstumsschmerzen: Großer Flächenbedarf und Investitionswünsche treffen auf langsame Bürokratie und Widerstände aus Bevölkerung und Politik.	08
Gewerbeimmobilien Die Nachfrage ist ungebrochen hoch. Mittlerweile wird das Transaktionsvolumen vom Flächenmangel eingedämmt.	13
Wohnungsmarkt Während Kaufpreise und Mieten weiter steigen, greifen Senat und Bezirke mit immer drastischeren Mitteln in den Markt ein.	16
Senatorin im Gespräch Die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher (Die Linke), spricht über den Spagat zwischen Investoren- und Anwohnerinteressen.	18
Stadtentwicklung Das starke Wachstum Berlins fordert die Stadtplaner. Komplette neue Stadtteile sind in der Pipeline, und die Kooperation mit Brandenburg gewinnt an Bedeutung.	20
Projektentwicklung Die Beispiele Holzmarktgelände und Nalepa-land stehen für kreative Konzepte mit Nutzungsmix.	23
Hotelmarkt Die Branche profitiert vom Berlin-Boom der vergangenen Jahre. Doch ist dieser Hype von Dauer? Und wo liegen die Potenziale?	26
Investor im Interview Der Berliner Wohnimmobilieninvestor Jakob Mähren sieht neben viel Potenzial auch Strukturprobleme und eine gewisse Schwerfälligkeit, neue Dinge anzuschieben.	28
Start up Hub Von Berlin aus fördert der Innogy Innovation Hub Start-ups, die Maßstäbe in der digitalen Transformation setzen sollen.	30

Einzelhandel

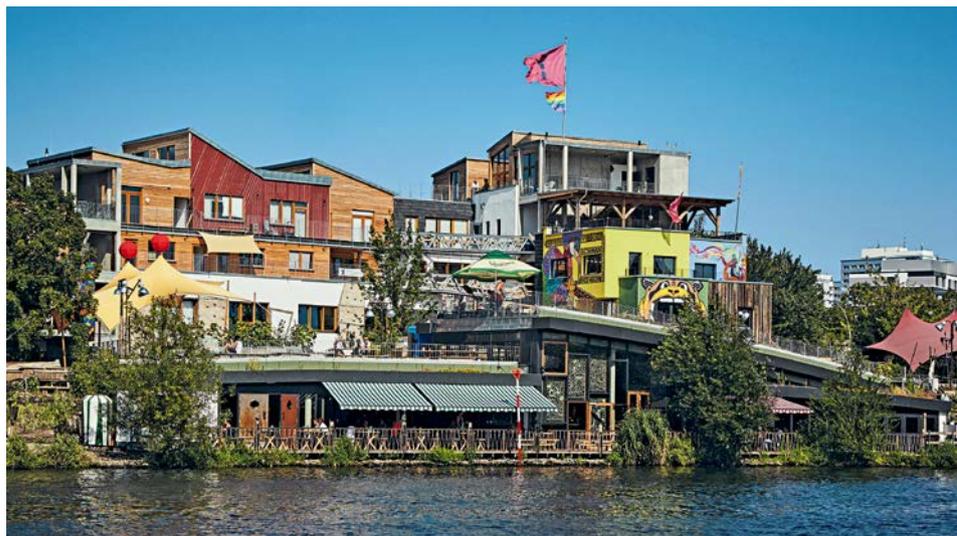
Vom Vermieter- zum Mietermarkt:
Der Druck auf die Top-Lagen nimmt zu.

33

Stadtgeflüster

Berlin als „Failed State“? Eine ineffiziente
Verwaltung und eine überforderte
Infrastruktur erwecken jedenfalls diesen
Eindruck.

34

**23****NEIN ZUR MONOKULTUR**

Das Holzmarktgelände ist ein buntes Beispiel
für alternative Projektentwicklung.

Besuchen Sie uns auf der MIPIM:
Palais des Festivals, Stand P4.C10

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Aus Plänen wird Wohnraum.

IBB für Vermieter & Investoren: Die Wohnungsbauförderer in Berlin.

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

Telefon: 030 / 2125-2662
E-Mail: immobilien@ibb.de
www.ibb.de/vermieter_investoren

 **Investitionsbank
Berlin**
Leistung für Berlin.

Direkt an der Dahme in der Nähe des Großen Müggelsees liegt die „Vitalresidenz Riviera“



SENIORENRESIDENZ

Terragon baut Luxus-Seniorenwohnungen an der Dahme

Die Terragon AG, Projektentwickler für Senioren-Servicewohnungen, beginnt im März 2019 mit dem ersten Bauabschnitt der „Vitalresidenz Riviera“ im Bezirk Trepotow-Köpenick. In zwei Bauabschnitten entsteht mit einem Investitionsvolumen von rund 80 Millionen Euro im Ortsteil Grünau eine Seniorenresidenz mit einer Bruttogrundfläche von circa 15.000 Quadratmetern. Das Projekt umfasst die denkmalgerechte Wiederherstellung des historischen Ausflugs- und Tanzlokals „Riviera“ und des Gesellschaftshauses Grünau. Das Gesamtprojekt soll im Frühjahr 2021 abgeschlossen sein.

Die Größe der insgesamt 208 barrierefreien und hochwertig ausgestatteten Wohnungen in Uferlage variiert zwischen circa 42 und 140 Quadratmetern. Den Bewohnern stehen Service- und Begegnungsflächen wie Empfang, Clubraum

und Wellnessbereich zur Verfügung. „Die Seniorenresidenz in der Regattastraße entspricht in ihrer Struktur und Ausstattung einem sehr guten Hotel“, sagt Dr. Michael Held, Vorstandsvorsitzender der Terragon AG. Der zukünftige Betreiber Agaplesion hat in Berlin außerdem die Seniorenresidenz „Sophiengarten“ in Steglitz und den „Havelgarten“ in Spandau im Portfolio.

Terragon sucht zurzeit rund 100 weitere Flächen für Seniorenresidenzen. „Wir akquirieren bundesweit Grundstücke mit insgesamt circa 15.000 Quadratmeter Geschossfläche, die sich in sehr guten bis mittleren Wohnlagen mit ausgezeichneter infrastruktureller Erschließung befinden. Dabei suchen wir nicht zuletzt auch solche vermeintlichen Problemfälle wie die jahrzehntelang unverkäuflichen Ruinen in der Regattastraße“, sagt Held.



Vom alten Lokal „Riviera“ bleibt der Saal.



Seniorenwohnen für gehobene Ansprüche

BÜRONEUBAU

Einstein22 im Europarc Dreilinden bald bezugsfertig

Im zweiten Quartal 2019 soll der Büroneubau am Albert-Einstein-Ring 22 in Kleinmachnow bezugsfertig sein. Der Projektentwickler und Bauträger Project Immobilien Gewerbe AG vermarktet die sechsgeschossige Immobilie mit rund 4.800 Quadratmetern Gesamtmietfläche unter dem Namen Einstein22. Flächen sind ab 330 Quadratmetern zu haben, ausgebaut als Einzel-, Gruppen- oder Großraumbüro. Die Flächeneffizienz im Einstein22 wurde durch das „Trusted Real Estate“-Qualitätssiegel des Sachverständigenbüros epk media in Zusammenarbeit mit der Stiftung Finanzbildung mit der Bestnote AA+ ausgezeichnet. Das Grundstück von Einstein22 befindet sich im Gewerbegebiet Europarc Dreilinden in Kleinmachnow, das mit einem niedrigen Gewerbesteuerhebesatz von 320 Prozent wirbt. In der Nachbarschaft befindet sich etwa die eBay-Deutschland-Zentrale und PayPal.

PROJEKTENTWICKLUNG

Pandion kauft Grundstücke in Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg

Die Kölner Projektentwicklungsgesellschaft Pandion AG hat zwei Grundstücke in Berlin erworben: ein circa 19.000 Quadratmeter großes Grundstück in der Asgardstraße in Pankow sowie eine etwa 12.400 Quadratmeter große Fläche in der Persiusstraße an der Ecke zur Bödikerstraße in Friedrichshain-Kreuzberg.

Das Gelände in Pankow ist derzeit noch als Abfallfläche im Flächennutzungsplan aufgeführt, sei aber ideal für ein Wohnquartier geeignet, erklärt Matthias Groß, Leiter der Pandion-Niederlassung Berlin. So sei die S-Bahn-Station Heinersdorf fußläufig erreichbar. Das Grundstück in Friedrichshain-Kreuzberg nahe der S-Bahn-Station Ostkreuz wird in zwei Bauabschnitten entwickelt. Im ersten Schritt entsteht

ein Bürogebäude mit rund 9.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche, für das die Planungen schon fortgeschritten sind. Für den zweiten Bauabschnitt wird ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Für das Gesamtgrundstück liegt bereits ein Bauvorbescheid mit insgesamt 51.383 Quadratmetern Bruttogeschossfläche vor.



So soll das künftige Bürogebäude an der Persiusstraße aussehen.

SMART BUILDING

Edge Grand Central Berlin ist komplett vermietet

Schon kurz nach dem Baustart ist das Edge Grand Central Berlin nun voll vermietet. Der US-amerikanische Soft- und Hardware-Hersteller Oracle belegt rund 3.500 Quadratmeter Nutzfläche und wird mit der Fertigstellung des Gebäudes im Jahr 2020 einziehen. Bereits im November 2018 wurde der Hauptmieter präsentiert: Die Scout24 AG nutzt 14.000 Quadratmeter Bürofläche. Darüber hinaus werden im Edge Grand Central Coworking-Flächen angeboten. Das Edge Grand Central ist Teil des neu entstehenden Stadtviertels Europacity und umfasst rund 20.000 Quadratmeter Büro-, Einzelhandels- und Sozialfläche auf neun Etagen. Es handelt sich um das erste Vorhaben des Projektentwicklers Edge Technologies, einem Tochterunternehmen der OVG Real Estate, in Deutschland.



NEW YORKER START-UP ROAM SUCHT FLÄCHEN IN BERLIN

Der New Yorker Coliving-/Coworking-Anbieter Roam will expandieren und sucht großzügige Immobilien in angesagten Städten. Zu den bisherigen Standorten in Miami, San Francisco, Tokio, London und Bali sollen in Europa Berlin, London, Paris, Barcelona, Rom und Lissabon hinzukommen.

Das Start-up wurde im Jahr 2015 vom Österreicher Bruno Haid gegründet. Zielgruppe von Roam sind „Digitalnomaden“, die hochmobil und dabei komfortabel wohnen und arbeiten wollen. Jede Location verfügt über einen Coworking Space, der rund um die Uhr geöffnet ist, eine Gemeinschaftsküche und einen Waschraum. Die hochwertig ausgestatteten Zimmer bieten High-Speed-Internet, Bad, Queen- oder King-Size-Bett und einen Putzdienst. Auch für die künftigen Standorte sucht Roam repräsentative, großzügig angelegte Immobilien. Das Unternehmen legt Wert darauf, dass die Häuser typisch für die sie umgebende Stadt sind. Die künftigen Standorte sollen Platz für 20 bis 50 Zimmer, für große Küchen, Arbeitsplätze sowie Raum zum Rückzug und Entspannen haben.

TERMIN

Deutscher Immobilienkongress am 28. März 2019 in Berlin

Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) lädt zum Deutschen Immobilienkongress 2019 im Axica am Pariser Platz in Berlin ein. Neben zahlreichen prominent besetzten Vorträgen und Diskussionsrunden findet auch die BFW-Mitgliederversammlung im Programm Platz.

Nähere Informationen gibt es unter www.bfw-bund.de.

Ein Markt mit Wachstumsschmerzen

Berlin hat viel Potenzial. Aber es hakt an einigen Stellen: Die Behördenmühlen mahlen oft langsam, die Willkommenskultur ist ausbaufähig. Die Politik müsste gegenüber den Bürgern verstärkt die Chancen betonen, die sich durch die Neuansiedlung von Unternehmen bieten.

In Kooperation mit



TEILNEHMER (V.L.N.R.)

Jürgen Overath

Chief Operating Officer der TLG Immobilien AG, Berlin

Henrik Thomsen

Geschäftsführer Groth Development GmbH & Co. KG

Marcus Buder

Bereichsleiter Gewerbliche Immobilienfinanzierung der Berliner Sparkasse



Es ist ja schon einiges besser geworden. Trotzdem eint der Wunsch nach mehr Unterstützung von Seiten des Berliner Senats die Runde der Diskutanten ...

Herr Thomsen, dass in Berlin Projektentwicklung im Bereich Wohnen solche Aufmerksamkeit erfährt, ist ein ziemlich neues Phänomen ...

Henrik Thomsen: Das stimmt. Noch 2011 spielte Projektentwicklung im Bereich Wohnen in Berlin eine untergeordnete Rolle. Wenn man damals als Projektentwickler bei den institutionellen Immobilieninvestoren gefragt hat, wo das Interesse liegt, dann war die Antwort immer „Büro, vielleicht noch Hotel, aber Wohnen auf keinen Fall“.

Marcus Buder: Inzwischen könnten laut Auskunft unseres Senats auf innerstädtischen Flächen noch 180.000 neue Wohnungen für rund 300.000 Berliner entstehen ...

Jürgen Overath: Wobei das Segment Luxuswohnen, so meine Wahrnehmung, fast vollständig bedient ist. Es gibt tatsächlich viele Wohnungen, die spekulativ von Kapitalanlegern gekauft worden sind, aber es stellt sich langsam die Frage, wer diese ganzen Wohnungen überhaupt mietet.

Thomsen: Die von uns entwickelten Quartiere sind in einer Größenordnung von 600 Einheiten aufwärts. Und das ist, glaube ich, kein schlechter Ansatz, wenn es darum geht, möglichst schnell viel Wohnraum zu schaffen. Berlin hat noch Raum für weitere solche Entwicklungen und diese sollten genutzt werden.

Es lässt sich gutes Geld verdienen zurzeit, aber was Wohnungsbaugesellschaften und Entwickler jetzt schultern sollen, scheint schon enorm ...

Overath: Würden die jetzt anstehenden Vorhaben schneller genehmigt werden, hätten wir mit Sicherheit noch ganz andere Engpässe. Die Bauindustrie kann gar nicht so schnell liefern, die Kapazitäten der Zulieferer sind jetzt schon stark ausgelastet. Haus- oder Fassadentechnik ist ein Riesenthema. Die mehr als 1,2 Millionen Quadratmeter Büroflächen-Developments, die in Berlin zurzeit anstehen, werden nur zu einem Drittel in 2019 realisiert und sind zu großen Teilen bereits vermietet. Man kann also nicht sagen, dass sich die Situation damit demnächst entspannen wird.

Thomsen: Berlin hat mit dem Ausbau und der Entwicklung der Wohnquartiere zu lange gewartet und setzt sie jetzt nicht mit Nachdruck um. Ich vergleiche das mit dem Segeln: Der Wind ist aufgekommen und wir haben die Segel nicht gesetzt.

Aus diesem Grund beobachten wir stark steigende Wohnungsmieten ...

Buder: Berlin hatte hier Aufholbedarf: Die Wohnungsmieten sind im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen im Schnitt nach wie vor niedrig. Und das gilt zum Teil auch für Neuvermietungen. Zum Beispiel kommen die Berliner Wohnungsunternehmen, die dem BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen) angehören, derzeit (Stand 2018) auf eine Durchschnitts-Neuvermietungsmiete von 7,45 Euro; die-

se Unternehmen stehen für rund 700.000 Wohnungen in Berlin. Das gilt im Übrigen auch für die privaten Gesellschaften, etwa die Deutsche Wohnen. Gleichzeitig muss man bei nationalen oder erst recht bei internationalen Vergleichen auch das noch niedrigere durchschnittliche Berliner Einkommensniveau im Hinterkopf behalten.

Hat das etwas damit zu tun, dass neue Unternehmen, wie es scheint, nicht immer willkommen geheißen werden?

Thomsen: Berlin empfindet einen großen Wachstumsschmerz und reagiert emotional. Man kann es auf den Punkt bringen: „Wenn Google nicht kommt, dann kostet der Kaffee weiterhin 2,20 Euro.“ Wir brauchen eine gemeinsame Diskussion, in der die IHK und die Wirtschaftsverbände eine entscheidende Rolle spielen sollten.

Overath: Viele Developer machen Fehler – gerade in der Kommunikation – weil sie nicht verstehen, dass sie, wenn sie mehr als ein Dreifamilienhaus bauen, schon im öffentlichen Interesse stehen. So ein Projekt verändert Verkehrsströme und Nutzerverhalten. Es entstehen Quartiere, und es ist völlig klar, dass die Politik hier involviert ist. Aber ich frage mich tatsächlich: Woher kommt die Angst davor, dass ein Projektentwickler Geld verdient? Niemand hat Angst davor, dass der Gründer von Amazon der reichste Mann der Welt ist. Dass ein Projektentwickler zum Beispiel in Berlin Geld damit verdient, dass er Infrastruktur schafft, wird nicht gerne gesehen – das ist doch unverständlich.

Berlin braucht Geld, sonst werden wieder Wohnungen verkauft

Thomsen: Neue Unternehmen bringen Arbeitsplätze, Innovation, zusätzlichen Wohnraum und leisten Entwicklungen Vorschub, die Berlin sonst so nicht hätte. Wenn man sich zurückbesinnt und überlegt, was in Berlin passiert ist, als die Stadt kein Geld hatte, weil das Wachstum und somit die Finanzkraft fehlte, wurden unter anderem Wohnbestände in allen Größenordnungen verkauft. »



Nehmen wir die Nichtansiedlung des Google-Campus. Das ist doch kein gutes Signal nach außen ...

Thomsen: Wir sind in einer Phase der Polarisierung, nicht nur in Berlin. Angst und Unsicherheit werden als politisches Mittel genutzt. Es werden politische Signale in Form von Einzelmaßnahmen gesendet. Diese Signale, das Thema Karl-Marx-Allee, die Nichtansiedlung des Google-Campus oder gar die Enteignungsdebatte, lösen natürlich keine Probleme – im Gegenteil. Zusammen können Politik und Wirtschaft viel mehr schaffen. Wir nutzen die Wachstumsmöglichkeiten, die eigentlich da sind, nicht genügend.

Wird von Seiten des Senats genug für Investoren getan?

Thomsen: Seit 2012 hat die Groth Gruppe ausschließlich Konversionsflächen zu Bauland umgewandelt, etwa nicht mehr genutzte Flächen der Bahn, der Post, zum Teil auch ehemaliges Militärgelände. Allen Flächen war gemeinsam, dass Baurecht geschaffen werden musste. Hier merken wir in den Verfahren die Schwierigkeiten, die bei der Baurechtschaffung existieren und die sie immer komplizierter machen.

Overath: Allein Baugenehmigungen dauern sehr lange, das ist aber kein reines Berliner Problem.

Probleme der Verwaltung: Hohe Komplexität und Kapazitätsprobleme

Thomsen: Es gibt unserer Meinung nach zwei Hauptprobleme, die die Verfahren unglaublich in die Länge ziehen. Das eine ist die Komplexität zum Beispiel beim Thema Naturschutz oder Schallschutz. Hier wird in den meisten Fachverwaltungen in Fachsparten gearbeitet und jede Fachsparte arbeitet allein an der Optimierung und Maximierung des eigenen Bereichs. Das zweite Problem, das wir beobachten, sind die zunehmenden Kapazitätsschwierigkeiten innerhalb der Verwaltung aufgrund des hohen Arbeitsaufkommens, aber auch aufgrund des Fachkräftemangels. Die Prüfung und Schaffung ganz normaler

Verkehrsverbindungen können beispielsweise mitunter zwischen sechs und neun Monate dauern. Das lässt sich nur mit der dringend benötigten Verwaltungsreform lösen. Auch das Thema Digitalisierung in der Verwaltung muss vorangetrieben werden.

Overath: Wenn ich derzeit beobachte, wie viel Zeit die Realisierung von Hochhausprojekten bei allen Beteiligten in Anspruch nimmt, dann stimmt einen das natürlich nicht zufrieden. Berlin braucht doch schnell mehr Hochhäuser und die Infrastruktur dafür. Da sind die Beteiligten gleichermaßen gefordert.

Buder: Immerhin wird inzwischen die Notwendigkeit von Gewerbeflächen erkannt, und die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung/Wohnen und Wirtschaft tauschen sich darüber aus ... Es gibt vermehrt Fälle, in denen statt Wohn-

gebierten Gebiete für Gewerbeimmobilien ausgewiesen werden. Und mit Blick etwa auf Arbeitsplätze und die wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale von Kiezen finde ich dies auch durchaus wichtig. Lange Zeit wurde auf die hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen einfach nicht ausreichend reagiert.

Overath: Wohnen und Gewerbe sind aber immer noch zwei völlig unterschiedliche Welten. Wohnen ist eher emotional, Gewerbe ist – wenn wir uns den Unternehmer vorstellen, der einfach eine Standortentscheidung trifft – eher rational besetzt. Das Risiko ist natürlich, dass ein Unternehmen, das möglicherweise plant, in drei Jahren nach Berlin zu kommen, sich letztendlich doch für eine andere Region entscheidet, weil es dort vielleicht günstigere Mieten zahlt und leichter an Mitarbeiter und Fördergelder kommt. Wenn so etwas passiert, haben wir hier in Berlin verloren, da es im digitalen Zeitalter kaum noch eine Rolle spielt, wo die Unternehmen tatsächlich ansässig sind.

Der Nordwesten von Berlin ist sehr vital

Buder: Der gesamte Nordwesten Berlins ist heute viel vitaler als noch vor zehn Jahren. Der Kapweg im Wedding zum Beispiel war damals nicht oder nur schwer vermietbar. Was aus den Augen eines Finanzierers schlichtweg gar keine Bürolage war, ist heute regelrecht gefragt. Auch die Siemens-Stadt hätte man früher nicht als Bürostandort definiert, nun aber stehen genau dort der Technologiecampus sowie der Technopark und Siemens will zurück an diesen Standort. Und das ist nicht Mitte, sondern Spandau!

Overath: Wir sind tatsächlich in einer Luxussituation: Es läuft gut für Büro, Handel, Wohnen, Logistik. Davon hätten wir vor zehn Jahren nicht zu träumen gewagt. Wenn alle bei der Ermöglichung eines Bauvorhabens an einem Strang ziehen würden, wie fantastisch wäre das! Im Moment können wir die Flächennachfrage allerdings gar nicht so befriedigen, wie wir es gerne würden und der Markt es verlangt.



„Wir brauchen eine gemeinsame Diskussion, in der die IHK und die Wirtschaftsverbände eine entscheidende Rolle spielen sollten.“

Henrik Thomsen, Geschäftsführer
Groth Development GmbH & Co. KG

Gehen Sie deswegen ins Umland?

Thomsen: Für uns ist das Thema Bauen im Umland interessant, allerdings sind wir dort noch nicht tätig. Immerhin hat Berlin immer noch große Flächen und Potenziale und es wäre wichtig, einen Konsens in der Stadtgesellschaft zu schaffen, der auch das Wachsen nach innen befürwortet. Das macht sowohl ökologisch als auch ökonomisch sehr viel Sinn.

Hier gibt es jedoch die bekannten Abwehrmechanismen wie Anwohnerproteste ...

Thomsen: Natürlich ist das Verdichten nach „innen“ bei den gesellschaftlichen Abwehrmechanismen wesentlich unbequemer für alle Beteiligten. Es ist komplexer als nach außen zu wachsen – auch politisch. Es steht außer Frage, dass eine gewisse Außenentwicklung sinnvoll sein kann für Berlin, vor allem dort, wo es schon eine gute Infrastruktur und Anbindung gibt. Für mich wäre es jedoch ein Fehler, nur auf eine Außenentwicklung zu setzen, weil es so schön bequem ist.

Overath: Eine Zersiedelung von Berlin ist andererseits auch nicht hilfreich. Man löst die Probleme nicht, indem man in die Peripherie von Berlin geht. Die Lebensqualität steigt mit der Nähe zur Innenstadt und ich glaube deshalb, dass der Bedarf an Wohnungen und Gewerbeimmobilien in einem zentralen Infrastrukturbereich nach wie vor hoch ist. Deshalb ist die Innenstadt als Standort nicht zu ersetzen.

Zentrum versus Stadtrand versus Umland

Buder: Der Stadtrand bietet aber auch viel. Teltow hat eine große Büroagglomeration, Potsdam hat einen starken Markt, in Dreilinden tut sich jede Menge. Ich bin außerdem davon überzeugt, dass am BER riesige Büroflächen entstehen werden, die das Zentrum weiter entlasten. Die bereits vorhandenen sind auch jetzt schon gut vermietet, denn die Region ist ja gut angeschlossen. Und wenn die Autobahn erst einmal fertig ist, gelangt man von dort schnell zum Alexanderplatz.

Overath: Bei der Infrastruktur gibt es Luft nach oben. Ich wurde im Ausland darauf angesprochen, wie Berlin das Thema stemmen will, wenn erst der Großflughafen da ist? „Wie schafft ihr Flächen für die Unternehmen, die im Moment deshalb nicht kommen, weil die Infrastruktur noch fehlt?“

Können die Büroflächen am BER Büroflächen in der Innenstadt ersetzen?

Buder: Ja. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln braucht man in die City oft weniger als eine halbe Stunde, da Berlin über einen weitverzweigten schienengebundenen ÖPNV verfügt. Darüber hinaus entwickeln sich durch den BER ganz andere Lagen. An der Haltestelle des Airport-Express Gesundbrunnen zum Beispiel ist es im Moment en vogue, ein Büro zu errichten. Es gibt genügend Flächen, die veranschaulichen, dass Büros nicht nur in den Central Business Districts, sondern durchaus auch in Randlagen gut aufgehoben und angebunden sein können. Auch die GSG-Höfe von Reinickendorf bis Marzahn möchte ich hier als geeignete Standorte erwähnen.

Sie plädieren dafür, sich die Randlagen besser anzuschauen?

Buder: Ja. Die Preise im Innenstadtbereich sind in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen. Auch deshalb finde ich es so spannend, sich nicht nur mit den 88 Quadratkilometern innerhalb des S-Bahn-Rings zu beschäftigen. Denn insgesamt hat Berlin zehnmal so viel Fläche und noch mehr zu bieten als Mitte. Es gibt auch noch Pankow, Reinickendorf, Köpenick und viele weitere attraktive Ortsteile wie Frohnau oder Karlshorst mit häufig entspannteren Mietpreisen.

Wie sehen Sie für sich und Ihr Unternehmen die Zukunft?

Buder: Die gewerbliche Immobilienfinanzierung bleibt für die Berliner Sparkasse ein wichtiges und sehr erfolgreiches Geschäftsfeld. Unser Neugeschäft lag zuletzt bei 2 Milliarden Euro per 30.09.2018. Das ist, wenn auch niedriger als im Vergleichszeitraum 2017, ein hohes Niveau, das eine angemessene Risikostruktur er-



„Mein Plädoyer für alle, die auf der Suche nach etwas günstigerem Wohn- oder Büroraum sind: Schauen Sie auch auf den Stadtrand.“

Marcus Buder, Bereichsleiter Gewerbliche Immobilienfinanzierung der Berliner Sparkasse

fordert. Unsere Pläne für 2019 liegen nicht darüber. Denn wir werden noch stärker auf Qualität als auf Quantität schauen und uns nicht auf den Margenwettkampf oder das Risikoprofil anderer Mitbewerber einlassen.

Aber die Konkurrenz ist groß ...

Buder: Trotzdem bleibt gewerbliche Immobilienfinanzierung nach wie vor attraktiv. In diesem Bereich sind die beiden vergangenen Jahre sehr gut gelaufen. Zuletzt hat die Transaktionsanzahl abgenommen, dafür sind die Volumen der Einzeltickets gestiegen. Und auch wenn das Kreditvolumen insgesamt dann etwas zurückgeht, teilen wir solche größeren Deals gern mit Konsortialpartnern. »



„Die Realisierung von Hochhausprojekten nimmt bei allen Beteiligten zu viel Zeit in Anspruch.“

Jürgen Overath, Chief Operating Officer der TLG Immobilien AG, Berlin

EXTRA: VIDEO



[www.haufe.de/
unternehmerrunde-berlin](http://www.haufe.de/unternehmerrunde-berlin)

Videointerviews mit den Unternehmen zur Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung und zu den besonderen Chancen für Investoren.



Wie grenzen Sie sich als Finanzierer von anderen ab, wenn nicht über die Marge?

Buder: Wir haben ein besonderes Know-how hinsichtlich der Ortskenntnis. Viele der Institute, die für Geschäfte nach Berlin kommen, konzentrieren sich auf die Finanzierung von Projekten innerhalb des S-Bahn-Rings. Andere Teile der Hauptstadt kennen sie oft nicht so gut. Es ist unser Vorteil, dass nicht nur der Vertrieb, sondern auch die gesamte Marktfolge und der Vorstand in Berlin ansässig sind. So teilen wir zum Beispiel das Wissen, dass auch Lichterfelde oder Spandau richtig cool sein können.

Ob Büro, Wohnen oder Finanzierung: Die Zukunft leuchtet

Herr Overath, bleiben Sie optimistisch?

Overath: In Berlin werden von den 1,2 Millionen Quadratmetern projektierte Bürofläche 2019 nur ein Drittel realisiert. Es klafft hier also eine große Lücke, die nur geschlossen werden könnte, wenn wir heute schon mit dem Bau weiterer Projekte beginnen würden. Es ist 2018 schon weniger Bürofläche absorbiert worden als im Vorjahr, weil einfach nicht ausreichend Angebot da war. Im Moment steigen deshalb die Mieten weiter. Aus diesem Grund wollen wir in Berlin, wo es möglich ist, auf unseren Grundstücken weitere Büroflächen schaffen.

Wie geht Groth in die Zukunft?

Thomsen: Wir haben uns auf die Fahnen geschrieben, das Thema „sozialer Zusammenhalt“ stärker in den Fokus einer Quartiersentwicklung zu stellen, um den Menschen im Quartier die Möglichkeit zu sozialer Interaktion zu geben. Heute gilt es, neben Kirchen und Vereinen andere Formen zu schaffen und anzubieten, die dem Bedürfnis der Menschen nach Gemeinschaft, Nachbarschaft und Interaktion entgegenkommen und sich nicht in Facebook-Freundschaften erschöpfen. Wir wollen auch in diesem Bereich versuchen, Technologie und persönliches Miteinander zu verbinden. Technische

soziale Netzwerke und persönliche Netzwerke sollen sich gegenseitig stützen. Hier gibt es gute Möglichkeiten und wir werden das im neuen Stadtteil in Lichterfelde mit unseren Innovationspartnern gemeinsam angehen.

Buder: Es gibt Annahmen, dass in Berlin bis 2030 sogar zwei Millionen Quadratmeter Bürofläche entstehen könnten. Da ist dann durchaus auch einmal der Gedanke an Leerstand erlaubt. Der könnte aus meiner Sicht in dem Fall bei sieben bis acht Prozent liegen. Das wäre das Niveau an Leerstand, das Frankfurt seit etwa 20 Jahren durchgängig aufweist – ohne dass Investoren oder Finanzierer schlaflose Nächte haben mussten.

Overath: Im Moment steigen die Büromieten allerdings noch stark. Wir haben das im letzten Jahr bei unseren Nachvermietungen gesehen, ob das der Kapweg war, die Spree-Etage oder die Englische Straße. Hier gehen die Mieten in Dimensionen, die wir gar nicht prognostizieren konnten.

Thomsen: Ein großes Thema für uns ist das Arbeiten in Verbindung mit dem Wohnen, das heißt Coworking in Wohnquartieren. Mit solchen Modellen kann die Büroarbeitswelt noch attraktiver werden und der Flächenbedarf in der Innenstadt vielleicht reduziert werden. Das Thema „Arbeiten, wann und wo man möchte“ wollen wir gerne unterstützen, indem wir neue Wege gehen und innovative Konzepte anbieten. Technologische Entwicklungen sollen für unsere Wohnquartiere stärker genutzt werden. Wir setzen uns hier insbesondere mit den Themen Konnektivität, Mobilität und neuen Energieformen auseinander. Der Einsatz und die Nutzung neuer Technologien muss wie Rückenwind auf einem Radweg funktionieren: Da sein, ohne dass man sich anstrengt, aber plötzlich geht alles einfacher.

Buder: Mein Plädoyer für alle diejenigen, die auf der Suche nach einem etwas günstigeren Wohn- oder Büroraum sind: Schauen Sie sich nicht nur die Innenstadt, sondern auch mal andere Kieze an, die wir übrigens in unseren Quartalsberichten regelmäßig untersuchen. »

Dirk Labusch, Freiburg

Der Verkauf des Sony Centers für rund eine Milliarde Euro hat das Transaktionsvolumen 2017 befeuert.



Vom Erwachsenwerden

Am Berliner Gewerbeimmobilienmarkt trifft hohe Nachfrage auf anhaltende Flächenknappheit. Aus Start-ups werden Grown-ups, während neue Interessenten stetig nachrücken. Von den etablierten Unternehmen wollen ohnehin alle in der Hauptstadt vertreten sein.

Wenn Investoren bereit sind, zum über 40-Fachen der Jahresmiete in Berlin zu investieren, kann der Hauptstadt-Boom noch nicht zu Ende sein. Klar, für Top-Lagen kann man schon mal eine Extra-Prämie zahlen. Dennoch stellt sich unweigerlich die Frage: Haben die Investoren einfach nur mehr Fantasie als man selbst, oder gibt es nachvollziehbare Gründe? Und ja, die gibt es, auch wenn die Spitzenrenditen mit 2,9 Prozent inzwischen so niedrig sind wie in keiner anderen Big-7-Stadt. Doch selbst bei Bruttorenditen von unter drei Prozent ist ein Investment durchaus attraktiv, wenn die Wirtschaft weiter wächst und die Mieten steigen. Und hier gibt es in Berlin durchaus noch Luft nach oben.

Wie stark die Berliner Büromieten noch steigen können, wird oft und gerne kontrovers diskutiert. Zunächst die Fakten: Allein im Jahr 2018 kletterten die Spitzenmieten auf dem Büromarkt um

rund 13 Prozent auf 34 Euro pro Quadratmeter und Monat nach oben. Die Durchschnittsmiete stieg sogar um 17 Prozent auf 21 Euro. Ein Ende ist nicht abzusehen. In diesem Jahr dürften die Spitzenmieten um weitere sieben Prozent auf 36,50 Euro pro Quadratmeter und Monat steigen. Grund dafür ist schlichtweg die Knappheit der Flächen, verbunden mit einer hohen Nachfrage. Allein aufgrund der in jüngster Zeit bereits deutlich gestiegenen Mieten sind derzeit rund 75 Prozent der bestehenden Büroflächen in zentralen Lagen wie Charlottenburg oder Mitte unter dem Marktniveau vermietet. Die Spree-Metropole hat jahrelang im Dornröschenschlaf gelegen. Nun normalisiert sich der Markt. Dennoch liegen die Mieten immer noch unter dem Niveau von München oder Frankfurt. Büroobjekte in attraktiver Lage, deren Mietverträge in absehbarer Zeit auslaufen, stehen darum ganz oben auf der Einkaufsliste.

Bremst die geringe Verfügbarkeit aber nicht auch die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und hält Unternehmen und Investoren früher oder später fern? Noch zumindest nicht. Klar, die Flächenknappheit ist der Flaschenhals in Berlin, aber die Nachfrage seitens der Unternehmen und Investoren ist nach wie vor hoch. Dass das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt 2018 leicht um ein Prozent gefallen ist, lag schlichtweg daran, dass es keine Deals in der Größenordnung ab 500 Millionen Euro gab. Der Verkauf des Sony Centers für rund eine Milliarde Euro beispielsweise hat die Bilanz im Jahr 2017 ordentlich nach oben gezogen. Dennoch verbuchte Berlin im vergangenen Jahr 30 Transaktionen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich. Das sind sechs mehr als im Vorjahr, eine mehr als in Frankfurt und mehr als in Düsseldorf, Köln und Stuttgart zusammen. Damit ist Berlin unter den Big 7 die Stadt »

mit den meisten Großtransaktionen. Den größten Anteil am Transaktionsvolumen stellen nach wie vor Bürogebäude.

Ein Bremsklotz für Investoren ist derzeit sicherlich die von der Stadtverwaltung verursachte Unsicherheit. Einige Unternehmen geben viel Geld aus, um die Due Diligence und Beurkundung für ein Objekt zu machen, und wissen dann nicht, ob sie das Grundstück bekommen, weil die Stadt eventuell ihr Vorkaufsrecht in Anspruch nimmt. Diese Entwicklung gilt es auf jeden Fall zu beobachten. Noch sind keine Auswirkungen dieser Verunsicherung zu spüren: Die Nachfrage ist nach wie vor hoch. Die zunehmende Unsicherheit in vielen Teilen der Welt lässt Firmen sichere Standorte suchen, und Deutschland gilt in Europa als sicherer Hafen. Keine Volkswirtschaft der Welt läuft derzeit so sicher und gut wie die deutsche. Davon profitiert auch die Hauptstadt, zumal Berlin nach wie vor den Ruf als „the place to be“ in Sachen Digitalisierung und Technologie hat.

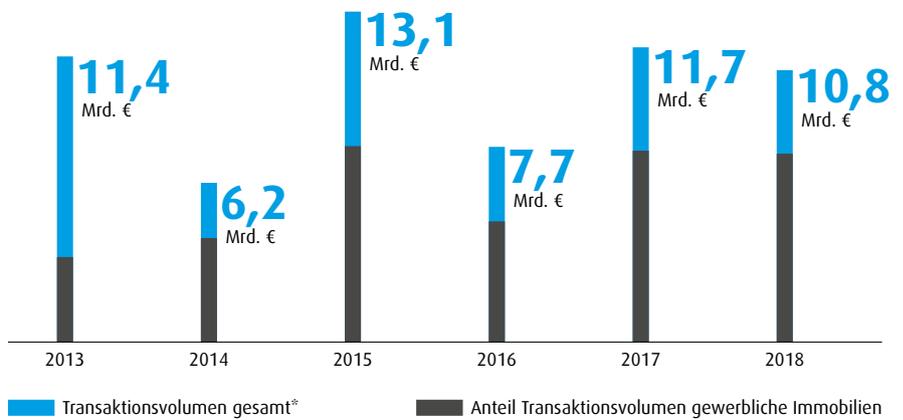
FLÄCHENRESERVEN SOWOHL IN DER STADT ALS AUCH IM UMLAND Einer der großen Vorteile Berlins ist zudem das Umland. Es gibt noch enorm viel Baulandreserve außerhalb der Stadtgrenzen, wo man noch billig bauen kann. Besonders für Familien ist das attraktiv, denn die Verkehrsinfrastruktur ist sehr gut. Auch innerhalb der Stadt hat Berlin noch viel Fläche zu bieten – mehr als die anderen vergleichbaren deutschen Großstädte. Hier gibt es also noch viele Möglichkeiten. In den kommenden drei Jahren werden bereits viele Projektentwicklungen fertiggestellt, und damit kommen durchaus neue Flächen auf den Markt: Rund eine Million Quadratmeter Bürofläche sind derzeit im Marktgebiet Berlin im Bau. 2019 werden voraussichtlich 400.000 Quadratmeter fertiggestellt. Das sind knapp eineinhalbmal so viel wie im Schnitt der vergangenen fünf Jahre. Noch führt das allerdings nicht zu einer Entspannung auf dem Vermietungsmarkt, denn ein Großteil der neuen Flächen ist bereits vermietet. Nur etwa ein Drittel davon ist überhaupt noch verfügbar. Frühestens im Jahr 2020 dürfte sich das ändern, vielleicht aber auch nicht.

Wird der Flughafen Berlin (BER) 2020 eröffnet – und davon gehen, anders als viele Berliner, die meisten ausländischen Investoren aus –, ist die Hauptstadt international besser erreichbar. Das wird der Berliner Wirtschaft und damit dem Immobilienmarkt einen weiteren Schub

geben. Viele ausländische Investoren rechnen mit Mietsteigerungen von zehn Prozent pro Jahr. Und warum sollten sich die Berliner Büromieten nicht in Richtung der Mieten anderer europäischer Metropolen entwickeln? In Paris kostet der Quadratmeter Bürofläche in guter Lage

TRANSAKTIONSVOLUMEN

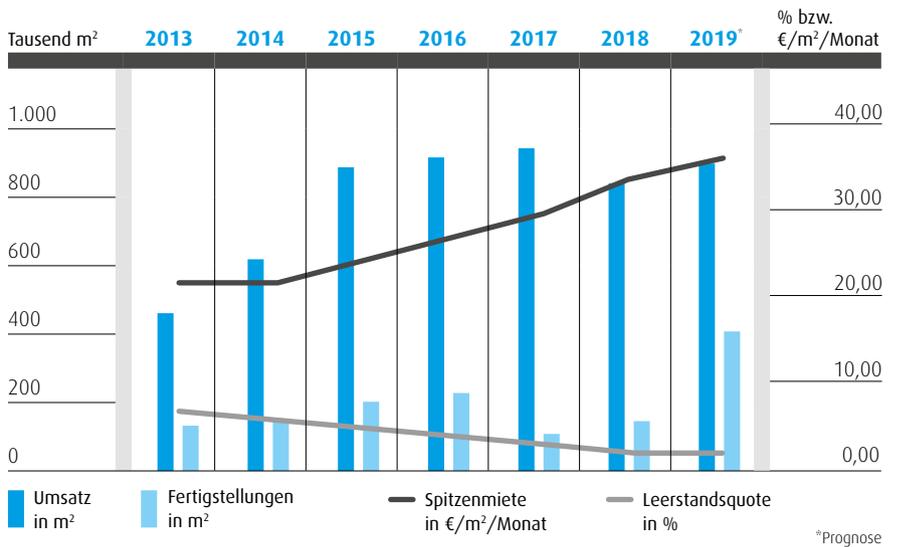
Die Entwicklung des Transaktionsvolumens aller Assetklassen zusammen verläuft nicht linear in Berlin. Vor allem fehlende oder durchgeführte Großtransaktionen machen sich bemerkbar.



*inklusive „Living“ (Mehrfamilienhäuser und Wohnportfolios ab zehn Wohneinheiten, Apartmenthäuser, Studentenwohnen, Senioren-/Pflegeimmobilien und Kliniken)

BÜROVERMIETUNGSMARKT

Obwohl die Berliner Spitzenmieten für Büroflächen kräftig steigen, kommen sie nicht an die Preise etwa von London oder Paris heran.



Stand: Januar 2019; Quelle: JLL

*Prognose

75 Euro, in London zahlt man bis zu 120 Euro. Die Berliner Spitzenmieten liegen also um mindestens 50 Prozent darunter. Viele der internationalen Investoren können sich durchaus Mieten von um die 50 Euro vorstellen. Das wäre knapp eine Verdopplung. Luft nach oben und Fantasie gibt es also genug, wenn man internationale Maßstäbe ansetzt.

ROLLE ALS HAUPTSTADT IST FÜR AUSLÄNDISCHE INVESTOREN WICHTIG Berlin ist ein internationaler Markt. 2018 war der Ausländeranteil auf Käuferseite mit 48 Prozent der zweithöchste Anteil unter den Big-7-Städten. Nur Köln lag mit einem Anteil ausländischer Käufer von 50 Prozent noch darüber. Auf der Verkäuferseite lag der Anteil der Ausländer bei 40 Prozent. Per Saldo haben ausländische Investoren im vergangenen Jahr für rund 770 Millionen Euro in Berlin zugekauft. Einen höheren Nettuzukauf durch ausländische Investoren gab es in keiner anderen Big-7-Stadt. Dabei setzen ausländische Investoren viel stärker auf den Hauptstadteffekt als inländische.

Ein Blick in die Geschichte zeigt: Ende der 30er Jahre war Berlin fast so groß wie Paris und London und ist dann von der Entwicklung abgeschnitten worden. Klar, inzwischen ist Deutschland föderalistisch aufgestellt, und die großen Firmen werden ihre Zentralen nicht wieder zurückverlegen. Dennoch sind alle großen deutschen und internationalen Unternehmen bereits auf dem Berliner Büromarkt aktiv. Sie lagern bestimmte Bereiche wie Digitalisierung und Technologie in die Hauptstadt aus und suchen dafür meist Flächen zwischen 20.000 und 30.000 Quadratmetern.

AUTOR



Rüdiger Thräne
Niederlassungsleiter von JLL Berlin

Aber läuft dieser Hype nicht langsam aus? Nein, im Gegenteil. Denn in Berlin gibt es das beste Personal dafür. Berlin ist nicht mehr nur Start-up-Hochburg. Die Hauptstadt ist erwachsen geworden – viele Start-ups wie beispielsweise Zalando auch. Außerdem ist eine komplette Infrastruktur aus Anwälten, Beratungsunternehmen und Service-Firmen entstanden. Und auch die Lobbyisten und Verbände sammeln sich in Berlin, weil hier die Entscheidungen getroffen werden.

Jüngstes Beispiel für das Berlin-Engagement großer Dax-Firmen ist Siemens: Das Unternehmen investiert 600 Millionen Euro in ein bestehendes Werksgelände in Spandau, um einen Technologie-Campus aufzubauen. Wissenschaft und Wirtschaft sollen hier ab 2030 zusammenarbeiten. Zudem soll die Siemensstadt eine Brutstelle für neue Start-ups werden. Laut Siemens sollen vor allem die Innovationen in den Bereichen Energiesysteme und Energiemanagement, Elektromobilität, maschinelles Lernen, Künstliche Intelligenz, Data Science und Blockchain-Technologie vorangetrieben werden.

FLÄCHENMANGEL BREMST DEN UMSATZ

Viele Unternehmen in Berlin wachsen stark und brauchen immer mehr Fläche. Entsprechend viel Bewegung ist im Markt. Mit 841.700 Quadratmetern sank der Flächenumsatz 2018 zwar um elf Prozent. Das liegt jedoch nicht an fehlender Nachfrage, sondern auch hier am Flächenmangel. Dabei liegt der Umsatz immer noch zehn Prozent über dem Fünf-Jahres-Schnitt. 2019 dürfte der Flächenumsatz leicht auf 900.000 Quadratmeter steigen.

Wo werden die meisten Flächen nachgefragt? Neben den klassischen umsatzstarken Teilmärkten wie Mitte geraten immer mehr die Teilmärkte am City-Rand in den Fokus der Mietinteressenten. Namentlich zu nennen sind hier die Märkte „Außerhalb Süd“, insbesondere rund um das Südkreuz und in Steglitz, sowie „Außerhalb Ost“ entlang der Grenze zum Teilmarkt Prenzlauer Berg-Friedrichshain und dem Ostkreuz. Künftig werden vor allem die Achse Richtung neuer Flughäfen (BER) wie auch der nördliche und

Allein aufgrund der in jüngster Zeit bereits deutlich gestiegenen Mieten sind derzeit rund 75 Prozent der bestehenden Büroflächen in zentralen Lagen wie Charlottenburg oder Mitte unter dem Marktniveau vermietet.

westliche Rand mit der Siemensstadt und Spandau noch wichtiger für den Bürovermietungsmarkt werden.

Dass Berlin erwachsen geworden ist, macht sich auch an anderer Stelle bemerkbar: bei den Anbietern von Flexible Office Spaces. Was bisher vor allem ein Ort für Start-ups oder freie Kreative war, wird inzwischen verstärkt von großen Unternehmen nachgefragt. Sie mieten die Flächen, weil sie für ihre Mitarbeiter die kreative Atmosphäre suchen oder schlichtweg nur für einzelne Projekte Fläche benötigen. Berlin ist unter den Big 7 die Stadt mit den meisten Flexible-Office-Space-Standorten und -Flächen. Die Nutzer haben in der Hauptstadt mehr Angebote zur Verfügung als in Düsseldorf, Köln und Stuttgart zusammen. Dennoch wurden im vergangenen Jahr etwas weniger Flächen vermietet: Der Umsatz sank um 1.000 auf 76.000 Quadratmeter.

Nichtsdestotrotz ist die Nachfrage ungebrochen hoch. Neun Prozent des gesamten Büroflächenumsatzes entfielen 2018 auf Flexible Office Spaces, eine leichte Steigerung um einen Prozentpunkt im Vergleich zum Vorjahr. Auch hier macht sich die Flächenknappheit bemerkbar. Grundsätzlich profitiert Berlins Büromarkt aber von einer breiten Streuung über alle Branchen hinweg. Der Hauptstadt gehört einfach die Zukunft. «

Rüdiger Thräne, Niederlassungsleiter JLL Berlin

Zwischen Marktexzess und Regulierung

Der Wahnsinn auf dem Berliner Wohnungsmarkt setzt sich fort: Während Kaufpreise und Mieten weiter steigen, greifen Senat und Bezirke mit immer drastischeren Mitteln in den Markt ein.

Deutsche Wohnen & Co. enteignen: Unter diesem Schlagwort bereitet eine Berliner Initiative derzeit ein Volksbegehren vor, das bundesweit für Schlagzeilen sorgen dürfte. Ziel der Initiative ist es nämlich, den Wohnungsbestand von Großvermietern wie Deutsche Wohnen in „Gemeineigentum“ umzuwandeln. „Die Wohnungen“, heißt es in einem Flyer der Initianten, „werden dann durch eine Anstalt öffentlichen Rechts verwaltet, die gemeinwohlorientiert und nicht mit dem Ziel der Gewinnausschüttung arbeitet.“

Ein Anliegen extremer Splittergruppen? Nicht in Berlin. Auf ihrem Parteitag im Dezember beschloss die Partei Die Linke, das Volksbegehren zu unterstützen. Und Die Linke sitzt bekanntlich in der Berliner Landesregierung und stellt dort mit Katrin Lompscher sogar die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen.

ÖFFENTLICHE HAND GREIFT EIN Das ist nur ein Beispiel für eine politische Haltung, die Investoren und Projektentwicklern in der Hauptstadt das Leben schwer macht. Raed Saleh, Fraktionschef der SPD im Abgeordnetenhaus, fordert ein Mietmoratorium und einen Renditedeckel für Wohnungsinvestitionen. Bundesweit einen Namen gemacht hat sich Florian Schmidt, der grüne Baustadtrat des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, der in sozialen Erhaltungsgebieten (so genannten Milieuschutzgebieten) wenn immer möglich das kommunale Vorkaufsrecht anwendet. Stadtweit haben die Bezirke mittlerweile 55 dieser Milieuschutzgebiete ausgewiesen. Auf der anderen Seite

kommt der Wohnungsbau, der vor dem Hintergrund der wachsenden Einwohnerzahl dringend nötig wäre, nicht auf Touren: In den ersten neun Monaten des Jahres 2018 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen um 3,7 Prozent gesunken.

„Die rot-rot-grüne Landesregierung sucht ihr ganzes Heil in Regulierung und Verboten, der Wohnungsbau wird vernachlässigt und häufig sogar aktiv verhindert“, kritisiert deshalb Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes Deutschland (IVD). „Private Investitionen werden zunehmend erschwert.“ Dabei verfolgen die Bezirke, die in Berlin im Prinzip für Bebauungsplanverfahren und Baugenehmigungen zuständig sind, keine einheitliche Linie. Ein aus seiner Sicht abschreckendes Beispiel nennt Thomas Doll, Geschäftsführender

Gesellschafter des Bauträgers Treucon: „Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bauen wir nicht, weil wir dort von vornherein auf politische Ablehnung stoßen würden.“

Dass die öffentliche Hand so stark in das Marktgeschehen eingreift, hat allerdings einen nachvollziehbaren Grund: Der Berliner Wohnungsmarkt, der noch vor acht Jahren von erheblichem Leerstand und niedrigen Preisen geprägt war, ist mittlerweile einer der angespanntesten der Republik. Nach Angaben der Immobilienberatungsgesellschaft JLL erhöhten sich die Wohnungsmieten zwischen Juli 2017 und Juni 2018 um knapp acht Prozent, während sich Eigentumswohnungen im selben Zeitraum sogar um 12,6 Prozent verteuerten.

NEUVERTRAGSMIETEN STEIGEN Den anhaltenden Aufwärtstrend unterstreichen Zahlen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Obwohl dieser neben privaten Unternehmen in erster Linie landeseigene und kirchliche Gesellschaften sowie Genossenschaften vertritt, kletterten die Neuvertragsmieten seiner Mitgliedsunternehmen 2017 um nicht weniger als 8,4 Prozent in die Höhe. Das ist umso bemerkenswerter, als die Zahlen des BBU auf tatsächlich abgeschlossenen Mietverträgen und nicht (wie die Zahlen von JLL) auf Mietforderungen in Inseraten be-



„Die rot-rot-grüne Landesregierung sucht ihr ganzes Heil in Regulierung und Verboten. Der Wohnungsbau wird vernachlässigt und häufig sogar aktiv verhindert.“

Jürgen Michael Schick,
Präsident des Immobilienverbandes
Deutschland (IVD)

Spatenstich für den ersten Bauabschnitt der WBM an der WATERKANT Berlin, v.l.n.r.: Christian Beck (Wiechers Beck Architekten), Helmut Kleebank (Bezirksbürgermeister Spandau), Katrin Lompscher (Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen), Christina Geib (GF der WBM), Frank Bewig (Bezirksstadtrat Spandau), Jan Robert Kowalewski (GF der WBM), Mehmet Gezer (GF ANES)



ruhen. Den Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen beziffert BBU-Vorstand Maren Kern auf 1,7 Prozent.

„Bei den Mieten stellen wir keine Abflachung fest“, sagt auch Carsten Sellschopf, COO der Instone Real Estate. Diese errichtet derzeit auf dem ehemaligen Mauerstreifen zwischen Kreuzberg und Mitte das Quartier Luisenpark mit 139 Miet- und 414 Eigentumswohnungen. „Die Preise von Eigentumswohnungen haben sich weiter ausdifferenziert“, stellt Sellschopf fest. „In Toplagen, beispielsweise in Mitte, ist weder ein Ende des Preisanstiegs noch ein Nachlassen der Nachfrage zu erkennen.“ In weniger guten Lagen gebe es hingegen „einzelne Projekte, die es in der Vermarktung schwerer haben könnten“. Das, ergänzt Sellschopf, sei aber nicht nur lage-, sondern auch produktbezogen zu betrachten.

Mit anderen Worten: Nicht jedes Projekt ist zu jedem Preis vermarktbar. Darauf weist auch Treucon-Chef Thomas Doll hin, der seit vielen Jahren auf dem Berliner Markt tätig ist. Doll kalkuliert bei seinen Wohnungsbauprojekten in der Hauptstadt mit einer Miete von maximal 12,25 bis 12,50 Euro pro Quadratmeter. „Wer höher geht, bekommt in unseren Augen Probleme bei der Zweitvermietung“, gibt Doll zu bedenken.

Das hängt damit zusammen, dass trotz der lahmen Baugenehmigungen zahlreiche große Neubauquartiere auf den Markt kommen. So hat zum Beispiel die landeseigene Howoge gerade ihr Projekt Lindenhof mit knapp 600 Wohnungen fertiggestellt, und im Bezirk Spandau kommen mit den Pepitahöfen (1.024 Wohnungen) und dem Projekt Waterkant (364 Wohnungen) weitere Großvorhaben hinzu. Auch hinter diesen Projekten stehen mit WBM und degewo zwei landeseigene Gesellschaften.

Für Landeseigene gebaut hat in der Vergangenheit auch die Treucon. Das aber sei bei der gegenwärtig geltenden Kostenobergrenze von 2.900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nicht mehr möglich, bedauert Thomas Doll. Der größte Engpass ist dabei die Verfügbarkeit bezahlbarer Grundstücke. Für zwei Drittel der Experten, deren Einschätzung

in das jüngste Wohnungsmarktbarometer der Investitionsbank Berlin (IBB) einfließt, steht die Baulandfrage an oberster Stelle. Kein Wunder: Laut einer Studie, die das Analysehaus bulwiengesa im Auftrag des BFW-Landesverbandes Berlin/Brandenburg vorgelegt hat, haben sich unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser zwischen 2012 und 2017 um fast das Siebenfache verteuert.

RENDITEN SINKEN An mangelndem Interesse der Investoren scheitern neue Projekte hingegen nicht. „Bei institutionellen Investoren und Family Offices gibt es eine unheimlich große Nachfrage nach neuen Wohnanlagen“, beobachtet Thomas Doll. „Die Renditen sind weiter gesunken, sodass die Investoren mit 3 bis 3,5 Prozent Rendite einverstanden sind.“ Auch bei Wohnungsbeständen wird Doll zufolge der Faktor 30 regelmäßig übertroffen. Genau deshalb – und damit richtet sich der Blick wieder auf die Politik – versteht es Doll nicht, dass sich der Senat auf den Ankauf von Beständen konzentriert. „Angesichts der enorm hohen Preise ist es absehbar, dass es bei steigenden Zinsen zu Problemen mit der Finanzierung kommen wird“, sagt Doll. „Klüger wäre es, wenn die landeseigenen Gesellschaften mehr Projektentwicklungen ankaufen könnten.“

Zu einem konstruktiven Umgang mit der Politik ruft derweil Instone-COO Carsten Sellschopf auf. Er zählt sich selber „nicht zu denjenigen Marktteilnehmern, die ständig nur kritisieren, dass Projekte unter den politischen Verhältnissen in Berlin gebremst werden“, und betont: „Wir müssen mit der politischen Situation umgehen.“ Dabei appelliert er an die Marktakteure, eine realistische Haltung einzunehmen. „Auch in Berlin werden nicht alle Projekte erfolgreich umgesetzt werden“, ist er überzeugt. Für sein Unternehmen zieht er daraus vor allem eine Konsequenz: „Ich möchte vorbereitet sein für den Fall, dass sich die Marktentwicklung abschwächt. Deshalb konzentrieren wir uns auf gute, integrierte Lagen, die auch künftig auf jeden Fall stark nachgefragt sein werden.“

Christian Hunziker, Berlin

Spagat im Senat

Zwischen Investoren- und Anwohnerinteressen einen Kompromiss zu finden, ist oft schwierig. Die Immobilienwirtschaft wirft **Katrin Lompscher** einiges vor. Das Gespräch mit ihr zeigt aber: Diejenigen, die den Senat als investorenvergraulendes Monster zeichnen, machen es sich zu leicht.

Frau Lompscher, Berlin wächst und windet sich dabei ... Seit etwa 15 Jahren lässt sich tatsächlich ein stetiger wirtschaftlicher Aufwärtstrend, ein Zuwachs an Bevölkerung, Investitionen und hochwertigen Arbeitsplätzen beobachten. Das alles führt dazu, dass Berlin an Attraktivität gewonnen hat. Das ist eine gute Entwicklung, die aber auch Herausforderungen mit sich bringt.

Wie das Thema Google Campus zeigt ... Das ist meines Erachtens nach aufgebaut worden. Dass das etwas widerspenstige Kreuzberg dazu eine Meinung formuliert und Google selbst eine Art Caritas-Projekt daraus gemacht hat, sagt mehr über Google aus als über Berlin.

Seit 2011 gibt es ein sehr dynamisches Bevölkerungswachstum. Viele hochpreisige Immobilien wurden gebaut ... Es ist bei vielen Einwohnerinnen und Einwohnern das Gefühl entstanden, dass das, was neu gebaut wird, für sie nicht bezahlbar ist und ihnen eher etwas wegnimmt, als dass es einen Mehrwert schafft. Den Parkplatz, die Grünfläche oder die Sicht. So entstand eine negative Dynamik in der Einschätzung von Neubauten.

Bis heute. Wir arbeiten seit dem Regierungswechsel 2016 daran, Stück für Stück Akzeptanz für den notwendigen Wohnungsneubau großer Stadtentwicklungsprojekte zurückzugewinnen. Diese Koalition unterstützt besonders Projekte, die einen gesellschaftlichen Mehrwert generieren, z.B. bezahlbaren Neubau, ge-

mischte Quartiere und gemeinwohlorientierte Kooperationsprojekte.

Ist es nicht ein Problem, dass Berlin Anwohnerprotesten so viel Raum gibt, nehmen wir die Elisabeth-Aue oder den Flughafen Tempelhof? Zunächst mal: Sowohl das Potenzial der Elisabeth-Aue als auch das einer Randbebauung in Tempelhof muss man relativieren: Was hier möglich ist, nämlich circa jeweils 5.000 Wohneinheiten, entspricht etwa einem Drittel unserer aktuellen jährlichen Baurate. Es ist nicht sachgerecht und angemessen, die Zukunftschancen für die Stadt in diese Vorhaben zu projizieren. Im Übrigen ist die Elisabeth-Aue aufgrund ihrer Lage in einer Frischluftschneise nicht unwesentlich für ein funktionierendes Stadtklima.

Und Tempelhof? Auch das Tempelhof-Areal hat für das Stadtklima wesentliche Bedeutung. Das Flughafengebäude und das Feld sind darüber hinaus ikonografische städtebauliche Orte, die ihrer Besonderheit angemessen für die Zukunft entwickelt werden müssen.

Es gibt Kritik daran, dass das Flughafengebäude nicht besser genutzt wird. Wir haben uns die Aufgabe gestellt, für das Flughafengebäude in dieser Legislatur wesentliche bauliche und konzeptionelle Aufgaben zu lösen, das Haus zu öffnen und für Zukunftsnutzungen zu ertüchtigen. Dieser Prozess läuft.

Stimmt es, dass Sie ein Volksbegehren zur Enteignung der Deutsche Wohnen

unterstützen? Das Volksbegehren ist angekündigt und hat die Debatte über die Gewährleistung des Wohnens als Grundbedürfnis belebt. Der Senat wird sich zu gegebener Zeit dazu positionieren.

Warum gelangt ein Unternehmen wie die Deutsche Wohnen in den Fokus des Protests? Meine Senatsverwaltung und ich persönlich fordern von der Deutsche Wohnen schon lange, dass sie den Mietpiegel anerkennt. Zudem steht das Unternehmen immer wieder wegen sozial unverträglicher Modernisierungsmieterhöhungen im Fokus. Nur durch konzentriertes Handeln von Senat und Bezirken mit Unterstützung von Mieterinnen und Mietern sowie der Öffentlichkeit ist es in einigen Fällen gelungen, Verbesserungen zu erreichen.

Dass Sie Mieter dabei unterstützen ihr Vorkaufsrecht auszuüben, regt nicht nur den Zentralen Immobilienausschuss auf ... Dass das Land Berlin in Zeiten angespannter Grundstücksmärkte konsequent von seinen Vorkaufsrechten Gebrauch macht, ist folgerichtig. Nur wenn wir alle Instrumente einsetzen, können wir uns langfristige Einflussmöglichkeiten für eine nachhaltige Stadtentwicklung sichern. Eine Wohnung in den Händen von Mietern oder einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft ist besser, als in den Händen eines Fonds, der größtmögliche Rendite erwirtschaften will.

Die Hilfe bei der Ausübung von Vorkaufsrechten ist also nicht unbedingt ein Einzelfall? Nein. Im Fall der Karl-Marx-Allee hatten wir zwei Modelle im Einsatz: Zum einen die Unterstützung der Mieter-Vorkaufsrechte durch IBB-Kredite, zum anderen das Modell des gestreckten Erwerbs. Ersteres kam übrigens aus dem normalen Produktkatalog der Bank. Durch die breite Berichterstattung ist nun besser bekannt, dass Mieterinnen und Mieter, die ein individuelles Vorkaufsrecht haben, beim Land Berlin Unterstützung erhalten können. Das wollen wir weiter ausbauen. Auch die Erfahrungen des gestreckten Erwerbs für eine städtische Wohnungsbaugesellschaft sind für künftige Fälle sehr wertvoll.

Mit der Hilfe bei der Ausübung der Vorkaufsrechte verdient Berlin natürlich kein Geld ... Das unterscheidet uns von anderen Immobilien-Akteuren. Unsere städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben die Aufgabe, leistbaren Wohnraum zu schaffen, insbesondere für Bevölkerungsgruppen, die sich nur schwer auf dem freien Markt versorgen können. Es ist unser Auftrag, Berlin als sozial gemischte Stadt zu erhalten.

Das Thema Infrastruktur ist ein Problem. Das stimmt. Die Bahnen und Busse werden voller und der bauliche Zustand verschiedener Anlagen entspricht nicht mehr den Ansprüchen. Berlin hat parallel mehrere Dinge zu tun. Wir müssen die Funktionalität unserer Stadt aufrechterhalten und gleichzeitig die bestehende Infrastruktur diesem Wachstum anpassen.

Berlin führt einen aufgeregten Diskurs über das Thema Wohnen. Wie steht es mit Gewerbe? Wer Stadtentwicklung betreibt, muss immer integriert denken. Die Wohnungsfrage ist auch deshalb so brisant, weil sie zusätzliche Infrastrukturbedarfe nach sich zieht, weil das Wachstum der Wirtschaft sich fortsetzt und wir künftig auch mehr Bürogebäude und Gewerbeflächen brauchen werden. Deshalb entwickeln wir den früheren Stadtentwicklungsplan „Industrie und Gewerbe“ zum „Stadtentwicklungsplan Wirtschaft“ weiter. Darin adressieren wir u.a. auch den Büroflächenbedarf. Und wir arbeiten an einem Gewerbeflächeninformationssystem. Wir haben kein Interesse daran, die Flächenkonkurrenz zwischen Wohnen und Gewerbe weiter zu befeuern.

Trotz allem gibt es Investoren, die von Berlin ins Umland gehen, weil sie meinen, sie seien hier nicht willkommen. Das kann Ihnen doch nicht egal sein ... Ich kann natürlich nicht ausschließen, dass der eine oder andere Investor sich von einem politischen Akteur schlecht behandelt fühlt. Ich kann auch nicht ausschließen, dass es Investitionsprojekte gibt, die mit den inhaltlichen Vorstellungen des Landes Berlin nicht konform gehen. Diese Erzählung ist meist jedoch nur die Hälfte

„Das Thema Google Campus ist meines Erachtens nach aufgebauscht worden. Dass das etwas widerspenstige Kreuzberg dazu eine Meinung formuliert und Google selbst eine Art Caritas-Projekt daraus gemacht hat, sagt mehr über Google als über Berlin.“

te der Wahrheit. In Berlin wird manches Bauprojekt schlicht deshalb undurchführbar, weil die Boden- und die Baupreise so enorm steigen, dass sie oft wirtschaftlich nicht mehr darstellbar sind. Zudem ist es durchaus auch im Interesse Berlins, wenn die Wachstumsimpulse bis in die Region reichen.

Wie sieht es mit den Ressourcen in den Verwaltungen aus? Hier gibt es Engpässe. Seit Ende der Neunzigerjahre bis circa 2015 wurde viel Personal abgebaut. Die Verwaltungen sind ausgezehrt, es fehlen dort ganze Generationen. Wir haben aber allein im Planungs- und Baubereich schon



ZUR PERSON Katrin Lompscher ist Mitglied von Die Linke und seit 8.12.2016 Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin. Bei den Berliner Wahlen im September 2011 war sie erstmals in das Abgeordnetenhaus von Berlin gewählt worden. Sie war stellvertretende Fraktionsvorsitzende und Sprecherin für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

über 200 Stellen neu geschaffen, wachsen stetig und merken im eigenen Haus, wie sich unsere Fachbereiche allmählich verjüngen.

Wie akquiriert eine Verwaltung heutzutage Mitarbeiter? Wir punkten in erster Linie mit den spannenden Aufgaben, die wir hier haben. Auch dass das Land Berlin ein sicherer und guter Arbeitgeber ist, spielt sicherlich eine Rolle. «

Dirk Labusch, Freiburg

Es ist voll geworden

Das starke Wachstum Berlins fordert die Stadtplaner. Die Innenentwicklung allein reicht aktuell nicht mehr aus, um den Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen zu decken. So planen die Verantwortlichen in der Hauptstadt den Bau komplett neuer Stadtteile. Auch die Zusammenarbeit mit dem benachbarten Brandenburg gewinnt an Bedeutung.



„Stadt heißt nicht nur Wohnen, auch Berlins wachsende Wirtschaft braucht Platz.“

Katrin Lompscher, Stadtentwicklungssenatorin (Die Linke)

Rund 300.000 Einwohner: Um so viele Menschen ist Berlin zwischen 2011 und Mitte 2018 gewachsen. Das entspricht einer Stadt in der Größe von Mannheim oder Augsburg – und entsprechend voll ist es in der deutschen Hauptstadt geworden. Vor Wohnungen bilden sich bei Besichtigungen lange Schlangen, Unternehmen suchen vor dem Hintergrund eines Büroleerstands von nur noch etwa zwei Prozent verzweifelt verfügbare Büroflächen, und die Berliner beklagen sich über volle U- und S-Bahnen, verstopfte Straßen und Belästigungen durch einen ungesteuerten Tourismus.

Kein Wunder, dass die Politik nach Wegen sucht, um das Wachstum mit stadtentwicklungspolitischen Instrumenten zu steuern. Eine ganze Reihe von Plänen ist beschlossen worden oder in Überarbeitung: der Stadtentwicklungsplan Wohnen, der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe, der Stadtentwicklungsplan Zentren und der Stadtentwicklungsplan Verkehr. Dann gibt es auch noch das Planwerk Innere Stadt, und über allem schwebt das „Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030“, das unter dem Schlagwort „BerlinStrategie 2.0“ das Ziel verfolgt, „dass Berlin ökonomisch stabiler, gesellschaftlich attraktiver, sozial ausgeglichener und international noch anerkannter wird“.

Von besonderer Brisanz ist dabei die Frage, wie sich der nötige Wohnraum schaffen lässt. Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen müssen bis zum Jahr 2030 nicht weniger als 194.000 Wohnungen gebaut werden. Um diesen Bedarf zu decken, hat der rot-rot-grüne Senat 14 große Neu-

baugebiete festgelegt, in denen insgesamt etwa 43.000 Wohnungen entstehen sollen. Nicht auf dieser Liste steht die Elisabeth-Aue am nördlichen Stadtrand. Auf dieser heute landwirtschaftlich genutzten Fläche hätte ursprünglichen Plänen zufolge Wohnraum für bis zu 12.000 Menschen geschaffen werden sollen; doch unter dem Eindruck heftiger Anwohnerproteste strich der Senat die Elisabeth-Aue von der Liste neuer Stadtquartiere.

INNEN- ODER AUSSENENTWICKLUNG? Ein Fehler, findet Andreas R. Becher, Vorsitzender des Berliner Landesverbandes des Bundes Deutscher Architekten (BDA). „Die Elisabeth-Aue sollte für den Wohnungsbau genutzt werden“, ist er überzeugt. Auch die Bebauung des Tempelhofer Feldes gehört nach Ansicht des Architekten wieder auf die Agenda. Dem Plan, im Randbereich des ehemaligen Flughafens Wohnungen, Gewerbeflächen und eine Bibliothek zu errichten, hatten die Berliner 2014 in einem Volksentscheid eine Absage erteilt. Becher sieht aber noch weiteres Potenzial für den Wohnungsbau. „Die Politik sollte den Mut aufbringen, die Baureserve der Kleingärten auf den Prüfstand zu stellen“, fordert er. „Würde man einen Teil der Kleingärten bebauen, so könnten 300.000 Wohnungen entstehen. Es gibt keinen Grund, die Privilegien der Kleingärtner für alle Zeiten zu bewahren.“

Potenzial haben die Kleingartenkolonien auch für Christine Edmaier, die Präsidentin der Architektenkammer Berlin. Zwar lehnt sie es ab, alle Schrebergartenkolonien zu bebauen. Sie spricht sich aber dafür aus, „die vorhandenen Mög-



Im Kudamm-Karree entstehen entgegen den Plänen des vorherigen Eigentümers im 102 Meter hohen Turm des Fürst-Komplexes keine Luxuswohnungen, sondern Büros.

194.000

Wohnungen müssen in Berlin nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bis zum Jahr 2030 gebaut werden.

lichkeiten zu nutzen, um mit den Kleingärtnern zu verhandeln“.

Im Kern geht es dabei um die Frage, ob das Wachstum hauptsächlich nach innen oder nach außen gestaltet werden soll. Für Edmaier ist die Antwort klar: „Das Berliner Stadtgebiet hat noch ein riesiges Potenzial für Nachverdichtung. Das sollte Vorrang haben vor neuen Stadtteilen am Stadtrand.“ Laut Edmaier könnten durch Lückenschließungen, Dachaufstockungen, die Bebauung ehemaliger Verkehrs- und Brachflächen, die maßvolle Verdichtung von Einfamilienhausgebieten und andere Maßnahmen zahlreiche Wohnungen entstehen – „und zwar dort, wo nicht erst eine Infrastruktur geschaffen werden muss“.

Eine weitere Maßnahme sehen Experten im Bau von (Wohn-)Hochhäusern. Laut einer Untersuchung von Catella Research werden in Berlin bis zum Jahr 2023 voraussichtlich 14 Wohntürme in die Höhe wachsen und damit mehr als in Frankfurt am Main. Beispiele dafür sind das Upside Berlin (ehemals Max und Moritz) am Ostbahnhof, das Grandaire in der Nähe des Alexanderplatzes und das ehe-

malige Bürohochhaus Steglitzer Kreisel in Steglitz, das die CG Gruppe unter dem Namen Überlin jetzt als Wohnturm vermarktet. Ein Leitbild, das den Hochhausbau steuern soll, lässt Senatsbaudirektorin Regula Lüscher derzeit erarbeiten.

NUTZUNGSKONKURRENZEN Doch die Zahl neuer Wohnhochhäuser könnte begrenzt bleiben: Vor dem Hintergrund stark gestiegener Büromieten und eines massiv gesunkenen Büroleerstands wird es für Developer immer attraktiver, in Hochhäusern statt Wohnungen Büroflächen zu schaffen. Das zeigt sich etwa beim Kudamm-Karree, das die Cells Bauwelt in den kommenden Jahren unter dem Projektnamen Fürst komplett umgestalten will: Entgegen den Plänen des vorherigen Eigentümers entstehen im 102 Meter hohen Turm des Komplexes keine Luxuswohnungen, sondern Büros. Die wachsende Konkurrenz zwischen Wohn- und Gewerbeflächen treibt auch die Politik um. „Es gibt Nutzungskonflikte um die knapper werdenden Flächen“, stellt Wirtschaftsministerin Ramona Pop (Bündnis 90/Die Grünen) fest. „Eine wachsen-

de Stadt braucht sowohl Flächen für den Wohnungsbau als auch ausreichend Gewerbeflächen für Unternehmen und Arbeitsplätze.“ Auch Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) sagt: „Stadt heißt nicht nur Wohnen, auch Berlins wachsende Wirtschaft braucht Platz.“ Es gelte deshalb, ein Konzept zu entwickeln, „um zunehmenden Nutzungskonkurrenzen wirksam zu begegnen“.

Beim ehemaligen Areal der Knorr-Bremse im Stadtteil Marzahn etwa möchte die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge in Kooperation mit dem Projektentwickler Laborgh ein großes Wohngebiet entwickeln. Das Problem: Das Areal ist als produktionsgeprägter Bereich ausgewiesen. Ein mühsam gefundener Kompromiss sieht nun ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung vor.

Angesichts dieses Ringens um Flächen rückt das Umland des Stadtstaates Berlin immer mehr ins Bewusstsein. Maren Kern, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), fordert sei Längerem eine engere Verzahnung zwischen Berlin und dem Nachbarland. Es gelte, die »



Die Treucon Real Estate GmbH errichtet in Blankenfelde-Mahlow zusammen mit einem Schweizer Family Office neun Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 126 Wohnungen.



Richtfest der Wasserstadt Mitte in der Europacity. Die Europacity ist eines der 14 neuen Quartiere, in denen der Senat Wohnungsbau in großem Stil vorsieht.

gemeinsame Landesentwicklung Berlin-Brandenburg voranzubringen und die Infrastruktur auszubauen. Letzteres betont auch Architektenkammer-Präsidentin Christine Edmaier: „Wichtig ist es, die Städte im Umkreis von Berlin zu stärken und mit schnellen öffentlichen Verkehrsmitteln gut an Berlin anzubinden.“ Die Pendler aus dem Umland dürften diese Aussage uneingeschränkt unterstützen.

Immobilienmarktakteure haben das brandenburgische Umland bereits für sich entdeckt. Auffällig ist, wie viele Developer derzeit in Schönefeld, Wildau, Teltow und anderen Kommunen Projekte realisieren. „Wir bauen jetzt erstmals seit über 20 Jahren wieder in Brandenburg“, sagt Thomas Doll, geschäftsführender Gesellschafter der Treucon Real Estate GmbH. In Blankenfelde-Mahlow errichtet sein Unternehmen zusammen mit einem Schweizer Family Office neun Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 126 Wohnungen.

WACHSTUMSKEPSIS ÜBERWINDEN Grundlage der länderübergreifenden Zusammenarbeit ist der Entwurf des Landesentwicklungsplans für die Hauptstadtregion. Dieser, urteilt Edmaier, „setzt auf das

richtige Modell, sich am Siedlungsstern und an den historisch gewachsenen Schienenverbindungen auszurichten“. Die Verkehrsanbindung spielt auch beim international bekannten Berliner Katastrophenprojekt, dem neuen Großflughafen BER in Schönefeld, eine Rolle: Udo Haase, Bürgermeister von Schönefeld, will vehement die U-Bahn-Linie 7 vom derzeitigen Endbahnhof Rudow bis zum Airport verlängern. Andernfalls sieht er ein Verkehrschaos für seine Gemeinde voraus.

Sollte der jetzige Zeitplan der Flughafengesellschaft eingehalten werden, wird der neue Flughafen im Herbst 2020 seinen Betrieb aufnehmen – gut acht Jahre nach der einst geplanten Eröffnung. Treucon-Chef Thomas Doll zählt zu denjenigen, die überzeugt davon sind, dass der Zeitplan jetzt eingehalten wird. „Und dann“, sagt der Immobilienunternehmer, „wird nicht nur die Umgebung des Flughafens, sondern auch die ganze Achse zwischen BER und Innenstadt einen enormen Aufschwung erleben.“

Doch die Skepsis vieler Hauptstädter gegen das Wachstum ihrer Stadt bleibt bestehen. Treucon-Chef Thomas Doll mahnt

eine positivere Einstellung an. „Berlin muss aufpassen, nicht zu viele negative Schlagzeilen zu produzieren“, betont er und nennt dafür als Beispiel den durch Anwohnerproteste verhinderten Google-Campus in Kreuzberg.

In den 1930er Jahren zählte Berlin bereits einmal rund 4,3 Millionen Einwohner, etwa 600.000 mehr als heute – und damals gab es die Großsiedlungen Marzahn, Hellersdorf, die Gropiusstadt und das Märkische Viertel noch nicht. Würde das Wachstumstempo der letzten Jahre beibehalten, wäre diese Zahl 2033 erreicht. Doch ob Berlin je wieder so groß werden wird? Carsten Sellschopf, COO des Wohnentwicklers Instone Real Estate, ist skeptisch. „Wir sollten besser von einer atmenden Stadt als von einer wachsenden Stadt sprechen“, schlägt er vor. Denn der Liegenschaftsfonds hat ja einmal Schulen verkauft. Jetzt hat der Senat ein neues Schulbauprogramm gestartet. Sellschopf fordert deshalb: „Wenn wieder Schulen gebaut werden, sollten sie so geplant werden, dass sie später zum Beispiel als Pflegeheim genutzt werden können.“

Christian Hunziker, Berlin

Nein zur Monokultur

Berlin zieht bei Immobilienpreisen und Flächenknappheit allmählich mit Städten wie München oder Hamburg gleich. Projektentwickler reagieren mit kreativen Konzepten, wie die Beispiele Holzmarkt und Nalepaland zeigen. Beide setzen auf einen Nutzungsmix.

Anders als vor zehn Jahren, als der Berliner Immobilienmarkt noch unterbewertet war, ist die Stadt heute bei Investoren und Kapitalanlegern national und international sehr gefragt. Der Anlagedruck steigt, was sich im knappen Flächenangebot, in galoppierenden Mieten und ausufernden Kaufpreisen niederschlägt. Laut dem vom Senat veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018 haben sich die Preise in Spitzenlagen verdoppelt oder gar verdreifacht.

Die veränderte Situation verlangt differenziertere Projekte und Produkte. Silvana Ott und Mike Ehret, geschäftsführende Gesellschafter der P.ARC Real Estate GmbH, setzen dabei auf eine unkonventionelle Marktanalyse und -perspektive. Die deutsche Tochtergesellschaft einer Schweizer Beteiligungsgesellschaft von Architekten und Generalplanern entwickelt seit zwei Jahren das Projekt Nalepaland in Berlin-Oberschöneweide. Berlin sei aus vielerlei Gründen und Per-

spektiven ein Markt, wo jeder Entwickler zumindest ein Projekt haben möchte, sagt Ott. Die Kunst, heute in Berlin bezahlbare und vom Markt begehrte Flächen zu finden bzw. zu erstellen, liege in der Fähigkeit, die Kosten und das Produkt fein aufeinander abzustimmen, sodass der Kunde weder vom Preis abgeschreckt noch in seinen Wünschen begrenzt wird. Obwohl die saubere, durchgetaktete und teure Stadt auf dem Vormarsch sei, werde sie immer weniger attraktiv für die Jungen, Wilden und Kreativen. Daher suchte P.ARC nicht etwa am Kurfürstendamm, sondern eine Lage mit eigenem Charakter und Potenzial, die zwar (noch) nicht schick, aber hip ist.

VIelfalt statt Monokultur an der Nalepastrasse Diese hat P.ARC mit einem 8.511 Quadratmeter großen Grundstück auf dem Gelände des ehemaligen Rundfunkhauses der DDR an der Nalepastraße gefunden – nicht im Zentrum Berlins,

aber bis zum Ostkreuz sind es mit der Straßenbahn nur zehn Minuten. Das Areal ist im Begriff, sich in eine Campus-Anlage mit Büros, Aufnahmestudios, Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätte und einer Milchbar zu entwickeln. Als Zielgruppe hat P.ARC Kreative, Start-ups und die Musikindustrie im Blick.

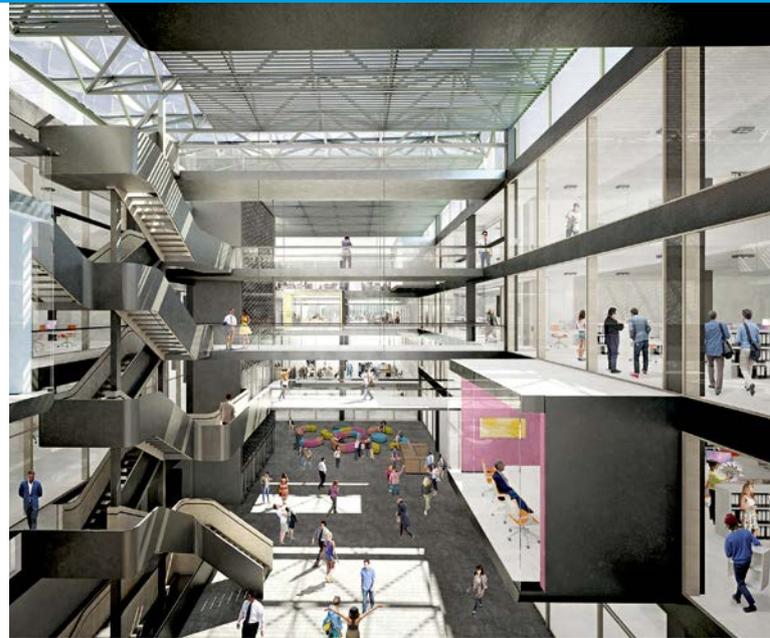
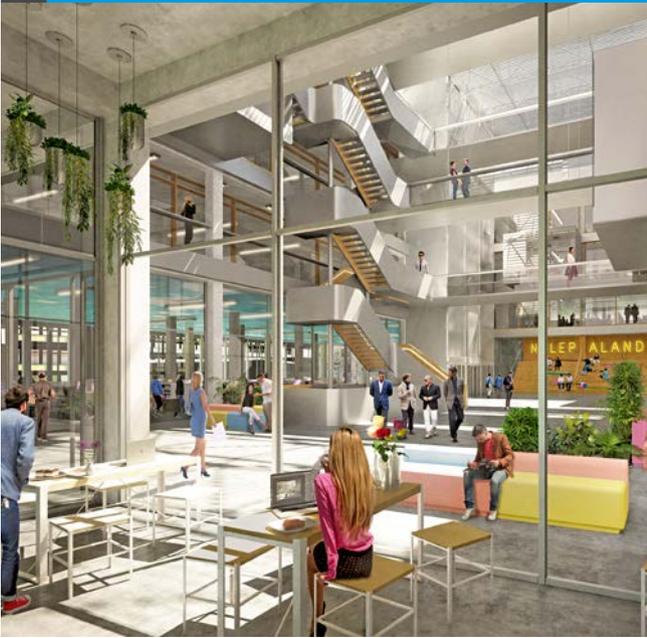
„Wir entschieden uns gegen Masse. Zunächst wollten wir flacher und weniger tief bauen, dafür aber ein Geschoss mehr. Jetzt haben wir 3,40 Meter lichte Deckenhöhe und bis zu 24 Meter in der Breite. Wir sind überzeugt, dass unser Produkt im kreativen und lebendigen Umfeld der Nalepastraße besser funktioniert als ein auf Effizienz getrimmtes ein- oder zweibündiges Normalbüro. Am Ende ist es genauso viel Fläche, aber eben kein Standardprodukt.“ So beschreibt Mike Ehret den 25.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche umfassenden Neubau für bis zu 2.500 Arbeitsplätze. LAVA Architekten (Berlin) setzte sich bei einem »

Bunt und vielfältig präsentiert sich das Holzmarktgelände.



„Wenn man kreative Freiräume erhalten will, dann muss man die Kapitalrechte von den kreativen Mitbestimmungsrechten trennen.“

Mario Husten, Mitglied der Genossenschaft für urbane Kreativität



Unter dem Namen Nalepa-land firmiert eine große Campus-Anlage mit Büroflächen, Aufnahmestudios, Gastronomie, Einzelhandel und einer Kindertagesstätte. Projektentwickler ist die P.ARC Real Estate GmbH.



Die geschäftsführenden Gesellschafter der P.ARC Real Estate GmbH, Silvana Eva Ott und Mike Ehret





„Wir sind überzeugt, dass unser Produkt im kreativen und lebendigen Umfeld der Nalepastraße besser funktioniert als ein auf Effizienz getrimmtes ein- oder zwei-bündiges Normalbüro.“

Mike Ehret, geschäftsführender Gesellschafter der PARC Real Estate GmbH

Workshop mit Tragwerksplanern und einer Kreativ-Agentur zusammen, um die Wünsche zukünftiger Nutzer schon vor der Vermarktung der Immobilie zu berücksichtigen.

UNKONVENTIONELLES AM HOLZMARKT

Raum für die Kreativbranche soll auch auf dem 18.000 Quadratmeter großen Holzmarkt-Areal entstehen, das sich von der Michaelbrücke bis zu den Berliner Wasserbetrieben erstreckt und vom Viadukt der Berliner Hochbahn gequert wird. Über 40 Jahre war das Gelände eine Brache. Filetgrundstücke dieser Art hatte Berlin nach dem Mauerfall en masse. Aber was fehlte, war das Potenzial und die finanzielle Kraft, solche Innenstadtlagen sinnvoll zu entwickeln, wie es etwa in München oder Hamburg geschehen wäre.

Auf dem ehemaligen Mauerstreifen an der Spree existierte die legendäre Bar 25 sieben Jahre lang als Kulturort. Nach der spektakulären Schließung 2010 sollten die Flächen unter dem Label Mediaspree konventionell entwickelt und vermarktet werden. Mit einer Geschossflächenzahl von 90.000 Quadratmetern hätte Mediaspree die Umgebung hinsichtlich der Dichte und Höhe der Bebauung dominiert, was Gegenwehr aus der Bevölkerung verursachte und zum Scheitern des Projekts beitrug.

Mario Husten, einer der 13 Mitglieder der Genossenschaft für urbane Kreativität, beschreibt das Kentern der Mediaspree-Pläne zugunsten des Holzmarks: „Wenn

man kreative Freiräume erhalten will, dann muss man die Kapitalrechte von den kreativen Mitbestimmungsrechten trennen. Dies gelang uns in Form einer Genossenschaft, ganz unabhängig davon, wie viel Geld oder Anteile jemand besitzt. Wir versuchen, die Wertschöpfungskette der Immobilienindustrie einfach beiseitezuschieben. Wir sind auf diesem Gelände für 75 Jahre in Erbbaupacht, und wir rechnen nicht gemäß einer spekulativen Bewertung des Grundstücks und der Gebäude. Stattdessen fragen wir, was ist die Nutzung, wie nutzen wir das Gelände, was brauchen wir, um hier kreativen Freiraum zu bewahren?“

Mit dem Entschluss, sich am Bieterverfahren der Stadt zu beteiligen, ging die Holzmarkt-Genossenschaft in die Offensive. Nach der Räumung 2010 verkaufte die Stadt Berlin das Gelände 2012 meistbietend. Mario Husten erinnert sich: „Wir wollten das Grundstück übernehmen, um es vom Markt zu nehmen. Wir zahlen Zins für diese Investition, aber spekulieren nicht. Ein Verkauf des Grundstücks ist für uns auch vertraglich ausgeschlossen bzw. ohne Sinn. Wir haben zwar Baurecht für 47.000 Quadratmeter Brutogeschossfläche, aber nur ein Zehntel davon gebaut.“ Die Genossenschaftsmitglieder zeichnen Anteile. Hinzu kam finanzielle Unterstützung einer nachhaltigen Pensionskasse aus der Schweiz. „Die Schweizer waren primär an uns nicht wegen des Grundstücks interessiert, sondern weil wir als Macher ein eigenständiges Konzept entwickelt hatten

und es auch selber umsetzen wollten. So hat die Pensionskasse das Grundstück erworben und gab uns das Erbbaurecht – das war im Mai 2013“, so Husten. Heute stellt der Holzmarkt einen urbanen Marktplatz dar, mit Bäcker, Kindertagesstätte, Galerie, Theater, Musikschule, Weinladen – nur ohne Wohnflächen. Dies liegt daran, dass man ein exklusives Wohnen am Wasser für wenige nicht wollte.

SUBKULTUR ALS STANDORTFAKTOR Dass die Subkultur, die das Holzmarktareal in der Phase der Zwischennutzung bevölkert hatte, zu einem wesentlichen Standortfaktor von Berlin geworden war, hatte jetzt auch die Stadtverwaltung erkannt. Denn nicht nur immer mehr Touristen strömten nach Berlin, sondern auch eine kreative Klientel, die vom Image Berlins und den noch unbesetzten Orten angezogen wurde. „Wir wollen aber keine Firmen haben, sondern Menschen, die etwas entwickeln möchten und sich von Berlin angezogen fühlen. So entstand die Idee des Eckwerks aus einem architektonischen und einem Nutzungskonzept“, berichtet Husten.

Eckwerk heißt der kleinere, 6.000 Quadratmeter große Teil des Grundstücks, da er von der Hochbahn abgetrennt wird. Dass Projektentwicklung – speziell mit der Stadt Berlin – nicht immer geradlinig verläuft, zeigt das bisherige Scheitern des Eckwerks. Baurecht bestand für 35.500 Quadratmeter Bruttogeschossfläche, und viele Nutzungsvarianten wurden erwogen. Der architektonische Entwurf von Graft und Kleihues + Kleihues wurde mehrfach überarbeitet und sogar auf der Immobilienmesse MIPIM ausgezeichnet. Doch bis dato gibt es für das Eckwerk, ja für das gesamte Areal, trotz Gemeinwohlorientierung keinen Bebauungsplan, anders als bei so mancher Millioneninvestition in der Umgebung. Daher bleiben einige Visionen Hustens und seiner Genossenschaftsmitglieder unrealisiert.

Denn ob Bezirk und Stadt sich am Ende doch noch zu innovativen Entwürfen durchringen oder es in Berlin nur noch Mehrheiten für den kleinsten gemeinsamen Nenner gibt, bleibt offen. «

Christian Breusing, Berlin

Keimzelle für innovative Konzepte

Die Hotelinvestmentmärkte profitieren vom Berlin-Boom der vergangenen Jahre. Noch dauert dieser Trend an. Um ihn zu verstetigen, müssen neue Potenziale gehoben werden.

Die Luxusklasse:
das Waldorf Astoria
im Zoofenster
in Charlottenburg



Jeder einmal in Berlin – so lautete einer der berühmtesten Werbeslogans aus den Goldenen Zwanzigern. Damals war die Spreemetropole mit rund vier Millionen Einwohnern die bedeutendste Stadt Europas und eines der größten Ballungszentren der Welt. Diese Bedeutung ging – vor allem in den Zeiten der deutschen Teilung – deutlich zurück. Seit einigen Jahren jedoch zieht es mehr Unternehmen, Touristen und Studierende an die Spree.

Im Jahr 2017 wurden in Berlin 31,1 Millionen Übernachtungen registriert, davon annähernd 14 Millionen von Besuchern aus dem Ausland. In den zweit- und drittgrößten Hotelstandorten München und Hamburg waren es 15,7 bzw. 13,8 Millionen Übernachtungen. Die Bundeshauptstadt ist inzwischen nach London und Paris die drittgrößte Hotelmetropole Europas.

Bei den Hotelinvestments in Berlin spielten internationale Akteure mit einem Anteil von 81 Prozent am Transaktionsvolumen auflaufend zum dritten Quartal 2018 eine maßgebliche Rolle. Der gesamtdeutsche Durchschnitt liegt nur bei 46 Prozent. Dieser hohe Anteil hängt auch damit zusammen, dass internationale Investoren eher großvolumige Transaktionen verfolgen, wie sie verstärkt in der Bundeshauptstadt abgewickelt wurden.

FLÄCHENKNAPPHEIT TREIBT DEN WETTBEWERB Obwohl die Stimmung auf den Berliner Hotelmärkten sehr positiv ist, stehen Investoren wie Betreiber vor vielen Herausforderungen. Eine der zentralsten ist der enorme Mangel an Gewerbeflächen. Im Bürosegment herrscht gar Vollvermietung. Indes sind die erzielbaren Quadratmetermietpreise für Büros in zentraler

Lage meist höher als die für Hotels. Einzelne Hoteleigentümer denken daher über eine Umnutzung zur Büroimmobilie nach.

Dies sorgt dafür, dass die Liste der infrage kommenden Käufer länger denn je ist und die Kaufpreise entsprechend steigen. Langfristig jedoch könnte dies zu einem Einbruch der Transaktionsvolumina führen – und zu einer sinkenden Angebotsvielfalt in der Berliner Hotel-landschaft. In jüngerer Vergangenheit gab es einige Transaktionen, deren Ankaufsfaktor extrem hoch war. Hier zeigt sich, dass eher die Lage und die Story Berlins gekauft wurden als die eigentliche Nutzungsart Hotel. Bei Verkäufen zu diesen gewagten Konditionen handelt es sich um ein Phänomen, das sich in keiner anderen deutschen A-Stadt abzeichnet.

Die Unterschiede in den Mieteinnahmen zwischen Büro- und Hotelflächen lie-

gen auch darin begründet, dass Übernachtungen in Berlin im Durchschnitt deutlich billiger sind als in London oder Paris. Die Nachfrage nach Berliner Hotels steigt vor allem im unteren Preissegment, also bei Budget-Hotels wie der Kette Motel One. Im gehobenen Segment ist das Angebot größer als die Nachfrage, weshalb die Konkurrenz um die wohlhabende Kundschaft die Preise drückt.

Ein weiterer Grund dafür, dass das größte Wachstum im niedrigpreisigeren Segment verzeichnet wird, ist die stärkere Regionalisierung der deutschen Wirtschaft im Vergleich zur britischen oder französischen. Nicht nur die Hauptsitze zahlreicher deutscher Großunternehmen, sondern auch wichtige Messen und Kulturangebote verteilen sich über die verschiedenen deutschen Städte. Frankreich oder Großbritannien sind hingegen deutlich zentralistischer organisiert, weshalb Paris und London Geschäftsreisende anziehen, die weniger unter Budgetdruck leiden. Stattdessen stehen hinter dem Berlin-Boom eher preissensible Touristen.

Entsprechend ist der RevPAR (Revenue per available room), der die Einnahmen je verfügbarem Zimmer darstellt, in Berlin im Oktober 2018 verglichen mit dem Vorjahresmonat um 6,1 Prozent gestiegen. Betrachtet man nur Hotels mit vier oder fünf Sternen, fällt das Wachstum mit 4,1 Prozent etwas geringer aus. Im Umkehrschluss sind die auf die Zimmerkapazität bezogenen Erlöse im Budget-Hotel-Segment noch stärker gestiegen. Vergleicht man die Entwicklung des Berliner RevPAR aber mit dem durchschnittlichen Zuwachs von 2,4 Prozent in ganz Deutschland, zeigen sich die Potenziale, die der Hotelimmobilienmarkt der Hauptstadt bietet – auch bei den höherklassigen Hotels.

NEUE KONZEPTE AUCH IM MITTLEREN UND HÖHERPREISIGEN SEGMENT Budget-Hotels funktionieren in ähnlicher Form in jeder größeren deutschen Stadt. Für das mittel- und höherpreisige Segment ist in Berlin jedoch das passende Konzept entscheidender als die Marke. Besonders im Zeitalter der Online-Buchungsplattformen und Bewertungsportale greifen die Vorzü-



„Die Bundeshauptstadt ist inzwischen die drittgrößte Hotelmetropole Europas.“

Olivia Kaussen, Head of Hotels Germany, CBRE

ge einer Kette nicht mehr unbedingt. Zwar ergeben sich für die Ketten Skaleneffekte und die Möglichkeit, flächenmäßig stärker zu expandieren. Auf Objektebene ist jedoch das Image des Hotels deutlich wichtiger. Viele Brands steuern aktuell gezielt den Berliner Hotelmarkt an, da die Stadt eine kaufkräftige kosmopolitische Klientel anzieht wie Amsterdam, Barcelona oder London. Dies sorgt dafür, dass auch die Einzelkämpfer unter den Betreibern eine gute Chance auf Erfolg haben.

Seit Beginn der 2010er Jahre wurde so eine beeindruckende Vielfalt an Konzepten erfolgreich realisiert. Berlin wird deutschland- und europaweit zur Keimzelle innovativer Hotelkonzepte. Beispiele sind das 25hours Hotel Bikini Berlin am Zoo, das exklusive Soho House an der Torstraße oder das Max Brown Hotel am Kudamm. Manche Hotels in diesem Segment erzielen doppelt so viel Umsatz wie im Businessplan veranschlagt.

Innovative Konzepte beschränken sich nicht auf Mitte oder die City West, sondern werden auch in Szenevierteln wie Kreuzberg verwirklicht. Dort hat

etwa der Hotelier Dietmar Müller-Elm mit seinem Konzept The Orania.Berlin für Aufsehen gesorgt. Zielgruppe sind Künstler und Kreative, allerdings mit komfortablem Einkommen. Teile der Bevölkerung haben das Projekt stark kritisiert. Viele Alteingesessene in Kreuzberg sehen in solchen Immobilienentwicklungen die Ursache von Preissteigerungen und Verdrängung.

Bei all der kosmopolitischen Prägung Berlins sollte nicht vergessen werden, dass die Kaufkraft der Anwohner teilweise deutlich unterhalb der in anderen größeren deutschen Städten liegt. Zudem ist die Wohnungsnot innerhalb der Bundeshauptstadt inzwischen chronisch, vor allem in den angesagteren Stadtteilen. Die Hotellerie steht also nicht nur in Konkurrenz zu anderen gewerblichen Immobilienentypen, sondern – zumindest beim Neubau – auch zur Nutzungsart Wohnen. Bei Neuentwicklungen von Hotels bestehen oft auch rechtliche und politische Hürden. Hier zeigt sich, dass die Berliner Hotellerie nicht nur in einem wirtschaftlichen, sondern auch in einem politischen Spannungsfeld steht und die Reaktion der Anwohner und Kommunen bei der Konzepterstellung nicht außer Acht lassen sollte.

POSITIVE SIGNALE FÜR DIE ZUKUNFT Viele Marktakteure blicken sehr positiv in die Zukunft. Für die anhaltend große Nachfrage sorgt der Berlin-Faktor. Zudem ist die Zahl der internationalen Studierenden an den Berliner Universitäten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Nach ihrem Abschluss werden diese hochqualifizierten Fachkräfte zusätzliche wirtschaftliche Impulse für den Standort Berlin geben und weiter zur Internationalisierung beitragen. Aktuell werden in den USA und im Vereinigten Königreich weitere Konzepte entwickelt und umgesetzt, wie das Hotelkonzept der US-Fitnesskette Equinox. Hier ist die Bewirtung und das Freizeitangebot an den individuellen Fitness- und Ernährungsplan anpassbar. Wenn es eine geeignete Stadt in Deutschland gibt, in der sich dieses Konzept durchsetzen kann, dann in Berlin. «

Olivia Kaussen, Head of Hotels Germany, CBRE

„Ich beobachte die Entwicklung in Berlin mit Sorge“

Der Investor **Jakob Mähren** sieht neben vielem Potenzial auch Strukturprobleme in der Hauptstadt. Außerdem herrsche eine gewisse Schwerfälligkeit, neue Dinge anzuschieben.

Die Mähren AG hat 2018 eine Mietschausstudie für Berlin herausgegeben. Können Sie das für Sie wichtigste Ergebnis nennen? Uns ist zunächst aufgefallen, dass das Geschäft deutlich schwieriger geworden ist. Die Menschen verkaufen nicht mehr so gerne Immobilien, sie halten sie, weil sie an weitere Preissteigerungen glauben. Die Transaktionen haben in 2018 abgenommen. Das Transaktionsvolumen ist jedoch gleich geblieben. Wir haben inzwischen auch einen hohen Faktor und einen niedrigen Vervielfältiger. Er liegt bei 30+.

Sonst noch etwas? Was ich sehr beeindruckend fand, war die Entwicklung der Grundstückspreise in den letzten Jahren. Sie haben sich in Berlin im Grunde versiebenfacht. In der Innenstadt liegen wir zurzeit bei besseren Lagen bei etwa 3.000 Euro pro qm zu errichtender Fläche.

Wie will man da sozial günstigen Wohnraum schaffen? Der breite Wunsch danach ist vollkommen zu verstehen. Aber dieser Wunsch kann von Privaten überhaupt nicht aufgefangen werden. Neben den Grundstückspreisen sind die Baupreise unglaublich gestiegen. Und es gibt sehr schwierige Planungsprozeduren und Genehmigungsprozesse.

Der Berliner Wohnungsmarkt bräuchte viele Neubauprojekte, um den großen Bedarf an Wohnungen befriedigen zu können ... Das ist aber bei den genannten Rahmenbedingungen zurzeit nicht möglich. Um das umzusetzen, müsste man die

private Wohnungswirtschaft mit an den Tisch holen. Die Kultur, die sich in Berlin breitmacht, ist keine gute: Wir haben Behörden, in denen man Zweckentfremdung anonym melden kann. Das löst aber kein Problem. Denn dadurch wird ja nichts Neues geschaffen. Was wir im Moment sehen, ist schon fast ein gewisser Rassismus zwischen Arm und Reich, Links und Rechts, leider auch zwischen Vermieter und Mieter.

Können Sie das für Ihr Unternehmen bestätigen? Nein. Wir versuchen partnerschaftlich mit den Mietern zu arbeiten.

Ist es nicht ein großer Erfolg, dass Siemens hierherzieht? Natürlich. Dem sind ja auch ewige Verhandlungen vorausgegangen. Zugleich muss man in diesem Zusammenhang aber auch das Google-Thema erwähnen. Die durften sich in Kreuzberg nicht ansiedeln und Kreuzberg ist die Innenstadt! Spandau (Anm. d. Red.: Siemensviertel) ist nicht Innenstadt.

Politiker haben sich dafür feiern lassen, dass Google nicht kommt. Das war schon ein besonderes Bild nach außen ... Hier ist ein Zukunftskonzern tatsächlich nicht nach Berlin gekommen. Das finde ich äußerst schwierig. Einer der größten Arbeitgeber in Berlin ist Zalando. Als ein neuer Bau in Kreuzberg entstehen sollte, wurden die vertrieben. Da hätte mal ein Stadtrat hingehen und in Gesprächen darauf hinweisen müssen, dass hier gerade 2.000 Arbeitsplätze entstehen.

„Ausländische Investoren möchten nach Berlin. Aber wenn es ihnen hier zu kompliziert wird, dann ist ihnen die Stadt irgendwann auch egal.“

ZUR PERSON Jakob Mähren, Berliner Wohnimmobilien-Investor, ist Gründer der Mähren AG. Seit der Gründung führt er das Unternehmen, zu dessen Bestand zurzeit mehr als 1.500 Einheiten zählen.

Wird in puncto Gewerbeansiedlung genug getan? Ich erlebe eine negative politische Stimmung gegenüber Gewerbe. Es müsste stärker „Out of the Box“ gedacht werden. Was gerade auf dem Tempelhofer Feld passiert, ist für mich ein Trauerspiel: Nicht nur das Flughafenfeld, sondern auch das Gebäude werden nicht ausreichend genutzt. Eine „Factory“ in Kreuzberg wird auch nicht willkommen geheißen.

Trotz allem kommen die Unternehmen und die Menschen ... Inzwischen hat Berlin die Möglichkeit, zu einer europäischen oder gar weltweiten Metropole zu werden. Die Leute wollen tatsächlich hierher. Schauen Sie sich den Mercedes-Benz-Platz an und die Büroimmobilien, die dort entstehen. Das ist fantastisch. Diese Welle wird meiner Meinung nach politisch aber nicht klar geritten.

Inwiefern? Insofern es zugezogenen Arbeitgebern nicht unbedingt erleichtert wird, in Berlin Fuß zu fassen. Ausländische Investoren möchten nach Berlin. Aber wenn es ihnen hier zu kompliziert

wird, dann ist ihnen die Stadt irgendwann auch egal.

Wo sehen Sie in Berlin denn noch Potenzial? Wir haben eine sehr positive Entwicklung an den Orten, die Richtung Flughafen gehen, etwa Adlershof und Schöne-weide. Da gibt es noch viele Freiflächen. Ich glaube, dass da in den nächsten Jahren noch einiges passieren wird. Die Berliner Innenstadt fängt im Regierungsviertel an und zieht sich zur Oberbaumbrücke. Die Innenstadt wird sich meines Erachtens in den nächsten Jahren herunterziehen zum Flughafen ...

Gibt es die angesprochene schlechte Stimmung auch im Wohnbereich? Da ist sie noch viel stärker. Es gibt fast schon einen Klassenkampf zwischen Mietern und Vermietern. Das führt zu einer Spaltung von Gesellschaftsschichten. Ich beobachte die Entwicklung in Berlin mit Sorge. Ich würde mich freuen, wenn es eine breite Mitte gäbe. Ich denke, dass jede Wohnung, auch eine Luxuswohnung, für Berlin ein Gewinn ist. Denn zieht dort jemand ein,

dann zahlt er in Berlin Steuern etc. Die Entwicklung, die Berlin zurzeit durchmacht, ist ein Megatrend, den jede Großstadt hat und der sich nicht aufhalten lässt. Diese Wahrheit sollte ein Politiker einfach einmal in den Mund nehmen.

Das ist wohl Wunschdenken ... Heute beschwert sich niemand mehr darüber, dass der Prenzlauer Berg so ist, wie er ist. Man kann das wirklich als eine gelungene Stadtentwicklung bezeichnen. Natürlich hat ein Wechsel der Bewohner stattgefunden, aber der Kiez ist sehr viel schöner als vor 20 Jahren.

Könnte Berlin nicht stärker in die Höhe bauen? Auf jeden Fall – es müssen ja keine Wolkenkratzer sein. Es wäre überhaupt kein Problem, auf manches Haus einfach zwei Geschosse mehr zu packen. Wir haben eine Traufhöhe, die 100 Jahre alt ist. Wichtig wäre natürlich auch, die Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Wenn Sie heute ein Bebauungsplanverfahren in Berlin starten, dauert es acht Jahre. Und das ist ja auch für den potenziellen Mieter schlecht. Dem ist überhaupt nicht geholfen, wenn Politik und Wirtschaft nicht zusammenarbeiten.

Berlin erscheint kontrovers ... Ja und das ist ja auch spannend. Wenn du heute ein Grundstück in der Berliner Innenstadt hast und Wohnungen oder Gewerbeflächen entwickeln kannst, ist das ein Jackpot. Aber etwas Neues anzuschieben macht hier einfach keinen Spaß, weil viele Strukturen noch eher schwerfällig sind.

Sehen Sie sich im Umland um? Berlin ist und bleibt unser Heimatmarkt. Aber im Umland gibt es im Moment sehr gut funktionierende Behörden, die Leute dort heißen Sie willkommen. Wir wollten in Kreuzberg Friedrichshain Auskunft haben über einen Dachausbau. Diese Auskunft konnten wir nicht erhalten, weil sechs Wochen lang niemand da war, der sie uns geben konnte. Das Amt war gar nicht besetzt. In Königs Wusterhausen ist das anders ...



Die Zukunft des Gebäudes ist digital, smart und vernetzt

Der Innogy Innovation Hub investiert von Berlin aus in Immobilien Start-ups, die in der digitalen Transformation – so hoffen die Energiedienstleister – führend werden könnten. Denn die Immobilienbranche hat auf diesem Feld Nachholbedarf. Um so größer ist ihr Potenzial. Investiert wird in Zukunftstechnologien über den gesamten Gebäudelebenszyklus.



Neue Geschäftsmodelle sucht Jan Lozek (re.), Geschäftsführer des Innogy Innovation Hub

Bauprojekte sind häufig volatile Angelegenheiten. So überschreiten gegenwärtig 80 Prozent aller Projekte ihr Budget. Und mehr als 20 Prozent halten den Zeitplan nicht ein. Ein Grund dafür ist die geringe Transparenz zwischen Planungs- und Ausführungsdaten. Und obwohl sich bezüglich der Materialverschwendung in den letzten Jahren viel getan hat, stellt auch diese immer noch ein erhebliches Problem dar.

Wir stehen heute vor einer mächtigen Welle neuer Technologien, die in alle Bereiche unseres Alltags drängen: künstliche Intelligenz (KI) und ihre Algorithmen des maschinellen Lernens, Virtual Reality (VR), Augmented Reality (AR) und

nicht zuletzt die daraus resultierende Datenanalyse und -nutzung. Sie liefern uns nunmehr die Möglichkeit, Gebäude über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg zu betrachten und Transparenz darüber herzustellen, was innerhalb von Jahrzehnten in ihnen passiert. Diese umfassende Transparenz ist wiederum die Voraussetzung für die Steuerung von intelligenten Gebäuden. Im Sinne der Nachhaltigkeit rücken dabei die Themen Abfall und Energieverbrauch in den Vordergrund – und zwar während des gesamten Lebenszyklus: von der Planung über den Bau bis zum Gebäudemanagement.

Derartige neue Technologien, Geschäftsmodelle und Verbrauchsmuster werden den Energiemarkt der Zukunft definieren. Die Zukunft wird von vier globalen Kerntrends bestimmt werden: Dekarbonisierung, Dezentralisierung, Digitalisierung und Demokratisierung. Gebäude spielen in all diesen Trends eine wichtige Rolle. Denn wir verbringen im Durchschnitt 90 Prozent unserer Zeit in Gebäuden, und diese verursachen 36 Prozent der CO₂-Emissionen. In ihnen wird weltweit 40 Prozent der Gesamtenergie verbraucht. Die Internationale Energieagentur erwartet bis 2060 einen Anstieg von bis zu 30 Prozent beim Energieverbrauch im Gebäudesektor. Daher sind Gebäude ein Schwerpunktbereich bei den Investitionsaktivitäten. Dieser Artikel gibt einen kleinen Einblick über verschiedene Technologien, die den digitalen Wandel im Gebäude- und Wohnungswesen vorantreiben können.

Innogy hat vor fünf Jahren einen Innovation Hub gegründet, der sich mit der Entwicklung neuer Geschäftsmodelle widmet, die das Potenzial haben, Unternehmen und Industrien fundamental zu verändern. Die Energiebranche steht ebenso vor großen Disruptionen wie die Immobilienwirtschaft.

BERLIN ALS HOTSPOT FÜR NEUE GESCHÄFTSMODELLE Der Innovation Hub agiert mit kleinen Teams an den Standorten, wo weltweit die erfolgreichsten Innovationen stattfinden: im Silicon Valley, in Tel Aviv sowie in Berlin. In der deutschen

Hauptstadt befindet sich das Headquarter, das weitere europäische Aktivitäten in London und Warschau steuert. Berlin ist ein EU-Hotspot für neue Geschäftsmodelle und Produktinnovationen, etwa im Bereich Cleantech. Zwischen 2015 und Mitte 2017 stieg die Anzahl der Start-ups dort um neun Prozent, was den Höchstwert aller europäischen Großstädte darstellt. 2017 wuchsen die Investitionen in deutsche Start-ups um 88 Prozent auf 4,3 Milliarden US-Dollar. Dank der vielen ansässigen Programmierer, Studenten und Designer wird Berlin oft als führende europäische Konkurrentin der Start-up-Szenen in Israel und im Silicon Valley angesehen.

Neben Digital Disruption, Cyber Ventures und Machine Economy hat Innogy einen vierten Bereich für sich definiert. Mit dem Feld Smart & Connected ist die Gebäude- und Bauwirtschaft auf den Plan des Innovation Hubs getreten.

Industrien und Technologien, die heute noch unabhängig voneinander funktionieren, werden in Kürze in einer digitalen Welt miteinander verwoben werden. Die Städte werden schrittweise immer smarter, Infrastruktur und Verkehr weiter digitalisiert. Dabei wird das Gebäude zu einer wesentlichen Komponente, in dem Menschen mit immer mehr Endgeräten und Systemen agieren. Energie ist der zentrale Schlüssel auch in diesem System.

DISRUPTION IN ALLEN LEBENSPHASEN Das Gebäude der Zukunft wird ein smarter Organismus, innerhalb dessen

- › Energie sowohl verbraucht als auch erzeugt wird und ein autonomer Energiehandel mit benachbarten Gebäuden stattfindet,
- › Dienstleistungen zur Instandhaltung und Reinigung von Gebäuden auf der Basis von Echtzeitdaten automatisch erzeugt und angefordert,
- › Dienstleistungsverträge automatisiert abgewickelt und
- › Besucher durch die Verwendung von AR- und VR-Technologien durch Gebäude navigiert werden.

Diese Möglichkeiten - und viele weitere - werden sich aus der Nutzung disruptiver Technologien ergeben. Das gilt für

alle Lebenszyklusphasen des Gebäudes: in der Planung, während des Baus und beim Management von Gebäuden.

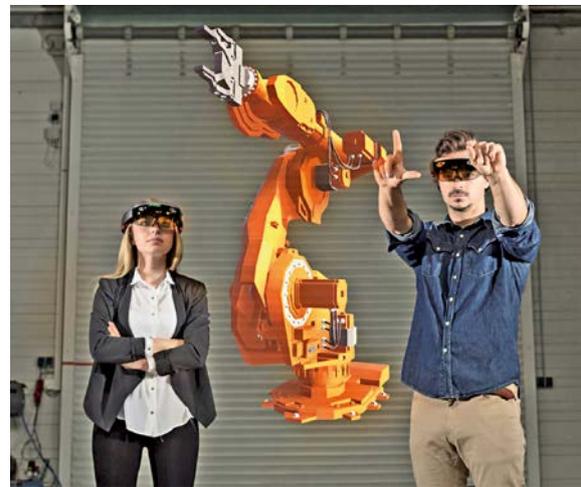
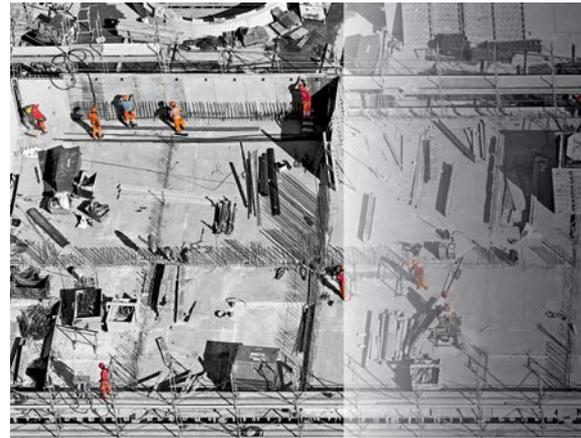
DER DIGITALE ZWILLING VON GEBÄUDEN

IST DIE BASIS Es braucht neue Technologien, um eine komplette Gebäudetransparenz zu erzielen. Die Darstellung aller Planungs- und Erstellungsdaten bildet die Basis für den digitalen Zwilling eines Gebäudes. Idealerweise wird dieser zu einem dynamischen Softwaremodell eines physischen Gegenstands oder Systems, das sensorische Daten nutzt. Eine der Schlüsseltechnologien zur Erstellung eines digitalen Zwillings ist das Building Information Modelling (BIM). Damit lassen sich Gebäude und Infrastruktur effizient planen, entwerfen und bauen sowie über ihre gesamte Lebensdauer hinweg verwalten und instandhalten. Weltweit geht der Trend in vielen Ländern sogar in Richtung einer verpflichtenden Nutzung der BIM-Technologie. Der Innovation Hub investiert in Start-ups, die dieser Technologie folgen.

ZUR BESSEREN STANDORTPLANUNG KUNDENSTRÖME ANALYSIEREN

Eines dieser Start-ups im Bereich Immobilienplanung ist Placense. Deren neuartige Analysewerkzeuge liefern Unternehmen Daten zu Verbraucherbewegungen und -verhalten in Echtzeit. Diese sind beispielsweise bei der Standortplanung von Einkaufszentren, Bürogebäuden oder Wohnhäusern äußerst wertvoll. Mit einem Investment in eine solche technologische Lösung will der Energiedienstleister Synergien mit seinem Ursprungsgeschäft herstellen. Diese können von intelligenter Straßenbeleuchtung bis hin zur Standortplanung für Ladepunkte von Elektrofahrzeugen reichen. Placense wird im europäischen Accelerator-Programm Scale Up Hub unterstützt. Dieses soll das Wachstum von potenzialträchtigen Start-ups in den Bereichen Energie der Zukunft, urbane Lösungen und Kundenerlebnisse beschleunigen.

Auch im Rahmen der Bauphase kann die Digitalisierung wertvolle Dienste leisten. Hier gibt es erhebliches Potenzial zur Steigerung von Produktivität und Effizienz sowie zur Verbesserung der Sicherheit »



Drei Praxisbeispiele (v.o.n.u.) Astralink nutzt Augmented Reality, um die Bauphase zu optimieren.

Holo-Light will mit Mixed Reality Arbeitsabläufe und Kommunikation verbessern. Visualix hilft mit Visualisierungssoftware, innerhalb von Gebäuden navigieren zu können.

4,3

2017 stiegen die Investitionen in deutsche Start-ups um 88 Prozent auf 4,3 Milliarden US-Dollar

durch die Nutzung entsprechender Technologien. Ein weiteres, höchst interessantes Start-up ist Astralink. Mit dessen AR-basierter Technologie kann jeder Gebäudebesitzer die Wissenslücke schließen, die zwischen den digitalen Konstruktionsplänen und der tatsächlichen Baumsetzung liegt. Wer weiß schon, ob die Kabel tatsächlich dort verlegt wurden, wo sie von Architekten oder Elektrikern konzipiert wurden? Die Astralink-Technologie überträgt in Echtzeit digitale 3D-Pläne in die Realwelt, sodass jeder Bauunternehmer, Architekt oder Gebäudebesitzer sich vor Ort durch eine kombinierte Real- und Digitalwelt bewegen kann – sozusagen ein maßstabsgetreues BIM. Diese Anwendung zeigt beispielhaft, wie der digitale Zwilling dabei hilft, potenzielle Fehler in der Bauphase zu vermeiden, Kosten zu reduzieren und die geplante Bauzeit einzuhalten. Die Technologie kann darüber hinaus auch dazu genutzt werden, die Arbeitssicherheit zu verbessern sowie den Energieverbrauch zu reduzieren.

Ein anderes Anwendungsbeispiel betrifft die digitale Transformation der Arbeitswelt: Das Start-up Holo-Light setzt unter anderem Mixed Reality ein, um Arbeitsabläufe zu beschleunigen und Wissenstransfer zu erleichtern. Diese Lösung ist ein Baustein, um den digitalen Zwilling über Planung, Bau und Gebäudemanagement bereitzustellen.

OPTIMIERUNGSPOTENZIAL BEIM GEBÄUDEMAGEMENT Innovative Technologien in der Planungs- und Bauphase sind Voraussetzung für die Verwirklichung von digitalen und intelligenten Gebäuden. Doch die weitaus größte Zeit im Lebens-

zyklus des Gebäudes nimmt sein Betrieb in Anspruch. Vor allem Kosteneffizienz, Termintreue, Kundenzufriedenheit und Nachhaltigkeit sind ausschlaggebend für ein effektives Gebäudemanagement. Besonders interessant sind etwa Start-ups, die dabei helfen, Investitionen in Gebäude erfolgreich durchzuführen, Ressourcen jeder Art schonender einzusetzen und kosteneffizient zu arbeiten. Aus dem Bereich der Gebäudenutzung stehen hierfür exemplarisch die Start-ups Basking, Skenarios und Visualix.

BELEGUNGSANALYSEN, DIGITALER GEBÄUDEZUSTAND & UNTERNEHMENSNAVIGATION

Basking seinerseits bietet Belegungsanalysen in Echtzeit, die es Gebäudemanager ermöglichen, ihre Mietobjekte und -flächen effektiv zu disponieren, Energie ressourcenschonend einzusetzen und damit Gebäude insgesamt effizienter bewirtschaften zu können.

Skenarios wiederum beschäftigt sich mit der Digitalisierung von Immobilienportfolios. Detaillierte Informationen über die Nutzung und den Zustand der Gebäude sind für Immobilienmanager außerordentlich wertvoll. Mithilfe von KI und maschinellem Lernen kann Skenarios Rückschlüsse auf den technischen Zustand eines Gebäudes ziehen und Prognosen über die Gebäudestruktur und -qualität liefern. Das gilt auch für Wartungsprognosen und die Bewertung des Ressourcen- und Energieverbrauchs. All diese Daten können dann für ein bestimmtes Portfolio oder eine Smart City abgebildet werden und somit auch Anwendungsfälle für Energieunternehmen und Stadtplaner liefern.

Die Lösung von Visualix hilft Nutzern, durch Gebäude wie beispielsweise Lagerhallen und Fabriken zu navigieren, um bestimmte Objekte oder Anlagen einfach und präzise über Smartphone oder Tablet zu lokalisieren und zu verfolgen. Visualix hat zu diesem Zweck eine Visualisierungssoftware entwickelt, die Online-Informationen für die reale Welt zugänglich und auffindbar macht. Visualix, Skenarios und Basking stehen somit beispielhaft für die Möglichkeiten neuer Technologien, mit denen Kosten gesenkt und die Ressour-

ceneffizienz im Bereich der Immobilienverwaltung verbessert werden können. Sie alle haben ein erhebliches Potenzial, an einer nachhaltigen Disruption des heute bestehenden Immobilienmanagements mitzuwirken.

PARTNERSCHAFT BILDET DEN GRUNDGEDANKEN

Mit seinen Start-Up-Beteiligungen in unterschiedlicher Kapitalhöhe verfolgt der Innogy Innovation Hub einen wesentlichen Grundgedanken. Er identifiziert die seiner Analyse nach erfolgreichsten Start-ups und Geschäftsmodelle mit Partnern seines eigenen Innovations-Ökosystems weltweit. Anschließend wird partnerschaftlich mit den Start-ups aus dem eigenen Portfolio zusammengearbeitet. Neben einem finanziellen Investment erhält somit jedes Start-up Zugang zu weltweiten Kontakten mit Partnern und Entscheidern.

Die Start-ups profitieren außerdem, indem sie Zugang zu den verschiedenen Bereichen des Innogy-Kerngeschäfts erhalten. In einem Pilotprojekt etwa wird die Funktionsfähigkeit des Produkts getestet. Es geht bis hin zur Erprobung und Nutzung neuer Start-Up-Technologien in eigenen Gebäuden und Anlagen. Teil des Netzwerks sind auch Immobilienentwickler, Bauunternehmen, Asset-, Portfolio- und Facility-Manager sowie andere Partner, die die Visionen rund um das smarte, intelligente und vernetzte Gebäude der Zukunft teilen. «

Jan Lozek, Innogy Innovation Hub

AUTOR



Jan Lozek ist Geschäftsführer und Chief Financial Officer des Innogy Innovation Hub. Er agiert weltweit als Accelerator und Investor für Innogy SE, ein europäisches Energieunternehmen.



Auch wenn es auf den ersten Blick nicht offensichtlich ist: Die Leerstände in den Berliner Top-Lagen, wie etwa am Hackeschen Markt, nehmen zu.

des Endverbrauchers berücksichtigt, früh anzugehen. Auch das Auseinandersetzen mit dem Umsatzpotenzial und der Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Branchen und Nutzer an einem Standort wird für Vermieter zunehmend zur Hausaufgabe, sofern ein Spitzenmietzins erzielt werden soll.

DER DRUCK NIMMT SELBST IN TOP-LAGEN

ZU Leerstände in den Berliner Top-Lagen zeigen, dass diese Herausforderung nun in breiter Front auf Eigentümer zukommt. Ganz gleich ob am Hackeschen Markt, in der Taubentzenstraße, in der Spandauer Altstadt oder in der Wilmsdorfer Straße – die Leerstände sind sichtbar und nehmen zu. Dennoch: Punktuelle Neuvermietungen an Retailer wie SET in der Rosenthaler Straße, an Dr. Martens in der Neuen Schönhauser Straße, an Swarovski in der Taubentzenstraße oder an Fielmann in der Wilmsdorfer Straße zeigen, dass Händler und Marken weiterhin durch den stationären Handel positive Ergebnisse erzielen können. Und auch, dass Kunden weiterhin Spaß am „Erlebnis“-Handel haben.

Der Druck auf die wirkliche 1A-Lage nimmt daher paradoxer Weise sogar noch zu. So sind die Einzelhandelsmieten in Berlin punktuell gestiegen. „Dort – und nur dort“ – so lautet das Credo neuer und internationaler Marken, die sich ihren Store aus dem Marketingbudget finanzieren lassen. Gerade dieses Vorgehen erhöht sogar den Nachfragedruck auf die Laufmeter mit echter Relevanz oder auf Gebäude mit allerbesten Sicht- und Erreichbarkeit. Hier hat also wieder der Vermieter das Heft in der Hand. Fast wie in alten Zeiten. **«**

Ronny Krohn, Head of Retail Letting Berlin bei Colliers International

Mietermarkt

Der Händler hat wieder das Heft in der Hand: Der Wandel weg vom Vermietermarkt hat Fahrt aufgenommen. Doch es gibt Rezepte dagegen.

Das Internet hat sich als alternativer Vertriebskanal für den Handel mit Waren und Dienstleistungen vollständig etabliert. Die Zeiten, in denen Handelsflächen als solitärer Kanal die (fast) einzige Möglichkeit des Warenbezugs war, ist länger als zehn Jahre her.

Gleichwohl sucht der Endverbraucher immer noch und auch gern die Innenstadt auf. Das soziale, das sensorische, das unmittelbare Erlebnis bieten mehr als einen guten Grund für den stationären Einzelhandel. Nur wird dieser, ohne Zweifel, insgesamt weniger Fläche benötigen und sich dabei ganz naturgemäß auf weniger, wirklich relevante „Laufmeter“ konzentrieren.

LAGE MUSS ALLEINSTELLUNGSMERKMALE BIETEN Für den stationären Einzelhandel bedeutet dies, dass die Lage echte Alleinstellungsmerkmale im Vergleich zum Online-Handel bieten muss. Das Ladenlokal

für das neue Oberhemd oder den (periodischen) Bedarfskauf liegen idealerweise auf dem Weg zur Arbeit oder in der unmittelbaren Nähe. Am Wochenende verbindet man das Shopping-Erlebnis mit der Entdeckung eines neuen Viertels.

Dazu ein Beispiel: Der sehr gut besuchte Berliner Concept-Store VOO bietet Marken wie Prada, Stone Island und Raf Simons auf einem Kreuzberger Hinterhof. Weit weg vom Mainstream macht allein schon der Spaziergang dorthin Spaß. Es gibt außergewöhnlich guten Kaffee und ein wachsendes, sehr ansprechendes gastronomisches Angebot im direkten Umfeld. Genau das lassen Haupteinkaufslagen häufig schmerzlich vermissen.

Aus Immobiliensicht ist es daher sinnvoll, einen abgestimmten Nutzermix, der gegenseitige Synergien der Einzelhandelsmieter im Ensemble oder in der Projektierung fördert und die Wünsche



Heiraten? In Berlin Mitte?
Keine gute Idee!



Lange Wartezeiten, statt eines vollständigen Zuges nur ein Halbzug – Berliner Fahrgäste müssen manchmal Geduld haben.

Ein „Failed State“?

Jung, dynamisch, angesagt: Berlin genießt international einen blendenden Ruf. Den eigenen Einwohnern aber machen eine ineffiziente Verwaltung und eine überforderte Infrastruktur oft das Leben schwer. Ein Stimmungsbild aus dem wahren Hauptstadtleben.

Sie möchten heiraten? Und das im Berliner Bezirk Mitte? Ganz unter uns: Das ist keine gute Idee. Denn ein Beratungstermin, der Voraussetzung für die Eheschließung ist, ist quasi nicht zu bekommen. „Aus organisatorischen Gründen werden im Standesamt Mitte derzeit Geburten und Sterbefälle vorrangig beurkundet, da hier Fristen einzuhalten sind“, heißt es auf der Homepage des Bezirksamts. „Termine zur Anmeldung der Eheschließung können daher nur in reduziertem Umfang und nur online (...) angeboten werden.“ Versucht man sein Glück über das Serviceportal, findet man jedoch keinen einzigen freien Termin.

Und das ist kein Einzelfall. „So ziemlich alles in Berlin, was nicht in Privatbesitz ist, funktioniert nicht“, schrieb der Start-up-Unternehmer Sebastian Diemer (Kreditech, Farmako) Ende 2018 in seinem englischen Beitrag auf Facebook. Er ziehe nicht zuletzt wegen der ineffizienten Verwaltung nach Frankfurt am Main. Denn: „Versuchen Sie mal, in Berlin ein Auto anzumelden oder einen neuen Pass zu bekommen. Es ist nicht ohne Grund, dass sie Berlin einen ‚Failed State‘ nennen.“

Tatsächlich war es 2018 kaum möglich, einen Termin für einen Routinevorgang wie die Verlängerung des Personalausweises, die Meldung eines Umzugs oder die Zulassung eines Autos zu bekommen.

Obwohl sich das aktuell leicht gebessert hat, gibt es trotzdem noch immer ausreichend Grund, an der Effizienz der Verwaltung zu zweifeln. Der Morgen-Newsletter „Checkpoint“ des Tagesspiegels dokumentiert fleißig den Berliner Behördenirrsinn. So berichtet er aus einer Baubehörde, dass ein kompletter Ordner einfach nicht mehr auffindbar war. Die Firma, die sich damit in das amtliche Verzeichnis präqualifizierter Unternehmen aufnehmen lassen wollte, musste die umfangreiche Liste von Unterlagen noch einmal besorgen und einreichen.

Pech hatten ebenfalls die Bauherren, die im letzten Sommer im Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit Baudenkmalen zu tun hatten: Für mehrere Wochen fielen die Sprechzeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde schlicht und einfach aus. „Auch die Erreichbarkeit per E-Mail und Telefon kann nicht gewährleistet werden“, hieß es ergänzend.

Nicht viel besser steht es um den öffentlichen Nahverkehr. Seit Monaten hören genervte Passagiere in trauriger Regelmäßigkeit Durchsagen wie diese: „Der Zugverkehr auf der U-Bahnlinie 6 ist zurzeit unregelmäßig. Wir bitten um Entschuldigung.“ Wenn nach langer Wartezeit statt eines vollständigen Zuges nur ein Halbzug einfährt, fühlen sich die Fahrgäste an Verhältnisse in Tokio erinnert.

Auch Tübingens Oberbürgermeister Boris Palmer denke bei der Einfahrt nach Berlin immer: „Vorsicht, Sie verlassen den funktionierenden Teil Deutschlands.“ Was in der Hauptstadt postwendend Empörung über solch provinzielle Borniertheit hervorrief. Nun ja, räumte der Regierende Bürgermeister Michael Müller in seiner Neujahrsansprache ein: „Vieles muss noch besser werden. Daran arbeiten wir.“

Das aber ist so einfach auch wieder nicht. Denn die Beschäftigten des öffentlichen Diensts in Berlin weisen offenbar eine äußerst labile Konstitution auf: 2017 waren sie durchschnittlich an 37,3 Kalendertagen krankgemeldet. ☞

Christian Hunziker, Berlin



»Informativ, prägnant und spannend. Dank ‚immobilienwirtschaft‘ weiß ich, was schon morgen auf dem Markt los ist.«

Robert Wetterauer,
Geschäftsführender Gesellschafter
Wetterauer Immobilien, Freiburg



DAS SAGEN UNSERE ZUFRIEDENEN LESER ZUR IMMOBILIENWIRTSCHAFT!

Das Fachmagazin für die gesamte Branche!



Testen Sie jetzt 3 Ausgaben im Miniabo:
Tel. 0800/72 34 253 (kostenlos)
www.haufe.de/iw

GEWERBE IMMOBILIEN AN STANDORTEN MIT ZUKUNFT



Seit **über 20 Jahren** entwickelt die PROJECT Immobilien Gruppe hochwertige Büro- und Gewerbeimmobilien in den urbanen Wachstumszentren Deutschlands.

Mit **aktuell über 100.000m²** nachhaltiger Büro- und Gewerbefläche sowie drei Hotels an 8 Zukunftsstandorten in Entwicklung.

www.project-gewerbe.com

PROJECT
Immobilien