



PRESSESPIEGEL

IMMOBILIENMARKT BERLIN

- Ausgabe 16/2023 | 8. Jahrgang v. 16. – 31. August 2023 | Wissenswertes zum Berliner Immobilienmarkt -

16.08.2023 NATULIS Group beauftragt Colliers mit Vermarktung der ersten eigenen Büro-Entwicklung in Berlin

Colliers ist exklusiv mit der Vermarktung des X LANE Gebäudeensembles in Berlin-Kreuzberg beauftragt. Die NATULIS Group AG revitalisiert derzeit die frühere Schraubenfabrik in der Reichenberger Straße 154 hin zu modernen und nachhaltigen Büroflächen. Die Fertigstellung erfolgt im zweiten Quartal 2024. Das Ensemble X LANE besteht aus zwei Fabrikgebäuden aus dem Jahr 1888, die aufgestockt und um einen Neubau samt Tiefgarage mit 14 PKW-Stellplätzen ergänzt werden. Bis zur Fertigstellung entstehen rund 3.700 m² Mietfläche, darunter etwa 370 m² großzügige Balkon- und Terrassenflächen. Für die loftartigen Büros mit einer Raumhöhe von bis zu 6,60 Metern werden die Zertifizierungen LEED Gold und WiredScore Silber für digitale Konnektivität angestrebt. James Guerin, Vorstand der NATULIS Group AG, sagt: „Das Projekt X LANE ist unsere



erste Revitalisierung von gewerblichen Flächen. Als Spezialist für Wohnimmobilien sind wir überzeugt davon, dass dieses Projekt unser Portfolio hervorragend ergänzt. Es gibt gerade in der nachhaltigen, zukunftssicheren Sanierung von Bestandsgebäuden unabhängig von der Nutzungsart Herausforderungen, die wir mit unserer Expertise als Entwickler meistern. So können wir mit X LANE als Green Building mit u.a. LEED Gold Zertifizierung an den Markt gehen. Die alten Fabrikgebäude sind per se langlebig und in hoher Qualität gebaut und befinden sich in einer exponierten Berliner Lage. Das Potenzial ist groß und wir freuen uns sehr, dass wir mit Colliers einen renommierten Partner gefunden haben, der uns bei der Vermietung beraten wird.“ Nathalie Wegner, Head of Office Letting bei Colliers in Berlin, kommentiert: „Wir freuen uns sehr, dass wir exklusiv mit der Vermarktung des X LANE beauftragt sind. Der Büromarkt in Berlin ist für Mieter weiterhin angespannt und die NATULIS Group bedient mit dieser Revitalisierung die hohe Nachfrage nach modernen, nachhaltigen und flexibel gestaltbaren Büros in zentraler Lage. Nach der Fertigstellung werden die Flächen für kreativ arbeitende Teams, aber auch für traditionelle Unternehmen eine spannende Option am Markt bieten.“ Das X LANE entsteht in einem dynamischen Umfeld. Neben zahlreichen Nahversorgern stehen auch ein umfangreiches gastronomisches Angebot und eine gute Anbindung an den ÖPNV in direkter Umgebung zur Verfügung. So sind die U-Bahnstationen Kottbuser Tor und Görlitzer Bahnhof in wenigen Gehminuten erreichbar.

16.08.2023 Experten schätzen Immobilienklima im August wieder besser ein

Der Zickzack-Kurs beim Immobilienklima-Index der Deutschen Hypo setzte sich im August mit einem Anstieg um 11,2 % auf 71,5 Punkte fort. Im Juli war noch der im bisherigen Jahresverlauf höchste Rückgang (-13 % auf 64,3 Punkte) verzeichnet worden, auch davor ging es auf und ab. Für den Index werden monatlich rd. 1.200 Immobilienexperten befragt. Im August erholte sich das Büroklima mit +21,3 % auf 58,1 Punkte am stärksten, die Tendenz im Jahresverlauf bleibt aber negativ. Anstiege gab es außerdem beim Hotel- (+12,6 % auf 84,6 Punkte) und Handelsklima (+12,7 % auf 53,7 Punkte) sowie beim Wohnklima (+6,6 % auf 109,9 Punkte), das an der Spitze liegt. Lediglich das Logistikklima verschlechterte sich um 3,4 % auf 96,5 Punkte.

16.08.2023 Nach Mieterhöhungen: Adler Group tritt aus Berliner Wohnungsbündnis aus

Das Wohnungsunternehmen stand deutlich in der Kritik, weil es sich nicht an die Vereinbarungen aus dem Wohnungsbündnis gehalten hatte. Der Senat will weiter am Bündnis festhalten. Das Immobilienunternehmen Adler Group tritt aus dem Berliner „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ aus. Das teilte die Sprecherin des Unternehmens dem Tagesspiegel am Dienstag auf Anfrage mit. Vergangene Woche war bekannt geworden, dass die Adler Group Mieterhöhungen für Berliner Wohnungen von 15 Prozent angekündigt hatte und damit gegen die Selbstverpflichtungen aus dem Wohnungsbündnis verstößt. Die großen Wohnungsunternehmen hatten sich in dem Bündnis verpflichtet, die Mieten nicht um mehr als elf Prozent innerhalb von drei Jahren zu erhöhen. Die Adler Group vermietet rund 18.000 Wohnungen in Berlin. Als „verantwortungsvolles Immobilienunternehmen“ sei es das Ziel der Adler Group, „alle Interessen unserer Stakeholder, einschließlich unserer Mieter sowie unserer Aktionäre und Gläubiger, in Einklang zu bringen“, schreibt die Unternehmenssprecherin. „Daher müssen wir die Mieten entsprechend unseren Verträgen erhöhen, um den Anforderungen an uns gerecht zu werden.“ Nach einer Gesamtbetrachtung dieser Interessen sei eine „marktgerechte Anpassung der Mieten erforderlich“ gewesen. Selbstverständlich werde das Unternehmen aber auf Fälle Rücksicht nehmen, in denen „einzelne Mieter durch die angekündigten Mieterhöhungen“ überfordert sein könnten, erklärte die Sprecherin. In diesen Fällen werde man individuelle Lösungen finden. Bedauern in der Koalition! In einer ersten Reaktion teilte der Regierende Bürgermeister Kai Wegner (CDU) dem Tagesspiegel mit, er nehme die Entscheidung mit Bedauern zur Kenntnis. „Mir ist aber

vor allem eines wichtig: Das Bündnis wird nur dann Erfolg haben, wenn sich alle Partner an die Selbstverpflichtungen und gemeinsam getroffene Vereinbarungen halten. Denn das ist unser gemeinsames Ziel: mehr Wohnungsneubau und sichere, bezahlbare Mieten für alle Berlinerinnen und Berliner.“ Auch Bausenator Christian Gaebler (SPD) bedauert, „dass die Adler Group als großes Wohnungsunternehmen die Selbstverpflichtungen aus dem Bündnis nicht eingehalten hat.“ Die Zusammenarbeit zwischen den unterschiedlichen Partnerinnen und Partnern hat sich bewährt und wird fortgeführt. Christian Gaebler (SPD), Bausenator. Das Bündnis diene dem Wohnungsneubau und dem besseren Schutz der Mieterinnen und Mieter, sagte Gaebler weiter: „Wer nicht bereit ist, sich an die getroffenen Vereinbarungen zu halten, kann nicht Teil des Bündnisses sein.“ Der Austritt der Adler Group schmälere aber nicht die bisherigen Erfolge des Bündnisses: „Die Zusammenarbeit zwischen den unterschiedlichen Partnerinnen und Partnern hat sich bewährt und wird fortgeführt.“ Mit weiteren Austritten aus dem Bündnis rechne man nicht, teilte die Pressestelle der Senatsverwaltung mit. Der Austritt spiegele auch die angespannte wirtschaftliche Situation am Markt wider, sagte der stadtentwicklungspolitische Sprecher der CDU-Fraktion im Abgeordnetenhaus, Christian Gräff, dem Tagesspiegel. „Wir müssen die Vereinbarungen aus dem Wohnungsbündnis nochmal dahingehend anschauen, dass wir zu für die Berlinerinnen und Berliner notwendigen und erreichbaren Zielen kommen und auf der anderen Seite die wirtschaftlichen Bedingungen der Unternehmen berücksichtigen.“ Unverbindliche Zielvorgaben! Das Bündnis für Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen war Anfang 2022 noch unter Rot-Grün-Rot gegründet worden, um zusammen mit möglichst vielen beteiligten Akteuren den Neubau und Mieterschutz in Berlin zu stärken. Vertreten sind neben Senats- und Bezirksamtsmitgliedern verschiedene Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie Genossenschaften und einzelne Wohnungsunternehmen. Der Senat muss endlich einsehen, dass echter Mieterschutz nur mit echten Gesetzen möglich ist. Katrin Schmidberger, Bündnis 90/Die Grünen! Im Juni 2022 hatten die Bündnispartner eine Vereinbarung mit einer Reihe unverbindlicher wohnungs- und mietenpolitischer Ziele geschlossen. In einem Monitoringbericht, der im Juli 2023 vorgestellt wurde, musste die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung allerdings eingestehen, dass insbesondere die privaten Wohnungsunternehmen den freiwilligen Zielvorgaben nicht vollständig nachgekommen waren: „Die wohnungs- und mietenpolitischen Ziele des Bündnisses werden zurzeit noch überwiegend von den landeseigenen Wohnungsunternehmen getragen“, heißt es in dem Bericht. Auch von einem weiteren im Bündnis beteiligten Wohnungsunternehmen, der Vonovia, war vor wenigen Wochen ein nachlässiger Umgang mit den Selbstverpflichtungen bekannt geworden. Seitdem ist die Kritik an dem Bündnis immer lauter geworden und fällt inzwischen geradezu verheerend aus. Heftige Kritik an Adler und dem Senat! Marcel Eupen vom Alternativen Mieter- und Verbraucherschutzbund (AMV) sagte dem Tagesspiegel, Adler treffe eine falsche Entscheidung: „Die Adler Group stellt die Interessen ihrer Aktionäre und Gläubiger über die Interessen ihrer Mieterinnen und Mieter und gibt damit zu erkennen, dass die Unterzeichnung des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen ein reines Showprogramm war und lediglich aus Gründen einer erhofften Imageverbesserung erfolgte.“ Mit dem Austritt habe Adler für immer sämtliches Vertrauen in Berlin verspielt und müsse sich in Zukunft den Vorwurf gefallen lassen, kein verlässlicher Partner zu sein. Ulrike Hamann, eine von drei Geschäftsführerinnen des Berliner Mietervereins, findet hingegen, die Entscheidung auszutreten sei „nur folgerichtig von Adler“. Das Unternehmen habe sich schließlich nicht an die Abmachungen gehalten. „Traurig ist es für das Bündnis, das sich ja auf Kooperation statt Konfrontation geeinigt hatte. Offensichtlich hat sich Adler jetzt doch für die Konfrontation entschieden.“ Das sei allerdings auch schon an den Mieterhöhungen selbst sichtbar geworden. Niklas Schenker, Mietenexperte der Linkspartei, findet, der Senat sei mit der Idee, Konzerne über freiwillige Verpflichtungen zu einem sozialen Kurs zu bewegen, vollends gescheitert. Daraus müssten nun Konsequenzen gezogen werden. Das „Straucheln von Adler“ sieht er außerdem als „Vorbote einer sich ausweitenden Krise der finanzialisierten Immobilienwirtschaft

und der platzenden Immobilienblase.“ An Vergesellschaftung führe nun kein Weg mehr vorbei. Kritik kommt auch von der wohnungspolitischen Sprecherin der Grünen, Katrin Schmidberger. Adler bewiese mit den Mieterhöhungen und dem Austritt aus dem Bündnis, dass renditegetriebene Wohnungsunternehmen keinen nachhaltigen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leisten wollten: „Der Senat muss endlich einsehen, dass echter Mieterschutz nur mit echten Gesetzen möglich ist und dass sein PR-Bündnis endgültig gescheitert ist.“

16.08.2023 Neukölln - „Das Vorkaufsrecht war nie tot“: Neukölln will nun doch wieder vorkaufen

Durch ein Gerichtsurteil schien die Vorkaufspraxis der Bezirke unmöglich geworden zu sein. Aber Neukölln will jetzt doch wieder vorkaufen. Was ein Immobilienanwalt dazu sagt. Herr Dyroff, Neukölln will nun in zwei Fällen wieder das Vorkaufsrecht anwenden. Wie realistisch ist es, dass das diesmal auch juristisch standhält? Paragraph 26 Nummer 4 Baugesetzbuch lässt die Ausübung des Vorkaufsrechts in einem sozialen Erhaltungsgebiet zu, wenn die bauliche Anlage städtebaulich relevante „Missstände oder Mängel“ aufweist. Wenn dies tatsächlich der Fall ist, dann kann die Ausübung zulässig sein, also wenn das Haus nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht oder die bestimmungsgemäße Nutzung „nicht nur unerheblich beeinträchtigt“ ist. Die schlechten Verhältnisse auf dem Grundstück sind maßgeblich. Ein bloßer Instandhaltungsrückstau im üblichen Rahmen wird aber nicht ausreichen. Wenn es bei dem betroffenen Haus in der Weichselstraße aber tatsächlich durch die Decke regnet, dann könnte die Ausübung zulässig sein? Wenn es durchregnet und der Eigentümer nichts dagegen unternimmt, dann wäre das in der Tat ein Anhaltspunkt. Für problematisch halte ich allerdings, dass – wenn ich die Berichte in der Presse richtig lese – in der angebotenen Abwendungsvereinbarung offenbar nicht nur die Verpflichtung enthalten ist, diese konkreten Mängel zu beseitigen. Der Bezirk will auch die aus den bisherigen Abwendungsvereinbarungen bekannten Verpflichtungen durchsetzen, also den Verzicht auf Aufteilung und bestimmte Modernisierungsmaßnahmen. Das scheint mir vom Gesetz nicht ohne weiteres gedeckt zu sein.

16.08.2023 Reinickendorf - Wie geht es mit dem Großprojekt „Märkisches Quartier“ weiter?

Das Loch mitten im MV. Mitten im Märkischen Viertel klafft ein Loch: eine Baugrube, die an ein ins Stocken geratenes Bauprojekt erinnert. Hier soll das „Märkische Quartier“ entstehen, ein 80.000 Quadratmeter großes Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von rund 200 Millionen Euro. Ursprünglich bis 2022, dann bis 2023, letztes Jahr wurde 2024 anberaumt. Nun herrscht hier Stillstand – und die Hoffnung, dass es Ende des Jahres doch noch weitergeht. Die Idee hinter dem Bauvorhaben von Investor und Asset Manager Kintyre: Aus dem Märkischen Zentrum am Wilhelmsruher Damm soll das Märkische Quartier werden. Das alte Einkaufszentrum mit modernem Anbau soll sich in ein umfassendes, zukunftsfähiges, urbanes Stadtquartier verwandeln. Anwohner:innen sollen hier shoppen, wohnen, entspannen können in einem ganzheitlich gedachten Quartier inklusive einer der größten Markthallen Berlins, einem Wohnturm mit über 360



Wohnungen, einem Gesundheits-zentrum mit über 50 nieder-gelassenen Ärzt:innen, einem Dachgarten mit Rooftop-Bar, Spielplätzen und Urban Gardening, einer Kita für über 130 Kinder, einem neuem, 5000 Quadratmeter großem Brunnenplatz, 10.000 Quadratmeter Bürofäche, 100 Shops auf 25.000 Quadratmeter Ladenfläche und einem Parkhaus für Fahrräder und Autos. Visualisierungen sehen Sie hier. Erste Planungen für das Märkische Quartier gab es bereits 2016. Im Dezember 2017 legte der Investor

dafür sein vorläufiges Konzept vor. Anfang 2020 starteten die Baumaßnahmen. Im Mai 2020 war der große Moment, als der Brunnen vom Brunnenplatz gehoben wurde. Dieser war von Anwohner:innen seinerzeit ein beliebter, viel genutzter Aufenthaltsort, an dessen Stelle in Zukunft „ein neuer, zentraler Stadtplatz mit hoher Freizeitqualität“ kommen soll. Im September 2020 war ein Teil des in den Sechzigern eröffneten und stellenweise in die Jahre gekommenen Einkaufszentrums „Märkisches Zentrum“ bereits komplett verschwunden. Der 2001 umgebaute Teil des Einkaufszentrums, das neue Ärztehaus und die Märkische Zeile waren dabei nicht von den Abrissmaßnahmen betroffen. Anfang 2021 musste auch das große, damals in schlechtem baulichen Zustand befindliche Wohngebäude vor Ort weichen, das von einem modernen Wohnturm abgelöst werden soll. Auch danach gab es immer wieder Bewegung auf der größten Baustelle des Märkischen Viertels. Im Mai 2022 fanden hier sogar Dreharbeiten für eine Jubiläumsfolge von „Gute Zeiten, schlechte Zeiten“ statt. Und im Juni 2022 versicherte die Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Bezirksamtes dem Bezirksverordneten Niklas Graßelt (CDU), dass die Baumaßnahme im vorgesehenen Zeitplan liege. Gemäß Bauablaufplan sei eine Eröffnung zum 01.12.2024 geplant. In den Monaten danach wurde es still auf der Baustelle, und es wuchs buchstäblich Gras über die Sache, wie man auf den Fotos von www.märkischesviertel.de gut sehen kann. Auch das Foto oben vom Juli dieses Jahres stammt von der Webseite. Die Betreiber:innen der Webseite – Bewohner:innen des MV – haben die Entwicklung des Bauprojekts von Anfang an fotografisch dokumentiert. Bei den Anwohnenden schaffte der Stillstand der Bauarbeiten Verunsicherung. Wann sollte es weitergehen mit dem Märkischen Quartier? Der CDU-Abgeordnete Michael Dietmann (Lübars und Märkisches Viertel) klärte am 1. Oktober 2022 auf Facebook auf: Ja, die Baustelle ruht. Er sei im regelmäßigen Austausch mit dem Investor und teilte sogar dessen Statement: Um Timing, Bauqualität und Kosten so sicherzustellen, „dass das Gesamtkonzept auf soliden Füßen steht“, müsse man Planungs- und Budgetsicherheit für die nächsten zweieinhalb Jahre erarbeiten. „Sobald es die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zulassen, fällt der Startschuss.“ Dietmann forderte damals: „Die Pläne müssen so schnell wie möglich umgesetzt werden, und es darf keine dauerhafte Baugrube und ein halbfertiges Zentrum geben.“ Auch in einem eigenen Statement, in dem auch die bisherigen Bauphasen beschrieben werden, äußerte sich der Investor damals: Der Umbau des Märkischen Zentrums zum Märkischen Quartier werde nach wie vor im vorgesehenen Zeitraum geplant und angestrebt, dafür stehe man in den Startlöchern. In der Immobilienwirtschaft sei es aber seit Kriegsbeginn in großen Teilen unmöglich, Vorhaben seriös zu planen und umzusetzen. Man habe am Standort auch eine langfristige Verantwortung für die Mieter, deren Mitarbeiter und die Besucher und Kunden. Von der Politik wiederum forderte der Investor die Schaffung der Voraussetzungen und weitsichtiges innen- und außenpolitisches Handeln. Und nun? Im Mai 2023 teilte CDU-Politiker Dietmann erneut ein Update: „Derzeit wird mit dem Bauunternehmen, das als Generalunternehmer tätig werden soll, der Preis verhandelt. Nach Preissprüngen von bis zu 40 Prozent am Markt nach Kriegsbeginn 2022, sei man jetzt auf einem Level, wo ein Abschluss möglich sei.“ Und: „Kintyre rechnet mit dem Weiterbau in 2024 – wenn es gut läuft, vielleicht sogar Ende dieses Jahres.“ Man sei vom Projekt überzeugt, die Nachfrage und Vorvermietung sei gegeben und man wolle unbedingt wie geplant bauen. Im Juli bestätigte der Investor außerdem der Berliner Woche, dass die Verfügbarkeit von Materialien aktuell stiege und sich die Preise normalisieren würden. Man wolle am Projekt festhalten und so schnell wie möglich bauen. Dabei wurde eine Bauzeit von ungefähr drei Jahren genannt. Auch eine Fortsetzung des Baus zum Jahreswechsel sei vorsichtig angedeutet worden. Ein konkreter Termin, zu dem die Bautätigkeit wieder aufgenommen werden kann, könne nicht genannt werden. Urlaubsbedingt konnten wir nicht mit Kintyre sprechen – der Investor bestätigte dem Tagesspiegel jedoch, dass diese Angaben weiterhin aktuell seien. Was sagt der Bezirk zu der Situation? Wie es vom Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht der Abteilung Stadtentwicklung heißt, steht dieser in regelmäßigem Austausch mit Kintyre. Auf die Dauer und die Bauabschnittsplanung der Bauarbeiten

habe der Bezirk keinen Einfluss, kenne aber die bereits oben genannten Gründe für den Baustillstand: „nach Angaben von Kintyre vor allem wirtschaftliche Rahmenbedingungen, wie Kostenexplosionen für Baumaterialien und Energie, Lieferzeiten-/Bauzeitensicherheit, Bau-Fachpersonalkräftemangel usw.“ Entsprechend habe der Investor kein Problem mit dem Projekt, sondern mit dem aktuellen Marktumfeld und den damit verbundenen Einflüssen. Auch Vorfälle von Vandalismus soll es Berichten der Berliner Woche zufolge in der Baugrube gegeben haben. Das bestätigt das Bezirksamt: „Die Baustellenabspernung zur Baugrube ist leider immer wieder von Vandalismus betroffen. Hier wird zum Beispiel mutwillig der Bauzaun eingetreten und verbogen.“ Besonders betroffen sei der Weg entlang der Schwimmhalle. Das Centermanagement habe einen 24-Stunden-Wachschutz mit der Überwachung des Einkaufszentrums und der Baustelle beauftragt. Durch den Wachschutz würden regelmäßig Mängellisten erstellt, die dann fortlaufend abgearbeitet werden. „Des Weiteren wird die Baustelle (Baugrube, Baustellenabsicherung usw.) in regelmäßigen Abständen durch Fachleute hinsichtlich der sicheren Benutzbarkeit und der Standsicherheit begangen und überprüft und bei der Feststellung von Mängeln werden entsprechende Maßnahmen getroffen.“ Und wie finden die Bewohner:innen des MV die Baustellensituation rund um das „Märkische Quartier“? Lux von märkischesviertel.de meint: „Grauensvoll... Es hat vor Jahren in der grauen Corona-Zeit begonnen, zieht sich ohne Sicht auf ein Ende und mittlerweile ist es den Bewohnern egal, was das Management im nächsten Statement verspricht. Die Bewohner wünschen sich einfach nur, dass endlich ein Bagger oder Kran auftaucht und der Neubau beginnt.“

16.08.2023 Buschmann: Regulierung von Indexmieten beim Wohnen unnötig - Justizminister will am Konzept nichts ändern

Bundesjustizminister Marco Buschmann: Einschränkungen bei Indexmieten sorgen nicht für mehr Wohnraum. Steigt die Inflation, steigt die Indexmiete. Bauministerin Klara Geywitz sieht zum Mieterschutz Änderungsbedarf an dem Konzept. Justizminister Marco Buschmann sperrt sich dagegen. Das Problem sei der Wohnungsmangel, nicht fehlende Regulierungen. Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) ist gegen Einschränkungen bei Indexmieten am Wohnungsmarkt. Investitionen in den Wohnungsbau seien nur dann attraktiv, wenn eine Vermietung wertstabile Erträge verspreche. Wenn die Bundesregierung privates Kapital mobilisieren wolle, sollte sie nicht das Signal aussenden, "dass da noch mehr Regulierung droht". Buschmann verwies auf den Koalitionsvertrag, in dem keine konkrete Vereinbarung zur Indexmiete enthalten sei: "Wir haben uns im Koalitionsvertrag auf verschiedene mietrechtliche Reformen verständigt; zu diesen Abreden stehe ich." Indexmiete: Keine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) sagte im Juni 2023 beim Deutschen Mietertag, sie sehe "großen Veränderungsbedarf" bei der Indexmiete. Diese sei in Zeiten einer hohen Inflation eine starke Belastung für Wohnungsmieter. Sie könne sich vorstellen, diese an die allgemeine Mietpreisentwicklung zu koppeln oder eine Kappungsgrenze festzulegen, sagte Geywitz der "Frankfurter Allgemeinen Sonntagszeitung". Bei Indexmietverträgen können die Mieten jährlich nach dem Wert des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes erhöht werden. Dafür gibt es bei dieser Variante keine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete. Was für Mieter unter dem Strich günstiger ist, hängt also davon ab, was stärker steigt: die Verbraucherpreise insgesamt oder der Mietzins im eigenen Viertel. Die Verbraucherpreise sind im Juli 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat um 6,2 Prozent gestiegen. Die Jahresteuersatzrate lag im Juni 2023 noch bei 6,4 Prozent. IW-Umfrage: Indexmieten am Wohnungsmarkt – nur Nischenprodukt. Gerade einmal 2,2 Prozent der deutschen Mieter haben eine Indexmiete (§ 557b BGB) vereinbart, wie Zahlen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) aus einer Umfrage zeigen, die im Februar 2023 veröffentlicht wurde. Demnach sind die an die Inflation gekoppelten Mietverträge sind nur ein Nischenprodukt auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Auch die Staffelmiete (§ 557a BGB), bei der Vermieter die Preise zu bestimmten Zeitpunkten um einen

festgelegten Betrag erhöhen, betrifft den Wissenschaftlern zufolge nur drei Prozent aller Mieter. Die große Mehrheit (92 Prozent) der 5.303 Mieter hat einen Mietvertrag unterzeichnet, bei dem die allgemeinen Mieterhöhungsregelungen gelten. Indexmiete: Risiko bei energetischer Sanierung! Im Neubau – bei Wohnungen und Häusern, die nach 2020 gebaut wurden– spielen Indexmieten eine etwas größere Rolle, sind aber noch immer deutlich in der Minderheit, meldet das IW: Hier haben sieben Prozent der Mieter einen solchen Vertrag unterzeichnet und 11,1 Prozent einen Staffelmietvertrag. IW-Immobilienexperte Ralph Henger rechnet nicht damit, dass Indexmietverträge marktbeherrschend sein werden. Die Risiken und möglichen Nachteile gegenüber Standardmietverträgen seien für Mieter und Vermieter zu hoch. "Wenn Vermieter energetisch modernisieren, dürfen sie die Miete nicht über eine Modernisierungsumlage anheben. Sie sollten deshalb darauf achten, Indexmieten nur für Neubauten oder frisch modernisierten Wohnungen anzubieten", rät Henger: Oder die Indexmiete zeitlich befristen, was heute schon zulässig ist. Hamburg träumt vom bundesweiten Indexmieten-Deckel! Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes (DMB) sind immer mehr neu geschlossene Mietverträge am Wohnungsmarkt an die Inflation gekoppelt. In den deutschen Metropolen seien im Jahr 2022 im Schnitt bei 30 Prozent der Verträge Indexmieten vereinbart worden – in Berlin sogar 70 Prozent, erklärte der Mieterbund Mitte Januar 2023. Durch die Zunahme von Indexmietverträgen und eine "löchrige Mietpreisbremse" seien die Angebotsmieten weiter gestiegen. "Notwendig sind ein Verbot des Neuabschlusses von Indexmieten, eine Kappung von Indexmieterhöhungen im Bestand, eine anwendbare Mietpreisbremse und die Ahndung von Mietwucher", so DMB-Direktorin Melanie Weber-Moritz. Im November 2022 hatte der rot-grüne Hamburger Senat eine Bundesratsinitiative zur Begrenzung des Anstiegs von Indexmieten beschlossen: Indexmieten sollen auch bei einer stärkeren Verteuerung der Lebenshaltungskosten um maximal 3,5 Prozent pro Jahr angehoben werden können, so die Idee. Dieser Vorstoß fand bei der Sitzung am 16.12.2022 nicht die erforderliche Mehrheit. Indexmieten dämpfen: Bundesregierung am Zug. Eine Initiative aus Bayern, die ebenfalls Mietanstiege durch Indexmieten dämpfen will, befürwortete die Länderkammer hingegen. Der Bundesrat schlägt einen Mietpreisindex vor, der das derzeit deutlich unter der Inflation liegende Preiswachstum bei den Mieten abbildet – Mietspiegel-Anpassungen sollen unabhängig vom Verbraucherpreisindex möglich sein, um bei hoher Inflation Preissprünge bei den Vergleichsmieten im qualifizierten Mietspiegel zu vermeiden. Die Problematik, dass Indexmieten, die an den Verbraucherpreisindex gekoppelt sind, Mieter doppelt belasten, hat der Bundesrat erkannt. Notwendig sei daher eine Regelung, die die Erhöhung von Indexmieten dämpfe. Mit der Entschließung wird sich nun die Bundesregierung befassen.

17.08.2023 Amnesty International wird Großmieter im Projekt SHED in Berlin

Der deutsche Ableger der Menschenrechtsorganisation Amnesty International hat im Projekt SHED in Berlin-Neukölln 2.000 Quadratmeter angemietet. Die nichtstaatliche Non-Profit-Organisation wird im Gemeinschaftsprojekt der KLINGSÖHR Unternehmensgruppe und Dereco Mietflächen im zweiten Obergeschoss des Hauptgebäudes SHED beziehen. „Die Anmietung der namhaften Organisation bestätigt die Attraktivität des Projekts in Berlin-Neukölln“, sagt Stefan Klingsöhr, geschäftsführender Gesellschafter der KLINGSÖHR Unternehmensgruppe. „Die guten Vermietungsaktivitäten der vergangenen Monate zeigen uns, dass der Markt für hochwertige und moderne Büroflächen weiterhin floriert“, ergänzt Klingsöhr. Amnesty International erwartet im SHED ein neues Arbeitsquartier, das mit den neuesten energetischen Standards ausgestattet ist. Das Projekt ist LEED-Gold-vorzertifiziert, hat eine große Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hauptgebäudes, welche die Strom-Grundversorgung sicherstellt, ist an das Fernwärmenetz sowie exzellent an den ÖPNV angeschlossen und bietet viele E-Ladestationen für Pkw sowie behindertengerechte Parkmöglichkeiten. Damit hat das SHED eine hervorragende CO2-Bilanz. David Noll, Mitglied der Geschäftsführung der Dereco Holding GmbH, fügt hinzu: „Mit der



Anmietung von Amnesty International wird die Vielfalt an Geschäftsmodellen, Branchen und Organisationsstrukturen, die bereits im SHED vertreten sind, zusätzlich ergänzt. Die hier geschaffenen hochwertigen Büroflächen werden unterschiedlichsten Anforderungsprofilen in höchstem Maße gerecht und tragen auch durch die große Mieterdiversität zu einer nachhaltigen Aufwertung des Standorts bei.“ Das Gebäudeensemble SHED, direkt am S-Bahn-Ring gelegen, wird auf mehr als 15.500 Quadratmeter Grundstücksfläche rund 33.000 Quadratmeter für Büros – insbesondere für Start-ups – und Gastronomie bieten. Die SRH Berlin University of Applied Sciences, Creditsafe Deutschland, Datagroup, we.CONECT und ein Klima-Start-up werden ebenfalls Flächen im Projekt beziehen. Der Gesamtvermietungsstand liegt bei 60 Prozent. Das SHED befindet sich direkt am Schiffahrtskanal in Neukölln im Gewerbegebiet NEUE UFER. Das gastronomische Angebot im Projekt selbst sowie in der Umgebung sorgt für ein attraktives Quartiersumfeld. Das Investitionsvolumen beträgt rund 200 Millionen Euro. Finanziert wird das Projekt von der Berliner Sparkasse. Bauherr ist ein Joint-Venture der KLINGSÖHR Gruppe und Dereco.

17.08.2023 Gewerbeimmobilien: Erholt sich Investmentmarkt 2024?

Einem aktuellen Bericht zufolge könnte sich der Investmentmarkt für europäische Gewerbeimmobilien im kommenden Jahr deutlich erholen. Savills geht davon aus, dass die Immobilieninvestitionen in Europa im kommenden Jahr um 35 % auf rund 220 Mrd. Euro steigen. Aufgrund der wiedererstarkenden Wirtschaft prognostiziert das Immobiliendienstleistungsunternehmen Savills für das Jahr 2024 ein Gesamttransaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt für europäische Gewerbeimmobilien von rund 220 Mrd. Euro. Dies würde einen Anstieg von 35 % gegenüber dem für 2023 erwarteten Ergebnis von 163 Mrd. Euro bedeuten. Laut dem Report von Savills deuten die vorläufigen Zahlen darauf hin, dass das gesamte Investitionsvolumen in Europa im zweiten Quartal rund 33 Mrd. Euro beträgt. Dies bedeutet einen Rückgang von 57 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum und markiert das niedrigste zweite Quartal seit 2010. Im ersten Halbjahr liegt dieser Wert bei etwa 65 Mrd. Euro, und somit 61% unter dem Ergebnis aus dem ersten Halbjahr von 2022. Leichte Erholung im weiteren Jahresverlauf erwartet. „Trotz der weiterhin

geringen Transaktionszahlen auf den europäischen Märkten gehen wir für den weiteren Jahresverlauf von einer leichten Erholung aus. Sowohl Kreditgeber als auch Investoren beginnen sich zunehmend auf das neue Zinsumfeld mit höheren Fremdkapitalkosten, Anfangsrenditen und in der Konsequenz niedrigeren Immobilienwerten einzustellen. Dies dürfte die Aktivität wieder anschieben“, erklärt Marcus Lemli, CEO Germany und Head of Investment Europe bei Savills. **Büroimmobilien: mögliche Zukäufe von Investoren.** Savills geht davon aus, dass mehr und mehr Investoren das aktuelle Umfeld für Zukäufe auf dem europäischen Markt für Büroimmobilien nutzen werden. „Im Fokus stehen dabei insbesondere Immobilien mit Value-Add-Potenzialen, zum Beispiel durch energetische Sanierungen, sowie Objekte von Eigentümern, die verkaufen müssen“, sagt James Burke, Director, European Capital Markets & Global Cross Border Investment bei Savills. Renditeanstieg vor allem bei Einkaufszentren und Fachmärkten! Nach einer drei- bis sechsjährigen Phase des Renditeanstiegs bietet Savills zufolge vor allem der Einzelhandel wieder vielversprechende Möglichkeiten für Investoren. Die Experten rechnen mit einem weiteren Anstieg der Renditen in diesem Sektor, gerade bei Einkaufszentren und Fachmärkten. Im zweiten Quartal 2023 betrug die durchschnittliche Spitzenrendite für Einkaufszentren in Europa 5,9%. Das waren 55 Basispunkte mehr als vor einem Jahr. Bis Jahresende gehen die Experten von Savills von einem Anstieg auf 6,1% aus. Die durchschnittliche europäische Spitzenrendite für Fachmärkte legte um 58 Basispunkte im Vergleich mit dem Vorjahr zu. Ende des zweiten Quartals belief sich auf 5,5%. Bis zum Jahresende ist eine Zunahme auf 5,7% zu erwarten.

17.08.2023 DLE und Guediri planen über 300 Neubauwohnungen bei Berlin

Im Wandlitzer Ortsteil Klosterfelde soll auf einem bislang als Warenlager genutzten Gelände ein Neubauprojekt mit mehr als 300 Wohnungen realisiert werden. Die DLE Land Development und die Guediri Holding GmbH planen unter dem Namen Louisveld ein grünes Quartier mit 47.540 Quadratmeter für Wohnnutzung. Die Gemeinde nahe Berlin soll auf dem 66.000 Quadratmeter großen Grundstück ein neues Gemeindehaus, eine Hochgarage sowie zehn Gewerbeeinheiten mit insgesamt 5.230 Quadratmetern erhalten. Im Zentrum der Entwicklung des verkehrsarmen



Quartiers stehe ein Anger, der als Marktplatz fungieren solle und das Projekt als urbane Entwicklung mit wechselnden Geschosshöhen und einer zu Klosterfelde passenden aufgelockerten Bebauung erscheinen lasse. Bereits im November vergangenen Jahres hat der Wandlitzer Gemeinderat mit einem Satzungsbeschluss erste Weichen für das Projekt gestellt. Die Fertigstellung soll in mehreren Bauabschnitten zwischen 2025 und 2027 erfolgen. Die genaue Zahl der Wohnungen hängt auch von den künftigen Bewohnern ab. „Die Planung ist so weit fortgeschritten, dass wir Mieteranfragen zu gewünschten Wohnungsgrößen entgegennehmen können“, sagt Nadir Julian Guediri, Geschäftsführer der Guediri Holding. „Damit erhalten wir die Möglichkeit, die Bedürfnisse der späteren Nutzer in unsere Planung mit einzubeziehen. Aktuell beobachten wir ein starkes Interesse an Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen. Über das Ergebnis wollen wir einen idealen Wohnungsmix mit einer passenden Infrastruktur und Außenanlagen erreichen.“ Interessenten könnten sich auf der Internetseite <https://www.louisveld.de/#home> ein Bild von dem Vorhaben machen. Am 9. September 2023 findet zudem auf dem Gelände an der Klosterfelder Hauptstraße 37 ab 10 Uhr eine Informationsveranstaltung für Mietwohnungssuchende und interessierte Bürger statt. Besonders wichtig sei den Planern der Aspekt der ökologischen und städtebaulichen Nachhaltigkeit, sagt Simon Kempf, Geschäftsführer der DLE Land Development. „Die Wohngebäude sollen als Niedrigenergiehäuser mit grünen Flachdächern und Photovoltaik gestaltet werden. Die Quartiersgarage wird mit Ladesäulen für E-Autos ausgestattet.“ Ziel sei ein Neubauquartier, das die ESG-Standards und die Kriterien der gängigen Nachhaltigkeitszertifizierungen nach DGNB erfüllt. Klosterfelde (Wandlitz) weist seit Jahren hohen Bedarf an Wohnungen und Gewerbeflächen auf. Die nahegelegenen Seen sowie die wald- und wasserreiche Umgebung bieten gute Möglichkeiten zur Naherholung und machen Klosterfelde zu einem attraktiven Wohnort im Berliner Umland. Über die nahegelegene A 10 ist Klosterfelde an das deutsche Autobahnnetz und über die Heidekrautbahn der Niederbarnimer Eisenbahn AG (NEB) an den ÖPNV in Richtung Berlin angebunden. Das Berliner Stadtzentrum ist innerhalb von 40 Minuten erreichbar. Eine Erhöhung der aktuell einstündigen Taktung ist geplant.

17.08.2023 Optimum schließt Mietvertrag mit der BIM über 7.180 m² in Berlin

Optimum Asset Management, der spezialisierte Immobilien-Investmentmanager mit Vermögenswerten in Europa und den USA, hat mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIM) einen neuen Mietvertrag für sein 15.000 m² großes Büroobjekt in Berlin-Pankow unterzeichnet. Die Immobilie wurde im November 2021 erworben und war der erste Vermögenswert im German Real Estate Fund IV (GREF IV) von Optimum, der vierten Auflage einer Reihe leistungsstarker deutscher Immobilienfonds, die sowohl auf Wohn- als auch auf Gewerbeimmobilien im Bereich von 5 bis 40 Millionen Euro abzielen. Nach einer intensiven Sanierungsinitiative ist der vereinbarte dreijährige Mietvertrag für 7.180 m² der Immobilie ein Vertrauensbeweis für das Management von Optimum und die jüngste ESG-orientierte Neupositionierung der Immobilie. Der langfristige Mietvertrag verdeutlicht die Fähigkeiten des Teams als Investment- und Vermögensverwalter, der trotz schwieriger Marktbedingungen weiterhin Ergebnisse liefert, und bestätigt die Attraktivität der Immobilie. Mit seiner Lage in Weißensee, Berlin, in unmittelbarer Nähe des Wohnviertels Prenzlauer Berg und des Alexanderplatzes sowie des Straßenbahnnetzes ist das fünfgeschossige Geschäftshaus attraktiv für künftige Mieter positioniert. Alberto Matta, Vorstandsvorsitzender und Gründer von Optimum Asset Management, sagte: „Berlins ausgesprochen niedrige Arbeitslosenquote, die wachsende Bevölkerung und das wachsende Wirtschaftszentrum befeuern die enorme Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen. Der neue dreijährige Mietvertrag mit BIM ist nicht nur ein Hinweis auf diesen Trend, sondern auch ein Beweis für das erfolgreiche Sanierungsprogramm der Immobilie durch unser Team und zeigt die Attraktivität von Immobilien, bei denen ESG im Vordergrund steht.“

17.08.2023 New Yorker und H&M verlängern im Berliner FORUM Köpenick

Der Asset Manager Jagdfeld Real Estate hat jetzt mit New Yorker und H&M in seinem Berliner Einkaufszentrum FORUM Köpenick verlängern können. Die inhabergeführte Braunschweiger Modemarke betreibt seine Filiale auf 650 m² im Erdgeschoss, wo auch der schwedische Mode-Multi beheimatet ist und sein breitgefächertes Angebot auf 2.572 m² präsentiert. „Die erneute Verlängerung der Mietverträge dieser innovativen Player unterstreicht einmal mehr die Attraktivität unseres FORUM Köpenick, das nun weiterhin fast voll vermietet ist“, freut sich Marius Lorenz, Head of Leasing der Jagdfeld Real Estate.

17.09.2023 Pankow - Aus für Vollbebauung von Elisabeth-Aue und "Alte Schäferei"?

Erschließung per Tram wackelt. Knapp 9000 neue Wohnungen sollen in den kommenden Jahren rund um Französisch Buchholz entstehen. Die Neubauquartiere Elisabeth-Aue und „Alte Schäferei“ sollen dabei möglichst „autofrei“ werden. Doch nun zeigt sich, dass die Senatsverkehrsverwaltung die versprochene Tram-Erschließung in diesem Teil Pankows offenbar seit Jahren nicht vorangetrieben hat und die Pläne bei weitem noch nicht umsetzungsreif sind. Das erfuhr der CDU-Abgeordnete Lars Bocian auf seine Anfrage. Dass die Trampläne derart vernachlässigt wurden, „das ist überraschend und bedeutet aus meiner Sicht vermutlich das vorläufige Aus für die Wohnbebauung der ‚Alten Schäferei‘ und auch der Elisabeth-Aue“, kritisiert Bocian. Zumindest „die angekündigte massive Bebauung“ mit 5000 Wohnungen auf der Elisabeth-Aue und 3900 an der Alten Schäferei sei vor diesem Hintergrund nicht umsetzbar. Gerade die Elisabeth-Aue ist seit Jahren ein Dauerstreitthema zwischen Land und Bezirk. Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler (SPD) will dort so schnell wie möglich Baukräne sehen und die Maximalbebauung von bis zu 5000 Wohnungen umsetzen. Die Bezirksverordnetenverwaltung (BVV) fordert dagegen eine „maßvolle Bebauung“ und besteht auf einer vorherigen verkehrlichen Erschließung. Auch Pankows grüne Bürgermeisterin Cordelia Koch warnte andernfalls vor einem „neuen Märkischen Viertel“ auf der Elisabeth-Aue. Es geht um die Verlängerung der Tramlinien 50 und M1. Die Linie 50 endet bisher in Französisch Buchholz, die M1 mit ihren zwei Ästen in Niederschönhausen und Rosenthal. „Bei den seinerzeitigen Überlegungen zur Entwicklung der Elisabeth-Aue war eine Verlängerung zunächst der 50 sowie der M1 in das Gebiet vorgesehen“, teilt die Senatsverkehrsverwaltung mit. Der Pankower Abgeordnete Bocian wollte nun wissen, wie weit die Planung für die Linie 50 fortgeschritten ist, die über die jetzige Endhaltestelle Guyotstraße hinaus fortgeführt die benachbarte Elisabeth-Aue erschließen könnte und mit einem Abzweig auch das Gebiet „Alte Schäferei“ über die Schönerlinder Straße. „Mit der Wiederaufnahme der Planungen zum Wohnungsbaustandort Elisabeth-Aue hat der Senat die Überlegungen aus dem Jahr 2016 zu einer Straßenbahnanbindung dieses Gebietes, beispielsweise als Verlängerung der Linie 50, wieder aufgegriffen“, teilte die Senatsverwaltung zwar mit. Aber: Die Strecke ist keineswegs so fest eingeplant, wie es bisher schien. Ob sie wirklich in den neuen Nahverkehrsplan 2024-2028 aufgenommen wird, soll erst eine aktualisierte „Wirtschaftlichkeitsbetrachtung“ klären. Für neue ÖPNV-Strecken in Berlin seien geplante Neubaugebiete zudem lediglich „ein Kriterium“, teilte die Verkehrsverwaltung mit. Das lässt Bocian nicht gelten: „Die funktionierende Infrastruktur ist Voraussetzung für Wohnbebauung.“ Die Erschließung der Elisabeth-Aue sei „eine Mega-Aufgabe für die Verkehrsverwaltung“. Er hält nicht einmal einen Ringschluss zwischen der Tramlinie 50 von Osten und der Tram-Linie M1 von Westen zur Anbindung prinzipiell für ausreichend. Für diesen habe es bisher ohnehin keinerlei Überlegungen gegeben, so die Verkehrsverwaltung. Auch eine Tram-Anbindung der Alten Schäferei ist nicht angedacht. „Der aktuelle ÖPNV-Bedarfsplan (...) sieht diese Straßenbahnverbindung nicht vor“, so die Senatsverwaltung. Diese sei für die Umsetzung des Neubauvorhabens auch nicht erforderlich, sondern nur „eine verkehrliche Erschließung des Gebietes gemäß den im Nahverkehrsplan definierten Standards“. Diese könne auch per Bus erfolgen, und in der Tat: „Die Überlegungen des Bezirks zum Rahmenplan gehen derzeit zunächst

von einer Buserschließung aus.“ Selbst mit einer neuen Tramstrecke „wäre die Erschließung eines autofreien Quartiers nicht gewährleistet“, sagt Bocian. „Hier müsste vorher der S-Bahn-Anschluss Schönerlinder Straße entstehen.“ Zwar gibt es Pläne für zwei neue S-Bahnhöfe in der Umgebung. Die alten DDR-Planungen für den Halt Bucher Straße könnten auch tatsächlich irgendwann umgesetzt werden. Doch für die Station Schönerlinder Straße direkt neben der „Alten Schäferei“ sieht es schlecht aus – hier unterbleibt bis auf Weiteres die konkrete Planung. Eine ortsverträgliche und behutsame Bebauung, wie sie die BVV an beiden Orten beschlossen hat, „würde der fehlenden Planung der Infrastruktur entgegenkommen“, sagt Bocian nun. Er fordert eine Reduzierung des Bauvolumens: „Hier muss man sich in die Augen schauen und ernsthaft überlegen, was realistisch möglich ist. Ich bin sicher, dass hier ein verträglicher Kompromiss möglich ist.“

17.08.2023 Baugenehmigungszahlen weiter im Minus: Kabinettklausur muss starkes Baupaket schnüren

Die heute vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baugenehmigungszahlen für Wohnungen kommentiert Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer Zentralverband Deutsches Baugewerbe: "Seit über einem halben Jahr sehen wir jeden Monat ein zweistelliges Minus bei den Baugenehmigungen für Wohnungen. Im Juni dieses Jahres erteilten die Behörden 28,5 Prozent weniger Baugenehmigungen als im Juni 2022. Bei den neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis Juni insgesamt 111.540 Wohnungen genehmigt. Das waren 31 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Für Mehrfamilienhäuser verringerten sich die Genehmigungen um 27 Prozent, bei Einfamilienhäusern um 35 Prozent. Bei den Zweifamilienhäusern verzeichnete man sogar einen Rückgang von 53 Prozent. Nach dem unverantwortlichen Veto gegen das Wachstumschancengesetz diese Woche müssen wir klar sagen: Die Luft wird immer dünner. Anscheinend ist die Brisanz dieser Abwärtsspirale noch nicht bei allen angekommen. Das Kabinett muss sich in Meseberg entscheiden: Soll die Bauwirtschaft die Konjunktur wieder in die Spur bringen oder mit ihren Betrieben und Arbeitsplätzen aufs Abstellgleis? Bauwillige und Baubranche brauchen dringend bessere Baubedingungen. Einfachere energetische Anforderungen bei den Förderbudgets müssen Hand in Hand gehen mit einer höheren Zinsstütze, einem geringeren Mehrwertsteuersatz und einer niedrigeren Grunderwerbssteuer. Das angekündigte Baupaket muss kommen! Es ist ein von Häuslebauern lang ersehntes Signal und extrem wichtig für die Branche. Für politische Machtspielchen ist jetzt keine Zeit. Ohne verlässliche Investitionsimpulse werden die Wohnungsbaufirmen früher oder später ihre Personalkapazitäten abbauen müssen. Was das für den Wohnungsmarkt und die vielen anderen Megabauaufgaben der Zukunft bedeutet, will sich keiner ausmalen."

18.08.2023 Berlin: Optimum vermietet Bürogebäude erneut als Flüchtlingsunterkunft

Optimum Asset Management verlängert den Mietvertrag für 7.180 m² in Berlin-Pankow mit der BIM Berliner Immobilienmanagement. Das eigentlich für Büros gedachte Gebäude in der Gustav-Adolf-Straße 132, Ecke Bühringstraße 2-14 hatte Optimum im November 2021 für den hauseigenen "German Real Estate Fund IV (GREF IV)" akquiriert und saniert. Genutzt werden die Räumlichkeiten vom Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) zur Unterbringung von Geflüchteten. Der Mietvertrag mit der Gesellschaft des Landes Berlin läuft Ende 2023 aus und wurde nun drei Jahre verlängert. Das laut Optimum unter ESG-Fokus modernisierte Gebäude im Ortsteil Weißensee verfügt insgesamt über 15.000 m² Bürofläche und fünf Stockwerke.

18.08.2023 Berlin-Schönefeld: Aurelis hat Baugenehmigung

Die Aurelis Real Estate GmbH erhält die Baugenehmigung für den ersten von insgesamt drei Bauabschnitten des 12,4 Hektar großen Areals in Berlin-Schönefeld. Das Projekt der Aurelis Real Estate GmbH am Bohnsdorfer Weg, in direkter Nähe zum Flughafen Berlin-Schönefeld, umfasst im

ersten Abschnitt die Realisierung von insgesamt elf modernen Unternehmerpark-Einheiten. Hierfür erhält das Unternehmen nun die Baugenehmigung. Der erste Bauabschnitt wird auf einem 26.600 Quadratmeter großen Grundstück realisiert. Das Unternehmen plant auf einer Gesamtfläche von rund 12.400 Quadratmetern den Bau eines Unternehmerparks mit 9.200 Quadratmetern Hallen-, 2.300 Quadratmetern Bürofläche sowie zusätzlichen 900 Quadratmetern Lager-Mezzanine-Fläche. **Berlin braucht mehr als zehn Jahre für Bebauungspläne!** Eine Studie im Auftrag des BFW zeigt, dass die Bearbeitungszeit in Berliner Bezirken pro B-Plan zwischen 89 und 148 Monaten beträgt. „Mit der Baugenehmigung können wir einen erheblichen Teil der dringend benötigten gewerblichen Entwicklungsfläche realisieren. Die Nachfrage ist enorm und jetzt kann es losgehen: Wir stärken den Boom-Korridor im Berliner Südosten und Brandenburg und laden interessierte Unternehmen ein, sich über Mietmöglichkeiten und die vielfältigen Optionen für eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung zu informieren“, sagt Christin Schulz, Leiterin der Region Nord bei Aurelis. Neben der modularen Nutzung steht im Unternehmerpark Nachhaltigkeit beim Bau und in der Nutzung im Fokus. Das wird unter anderem durch eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach und die angestrebte DGNB-Zertifizierung im Gold-Standard deutlich. Als Zielgruppe für die Vermietung sieht Aurelis Unternehmen aus den Segmenten Lager, Logistik, Produktion und Montage. Denkbar ist auch eine Nutzung für Start-ups. Der Baustart für den ersten Bauabschnitt ist für das vierte Quartal 2023 geplant — die Fertigstellung ist für Sommer 2024 vorgesehen. Aktuell erfolgt der Bau der öffentlichen Erschließung einschließlich aller Ver- und Versorgungsleitungen. Die rund einen Kilometer lange Transversale soll im ersten Quartal 2024 komplett gebaut sein. Im zweiten Bauabschnitt sollen weitere 20 Unternehmerpark-Einheiten mit einer Gesamtfläche von etwa 16.600 Quadratmetern entstehen, darunter rund 13.500 Quadratmeter Hallenfläche und 3.100 Quadratmeter Bürofläche. Im dritten Bauabschnitt sind Logistikhallen mit rund 15.600 Quadratmetern Lager- und 1.600 Quadratmetern Bürofläche geplant. Nach jetzigem Planungsstand ist Ende 2025 mit der Fertigstellung zu rechnen. Zur Historie: Im Frühjahr 2022 wurden zunächst zwei städtebauliche Verträge zwischen der Gemeinde Berlin-Schönefeld und Aurelis unterzeichnet. Darauf aufbauend erging im Juli 2022 der Satzungsbeschluss zur Gesamtentwicklung des Areals. Die Erschließungsarbeiten begannen im dritten Quartal 2022.

18.08.2023 Umfrage: Was sagen Projektentwickler zur Krisensituation?

Die Baubranche in Deutschland durchlebt turbulente Zeiten, geprägt von globalen und nationalen Ereignissen, von denen der Ukraine-Krieg und der Zinsanstieg nur einige sind. Dies führte dazu, dass Projektentwickler im 2. Quartal 2023 laut Marktreport von bulwiengesa mit dem Bau von nur noch 8.000 Wohnungen begonnen haben. Davor waren es bis Ende 2022 pro Quartal noch etwa 30.000 neue Wohnungen. Der Berliner Wohn- und Gewerbemakler, QUIN Investment, hat dies zum Anlass genommen, Projektentwickler zu befragen und ein klares Bild der aktuellen Lage zu zeichnen. Um einen tieferen Einblick in die Ansichten der Marktteilnehmer zu erhalten, hat das fachkundige Maklerunternehmen QUIN Investment eine anonymisierte Umfrage unter 25 Projektentwicklungsunternehmen durchgeführt. Darunter renommierte Firmen wie die GBI AG, Arcadia Investment, Art Invest oder Profi Select, sowie kleinere und mittelständische Entwickler. Zinsanstieg als treibende Kraft! Die Immobilien- und Baubranche spürt den Zinsanstieg deutlich. Eine signifikante Anzahl der befragten Unternehmen, ca. 66 Prozent, gibt an, dass die stark gestiegenen Zinsen großen Einfluss auf ihre aktuellen Investitionsentscheidungen haben. Dabei betrachten ca. 11 Prozent den Zinsanstieg als sehr starken Faktor bei ihren Entscheidungen, während ca. 22 Prozent den Einfluss als moderat einschätzen. Welches sind die Hauptursachen für die Krise? Die Baubranche steht von vielen Seiten unter Druck. Neben dem anhaltenden Fachkräftemangel (ca. 13 Prozent) belasten auch hohe Baukosten und eine unzureichende staatliche Förderung die Branche (ca. 8,7 Prozent). Als Hauptproblem in der Baubranche sehen viele Entwickler immer noch die hohen Baukosten (ca. 39 Prozent). Laut Sebastian Skowronski,

Head of Commercial Development der GBI AG, liegt der Hauptgrund für die angespannte Lage in einer Mischung von mehreren Faktoren: „Es ist ein bisschen von allem. Einer der Hauptpunkte ist sicherlich, dass durch die Zinserhöhungen die Renditeerwartungen für Endinvestoren gestiegen sind, was wiederum die Kaufpreiskriterien reduziert. Die in den letzten Jahren stark gestiegenen Baukosten belasten unsere Kalkulationen weiterhin. Als letztes sind die Kaufpreiserwartungen bei Grundstücken in vielen Fällen noch zu hoch für ein wirtschaftliches Projektergebnis.“ Diese Faktoren bringen einige Projektentwickler in ernsthafte Schwierigkeiten. Beispielsweise haben allein in diesem Monat Unternehmen wie der Düsseldorfer Projektentwickler Development Partner, die Project Immobilien Gruppe aus Nürnberg oder die Euroboden GmbH aus München Insolvenz anmelden müssen. Profi Select, ein Unternehmen, das sich auf die Entwicklung und den Vertrieb von hochwertigen Neubauprojekten spezialisiert hat, beschreibt die Situation gegenüber dem Berliner Immobilienmakler QUIN Investment wie folgt: „Zahlreiche Marktteilnehmer haben ihre Projekte gestoppt. Die Unsicherheiten aus der Politik und das Eingreifen in laufende Projekte im Rahmen des GEG-Gesetzes, gepaart mit dem Zinsanstieg und den anhaltend hohen Baukosten, erschweren die Umsetzung der Projekte.“ Damian Speidel - Leiter Vertrieb & Projektsteuerung von Profi Select führt weiter aus: „Die größte Herausforderung ist die Finanzierbarkeit der Wohnungen für die Endkunden. Hohe Zinsen und unzureichende Förderungen im Neubaubereich, machen die Haushaltsrechnung untragbar.“ QUIN Investment fragt: Wie reagiert die Branche auf diese Situation am Immobilienmarkt? Die Immobilienbranche muss sich anpassen. Im Gespräch mit dem Berliner Makler QUIN Investment, zeigt sich, dass die Projektentwickler besonders effizientere Prozesse (ca. 37 Prozent) und geänderte Geschäftsstrategien (ca. 21 Prozent) ins Auge fassen. Zudem wird vermehrt nach alternativen Finanzierungsmöglichkeiten Ausschau gehalten (ca. 26 Prozent). Die größten Herausforderungen der nächsten 12 Monate! Die Frage ist, welche Herausforderungen die Unternehmen in den nächsten 12 Monaten als am größten einschätzen. Die Antworten der Befragten waren hier recht gleichmäßig verteilt. An erster Stelle steht der Fachkräftemangel, der von ca. 32 Prozent der Befragten als größte Herausforderung gesehen wird. Dieser Mangel beeinträchtigt die Fähigkeit der Branche, den wachsenden Anforderungen gerecht zu werden und qualitativ hochwertige Projekte rechtzeitig und im Budgetrahmen zu liefern. Die gestiegenen Zinsen wurden von ca. 26 Prozent weiter als bedeutende Hürde genannt. Die hohen Baukosten, die in den letzten Jahren rapide gestiegen sind, wurden von ca. 21 Prozent der Befragten hervorgehoben. Diese Kosten belasten nicht nur die Profitabilität von Bauprojekten, sondern führen auch zu höheren Kaufpreisen für Endverbraucher. Schließlich sehen ca. 16 Prozent der Befragten die anhaltend hohe Inflation als große Herausforderung der nächsten 12 Monate an. Die Inflation erhöht die Betriebskosten und beeinflusst die Kaufkraft der Verbraucher, was wiederum Auswirkungen auf die Nachfrage am Immobilienmarkt hat. **Wunsch nach klaren politischen Rahmenbedingungen!** Die Politik plant in Deutschland pro Jahr den Bau von 400.000 Wohnungen. Dieses Ziel wurde mit ca. 295.000 Wohnungen laut Destatis (Statistisches Bundesamt) im Jahr 2022 deutlich verfehlt. Durch die angesprochenen Punkte scheint auch hier kurzfristig keine Besserung in Sicht. Dabei spielt die Politik nach Meinung der Projektentwickler eine große Rolle zur möglichen Verbesserung der Situation im Wohnungsbau. Rund 43% Prozent sehen in klaren politischen Rahmenbedingungen die Chance auf eine positive Entwicklung am Immobilienmarkt. In den täglichen Gesprächen, die der Berliner Immobilienmakler QUIN Investment führt, kann dieser Wunsch bestätigt werden. „Egal ob wir uns mit privaten Bauherren, mittelständischen Unternehmen oder großen Projektentwicklern unterhalten. Der Wunsch nach politischer Stabilität und klaren, planbaren Rahmenbedingungen ist in der Immobilienbranche groß, vor allem in Berlin.“ sagt Stephan Brüning – Geschäftsführer von QUIN Investment. „Zudem wünschen sich viele den Abbau von Bürokratie, die Lockerung von Bauvorgaben oder dass die Verwaltung mithilfe von Digitalisierung effizienter wird.“ ergänzt Jebo Samuels, ebenfalls Geschäftsführer vom Immobilienmakler QUIN Investment. Wie entwickeln sich die Bautätigkeit und die Zinsen? Die

Meinung der Projektentwickler hinsichtlich der zukünftigen Bautätigkeit in den nächsten 2 Jahren ist relativ eindeutig. Ca. 89 Prozent gehen davon aus, dass die Neubauaktivitäten zurückgehen werden. Nur 11 Prozent glauben, dass die Neubautätigkeit gleich bleibt. Bei der zukünftigen Zinsentwicklung sieht die Situation nicht so eindeutig aus. Lucio Geral, Baufinanzierungsspezialist der Baudarlehen24 GmbH schätzt die Lage wie folgt ein: „Die Baubranche wurde politisch leider vergessen, obwohl sie mit knapp 1 Million Mitarbeitern eine der größten Branchen in Deutschland ist. Wir erleben einen massiven Rückgang im Neubausektor und viele geplante Projekte werden abgesagt oder unterbrochen, sodass der Wohnungsmarkt sich eher verschlechtert, als erholt (trotz der jährlich geplanten 400.000 Neubauwohnungen). Diese Situation kommt natürlich auch direkt im Finanzierungsmarkt an, sodass deutlich weniger Neubaufinanzierungen, im Verhältnis zu Bestandsobjektfinanzierungen bei uns angefragt werden. Die oft unklaren und schnell vergriffenen Förderprogramme für energieeffiziente Neubauten, befeuern diese Entwicklung leider. Auf Bankenseite ist die Risikobereitschaft hinsichtlich Projektfinanzierungen ebenfalls gesunken, da häufig unklar ist welche Margen sich im Exit ergeben, da weder für die Bank noch für den Bauträger seriös zu planen ist, wie sich der Markt in den nächsten 2-3 Jahren entwickelt und ob heute kalkulierte Verkaufspreise, zur geplanten Fertigstellung überhaupt noch erzielbar sind.“ Für die zukünftige Zinsentwicklung ergänzt der Finanzierungsexperte Geral: „Die Banken haben in weiser Voraussicht, dass die EZB die Leitzinsen erhöhen wird, das Baugeld in den letzten Wochen und Monaten meist schon vorgepreist, sodass wir aktuell keine weiteren Erhöhungen im Finanzierungszins zu erwarten haben. Einige Bankanalysten sehen sogar eine leichte Erholung im Zinsmarkt ab dem 2. oder 3.Quartal in 2024. Diesen Optimismus teilen wir Finanzierungsvermittler.“ Die Meinung der vorerst stabilen Zinsen, teilt auch die Mehrheit der Projektentwickler (ca. 67 Prozent), wobei etwa 33 Prozent in den nächsten 1-2 Jahren von sinkenden Zinsen ausgehen. Von weiter steigenden Zinsen wird derzeit nicht ausgegangen. Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Branche im Umbruch ist und eine der größten Herausforderungen der letzten Jahre und Jahrzehnte meistern muss. Bei einigen führt dies zur Optimierung des Betriebes und der Prozesse. Parallel wird es zur Konsolidierung des Marktes kommen. Einige Unternehmen werden aufgeben müssen oder sich in völlig anderen Geschäftsbereichen betätigen. Wie immer in solchen Zeiten gibt es Herausforderungen, aber auch neue Chancen. Die Abnahme der Bautätigkeit, könnte zum Beispiel zumindest dazu führen, dass die hohen Baukosten sich wieder normalisieren.

18.08.2023 Baugenehmigungen: Regierung blockiert sich wider jede Vernunft selbst

Im ersten Halbjahr sind 27,2 Prozent weniger Baugenehmigungen als im gleichen Zeitraum des vergangenen Jahres erteilt worden. Das wird an den heute vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Zahlen deutlich. Denn auch im Juni ist die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahresmonat um 28,5 Prozent zurückgegangen. Die Krise im deutschen Wohnungsbau spitzt sich damit weiter zu. Deutliche Kritik am Krisen-Management der Bundesregierung übt Dirk Wohltorf, Präsident des Immobilienverband Deutschland (IVD): „Der Wohnungsbau kennt schon länger nur noch eine Richtung: Abwärts! In der Krise blockiert sich die Bundesregierung wider jede Vernunft selbst. Ausgerechnet die Familienministerin verhindert diese Woche im Kabinett wichtige Wachstumsimpulse für Unternehmen und Arbeitsplätze. Sie fällt damit dem Kanzler und Ministerkollegen in den Rücken und macht vor, wie man sich in einer Familie eben nicht verhalten sollte. Jetzt ist der Bundeskanzler gefragt, wieder das Vertrauen in die Handlungsfähigkeit der Bundesregierung herzustellen. Damit der nötige Befreiungsschlag für den Wohnungsbau gelingt, braucht Bauministerin Klara Geywitz den Rückhalt des gesamten Kabinetts. Wir erwarten, dass jetzt Impulse für den Wohnungsbau gegeben werden. Zu den Sofortmaßnahmen gehören die degressive Abschreibung für Investitionen, die steuerliche Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen für Selbstnutzer und eigenkapitalersetzende Bürgschaften. Der seit dem vergangenen Jahr anhaltende Einbruch bei den Baugenehmigungen schlägt sich schon sehr bald in rückläufigen Baufertigstellungen nieder.“

Wenn immer weniger neu gebaut und auch im Bestand modernisiert wird, wird aus der Krise im Wohnungsbau in absehbarer Zeit eine Krise bei der Wohnraumversorgung unserer Bevölkerung. Schon heute trifft an den Wohnungsmärkten eine wachsende Nachfrage auf ein begrenztes Angebot. Diese krisenhafte Entwicklung reißt dauerhaft Gräben in unserer Gesellschaft und schadet dem sozialen Frieden.“

19.08.2023 Hochwertiges Wohnhaus in der Berliner Fasanenstraße ist fertiggestellt



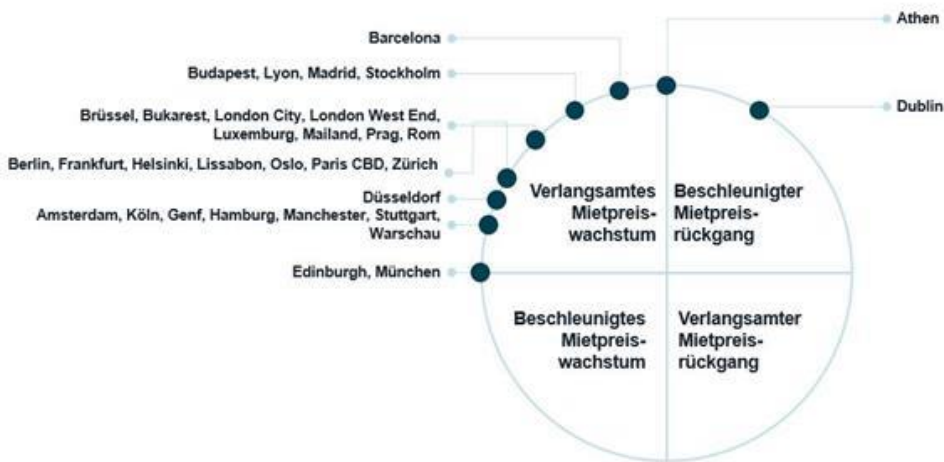
Nöfer Architekten hat für die Primus Immobilien AG in der Fasanenstraße 64 ein Wohnhaus mit 40 hochwertigen Eigentumswohnungen und rund 4.800 Quadratmeter BGF fertiggestellt. Die Fasanenstraße im Berliner Westen ist stadthistorisch noch jung: Erst im späten 19. Jahrhundert wurde die ländliche Gegend als Landhaussiedlung angelegt, nachdem Bismarck beschlossen hatte, den nördlich gelegenen Kurfürstendamm nach dem Vorbild von Paris als Boulevard ausbauen zu lassen. Südlich daran schließt sich die sogenannte Carstenn-Figur an, die ihren Grundriss dem Projektentwickler Johann Anton Wilhelm Carstenn um 1870 verdankt. Die regelmäßigen Straßenzüge, eine zentrale Allee und die flankierenden Stadtplätze Fasanenplatz, Nürnberger Platz, Prager Platz und Nikolsburger Platz sind im Wesentlichen noch vorhanden. Ursprünglich war das Quartier als Landhaussiedlung gedacht, wurde aber im Laufe der Zeit immer dichter parzelliert und mit Mietshäusern statt Villen bebaut. Nach dem Krieg wollte man die Stadt auch hier autogerecht entwickeln und Raum für breitere Straßen gewinnen. Man hatte vor, Teile der Fasanenstraße abzureißen und über den südlich anliegenden Fasanenplatz einen Zubringer zur Bundesallee zu asphaltieren. Die Bauten aus den 60er Jahren waren entsprechend zurückgestaffelt um Platz für den Schnellstraßen-Zubringer zu schaffen. Nachdem Gottfried Böhm 1984 mit seinem Eckhaus am Fasanenplatz diese dem Autoverkehr geschuldete Planung endgültig verhindert hatte, war auch für die Hausnummern 62-64 eine Neubebauung entlang der alten Baufuchtlinie

möglich geworden. Da die Vorgärten in diesem Bereich jedoch schon nicht mehr zu den Grundstücken gehörten, war es keine Selbstverständlichkeit, diesen historisch und gestalterisch sinnfälligeren Zustand wiederherzustellen, der vom Bauherren unterstützt und von der genehmigenden Behörde schließlich auch nachvollzogen werden konnte. In dem Abschnitt der Fasanenstraße zwischen Lietzenburger Straße und Fasanenplatz kann man den urbanisierten, ehemals ländlichen Charakter an der gemischten Bauweise aus neueren und älteren einzelnstehenden Bauten noch deutlich spüren. Der architektonische Entwurf für die Nr. 64 thematisiert diesen typologischen Wechsel und knüpft gestalterisch als Stadthaus an die „ländliche Stadtvilla“ an. Das Motiv einer fünfschichtigen Gartenloggia mit massiven Natursteinsäulen wird auf die Tiefe einer Straßenfassade komprimiert und über vier Geschosse gezogen. Die Fassade ruht auf einem zweigeschossigen Natursteinsockel, der aus bis zu 15 Zentimeter dicken Werksteinen aus türkischem Travertin besteht. In ihrer Mitte ist für den Haupteingang die Wand als zweigeschossige Konche vertieft und mit Goldmosaik ausgekleidet. Dieser außenliegende Freiraum, in dessen Mitte unter einer Stuckrosette eine eigens entworfene Leuchte hängt, lässt den eingeschossigen Eingangsbereich größer und proportional passend zur Fassadenhöhe wirken. Der Neubau des Projektentwicklers PRIMUS AG versteht sich daher als städtebauliche Reparaturmaßnahme, zu der auch die Neuerstellung der Vorgartenanlage gehört. Tobias Nöfer von Nöfer Architekten: „Der Neubau der Nr. 64 versteht sich als zeitgemäße Antwort auf die Frage danach, was wir heute unter einer innerstädtischen Wohnlage höchster Qualität verstehen können. Die hochwertige und nachhaltige Materialwahl, die sorgfältige handwerkliche Detaillierung und die auf flexibles Wohnen ausgelegte Formenwelt erzeugen zudem ästhetische Nachhaltigkeit, deren Ziel vor allem Dauerhaftigkeit ist – und ist das nicht wahrhaft ökologisch?“ Im Inneren des Hauses befinden sich Wohnungen, die der hervorragenden Lage des Projektes entsprechend ausgestattet sind. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 26 und 300 Quadratmeter und bilden ein breites Spektrum an Bedürfnissen ab. Voraussetzung für die individuelle Grundrissgestaltung der Käuferinnen und Käufer ist, dass das Tragwerk im Inneren aus nur wenigen hochbelasteten Stahlbetonstützen besteht. Die Wohnungen mit 3 Meter lichter Raumhöhe wurden nach den Vorstellungen der Bewohnerinnen und Bewohner, aber einem weitgehend einheitlichen Gestaltungskanon entworfen. „Während die Fassade über die Säulenwand und die schräg ausgestellten Balkone neue architektonische Elemente in die Nachbarschaft einführt, fügt sie sich gleichzeitig über die Materialität und die Plastizität in die Reihe opulenter Wohnbauten an der Fasanenstraße ein“, so Nöfer abschließend.

20.08.2023 Büros: Nachfrage bleibt träge, aber Mietwachstum nimmt Fahrt auf

Die Uhr zeigt, wo sich die Büromärkte nach Einschätzung von JLL innerhalb ihrer Mietpreis-Kreisläufe Ende Juni 2023 befinden. Der lokale Markt kann sich in der Uhr in verschiedene Richtungen und mit verschiedenen Geschwindigkeiten bewegen. Die Uhr ist eine Methode zum Vergleich der Positionen der Märkte in ihrem Kreislauf. Die Positionen sind nicht zwingend repräsentativ für den Investment- und Projektentwicklungsmarkt. Die Positionen der Märkte beziehen sich auf die Spitzenmieten. Es gibt Märkte, die keinem konventionellen Zyklus folgen und sich eher zwischen 9 und 12 Uhr bewegen. In diesem Fall repräsentiert 9 Uhr einen Mietanstieg nach einer Periode der Mietstabilität. Die in den USA am Ende des ersten Quartals aufgetretene Bankenkrise erlosch ohne nennenswerte Ansteckungseffekte auf Europa und dem restlichen Finanzsystem. Obwohl sich regionale Banken in den USA noch nicht aus ihrer Krise befreit haben, hat die Geldpolitik in Europa dazu geführt, dass das Geschäft hier wie gewohnt weitergeht – obwohl die makroökonomische Lage alles andere als gewöhnlich ist. Die Inflation blieb im zweiten Quartal in vielen Ländern relativ hoch, ging aber auch weiter zurück und fiel im Juni in der Eurozone auf 5,5 Prozent und 7,9 Prozent im Vereinigten Königreich. Dies war auf Rückgänge bei Energie- und Rohstoffpreisen sowie auf reduzierte Kosten und Störungen in den Lieferketten zurückzuführen.

Europäische Büro-Immobilienuhr Q2 2023

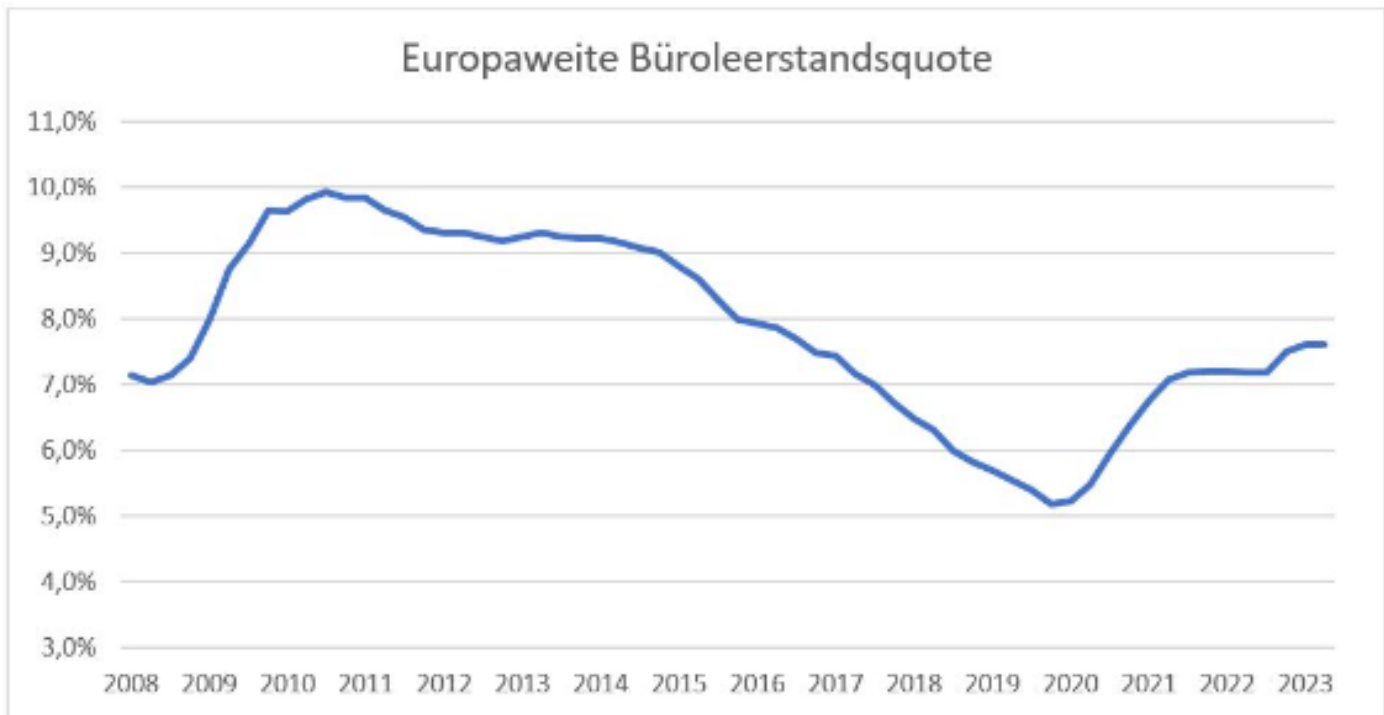


© 2023 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.



„Die Bedenken hinsichtlich einer steigenden Kerninflation, die die Gesamtinflation in vielen Ländern übertroffen hat, nahmen im Laufe des Quartals ab, da die Kerninflation ihren Höhepunkt erreichte und ebenfalls wieder leicht zurückging“, sagt Hela Hinrichs, Senior Director EMEA Research & Strategy. Die wichtigsten Zentralbanken haben die Geldpolitik weiter gestrafft, um den Inflationsdruck besser in den Griff zu bekommen. Die EZB erhöhte im Laufe des Quartals zwei Mal ihren Leitzins um jeweils 25 Basispunkte, die Bank von England in zwei Runden um insgesamt 75 Basispunkte. Die Finanzmärkte rechnen weiterhin mit zusätzlichen Zinserhöhungen beider Zentralbanken, wobei dies bei der Bank von England stärker ausgeprägt ist. In den meisten Ländern in Mittel- und Osteuropa, die als erste Maßnahmen ergriffen hatten, blieben die Zinsen unverändert, während viele nordische Länder die Geldpolitik weiterhin strafften. „Die Prognosen für das BIP-Wachstum im Jahr 2023 wurden im Laufe des Quartals größtenteils nach oben korrigiert, mit Ausnahme von Deutschland, wo eine Revision der historischen Daten sowohl die Wirtschaft in eine technische Rezession brachte als auch die Jahresprognose herabsetzte“, erläutert Hinrichs. Auf dem gesamten Kontinent bleiben die Arbeitsmärkte solide und die Arbeitslosigkeit ist niedrig. Die Bedingungen haben sich etwas entspannt, was zu einem Rückgang der offenen Stellen geführt hat. Dennoch liegen sie noch über den langfristigen Durchschnittswerten. Das Verbrauchervertrauen setzte seine Erholung fort, während das Geschäftervertrauen etwas schwächer wurde, jetzt auch im Dienstleistungssektor, der bisher besser als die Segmente Produktion und Bauwesen abgeschnitten hatte. Für die nahe Zukunft wird erwartet, dass die Inflation in den meisten Volkswirtschaften weiter zurückgeht, die Zinsen ihren Höhepunkt erreichen und dann stabil bleiben, was für eine Vorhersehbarkeit der Preise und Finanzierungskosten sorgen wird. Die Arbeitsmärkte werden stabil bleiben, wenn das Vertrauen zurückkehrt und die Wachstumsraten des BIP nach einem schwachen ersten Halbjahr wieder steigen. Mietwachstum in zentralen Lagen und für hochwertige Büroflächen. Nachdem sich das Mietwachstum sich im ersten Quartal 2023 abgebremst hatte, hat der europäische Büromietindex im zweiten Quartal wieder an Tempo zugelegt (plus 1,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal). Diese quartalsweise Veränderung liegt über dem Zehnjahresdurchschnitt von 0,9 Prozent. Belegungs- und Mietkennzahlen schneiden

bei hochwertigen Büros weiterhin besser ab als bei Flächen geringerer Qualität und in schlechteren Lagen. Kernstandorte in Europa werden voraussichtlich weiterhin ein positives Mietwachstum verzeichnen, wenn auch im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Bei Topbüros, insbesondere bei Net-Zero-Carbon-Konzepten, ist mit einem starken zweistelligen Wachstum zu rechnen, da Unternehmen hier nur ein sehr begrenztes Angebot haben. „Ältere Gebäude in Nebenlagen werden weiterhin mit den größten Herausforderungen konfrontiert sein, da ihre Marktgängigkeit zunehmend infrage gestellt wird“, warnt Hela Hinrichs. Mietsteigerungen wurden in neun von 23 Indexmärkten beobachtet, darunter München (plus 7,9 Prozent gegenüber dem Vorquartal), Amsterdam (plus 5,0 Prozent), Utrecht (plus 3,5 Prozent), Lyon (plus 2,9 Prozent), Berlin (plus 2,4 Prozent), Paris (plus 2,2 Prozent) und Budapest (plus 2,0 Prozent). In den anderen Märkten gab es keine Veränderungen. Flächenumsatz geht zurück und Mietentscheidungen verzögern sich weiter. Das zweite Quartal 2023 war von einer verhaltenen Büronachfrage geprägt. Mit knapp zwei Millionen Quadratmetern lag der Umsatz um 27 Prozent unter dem Wert des Vorjahresquartals und war der schwächste seit dem dritten Quartal 2020. Im ersten Halbjahr 2023 fiel der Flächenumsatz um 24 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Unternehmen zögern weiterhin, Entscheidungen zu treffen, was zu langen Verhandlungszeiten führt. „Der Fokus liegt entweder auf dem Verkleinern von Büroflächen in hochwertigen, nachhaltigen und zentral gelegenen Gebäuden oder auf der Neuverhandlung bestehender Mietverträge zur Kostensenkung. In einigen Fällen zwingt die Knappheit von hochwertigen Büroräumen im Stadtzentrum Mieter dazu, Räume in alternativen Teilmärkten zu suchen“, beobachtet Hinrichs. Regional verzeichneten sowohl Westeuropa (minus 28 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum) als auch Mittel- und Osteuropa (minus 15 Prozent) eine gedämpfte Quartalsnachfrage. In Paris, dem größten Büromarkt Europas, betrug der Flächenumsatz im zweiten Quartal 421.000 m², wodurch sich das bisherige Jahresvolumen auf 816.200 m² summiert. Damit liegt das Vermietungsergebnis 19 Prozent unter dem Wert des Vorjahrs und 21 Prozent unter dem zehnjährigen Quartalsdurchschnitt, während die Zahl der Transaktionen nur um acht Prozent gegenüber dem Vorjahr und um zwei Prozent gegenüber dem Zehnjahresschnitt zurückging. „Diese Zahlen bestätigen, dass hybrides Arbeiten zu einem etablierten Bestandteil der Immobilienlandschaft wird und dass große Unternehmen dazu tendieren, ihre Flächen zu reduzieren. Das Segment kleiner Flächen (unter 1.000 m²) erwies sich als am widerstandsfähigsten und ging leicht um sechs Prozent zurück, kehrte jedoch zum langfristigen Durchschnitt von 1.319 Transaktionen zurück“, analysiert Hela Hinrichs. Das Segment großer Flächen war mit einem Rückgang der Transaktionen um 30 Prozent auf 21 Abschlüsse am stärksten betroffen. Es besteht immer noch eine klare Polarisierung zwischen dem Stadtzentrum und den Vororten. In Letzteren verlagern Unternehmen ihren Fokus auf besser gelegene Gebäude mit höherer Qualität. Auch in Central London blieb die Vermietungsaktivität gedämpft. Der Flächenumsatz belief sich im zweiten Quartal auf 189.000 m². Dies war 22 Prozent niedriger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum und 20 Prozent unter dem Zehnjahresschnitt des zweiten Quartals. Der bisherige Jahresumsatz belief sich auf insgesamt 382.000 m² und lag damit 18 Prozent unter dem Vorjahreszeitraum und 15 Prozent unter dem langfristigen Durchschnitt des ersten Halbjahres. Der größte Anteil der Aktivität im zweiten Quartal entfiel in London auf den Dienstleistungssektor mit 29 Prozent des Quartalsvolumens. Dies wurde hauptsächlich von den Teilsektoren Einzelhandel & Freizeit, Versicherung und Büroservicebetreibern getrieben. Die Branchen professionelle Dienstleistungen und Banken & Finanzen blieben aktiv und machten 24 Prozent beziehungsweise 20 Prozent des gesamten Quartalsumsatzes aus. Die Nachfrage nach Büroflächen war insbesondere in neugebauten und renovierten Gebäuden stark. Dies dürfte den Markt weiter polarisieren, da sich die Aktivitäten auf die besten Flächen konzentrieren. Wirtschaftliche Unsicherheit und eine hartnäckig hohe Inflation in Deutschland belasten weiterhin die Nachfrage, da dies direkte Auswirkungen auf die Unternehmensfinanzierung und das allgemeine Marktsentiment hat. Die Vermietungsaktivität auf dem deutschen Büromarkt hat im



zweiten Quartal nachgelassen, wobei in den fünf größten Märkten insgesamt knapp 500.000 m² erreicht wurden. Dies entspricht einem Rückgang von 35 Prozent gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres. „Während viele Portfolioumschichtungen eine gewisse Verminderung der Flächenanmietung beinhalten, scheint die Nachfrage sich aber zu stabilisieren, bedingt durch eine stetige Rückkehr zum Büro“, ordnet Hinrichs die aktuellen Entwicklungen ein. London, Berlin und München verbuchen die Hälfte des Neubaus aller europaweiten Metropolen. Der Büroleerstand in Europa lag im zweiten Quartal 2023 stabil bei 7,6 Prozent und im Einklang mit langfristigen Durchschnittswerten. Die Angebotssituation hochwertiger und moderner Flächen bleibt weiterhin knapp. Dies wird durch Planungsverschiebungen und Bauverzögerungen verstärkt, die durch das anspruchsvolle Finanzierungsumfeld bedingt sind. Starke Anstiege beim Leerstand wurden in Den Haag, Utrecht und Rotterdam verzeichnet. Zu den Indexmärkten, die einen Rückgang des verfügbaren Angebots verzeichneten, gehören Mailand, Luxemburg, Amsterdam und Budapest. Nach JLL-Daten beliefen sich die Fertigstellungen im zweiten Quartal 2023 auf insgesamt 1,1 Millionen m². London (210.000 m²), Berlin (165.000 m²) und München (162.000 m²) machten dabei die Hälfte der im zweiten Quartal 2023 fertiggestellten Bürofläche aus. „Angesichts steigender Bau- und Finanzierungskosten, Arbeitskräftemangels und geringem Investorenvertrauen verschieben viele Projektentwickler Entscheidungen über den Beginn neuer Büroprojekte, insbesondere spekulativer Neubauten. Die aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen verlangsamten auch die Baufertigstellung von Projekten, was den Angebotsengpass bei hochwertigen Büros verschärft“, bilanziert Hela Hinrichs.

21.08.2023 Baubranche in der Krise - Geywitz stellt Energiestandards für Neubauten infrage

Bauministerin Geywitz bemüht sich, die Krise im Bausektor zu bekämpfen. Dazu gehört auch der Vorschlag, den Stichtag für die Verschärfung der Energiestandards für Neubauten aufzuschieben. Bundesbauministerin Klara Geywitz stellt die eigentlich von der Ampelregierung geplante Verschärfung der Energiestandards für Neubauten infrage. »Aus meiner Sicht ist die Situation jetzt nicht so, dass man bei den Baupreisen und den ganz stark zurückgegangenen Bauanträgen noch weitere Standardverschärfungen machen sollte«, sagte die SPD-Politikerin am Montag den

Sendern RTL/ntv. Der Energieeffizienzstandard EH-40 soll eigentlich ab Anfang 2025 vorgeschrieben werden. Geywitz will im September ein Hilfspaket für die kriselnde Baubranche vorstellen. »Wichtig ist, dass wir in so einer Situation einen Impuls setzen«, hatte sie am Sonntag in Berlin gesagt. Im Rahmen des sogenannten Wachstumschancengesetzes von Finanzminister Christian Lindner (FDP) werde es Hilfen geben. In der jetzigen Nachfrageschwäche angesichts der gestiegenen Zinsen wäre es das Schlimmste, Baukapazitäten abzubauen. Im ersten Halbjahr sind die Baugenehmigungen eingebrochen, wie das Statistische Bundesamt zuletzt mitgeteilt hatte. Es waren 50.600 oder 27,2 Prozent weniger als im ersten Halbjahr 2022. Geywitz hatte zuletzt bereits eine degressive Abschreibung im Wohnungsbau vorgeschlagen. Bauherren könnten dann innerhalb der ersten acht Jahre 48 Prozent der Kosten bei der Steuer abschreiben. Laut Ifo-Institut setzt sich der Absturz verstärkt fort. Im Juli klagten 40,3 Prozent der befragten Unternehmen aus der Branche über einen Auftragsmangel, nach 34,5 Prozent im Juni, wie das Münchner Wirtschaftsforschungsinstitut mitteilte. Vor einem Jahr lag der Anteil noch bei 10,8 Prozent. »Es braut sich ein Sturm zusammen«, sagte Klaus Wohlrabe, Leiter der Ifo-Umfragen. »Nach einem langjährigen Boom würgen die höheren Zinsen und die drastisch gestiegenen Baukosten das Neugeschäft förmlich ab. Seit dem Frühling 2022 sind auffällig viele Auftragsstornierungen im Wohnungsbau zu beobachten. Aktuell klagten 18,9 Prozent der Betriebe über abgesagte Projekte, nach 19,2 Prozent im Vormonat. Im langfristigen Mittel betrug der Anteil nur 3,1 Prozent. Betrachtet man nur die Jahre bis 2021, waren es lediglich 1,5 Prozent. »Der Wohnungsbau steht unter starkem Druck. Auf der einen Seite werden kontinuierlich bestehende Aufträge storniert, auf der anderen Seite kommen immer weniger Neuaufträge rein«, sagte Wohlrabe. Viele Unternehmen zehren noch von Auftragspolstern, die sie in besseren Zeiten aufbauen konnten. Für einige Betriebe wird die Situation allerdings schon bedrohlich, wie das Ifo erläuterte. Im Rahmen der jüngsten Umfrage meldeten 10,5 Prozent der Wohnungsbaufirmen Finanzierungsschwierigkeiten. Im Vorjahr waren es nur halb so viele. »Viele Projekte sind unter den neuen Rahmenbedingungen für Investoren nicht mehr rentabel, und auch private Bauleute haben zunehmende Probleme, eine Finanzierung auf die Beine zu stellen«, so Wohlrabe. Für die kommenden Monate rechnet eine Mehrheit der Betriebe mit einer weiteren Abkühlung.

21.08.2023 "Einzelhandel wird sich schneller erholen als andere Segmente" - Wie steht es um Einzelhandelsimmobilien in Deutschland?

Wir haben bei Iris Schöberl von CT Real Estate Partners nachgefragt. Frau Schöberl, bei Columbia Threadneedle Real Estate Partners arbeiten Sie mit einer unternehmenseigenen Datenbank zur Auswertung der Nettoankauffaktoren. Diese hat für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland ergeben, dass die Faktoren einen Boden erreicht haben und sich sogar leicht erholen. Bisher haben



ja nur wenige Transaktionen stattgefunden. Wie aussagekräftig sind die Zahlen für 2023? Iris Schöberl: Das kommt darauf an, wozu man die Zahlen braucht. Es handelt sich ja um Angebotspreise, nicht um tatsächliche Kaufpreise. Als Indikator finden wir unsere Auswertung sehr hilfreich, weil wir sehen, dass die Preiserwartung am Markt zurückgeht, und zwar nicht nur die Durchschnittspreise über alle Angebote hinweg, sondern auch die Preiserwartung bei

bestimmten Immobilien, die zum zweiten oder dritten Mal bei uns auf dem Tisch landen. Der Trend ist seit Sommer 2022 rückläufig, vom Faktor 25,5 im August 2022 auf 17,0 im April 2023. Seither ziehen die Angebotspreise wieder leicht an. Was uns die Auswertung nicht verrät, sind die tatsächlichen Verkaufspreise oder das Transaktionsvolumen. Aber die Zahlen gibt es ja von anderen Anbietern am Markt. Wenn wir nur auf die Highstreet-Lagen blicken: Welche Entwicklung erwarten Sie für die kommenden zwölf Monate? Iris Schöberl: Ich bin da recht positiv gestimmt. In den A-Lagen der großen Städte hat es in letzter Zeit wieder Neuvermietungen gegeben und wir sehen eine steigende Nachfrage nach guten Flächen. Daher denke ich, dass das Tal der Tränen in diesem Segment nun hinter uns liegt. Bei den Mietern könnte es im Retail-Segment zwar noch einige Insolvenzen geben, aber das wird eher kleinere Anbieter treffen, nicht mehr so große Firmen wie Galeria Karstadt Kaufhof, Peek & Cloppenburg oder Görtz. Und wie sieht es mit anderen Einzelhandelslagen aus? Iris Schöberl: Außerhalb der Top-Lagen werden Objekte schwerer zu vermieten sein, das wird den Wert dieser Immobilien stark drücken. Dazu kommt, dass wir in den letzten Jahren eine zunehmende Kompression von A-Lagen gesehen haben. Objekte an den ausgefransten Enden der Highstreet werden zunehmend Probleme bekommen. "Ich bin ein großer Fan des stationären Einzelhandels" Wie steht es um die Zukunft der Innenstädte? Wir sprachen mit Iris Schöberl und Mönchengladbachs OB Felix Heinrichs. Nur die Nutzungsart Supermärkte würde ich davon ausnehmen, die haben sich durch die letzten Jahre sehr stabil gezeigt und werden auch weiter gut nachgefragt. Gerry Weber schließt rund zwei Drittel seiner Läden, Görtz die Hälfte seiner Filialen, und es gäbe noch mehr Beispiele. Wie sinnvoll ist es, als Vermieter auf den Modebereich zu setzen? Iris Schöberl: Das Segment Mode ist weiterhin essenziell für die Attraktivität der Highstreet, es ist der wichtigste Faktor, der die Menschen in die Innenstädte lockt. Wir untersuchen den Einzelhandelsmix in ausgewählten Städten seit Jahren in unserem Highstreet Report und sehen, dass die Nachfrage von Mode-Filialisten während und nach der Covid-Pandemie insgesamt stabil geblieben ist. Allerdings wird die Mikrolage wichtiger werden. Welche Schlüsse ziehen Sie aus den aktuellen Befunden für Ihr eigenes Bestandsportfolio im Einzelhandelssegment? Iris Schöberl: Erstmal bestätigt es die drei Erfolgsfaktoren für Einzelhandelsimmobilien: Lage, Mikrolage und eine positive Stadtentwicklung. Das prüfen wir vor jedem Ankauf und das beobachten wir auch über die Haltedauer unserer Immobilien. Werde ich jetzt die Struktur meines Bestandsportfolios ändern? Nein, das mache ich nicht, wir haben ja gut eingekauft und auch keinen Druck, uns von Objekten zu trennen. Aber ich denke natürlich darüber nach, was ich verkaufen könnte und wo ich für unsere Kunden Gewinne realisieren kann, wenn die Märkte wieder anziehen. Wie machen Sie Ihre Bestände fit für ESG-Anforderungen? Iris Schöberl: Wir konzentrieren uns aktuell vor allem auf die Objekte, die durch eine ökologische Ertüchtigung am stärksten profitieren, und auf die CO₂-Reduktion, das ist derzeit unsere wichtigste Messgröße. Neben den üblichen Sanierungsmaßnahmen lassen sich auch durch gezielte Investments, zum Beispiel in eine bessere Steuerung der Haustechnik wie der Aufzüge oder der Lüftung, weitere Verbesserungen erreichen. Hier gibt es einige innovative PropTech-Unternehmen, die sehr gute Lösungen anbieten. Und wir sind dabei, überhaupt erst einmal die relevanten Daten zu erheben, auszuwerten und zu entwickeln, wo wir stehen und wohin sich die Immobilie entwickeln könnte. Wir rechnen im Schnitt mit bis zu drei Jahren pro Objekt, bis wir überhaupt eine valide Datengrundlage für eine sinnvolle Planung haben. Welche Möglichkeiten zur Umnutzung von Einzelhandelsobjekten ziehen Sie in Betracht für Ihre eigenen Bestände? Iris Schöberl: Wir setzen vor allem auf mehr Mixed-Use, also Büros, Sportstudios und auch Arztpraxen in den Obergeschossen. Aber auch ein Hotel kann eine spannende Option für eine Highstreet-Immobilie sein, das Segment erholt sich nach der Pandemie sehr gut. In jedem Fall sind aber erhebliche Umbauten notwendig. Und aufgrund der hohen Anforderungen lässt sich Wohnen als Nutzungsform im Bestand nur sehr schwer nachträglich realisieren. Für Neubauten würden wir das aber immer mit empfehlen. Innerstädtische Retailflächen mussten in den letzten drei Jahren leiden. Die Pandemie hat den Strukturwandel im Handel

beschleunigt. Von welcher Art von Objekten werden Sie sich trennen? Iris Schöberl: Ich kann hier derzeit keine konkreten Objekte nennen, aber es gibt zwei gute Gründe, sich von bestimmten Immobilien zu trennen. Zum einen sind dies Fonds mit begrenzter Laufzeit, hier ist der Verkauf der Objekte eingeplant. Und zum anderen trennen wir uns von Immobilien, bei denen wir kein Potenzial auf eine weitere Aufwertung durch gutes Asset-Management sehen. Worauf blicken Sie künftig verstärkt bei Ankäufen? Iris Schöberl: Als Asset-Manager muss ich wissen, was meine Investoren spannend finden. Wofür bekomme ich Geld? Bei den Nutzungsarten ist das aktuell das Segment Wohnen, hier sehen wir gesunkene Kaufpreise, steigende Mieten und eine stabile bis wachsende Nachfrage mit konjunkturunabhängigem Cashflow. Und wir glauben an gute Einzelhandelsimmobilien in Top-Lagen der Wachstumsstädte. Bei den Kriterien würde ich sagen: die Mikrolage, eine Nutzungsmischung im Gebäude und auf jeden Fall der ESG-Zustand des Objekts. Zum Thema Bewertung von Einzelhandelsimmobilien: Fünf bis sechs Prozent Abwertung im Vergleich von 2022 und 2023 sind keine Seltenheit. Wie stark betrifft das Ihre Bestände? Iris Schöberl: Wir liegen mit unserem Portfolio ziemlich genau in diesem Bereich. Wie ist Ihr Ausblick generell bei der Bewertung von Einzelhandelsimmobilien? Iris Schöberl: Ich glaube, dass der Einzelhandel sich schneller wieder erholen wird als andere Segmente. Und zum Teil sehen wir das ja bereits, zum Beispiel bei steigenden Mieten in den Top-Lagen der großen Städte. Unter welchen Voraussetzungen können Einzelhandelsimmobilien resiliente Investments sein? Iris Schöberl: Wenn die Mikrolage stimmt, denn Premium-Lagen sind systemrelevant für eine lebenswerte Stadt und nicht beliebig vermehrbar. Wenn das Objekt eine Mixed-Use-Immobilie ist oder sich dazu entwickeln lässt. Und wenn die Immobilie an die Fernwärme angeschlossen ist oder angeschlossen werden kann. Das ist der derzeit beste Weg zu einem guten ESG-Rating. Welchen Beitrag können Immobilieneigentümer dazu leisten? Iris Schöberl: Wichtig ist, sich an die Marktsituation anzupassen und vorübergehend auch einmal niedrigere Mieten zu akzeptieren. Leerstand ist immer die schlechteste Option, weil sie dem Cashflow, dem Objekt und dem gesamten Umfeld schadet. Und ansonsten: gelassen bleiben. Immobilien haben die letzten zehn Jahre mit ihrer guten Performance die liquiden Assets im Portfolio gestützt. Jetzt sind wir wieder in einer Phase, wo die liquiden Assets besser laufen, das ist Teil eines ausgewogenen Portfolios. Und was muss eine Kommune tun? Iris Schöberl: Aus ESG-Sicht ist die drängendste Herausforderung ein ordentliches Wärmekonzept und die Umstellung auf mehr erneuerbare Energien auch in der Fernwärme. Darüber hinaus ist die Kommune verantwortlich für die Gestaltung eines attraktiven öffentlichen Raums. In der Innenstadt also mindestens: sauber, sicher und hell. Und ein Abbau von unnötiger Regulierung würde uns helfen, Immobilien schneller auf neue Kundenwünsche umzurüsten. Langwierige Genehmigungsprozesse für die Umnutzung von Flächen helfen niemandem und sind ein echter Hemmschuh.

21.08.2023 Auf der Suche nach dem Gipfel - Catella rechnet mit einer weiteren Zinserhöhung um 25 Basispunkte

„War's das jetzt mit den Zinserhöhungen?“ Diese Frage wurde uns in den letzten Tagen sehr häufig an uns gerichtet. Der Hintergrund ist klar: Die Immobilienwirtschaft befindet sich – seit den ersten Zinserhöhungen vom Juni 2022 – im Krisenmodus. Dabei war es weniger die Zinsanpassung per se. Dramatischer war vielmehr die Geschwindigkeit, mit welcher die EZB beziehungsweise die jeweiligen Notenbanken in Europa den Leitzins stetig erhöhten, getrieben vom maßgeblichen Ziel, die „Höhe und Hartnäckigkeit“ der Inflation zu bekämpfen. Einfacher formuliert: wieder auf ein niedrigeres Niveau zu senken. Am 27. Juli 2023 wurde der letzte – vorläufige – Zinsschritt durch den EZB-Rat beschlossen, übrigens diesmal einstimmig, und damit auch den Kurs einer restriktiven Geldpolitik fortzusetzen. Die EZB geht davon aus, dass die Inflation im weiteren Verlauf des Jahres weiter sinken, aber noch längere Zeit über dem Zielwert bleiben wird. Erhebliche Unterschiede der Inflationsraten. Unsere Karte auf Seite 3 des Finance Focus (743,63 KB - JPG) zeigt das Dilemma

geographisch auf und damit die Schwierigkeiten, mit denen die EZB derzeit konfrontiert ist. Die Inflationsraten unterscheiden sich innerhalb der Eurozone erheblich: Österreich liegt mit einer HVPI-Rate von 7,8 Prozent an der Spitze, während die Raten von Luxemburg mit 1,0 oder Spanien mit 1,6 Prozent bereits unter der Zielinflationsrate der EZB liegen. Die größten Volkswirtschaften des Euroraums Deutschland, Frankreich und Italien melden Inflationsraten zwischen 5,7 und 6,8 Prozent. Diese Finanzpolitik, welche die Immobilienwirtschaft freilich schmerzt, scheint aber Früchte zu tragen: Laut der jüngsten EZB-Umfrage unter Analysten wird erwartet, dass die Gesamtinflation im Euroraum von 5,5 Prozent im Jahr 2023 auf 2,7 Prozent im Jahr 2024 und 2,2 Prozent im Jahr 2025 sinken wird. Doch mit ihrem Kampf gegen die Inflation steht die EZB in Europa nicht allein da: Die norwegische Zentralbank erhöhte ihren Leitzins am 23. Juni auf 3,75 Prozent und die schwedische Zentralbank folgte am 5. Juli 2023 mit demselben Zinssatz. Der Leitzins in Dänemark beträgt seit 28. Juli 3,50 Prozent und die Bank of England erhöhte ihren Leitzins letztmals am 14. Juli 2023 auf 5,00 Prozent. Lediglich die Schweizer Nationalbank hat die Zinsen nicht so drastisch erhöht, da die Schweizer Inflationsrate immer noch eine der niedrigsten in Europa ist. Derzeit beträgt der Schweizer Leitzins seit dem 23. Juni 2023 1,75 Prozent. Im Kampf gegen die anhaltend hohe Inflation erhöhte die BOE Bank of England Anfang August den Leitzins erneut um 0,25 Prozentpunkte auf 5,25 Prozent. Das ist die bereits vierzehnte Zinserhöhung seit Ende 2021. Immobilienmärkte kommen erst 2024 wieder in Fahrt. Deshalb zur Eingangsfrage zurück: War's das jetzt? Klares NEIN: Wir gehen von einer weiteren Zinserhöhung um 25 Basispunkte für alle drei Leitzinsen aus, die nach der nächsten Sitzung des EZB-Rats am 14. September 2023 bekannt gegeben wird. Unsere Annahmen und Ausblicke finden Sie im Text dargelegt. Und die Immobilienwirtschaft? Diese wird weiterhin auf dem Niveau sehr geringer Transaktionen, fallender Verkehrswerte, stagnative Flächenanmietungen und der zunehmenden Einpreisung der CO2 Kosten in der Gesamtbilanz Lösungsangebote zu unterbreiten. Wir teilen gleichwohl die Hoffnung, dass mit der Septemberentscheidung der Höhepunkt des Zinsanstieges erreicht sein dürfte. Bis die Immobilienmärkte dann wieder signifikant in Fahrt kommen, schreiben wir das Jahr 2024.

22.08.2023 Baugrundstücke in Berlin sind stets heiß begehrt – und Pläne für ihre Nutzung daher so gut wie immer ein Politikum

Erst recht, wenn es um wichtige Fragen wie den Bau von Schulen oder die Unterbringung von Geflüchteten geht. Ein Brief von Bezirksbürgermeisterin Nadja Zivkovic (SPD) an Bausenator Christian Gaebler (SPD) sorgt deshalb nun für Empörung in der Bezirkspolitik: Zivkovic hat dem Bausenat in diesem Brief Vorschläge für die Nutzung von bestimmten Grundstücken im Bezirk angeboten, obwohl es im Bezirk schon andere Pläne für diese gegeben hat. SPD, Grüne und Linke kritisieren die Bezirksbürgermeisterin für ihren Alleingang. In dem Brief, der dem Tagesspiegel vorliegt, nennt Zivkovic fünf Grundstücke: Buckower Ring 54/56, Hoyerswerdaer Straße 15, 17 und 27, Hoenwalder Straße 15 beziehungsweise Ludwig-Renn-Straße 28, Langhoffstraße 9/11 und der Brebacher Weg. Zivkovics Angebote stehen nach Darstellung von SPD, Linke und Grüne im Widerspruch zu bereits gefassten Plänen im Bezirk: Für das Grundstück in der Hoyerswerdaer Straße war etwa ein Jugendclub angedacht. Dem Senat hat Zivkovic die Flächen als mögliche Standorte für modulare Geflüchtetenunterkünfte angeboten. Das Gelände am Buckower Ring 54/56 sollte nach Wunsch der Grünen als Grünfläche erhalten bleiben. In Zivkovics Brief an den Senat wird der Standort für den Bau einer Jugendhilfeeinrichtung vorgeschlagen. Wie Zivkovic mitteilt, habe sie die "Vorschläge" an den Bausenat "mit den für infrastrukturelle Maßnahmen zuständigen Bereichen abgestimmt", also mit den Bezirksräten für Bauen und Schule. Mit anderen Bezirkspolitikern waren die Angebote offenbar nicht abgesprochen: "Frau Zivkovic verstößt mit ihrem Handeln nicht nur gegen geltende Beschlüsse, sondern ignoriert auch den ausdrücklichen Wunsch der Nachbarschaft, die Grünflächen zu erhalten", sagt Max Linke, Kreisverbandssprecher der Grünen im Bezirk. Er erwarte, dass Zivkovic "ihren Alleingang unverzüglich beendet" und die

Beschlüsse der gewählten Gremien achte. Ein sensibles Thema wie die Unterbringung von Geflüchteten, sollte nicht im Alleingang von der Bezirksbürgermeisterin getroffen werden, kritisiert die Linke: “Die Unterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung wurde bisher unter den unterschiedlichsten Mehrheitsverhältnissen im Bezirksamt und der BVV gemeinsam mit allen demokratischen Parteien und Fraktionen besprochen und begleitet”, erklären Kristian Ronneburg und Bjoern Tielebein. Die Bezirksbürgermeisterin habe “dieses gemeinsame Agieren ohne Not aufgekündigt”. Die Linke wirft Zivkovic vor, durch ihre Vorschläge zu verhindern, dass Geflüchtete in den Wahlkreisen ihrer CDU-Parteifreunde untergebracht werden: “Der Alleingang der Bezirksbürgermeisterin lässt vermuten, dass eher parteipolitische Gründe für dieses Agieren als das Bezirksinteresse maßgeblich waren”, heißt es in einer Mitteilung der Linken-Fraktion. Aus Sicht der Linken seien die von Zivkovic vorgeschlagen Standorte für mobile Geflüchteten-Unterkünfte völlig ungeeignet. “Im Gegensatz dazu verhindert Frau Zivkovic, offenbar im Interesse ihres Parteifreundes und Abgeordneten für Biesdorf Christian Gräff, dass eine ehemalige, aber gut etablierte Unterkunft im Brebacher Weg in Biesdorf wieder in Betrieb genommen wird”, heißt es in der gemeinsamen Mitteilung. Grüne und SPD teilen diese Kritik. “Der Standort am Brebacher Weg wird auch von der SPP präferiert”, sagt der sozialdemokratische Stadtrat Gordon Lemm. Bei den Grünen haben die “neu aus dem Hut gezauberten Orte für MUFs” für Überraschung gesorgt. “Man bekommt fast das Gefühl, nur bestimmte Stadtteile sollen ihren Teil bei der Unterbringung von Geflüchteten leisten”, teilt Chantal Münster, Fraktionsvorsitzende der BVV-Fraktion der Grünen mit. Zivkovic verteidigt ihr Agieren damit, dass sie dem Senat bei den Nutzungsplänen habe zuvorkommen wollen: “Der verständliche Druck, der aus der Senatsbaukommission gemacht wird, ist groß und ich möchte nicht, dass die Senatsverwaltung alleine entscheidet, was auf den Flächen passiert”, so Zivkovic. Die bisherigen Bebauungspläne lehnt sie in Teilen ab: Den Gedanken, dass das Gelände am Buckower Ring unbebaut bleiben könnte, hält sie für unrealistisch. Den Vorwurf, Geflüchteten-Unterkünfte aus CDU-Gebiet heraushalten zu wollen, weist sie von sich. “Die gezogenen Schlüsse zu Herrn Gräff sind falsch”, teilt sie mit. Die Frage umfassend mit der Bezirkspolitik abzustimmen, sei aus Zeitgründen nicht möglich gewesen, so Zivkovic. SPD, Grüne und Linke wollen die von Zivkovic gefassten Pläne nicht akzeptieren. Für Zündstoff ist auf der nächsten Bezirksverordnetenversammlung also schon einmal gesorgt.

22.08.2023 Pleitewelle: Was ist los bei den Projektentwicklern?

Der kriselnde Immobilienmarkt bringt Projektentwickler in die Bredouille. Einige Unternehmen sind in die Insolvenz gerutscht – schlechte Nachrichten für Käufer, Investoren und Baufirmen. **Weitere Aufgaben und Konsolidierungen stehen an, wie eine Umfrage zeigt.** Was es jetzt zu tun gibt. Die Baukrise sorgt für turbulente Zeiten bei den Projektentwicklern. Allein im August 2023 sind schon mehrere Unternehmen in die Insolvenz gerutscht, darunter Development Partner aus Düsseldorf, die Nürnberger Project Immobilien Gruppe und die Euroboden GmbH aus München. Der Berliner Wohn- und Gewerbemakler Quin Investment hat 25 Immobilienentwickler in einer anonymisierten Umfrage zur Lage interviewt. Darunter renommierte Firmen wie die GBI AG, Arcadia Investment, Art Invest und Profi Select sowie kleinere und mittelständische Entwickler. Projektentwicklung: Hauptursachen für die Krise. Zwei Drittel (zirka 66 Prozent) der befragten Unternehmen schreiben den gestiegenen Zinsen Einfluss auf aktuelle Investitionsentscheidungen zu. Mehr als jede zehnte Firma (elf Prozent) bewertet den Zinsanstieg sogar als starken Faktor – knapp ein Viertel (22 Prozent) schätzt den Einfluss steigender Zinsen eher als moderat ein. Steigende Zinsen hätten die Renditeerwartungen für Endinvestoren erhöht, was wiederum die Kaufpreiskriterien reduziert, wie Sebastian Skowronski, Head of Commercial Development bei GBI, erklärt. Neben dem akuten Fachkräftemangel (13 Prozent) und einer unzureichenden staatlichen Förderung (8,7 Prozent) belasten vor allem die Baukosten (39 Prozent) die Branche. Laut Skowronski sind zudem die Kaufpreiserwartungen bei Grundstücken zu hoch für ein wirtschaftliches

Ergebnis. Es gebe auch Marktteilnehmer, die Projekte gestoppt haben, weil das Eingreifen in laufende Projekte im Rahmen der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) die Umsetzung der Vorhaben verkompliziere. Darauf weist Damian Speidel, Leiter Vertrieb & Projektsteuerung von Profi Select, hin: **"Die größte Herausforderung ist die Finanzierbarkeit der Wohnungen für die Endkunden."** Die Entwickler-Branche braucht neue Geschäftsstrategien. Gefragt hat Quin Investment die Unternehmen auch, welche Herausforderungen für die kommenden zwölf Monate die größten sind. Hier wurde der Fachkräftemangel von einem Drittel (32 Prozent) angeführt: Dieser Faktor mache es schwierig, Projekte rechtzeitig und im Budgetrahmen zu liefern, hieß es. Die Zinsen machen mehr als jedem vierten (26 Prozent) Projektentwickler auch für die Zukunft Sorgen – die Baukosten 21 Prozent. Knapp ein Fünftel (16 Prozent) der Befragten sehen der Umfrage zufolge die Inflation auch für 2024 noch mit Sorge – die erhöhe die Betriebskosten und beeinflusse die Kaufkraft der Verbraucher, was weiterhin Auswirkungen auf die Nachfrage am Immobilienmarkt haben wird, heißt es. "Der Wunsch nach politischer Stabilität und klaren, planbaren Rahmenbedingungen ist in der Immobilienbranche groß", kommentiert Stephan Brüning, Geschäftsführer von Quin Investment, die Ergebnisse der Umfrage. Rund 43 Prozent der Entwickler sehen das so. Auch der Abbau von Bürokratie, die Lockerung von Bauvorgaben und eine effiziente digitale Verwaltung seien gefordert, ergänzte Jebo Samuels, ebenfalls Geschäftsführer bei dem Immobilienmakler. **Bautätigkeit und Finanzierung: Trüber Ausblick!** Fast alle (89 Prozent) Projektentwickler gehen davon aus, dass die Neubauaktivitäten in den kommenden zwei Jahren weiter zurückgehen werden – nur elf Prozent glauben, dass die Bautätigkeit gleich bleibt. "Diese Situation kommt natürlich auch direkt im Finanzierungsmarkt an, sodass deutlich weniger Neubaufinanzierungen, im Verhältnis zu Bestandsobjektfinanzierungen bei uns angefragt werden", sagt Lucio Geral, Baufinanzierungsspezialist der Baudarlehen24 GmbH. Die oft unklaren und schnell vergriffenen Förderprogramme für energieeffiziente Neubauten, befeuerten diese Entwicklung, so Geral. Auf Bankenseite sei die Risikobereitschaft hinsichtlich Projektfinanzierungen gesunken, da häufig unklar sei, welche Margen sich im Exit ergeben: Denn weder für die Bank noch für den Bauträger sei seriös zu planen, ob heute kalkulierte Verkaufspreise in zwei, drei Jahren noch erzielbar sind. Die Banken haben Geral zufolge im Blick auf die Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) das Baugeld in den vergangenen Wochen und Monaten meist schon vorgepreist. Ab dem zweiten oder dritten Quartal 2024 erwarten die Finanzierungsvermittler eine leichte Erholung. Die Mehrheit (67 Prozent) der Projektentwickler teilt diese Prognose, 33 Prozent gehen von sinkenden Zinsen aus. **Optimierung oder Konsolidierung: Zukunft der Projektentwickler.** Die Branche ist im Umbruch, schließen die Umfrage-Initiatoren: Die Projektentwickler stehen demnach vor einer der größten Herausforderungen der vergangenen Jahrzehnte. Bei einigen wird das laut Quin Investment zur Optimierung des Betriebs und der Prozesse führen. Parallel dürfte es zur Konsolidierung des Marktes kommen. Weitere Unternehmen werden aufgeben oder sich in völlig anderen Geschäftsbereichen betätigen müssen. Die Branche wird sich den Experten zufolge anpassen müssen. In der Umfrage zeigt sich, dass die Projektentwickler jetzt vor allem effizientere Prozesse (zirka 37 Prozent) ins Auge fassen und die Geschäftsstrategien (21 Prozent) ändern wollen. Außerdem wird vermehrt nach alternativen Finanzierungsmöglichkeiten Ausschau gehalten (26 Prozent). Insolvenz bei Project mit Milliarden-Vorhaben! Für Aufsehen sorgte zuletzt, dass der Immobilienentwickler Project mit geplanten Vorhaben in Milliardenhöhe Insolvenz für drei von vier Tochtergesellschaften beantragt hat. Die Holding Project Real Estate AG soll "kurzfristig" folgen, wie die Insolvenzverwalter der Nürnberger Kanzlei Schultze & Braun Mitte August mitteilten. Die Juristen prüfen die Möglichkeiten einer Sanierung und die Fortsetzung der Bauprojekte – laut Webseite der Project-Immobiliengruppe waren das Ende Juni 120 Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von 3,2 Milliarden Euro. Ein wichtiger Grund für die Insolvenz seien die enorm gestiegenen Baukosten infolge des Krieges in der Ukraine, heißt es in der Mitteilung der Insolvenzverwalter. "Dabei war es nicht möglich, diese

Kostensteigerungen an die Kunden weiterzugeben." Der rasche Anstieg der Zinsen in Kombination mit dem Anstieg der Baupreise habe bereits zuvor Insolvenzen in der Branche nach sich gezogen. Auch bei Euroboden, einem Entwickler von Luxus-Immobilien, hat im August der Insolvenzverwalter die Geschäfte übernommen, weil sich das Marktumfeld laut Unternehmen drastisch verschlechtert hat: Nun soll der Geschäftsbetrieb so schnell wie möglich stabilisiert werden, wie Rechtsanwalt Oliver Scharthl von der Münchner Kanzlei Müller-Heydenreich Bierbach & Kollegen sagte. Restrukturierung bei Development Partner! Der Düsseldorfer Entwickler Development Partner hatte Anfang August Insolvenzantrag gestellt – das betrifft auch einige Projektgesellschaften. Zum vorläufigen Sachverwalter wurde nach Angaben des Unternehmens Georg F. Kreplin von der Kanzlei KKN Rechtsanwälte bestellt. Begleitet wird die Gruppe während der Restrukturierung durch die Wirtschaftskanzlei SGP Schneider Geiwitz. Der Blick von Geiwitz in die Zukunft des Unternehmens ist positiv: "Die Entwicklungsperspektiven der namhaften Projekte, wie etwa der IBM-Campus in Ehningen bei Stuttgart sowie das Vorhaben 'Elements' in Berlin, sind nach wie vor herausragend und von den Insolvenzanträgen nicht betroffen." Man werde jedes Projekt prüfen und alle tragfähigen Projekte fortführen. Wegen der kritischen Marktentwicklung seien die Liquiditätsreserven aufgebraucht. "Starke Baukostensteigerungen, die hohen Zinsen und die enorme Zurückhaltung von Finanzierern bei der Vergabe von Darlehen treffen auf gesunkene Bewertungen von Objekten aufgrund der Marktlage", sagte der Sanierungsexperte Christian Plail von SGP Schneider Geiwitz. Zudem sei die Käufernachfrage in nahezu allen Projektbereichen zum Erliegen gekommen.

22.08.2023 Stimmung am Immobilienmarkt: Klima auf Sommer-Kurs

Die Stimmung der Immobilienexperten hellt sich im August deutlich auf. Positiv bewertet werden Investment und Vermietung. Der Deutsche Hypo Index steigt gegenüber Juli zweistellig um 11,2 Prozent auf 71,5 Punkte. Der Markt für Wohnimmobilien baut den Vorsprung aus. Der Immobilienklima-Index der Deutschen Hypo dreht im August 2023 wieder ins Positive, nach einem drastischen Rückgang um 13 Prozent im Juli gegenüber Juni. Die Stimmung der rund 1.200 befragten Experten steigt gegenüber dem Vormonat deutlich um 11,2 Prozent auf nun 71,5 Punkte. Dazu trägt vor allem das Investmentklima mit einem zweistelligen Plus von 15,7 Prozent auf 53,1 Punkte bei. Auch das Ertragsklima (Vermietung) hat sich erholt mit einem Anstieg um 8,5 Prozent auf 91,2 Punkte in der mittlerweile 188. Monatsbefragung. Der Indexwert liegt aber immer noch unter den Werten, die zu Beginn des Jahres ermittelt wurden. **Vertrauen in Wohnimmobilien wächst!** Sowohl das Handels- als auch das Hotelklima weisen in der August-Auswertung für den Deutschen Hypo Index zweistellige Zuwächse auf: Plus 12,7 Prozent auf 53,7 Punkte sind es beim Handel, ein Anstieg um 12,6 Prozent auf nun 84,6 Punkte bei den Hotelimmobilien. Das Wohnklima baut im August mit einem relativ leichten Plus von 6,6 Prozent auf 109,9 Punkte den Vorsprung gegenüber dem Logistikklima weiter aus. **Büroklima erholt sich am besten!** Bei den Logistikimmobilien gibt es einen erneuten Verlust um 3,4 Prozent auf aktuell 96,5 Punkte. Entgegen der rückläufigen Entwicklung in den Vormonaten erholt sich wiederum das Büroklima in der jüngsten Umfrage am stärksten (plus 21,3 Prozent) und liegt jetzt bei 58,1 Punkten. Damit macht die Assetklasse den starken Verlust aus dem Vormonat wett, doch die Tendenz bleibt negativ. **Deutsche Hypo Index: Erholung am Immobilienmarkt ab 2024!** "Die Situation auf dem Immobilienmarkt bleibt angespannt", sagt Peter Kleinhütten, Leiter der Geschäftsstelle Düsseldorf bei Deutsche Hypo – Real Estate Finance. Er geht derzeit davon aus, dass der Markt frühestens zum zweiten Quartal 2024 langsam wieder anspringen wird. Sowohl auf dem Investment- als auch auf dem Vermietungsmarkt sei noch eine Umsatzschwäche zu beobachten. "Das betrifft insbesondere den Bürosektor, der auch durch den Trend zur Remote Work einen Anpassungsprozess durchläuft", kommentiert Kleinhütten die Monatsergebnisse. Positiv sei die Entwicklung im Hotelsektor, der sich von der Coronakrise erholt hat, und in der Assetklasse

Logistik. Der Handelssektor leide unter dem schwächelnden Konsum. Das Neubaugeschäft sei ein weiteres Sorgenkind: Projektentwickler sind teilweise von einer Eigenkapitalklemme betroffen. Durch die gestiegenen Risiken und Vorgaben der Finanzregulatorik haben sich dem Experten zufolge zudem die Anforderungen an die Kreditnehmer erhöht.

22.08.2023 Tempelhof Schöneberg - Diskussion um die Bebauung des Tempelhofer Felds

Schon in den vergangenen Jahren wurde das Thema Bebauung/Randbebauung des Tempelhofer Feldes in der Bezirksverordnetenversammlung diskutiert. Dabei ist das eine Frage, die nicht auf Bezirks-, sondern auf Landesebene entschieden wird. Der SPD-Abgeordnete und -Kreisvorsitzende, Lars Rauchfuß, hat auch in seiner Zeit als Bezirksverordneter in der vergangenen Wahlperiode nie einen Hehl daraus gemacht, für die Randbebauung zu sein. Daran hält er fest; bezahlbarer Wohnraum werde gebraucht. Für diese Position gebe es bei den Sozialdemokraten breite Unterstützung. Kein privater Wohnungsbau. Rauchfuß plädiert für eine Bebauung an den Rändern – im Westen am Tempelhofer Damm und im Süden hin zur S-Bahn und Autobahn. Bauen am Columbiadam und zur Neuköllner Seite hin schließt Rauchfuß aus. Ebenso wie privaten Wohnungsbau. „Die Flächen gehören dem Land, was bezahlbaren Neubau durch landeseigene Gesellschaften ermöglicht“, sagt Rauchfuß. Dies gehöre zu den Bedingungen, die auch dem Koalitionspartner CDU auf Landesebene klar sein müssten. „Dann gibt es auch keinen Grund mehr zu trödeln,“, sagt Rauchfuß. Einen erneuten Volksentscheid hält er nicht für notwendig: „Das Wichtigste sind Klarheit zum Prozess und der inhaltlichen Planung sowie von Anfang an gute Beteiligungsmöglichkeiten für alle.“ Dann werde das Projekt auch auf Zustimmung in der Bevölkerung stoßen. So sieht es die CDU. Auch deren Fraktionsvorsitzender in der BVV, Patrick Liesener, findet es richtig, dass jetzt Schwung in das Vorhaben kommt. „So wie das Tempelhofer Feld sich aktuell präsentiert, ist es unbefriedigend“, sagt Liesener. Auf einer begrenzten Fläche sollten bezahlbarer Wohnraum und öffentliche Infrastruktur, beispielsweise Sportanlagen, entstehen. Weiterhin soll eine große freie Fläche bleiben, die durch Bäume zusätzlich aufgewertet werden könnte. „Der geplante Ideenwettbewerb wird sicher weitere tolle Vorschläge hervorbringen“, sagte Liesener. Wichtig sei ihm, dass die Berlinerinnen und Berliner entscheiden, was auf dem Tempelhofer Feld passiert. Dies müsse nicht zwingend durch einen Volksentscheid gesehen, den der Senat rechtlich auch gar nicht initiieren könne: „Uns ist egal, ob es eine Befragung, ein Entscheid oder etwas anderes ist, solange die Entscheidung bei den Berlinerinnen und Berlinern liegt.“ In der BVV in der vergangenen Wahlperiode klang das bei der CDU anders. Damals setzte die Union einen Volksentscheid voraus. Ablehnung bei den Grünen. Sie sind klar gegen eine Bebauung des Feldes und fordern, das Ergebnis des Volksentscheids von 2014 weiter zu respektieren. „Die von der CDU vorgelegten Bebauungspläne sind reines politisches Kalkül und werden die Wohnungssituation im Bezirk nicht entspannen“, schreibt der Kreisverband. „Der Neubau in Berlin scheitert nicht an mangelnder Fläche, sondern an gestiegenen Baukosten, mangelndem Personal in den Stadtentwicklungsämtern und an zu wenig Baustoffen.“ „Wolkenkuckucksheim“. Auch ihr Bürgermeister Jörn Oltmann, der früher durchaus für eine Randbebauung war, lehnt neue Pläne ohne einen neuen Volksentscheid ab. Eine Initiative fürs Bauen müsse zwangsläufig aus der Bevölkerung kommen. Eine von oben aufgesetzte Befragung sei nicht dasselbe und könne dies nicht ersetzen. Außerdem passe für ihn nicht zusammen, einerseits das Vorhaben für die Neue Mitte Tempelhof aus der Investitionsplanung bis 2027 zu streichen, andererseits jetzt darauf zu dringen, Wohnungen auf dem Tempelhofer Feld bauen zu wollen. Die Neue Mitte Tempelhof, wo 500 neue Wohnungen entstehen sollen, könnte längst in die Umsetzungsphase kommen, so Oltmann. Die Voraussetzungen, einen Architekturwettbewerb zu starten, lägen vor. Von solch einer Entwicklung sei das Tempelhofer Feld weit entfernt. Es würde Jahre dauern, bis dort gebaut werden könne. „Das ärgert mich total, bereits erschlossene Potenziale nicht zu nutzen“, sagt Oltmann. Stattdessen träume man vom „Wolkenkuckucksheim“

auf dem Tempelhofer Feld. Die große Grünfläche müsse ohnehin erhalten werden, allerdings plädiert Oltmann dort für eine weitere Bepflanzung: „Nachts ist es der kälteste Ort der Stadt, mittags hingegen der heißeste.“ Die Linken-Fraktion lehnt eine Randbebauung „der einmaligen und viel genutzten Grünfläche Tempelhofer Feld“ entschieden ab, sagt ihre Vorsitzende Elisabeth Wissel. Sie befürchtet, dass dies nur der Anfang einer weitergehenden Bebauung wäre. Ohnehin würden dort keine Wohnungen im niedrigeren Preissegment entstehen. Für die AfD-Fraktion in der BVV ist eine Bebauung nur nach einem erneuten Volksentscheid möglich; ansonsten müsse das Tempelhof-Gesetz respektiert werden.

22.08.2023 DRIVEN gewinnt FU Berlin für Life-Science-Projektentwicklung FUHUB

Der Immobilienentwickler DRIVEN Investment GmbH hat die FU Berlin als Mieter für seine Life-Science-Projektentwicklung „FUHUB“ gewonnen. Bei dem „FUHUB“ handelt es sich um Deutschlands erste Life-Science-Immobilie in Holzhybridbauweise. Es wird seinen zukünftigen Nutzern modernste Labor-, Forschungs- und Büroflächen bieten, um eine Infrastruktur durch kompetente Betreuung für Ausgründungsvorhaben sowie Technologie-Transfervorhaben effektiv und effizient zu nutzen. Im Rahmen des bewilligten Berliner Transferraums GreenCHEM (BMBF, 2023-2032, 10 Mio.€) wird durch die Skalierung (bio)chemischer Erzeugnisse in den Gram- bis Kilogramm-Maßstab Unternehmungen zur Ausgründung die Möglichkeit geboten, mit potentiellen Kooperationspartnern aus der Wirtschaft zu interagieren und die Anwendbarkeit der Forschungsergebnisse zu überprüfen. Für ihr „Scale Up Lab“ hat die FU Berlin nun rund 830 Quadratmeter für zehn Jahre angemietet. Neben der Universität haben sich bereits SimpliOffice, ein Anbieter von Coworking- und Eventflächen, und ein Forschungsinstitut für das Objekt entschieden. Somit sind bereits 2.280 Quadratmeter der insgesamt ca. 6.600 Quadratmeter vorvermietet. DRIVEN Investment feierte im Mai die Grundsteinlegung und erwartet die Fertigstellung Ende 2024. „Die Anmietung durch die FU Berlin sehen wir als Ritterschlag unseres neuen Konzepts“, freut sich



To?rul Gönden, Managing Director von DRIVEN Investment. „Schließlich wollen wir mit der Nähe zum FU-Campus in Berlin-Dahlem ein optimales Umfeld für Forschung und Vernetzung bieten.“ Für das Objekt wird das Nachhaltigkeitszertifikat DGNB in Platin angestrebt. Das bedeutet, dass das „FUHUB“ unter anderem über eine Photovoltaikanlage, ein ausschließlich strombasiertes Energiekonzept, begrünte Dächer zur Förderung der Biodiversität und Wärmepumpen und -speicher mit Hilfe von Erdsonden verfügen wird. Das „FUHUB“ entsteht nach Plänen der Bollinger + Fehlig Architekten GmbH auf dem Gelände des Innovationscampus „FUBIC“ (Business and Innovation Center next to Freie Universität Berlin Campus) von der WISTA im Stadtteil Dahlem im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Das Gebäude soll wie auch das „FUBIC“ insgesamt technologieorientierten Start-ups, jungen und bereits etablierten Unternehmen Platz bieten – vor allem aus den Bereichen Life-Sciences, Gesundheitswirtschaft sowie Informations- und Kommunikationstechnologien. In den Laborflächen können sowohl biologische als auch chemische und physikalische Labore angesiedelt werden. Das „FUHUB“ soll auf einem von sechs Teilgrundstücken, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft des künftigen „FUBIC“-Hauptgebäudes (ehemaliges US-Militärkrankenhaus) befinden, errichtet werden. Dieses Hauptgebäude wird derzeit von der WISTA zu einem anspruchsvollen Innovationszentrum umgebaut.

23.08.2023 BGH Urteil - Vermieter müssen bei Mieterhöhung Drittmittel auflisten

Nach einer Wohnungsmodernisierung wird oft eine höhere Miete fällig. Vermieter müssen aber transparent machen, wenn sie staatliche Förderung einstreichen, urteilt der Bundesgerichtshof. Sonst ist die Erhöhung unwirksam. Was manche Mieter freuen könnte, dürfte Vermieter ärgern: Erhöht ein Vermieter nach einer Modernisierung die Miete, muss er Mietern in der Erklärung dazu nachvollziehbar etwaige Drittmittel wie staatliche Förderung für energetische Sanierungen offenlegen. Die Information über Drittmittel soll nach einem am Dienstag veröffentlichten Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) dazu dienen, dass Mieter den Grund und Umfang der Mieterhöhung auf Plausibilität überprüfen und entscheiden können, ob sie etwa juristische oder bautechnische Sachkundige zurate ziehen. (Hier finden Sie das BGH-Urteil im Original) Bezahlte der Vermieter etwa Modernisierungsmaßnahmen mithilfe zinsverbilligter oder zinsloser Darlehen aus öffentlichen Haushalten, durch Darlehen oder Mietvorauszahlungen des Mieters, durch Leistungen eines Dritten für den Mieter oder aus Mitteln der Finanzierungsinstitute von Bund und Ländern, verringert das die Mieterhöhung entsprechend. Das solle sicherstellen, dass der Vermieter nicht bessergestellt wird gegenüber anderen, die aus eigenem Vermögen Sanierungen finanzieren. Im konkreten Fall aus Berlin hatte der Vermieter im Text der Erhöhungserklärung keine Angabe zu anrechenbaren Drittmitteln gemacht. Allerdings verwies er darin auf ein Ankündigungsschreiben zu der Sanierung, laut dem er Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für energieeffiziente Maßnahmen beantragen wolle. Der Kläger hält die Mieterhöhungserklärung aus formellen Gründen für unwirksam. Aus Sicht des BGH bleibt bei den Angaben offen, ob der Vermieter die Förderung bekommen, aber nicht angegeben und Kürzungsbeträge nicht angerechnet hat – oder ob der Antrag eventuell abgelehnt wurde oder gewährte Mittel nicht auf die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen anzurechnen waren. »Denkbar ist es auch, dass die Beklagte eine Erklärung zu den Drittmitteln schlicht vergessen hat«, hieß es. Nachdem das Amtsgericht Berlin-Wedding der Klage des Mieters stattgegeben hatte und der Vermieter mit der Berufung am Landgericht Berlin gescheitert war, wies nun auch der BGH in Karlsruhe dessen Revision gegen das Urteil zurück. **Aktenzeichen: VIII ZR 416/21**

23.08.2023 Berlin: Büros statt Hotel am Hauptbahnhof

An der Nordwestseite des Berliner Hauptbahnhofs wird zwischen der Invalidenstraße und der Emma-Herwegh-Straße statt eines Hotels nun ein Bürogebäude mit neun Geschossen und 10.365 m² Mietfläche geplant. Auf dem Baufeld MK2 (Tiergartentunnel) wird gerade die Bodenplatte gelegt,

weitergebaut wird nach ausreichender Vorvermietung. Dies bestätigte der Bauherr HG Immobilien auf TD-Anfrage. Das gesamte Investitionsvolumen liege deutlich über 50 Mio. Euro. Aukett + Heese sind als Architekten beauftragt. Eigentümer des Grundstücks ist die HG Immobilien Objektgesellschaft Invalidenstraße, vertreten durch Transumed. Das einst miterworbene Baufeld MK1 wurde an OVG Real Estate verkauft, die dort inzwischen das Bürogebäude "Edge Grand Central" fertiggestellt hat.

23.08.2023 Trockland plant Neubau in Berlin-Oberschöneweide

Der Entwickler Trockland hat im letzten Jahr ein historisches Ensemble in Berlin-Oberschöneweide erworben und will das Areal an der Wilhelminenstraße 66-68 neu entwickeln. Verkäufer war die Liveuniversal GmbH aus Berlin, erfuhr TD von Trockland. Durch Sanierung, Umbau und ergänzenden Neubau soll in dem "Wilhelmine" genannten Vorhaben Platz für Büros, Beherbergung, Veranstaltungen und Gastronomie entstehen. Geplant sind rd. 8.000 m² Mietfläche, so ein Sprecher von Trockland. Für die Architektur ist das Büro Bruno Fioretti Marquez verantwortlich. Im zweiten Quartal 2024 soll der Baustart erfolgen, die Arbeiten sollen bis zum ersten Quartal 2026 andauern. Zuvor hatte der "RBB" über den Ankauf berichtet.

23.08.2023 BGH Urteil - Wenn der Käufer über den Umfang des Grundstücks irrt

Der Grundstückskäufer kaufte 19 Quadratmeter weniger als er dachte. Auch wenn der Käufer eines Grundstücks nach dessen Besichtigung irrtümlich davon ausgeht, dass das Nachbargrundstück dazugehört, erstreckt sich der Kaufvertrag in der Regel nur auf die in der Vertragsurkunde genannten Flurstücke. In einer kürzlich veröffentlichten Entscheidung hat der BGH sich mit der Rechtsfrage auseinandergesetzt, ob bei einem Grundstückskaufvertrag der Kaufgegenstand ausschließlich durch die im Kaufvertrag bezeichneten Flurstücke definiert wird bzw. inwieweit Vorstellungen der Parteien, die von dem Wortsinn der Notarurkunde abweichen, für die Bestimmung des Kaufgegenstandes entscheidend sein können. **Fehlvorstellung über Ausdehnung des Grundstücks!** Im konkreten Fall hatten die Beklagten den Klägern im Dezember 2009 per notariellem Kaufvertrag ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück verkauft. Bei Vertragsschluss gingen die Kläger aufgrund einer durch den einheitlichen Gesamteindruck erweckten irrigen Vorstellung davon aus, dass ein angrenzendes, 19 m² großes Nachbarflurstück Teil des Kaufgegenstandes sein sollte. Tatsächlich befand sich dieses Flurstück im Eigentum eines Dritten. **Käufer forderten Rückabwicklung des Kaufvertrags!** Die Kläger nutzten das vermeintlich mitgekaufte Flurstück über mehr als 10 Jahre. Erst im Jahr 2020 meldete sich der Nachbar und verlangte das ihm gehörende Flurstück von den Klägern heraus. Diese verklagten darauf die Verkäufer auf Rückabwicklung des Kaufvertrages. Ohne das Nachbarflurstück sei für sie der gesamte Grundstückserwerb nicht von Interesse. Außerdem forderten sie die Feststellung, dass die Beklagten sie von sämtlichen im Zuge der Rückabwicklung ergebenden materiellen Schäden freizustellen haben. **Die Klage blieb über sämtliche Instanzen erfolglos. BGH lehnt Rückabwicklung ab!** Nach Auffassung des BGH steht den Klägern kein Anspruch auf Rückabwicklung gemäß § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB i.V.m. §§ 326 Abs. 5, 323 Abs. 5 Satz 1 BGB zu. Ein solcher Anspruch wegen Nichterbringung der geschuldeten Leistung käme nach der Entscheidung des BGH nur dann in Betracht, wenn die Vertragsparteien sich bei Abschluss des Kaufvertrages auf die Übertragung auch des zum Nachbargrundstück gehörenden Flurstücks geeinigt hätten. Grundstück im Notarvertrag unzweideutig bezeichnet. Die Möglichkeit einer Einigung auch hinsichtlich des Nachbargrundstücks ist trotz entgegenstehenden Wortlautes des Notarvertrages nach Auffassung des BGH nicht grundsätzlich auszuschließen. Entgegen der von der Vorinstanz vertretenen Ansicht könnten für die Auslegung eines gemäß § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB formbedürftigen Vertrages auch außerhalb der Urkunde liegende Umstände herangezogen werden (BGH, Urteil V ZR 78/16). Dies setze allerdings voraus, dass der einschlägige

rechtsgeschäftliche Wille der Parteien in der notariellen Urkunde zumindest andeutungsweise einen, wenn auch nur unvollkommenen, Ausdruck gefunden habe. Im konkreten Fall sei das zu veräußernde Grundstück in der notariellen Urkunde eindeutig bezeichnet worden. Die Formulierung der notariellen Urkunde enthalte keinerlei Ansätze, auf die sich eine Ausdehnung des veräußerten Grundstücks über den Wortlaut des Notarvertrages hinaus stützen ließe. **Versehentliche Falschbezeichnung kann zur Korrektur führen!** Aber auch im Fall des Fehlens eines Anknüpfungspunktes in der Notarurkunde kann nach der Entscheidung des BGH eine Auslegung über den eigentlichen Wortsinn hinaus zulässig sein. Dies gelte insbesondere für den Fall einer versehentlichen Falschbezeichnung (BGH, Urteil V ZR 174/06). Nach dem Grundsatz „Falsa demonstratio non nocet“ (eine versehentliche Falschbezeichnung schadet nicht) sei der Wortsinn auch einer notariellen Urkunde nicht entscheidend, wenn feststeht, dass die Vertragsparteien in der Urkunde wiedergegebene Begriffe anders als nach deren Wortsinn verstanden und mit den Flurstücks- oder Grundbuchangaben abweichende Vorstellungen über den verkauften Grundbesitz verbunden haben. In diesem Fall gelte gemäß § 133 BGB nicht das fehlerhaft Erklärte, sondern das Gewollte (BGH, Urteil V ZR 268/61). **Abgrenzung: Versehentliche Falschbezeichnung/Abweichende Beschaffenheit!** Von der versehentlichen Falschbezeichnung des Kaufgegenstandes zu unterscheiden sind nach der Entscheidung des Senats Vereinbarungen über die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes. Hier sei in der Regel wiederum davon auszugehen, dass im Vorfeld des Vertragsschlusses erteilte Informationen über das Grundstück nur dann zum Inhalt der vertraglichen Verpflichtungen werden, wenn diese im Notarvertrag Erwähnung gefunden haben (BGH, Urteil v. 6.11.2015, V ZR 78/14). Im Gegensatz zu den „Falsa demonstratio-Fällen“, bei denen das von den Parteien Gewollte lediglich unter versehentlich fehlerhafter Bezeichnung beurkundet worden sei, sei bei einer von der Wirklichkeit abweichenden Vorstellung von der Beschaffenheit der Kern des Veräußerungsgeschäfts in der Urkunde richtig wiedergegeben. Der natürliche Eindruck vom Grenzverlauf kann täuschen! Im konkreten Fall war nach Auffassung des BGH nicht ersichtlich, dass die Vertragsparteien die in der Notarurkunde verwendeten Begriffe anders als nach dem Wortsinn verstanden oder von den Flurstücks- und Grundbuchangaben abweichende Vorstellungen gehabt hätten. Dass der Grenzverlauf in der Natur anders war als von den Klägern angenommen, führe nicht zu einer von den in der Notarurkunde genannten Grundstücksbezeichnungen abweichenden Vorstellung. Dass der sich bei einer Grundstücksbesichtigung aufdrängende natürliche Eindruck über den Grenzverlauf nicht unbedingt mit der Bezeichnung von Flurstücken übereinstimme, sei als allgemein bekannt vorauszusetzen. **Fehlvorstellung existierte lediglich auf Käuferseite!** Dies gelte umso mehr, wenn das vermeintlich mitverkaufte, im Vertrag nicht bezeichnete Grundstück, nicht im Eigentum des Verkäufers stehe. Im Regelfall wolle ein Verkäufer nur das in seinem Eigentum stehende Grundstück verkaufen und nicht auch das Nachbargrundstück. Im übrigen handle es sich im vorliegenden Fall nicht um eine gemeinsame Fehlvorstellung der Vertragsparteien, sondern lediglich um eine Fehlvorstellung auf Käuferseite. **Anspruch aus c.i.c. bei Aufklärungsverschulden des Verkäufers!** In einem solchen Fall ist nach der Entscheidung des BGH allerdings ein Schadensersatzanspruch des Käufers aus dem Gesichtspunkt der „culpa in contrahendo“ (c.i.c. - Verschulden bei Vertragsschluss) in Betracht zu ziehen, insbesondere wenn der Verkäufer vor Vertragsschluss die unrichtige Vorstellung des Käufers über den Grenzverlauf erkennt und diesen nicht aufklärt. Gegebenenfalls könne ein solcher Anspruch gemäß §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB auch auf Rückabwicklung des Gesamtvertrages gehen, wenn der Käufer an der Vertragserfüllung infolge der Pflichtverletzung kein Interesse mehr habe. Ein solcher, grundsätzlich möglicher Anspruch sei im vorliegenden Fall aber gemäß §§ 199, 200 BGB verjährt, da seit der Entstehung des Anspruchs (Abschluss des Kaufvertrages) mehr als 10 Jahre vergangen seien. **Anspruch auf Rückabwicklung unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt!** Im Ergebnis scheiterten die Kläger mit ihrem Anspruch auf Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages in

sämtlichen Instanzen. (BGH, Urteil V ZR 89/22) **Hintergrund:** Die Rechtsprechung hat zur Geltung der Grundsätze der „Falsa demonstratio“ bei Grundstückskaufverträgen Fallgruppen herausgebildet. **Die wesentlichen Fallgruppen sind:** Im notariellen Grundstückskaufvertrag wird irrtümlich die Parzellenbezeichnung verwechselt oder vergessen (BGH, Urteil VZR 268/81). Im notariellen Kaufvertrag wird irrtümlich das gesamte Grundstück genannt, obwohl nur eine Teilfläche verkauft und übereignet werden soll (BGH, Urteil v. VZR 187/11). Ein Teil der verkauften Fläche wird im notariellen Kaufvertrag versehentlich nicht genannt, obwohl sie nach der Vorstellung beider Parteien mitverkauft sein sollte (BGH, Urteil v. V ZR 174/06)

23.08.2023 Wohnungsmangel: Hohes Investitionspotenzial für Mikroapartments

Der Wohnungsmangel verschärft sich und zugleich sinken die Fertigstellungszahlen und auch die Baugenehmigungen. Mikroapartments könnten eine Lösung für flexibleres und bezahlbares Wohnen in Großstädten darstellen, weil dadurch eine große Zahl von Wohneinheiten auf der knappen verfügbaren Grundstücksfläche realisiert werden können. Aengevelt Research sieht auch unter den gegenwärtig schwierigen Investitionsbedingungen erhebliche Investitionspotentiale für die möblierten Kleinstwohnungen. Mikroapartments haben eine Wohnfläche zwischen 20 und 40 m²; im Extremfall ist ein Mikroapartment in einem 40-Fuß-Überseecontainer untergebracht. Um keine Handbreit Platz zu verschenken, werden Mikroapartments in aller Regel möbliert oder zumindest teilmöbliert vermietet, wobei auch Lösungen wie Hochbetten oder Klappische eingesetzt werden, um die knappe Fläche optimal zu nutzen. Typischerweise werden die Wohneinheiten als Komplettpaket vermietet, alle Betriebskosten sind in der Miete enthalten, meist auch schnelles Internet. Weitere Serviceleistungen im Gebäude können den Komfort zusätzlich steigern, dazu zählen beispielsweise Fitnessbereiche, Fahrradservice, Reinigungsdienst, Waschsalon oder Gemeinschaftsräume. Mikroapartments können in unterschiedlichen Preis- und Qualitätsstufen für verschiedene Zielgruppen realisiert werden, beispielsweise für Studierende, Geflüchtete oder gutverdienende pendelnde Berufstätige. In Form von Containerdörfern können Mikroapartments in kurzer Zeit realisiert werden oder auch nur für temporäre Nutzung auf Flächen, die gar nicht als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, z.B. auf brachliegenden Gewerbegrundstücken ohne kurzfristige Bebauungsperspektive, im Wege der Nachverdichtung innerhalb bestehender Wohnsiedlungen oder sogar auf Grünflächen. Auslösende Faktoren für die steigende Nachfrage nach Mikroapartments waren die Trends zu steigender beruflicher Mobilität, doppelter Haushaltsführung, Single-Haushalten, Patchwork-Familien und insbesondere zu steigenden Studierendenzahlen. Für Investoren bietet der Markt mit Mikroapartments eine gute Anlagemöglichkeit. Die mittlere Auslastung der Wohnungen liegt bei rd. 94 % - angesichts der höheren Fluktuation ein hervorragender Wert. 63 % der Mikroapartments befinden sich in den A-Städten, in B-, und C-Städten sind es lediglich 12 % bzw. 13 % - was auf einen entsprechenden Nachholbedarf verweist. Für Projektentwicklungen sind Mikroapartments besonders interessant, weil sich hier Interessenkoalitionen zwischen Investoren, Arbeitgebern, Hochschulen bzw. Studierendenwerken und Kommunen schmieden lassen, die an flächeneffizienten Beiträgen zur Entspannung der Wohnungsmärkte interessiert sind. Die für Mikroapartments fälligen All-Inclusive-Mieten in A-Städten liegen durch den hohen Servicegrad in der Regel deutlich oberhalb der Mietpreise am „freien“ Wohnungsmarkt und über den angebotenen Mietpreisen in klassischen Studentenwohnheimen. Da Mietpreisspiegel und Mietpreisbremse weder bei vollmöblierten noch bei teilmöblierten Wohnungen greifen, kann der gestaltbare Spielraum des Mietpreises entsprechend flexibel ausgelegt werden. Allerdings ist die Mietenspanne aufgrund der unterschiedlichen Ausstattungsqualitäten und inkludierten Serviceleistungen stark gespreizt und bewegt sich in A-Städten zwischen EUR 9,40/m² und EUR 43,20/m². Die durchschnittliche All-In-Miete in A-Städten liegt bei EUR 21,10/m². Trotz der hohen Quadratmetermieten können die Absolutmieten durchaus im Bereich der Mietkaufkraft von Studierenden liegen, die immerhin 34 %

der Mieter aller Mikroapartments stellen. Nach der jüngsten Sozialerhebung der Studierendenwerke verfügen nämlich 25 % der Studierenden über ein monatliches Einkommen von über 1.300 €, insbesondere diejenigen, die neben dem Studium einer (Teilzeit-) Erwerbstätigkeit nachgehen. Darüber hinaus werden Mikroapartments auch von Berufspendlern, Auszubildenden, Trainees, Berufseinsteigern, projektbezogenen Arbeitskräfte und Arbeitnehmern genutzt, die an einem Ort in einer Wochenendbeziehung leben. Ungeachtet des gestiegenen Zinsniveaus sind Investoren weiterhin bereit, sich im Segment der Mikroapartments zu engagieren. Zwar hat sich durch die erschwerten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen das gehandelte Volumen im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum mehr als halbiert (rd. EUR 300 Mio.). Dennoch ist das Mikrowohnen in Zeiten verhaltener Neubauaktivitäten gefragt, gerade auch, weil die Mieten sich bei Neuvermietung bis zu einem niedrigen zweistelligen Prozentbereich pro Jahr gesteigert haben. Weiterhin wachsende Nachfrage, auf absehbare Zeit angespannte Wohnungsmärkte, hohe Flächeneffizienz, gepaart mit hohen Quadratmetermieten, und aussichtsreiche Renditen sprechen dafür, dass Mikroapartments weiterhin ein attraktives Investitionsmodell darstellen. Lars Rehbein von Aengevelt Research: „Trotz des gestiegenen Zinsniveaus stellen Mikroapartments ein sicheres und immer noch renditestarkes Investment dar, insbesondere in den bisher noch nicht adäquat versorgten B- und C-Städten, in denen wir noch große Nachfragepotenziale sehen.“

24.08.2023 Kluges Köpfchen: In Berlin steht eines der intelligentesten Gebäude der Welt

Wer eine Adresse mit Köpfchen sucht, ist am Charlottenburger Spreeufer in Berlin richtig. Hier hat die ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG mit The Terrace den letzten Baustein ihres markanten Neubauquartiers fertiggestellt. Das Besondere an dem Bürogebäude: Es verfügt über einen hohen Grad an Digitalisierung. Sensoren erfassen Nutzungs- und Präsenzdaten sowie Zählerwerte, um die Gebäudesteuerung künftig zu optimieren. Dafür wurde The Terrace mit der SmartScore-Zertifizierungsstufe Platinum ausgezeichnet und gehört damit zu den intelligentesten Gebäuden weltweit. Zudem erhielt es das WiredScore-Zertifikat in Gold, welches dem Gebäude eine exzellente Konnektivität, digitale Infrastruktur und Ausfallsicherheit attestiert. Das auf Bau- und Immobilien spezialisierte Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE begleitete die ANH Hausbesitz beim Zertifizierungsprozess und hat mit Workplace Consulting und Interior Design dazu beigetragen, eine zukunftsfähige Arbeitsumgebung zu schaffen. The Terrace komplettiert das markante aus vier Gebäuden bestehende Architekturensemble auf dem Areal der ANH am Charlottenburger Spreeufer, das über neun Jahre hinweg auf einer ehemaligen Industriebrache entstanden ist. In das von Sichtbeton, Glas und verzinktem Gitterrost geprägte Terrassengebäude zieht der Entwickler und Betreiber nun selbst ein: im zweiten von sieben Stockwerken, mit unverstelltem Blick auf die Spree. Hier finden die Nutzer:innen einen zukunftsfähigen Workspace, der kollaborative Gemeinschaftsflächen und konzentriertes Arbeiten miteinander verbindet. Die Berater:innen von Drees & Sommer haben in enger Abstimmung mit der ANH das Workplace-Konzept entwickelt und das identitätsstiftende Interior Design mit kontrastreichen Materialien, verschiedenen Farbwelten und multifunktionalen Arbeitsbereichen umgesetzt. High-End-Design mit Ausblick! Neben dem Workplace Design hat Drees & Sommer auch das Digitalisierungskonzept von The Terrace begleitet. Das im Rahmen seiner SmartScore-Zertifizierung mit Platinum ausgezeichnete Smart Building - als eines von nur zwei Gebäuden weltweit erreichte es 100 Maximalpunkten - erfüllt alle Wünsche an eine digitale Arbeitswelt. "Bei der Entwicklung hatten wir uns als Ziel gesetzt, ein Gebäude mit hohem Nutzerkomfort zu konzipieren. Das geht nicht ohne Automatisierung", erklärt Jens Waninger, der als Leiter Smart Building von ANH Hausbesitz das Projekt verantwortet hat. "Über unsere hauseigene ANDI App können beispielsweise Räume gebucht oder Klimaanlage und Beleuchtung gesteuert werden. Auch die Zugangskontrolle erfolgt via App über das Smartphone." Mit der zentralen Erfassung sämtlicher Daten hat die ANH außerdem den Grundstein für eine künftige KI-basierte Optimierung des Gebäudebetriebs gelegt. Digitales Gehirn spart Energie und



schont Ressourcen. Dieses sogenannte "Brain" kann Informationen und Daten erfassen, analysieren und bewerten. So erkennt das System beispielsweise nicht genutzte Räume und fährt die Heizung in den Energiesparmodus. Ein anderes Beispiel ist das intelligente Beleuchtungssystem, das über Sensoren die Lichtverhältnisse und die Präsenz von Menschen im Gebäude erfasst. Die Beleuchtung wird somit helligkeitsabhängig und bedarfsgerecht gesteuert. "Zu einem wirklich smarten Gebäude zählt aber nicht nur der Digitalisierungsgrad", so Stefan Wings, der als Projektleiter seitens Drees & Sommer das Digitalisierungskonzept gemeinsam mit der ANH Hausbesitz entwickelt und dessen Umsetzung begleitet hat. "Dazu gehört auch, ein Gebäude klima- und ressourcenfreundlich zu gestalten, Energie zu sparen und den ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Im Idealfall verbindet eine intelligente Immobilie also digitale mit nachhaltigen Ansprüchen." Das funktioniert so: Aus den gesammelten Daten lassen sich in Echtzeit detaillierte Nutzungsprofile von Gebäuden und Anlagen ableiten. Das "Brain" als Künstliche Intelligenz verknüpft die Anlagen, Systeme und Daten des Gebäudes miteinander und optimiert dadurch gezielt die Prozesse im Gebäudebetrieb. All diese Systeme agieren somit nicht als Insellösungen, sondern schaffen Mehrwerte für Nutzer und Betreiber durch die Vernetzung untereinander. So können Eigentümer beispielsweise die gesammelten Daten analysieren und nutzen, um ein Gebäude in den optimalen Betriebspunkt zu fahren. Insgesamt sind somit Energieeinsparungen von bis zu 25 Prozent möglich, was nicht nur gut fürs Klima ist, sondern vor dem Hintergrund der steigenden Energiepreise erhebliche Kostenvorteile mit sich bringt. Einfache Gebäudesteuerung per App! Auch die Bedienung von The Terrace ist intelligent digital: Die Nutzer:innen von The Terrace steuern alle für sie relevanten Funktionen über die hauseigene App. Statt einem Schlüssel

öffnet das Smartphone die Eingangstür und schließt - je nach Zugangsberechtigung - danach alle weiteren Räume auf. Beim Betreten des Gebäudes wird der Fahrstuhl automatisch gerufen und die eigene Ziel Etage ausgewählt. Wer Arbeitsplätze oder Besprechungsräume buchen und Parkplätze oder eine der E-Ladestationen reservieren möchte, kann dies ebenfalls schnell und unkompliziert über das App-basierte Buchungssystem machen. Gästen wird die Berechtigung zum Gebäudezugang temporär erteilt. Jedem Mietbereich steht zudem eine detaillierte Nutzungsanalyse zu. Betreiber können die Bereiche somit ganz einfach auswerten. Überhaupt setzt das gesamte Sicherheitskonzept von The Terrace auf modernste Sicherheitsstandards. Die Bandbreite der Lösungen reicht von der Videoüberwachung mit Bewegungserkennung inklusive Aufschaltung eines Sicherheitsdienstes bis zur automatischen Alarmüberwachung sensibler technischer Einrichtungen. Cyber Security und Datenschutz! Zu den Sicherheitsmaßnahmen eines Smart Buildings zählt darüber hinaus ein ausgeklügeltes Cyber Security-Konzept, das bereits von der ersten Planungsphase an mitentwickelt werden muss. Schließlich erhebt ein smartes Gebäude während des Betriebs eine Vielzahl von Daten, die vor dem Zugriff unbefugter Personen geschützt werden müssen. Bei The Terrace wurde daher ein umfangreiches Rechte-Rollen-Konzept hinterlegt, das genau definiert, wer auf welche Daten zugreifen darf. Und um Sicherheitslücken zu verhindern, wurden sämtliche digitale Systeme bereits vor Inbetriebnahme auf Herz und Nieren geprüft. "In unserem Innovation Hub in Aachen, einem Test- und Demozentrum für intelligente Gebäude, prüfen wir mit Mitteln und Methoden von Hackern die Empfindlichkeit der Systeme gegenüber Angriffen von außen", erklärt Wings. "Dazu kommen die strengen Anforderungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung, die Rückschlüsse auf individuelle Verhaltensmuster der Mitarbeitenden verbieten. Das alles zu berücksichtigen, erhöht im ersten Schritt zwar den Planungsaufwand. Wer aber Datensicherheit, Nutzerkomfort und Umweltfreundlichkeit von Anfang an beachtet, bekommt am Ende ein besser funktionierendes und nachhaltiges Gebäude mit hoher Aufenthaltsqualität." Weitere Optimierung geplant! Die ANH Hausbesitz ist nicht nur Entwickler und Betreiber ihres neuen Vorzeigegebäudes, sondern auch Mieterin: "Wir haben also im Digitalisierungskonzept von The Terrace all das umgesetzt, was wir uns als Entwickler, als Betreiber und als Nutzer des Gebäudes selbst wünschen", zieht Jens Waninger Bilanz. In den nächsten Monaten planen ANH Hausbesitz und Drees & Sommer, die Betriebsdaten zu evaluieren und daraus weitere Handlungsfelder für digitale Gebäude abzuleiten. Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, den optimalen Betriebszustand im Hinblick auf Ökologie und Nutzerkomfort zu finden. Als Customized Smart Building bringt The Terrace somit Technologie, Architektur und Nutzerfreundlichkeit zusammen - um für Mensch und Umwelt eine smarte Zukunft zu erschaffen.

24.08.2023 Calzedonia eröffnet Flagship-Store in Berlin

Die italienische Modemarke Calzedonia eröffnet bereits im Oktober 2023 ihren nächsten deutschen Flagship-Store: An der Tauentzienstraße 18a in Berlin. Lührmann hat bei der Anmietung beraten und war vermittelnd tätig. Vormieter war das in Schwierigkeiten geratene Modekonzept Hallhuber. Der neue Store mit rund 500 qm und einer Verkaufsfläche von über 300 qm erstreckt sich auf zwei Etagen: Im Erdgeschoss wird das Unterwäschekonzept der Marke Intimissimi umgesetzt, im ersten Obergeschoss bietet Calzedonia sein Sortiment aus Strümpfen, Strumpfhosen, Leggings und Bademode für Damen, Herren und Kinder an. „Calzedonia betreibt eine ganze Reihe von Boutiquen in Berlin. Aber der neue Flagship-Store setzt ein Statement“, erklärt Christoph Schulz, der als geschäftsführender Gesellschafter am Berliner Standort von Lührmann diesen Deal verantwortet. Das moderne Eckgebäude mit seinen großzügigen Fensterfronten werde die Sichtbarkeit der Marken Intimissimi und Calzedonia in der Hauptstadt deutlich erhöhen. Calzedonia wurde 1986 in Verona gegründet. Neben der Hauptmarke Calzedonia gehören Intimissimi, Intimissimi Uomo, Tezenis, Falconeri, Signorvino, Atelier Emé und Antonio Marras zur Unternehmensgruppe. Aktuell ist Calzedonia in 56 Ländern weltweit mit 5.300 eigenen sowie Franchise-Stores vertreten.

25.08.2023 Berlin bleibt Coworking-Hauptstadt – Mindspace eröffnet sechsten Standort

Mindspace eröffnet in historischem Altbau am Alex - 4.100 m² in der Münzstraße / In zentraler Lage nahe am Alexanderplatz. München holt gegenüber Berlin als Flex-Office-Standort auf. Junge Start-ups lieben sie, aber immer häufiger auch vermeintlich konservative Branchen wie Rechtsanwälte oder die Finanzwirtschaft: Coworking-Space und Flex-Offices. Es gibt sie längst in allen deutschen Metropolen, zuletzt war München mit einem starken Angebotszuwachs aufgefallen. Nun zieht Berlin wieder nach: In der Münzstraße hat der globale Flex-Office-Anbieter Mindspace seinen sechsten Standort in Berlin eröffnet. Der neue Standort „Mindspace Münzstraße“ erstreckt sich über 4.100 m² auf fünf Stockwerken und umfasst bis zu 700 Arbeitsplätze. Darüber hinaus ist die Niederlassung mit zahlreichen Meetingräumen, Gemeinschaftsküchen und einem multifunktionalen Open Space, der für Events genutzt werden kann, ausgestattet. Eine Vielzahl an Annehmlichkeiten für Mitglieder sowie eine moderne und hochwertige Innenausstattung mit 70er Jahre inspiriertem Boutique-Design, Kunstwerken und hohen Decken schaffen ein inspirierendes und flexibles Arbeitsumfeld. Im ersten Quartal 2024 eröffnet ein neuer Mindspace-Standort in Düsseldorf und auch der bereits siebte Standort in Berlin am Hausvogteiplatz. Wettbewerber setzen ebenfalls auf Berlin. „Die Bundeshauptstadt ist und bleibt weiterhin die deutsche Hauptstadt der Coworking-Spaces“, sagt Oliver Lehmann, General Manager Mindspace Germany. München holt gegenüber Berlin als Flex-Office-Standort auf. Berlin dominiert traditionell den Markt für flexible Büroflächen. Zuletzt hat München aber mit großen Schritten Boden auf Berlin gutgemacht, zeigen aktuelle Zahlen der Instant Group: Im ersten Quartal 2023 war die Nachfrage nach flexibel anmietbaren Büroflächen in der bayerischen Landeshauptstadt im Vergleich zum Vorjahr um 59 Prozent gestiegen. Das Flexible-Space Angebot in der Südmetropole hat im gleichen Zeitraum um 14 Prozent zugenommen. Es besteht also ein deutlicher Nachfrageüberhang: Zuletzt waren in München die Preise für Arbeitsplätze in flexiblen Büros um 15 Prozent gestiegen. Signifikant war aber auch die im Jahr 2023 deutlich gestiegene Anfrage nach Büroflächen in München mit 25 oder mehr Arbeitsplätzen, die im Vergleich zum Vorjahr um 14 Prozent höher lag. Hinsichtlich der Gesamtgröße des Marktes übertrifft Berlin mit ca. 8,6 Millionen m² jedoch weiterhin deutlich München, das auf 4,4 Millionen m² kommt. Auch Mindspace ist in München bereits an drei Standorten vertreten. „Natürlich ist München als starker Wirtschaftsstandort attraktiv. Wenn internationale Unternehmen eine Expansion nach Deutschland planen, ist Berlin und dort insbesondere der Coworking-Space aber ein logischer erster Anlaufpunkt“, erklärt Oliver Lehmann, General Manager Mindspace Germany. „Für internationale Unternehmen sind die Markt- und Bürokratiehürden für die erstmalige Expansion nach Deutschland enorm, daher werden flexible Angebote, die Komplexität und Risiko reduzieren, sehr gerne genommen. Weitere Aspekte sind unsere Internationalität und die hohe Qualität unserer Räume und Dienstleistungen“, ergänzt Lehmann. „In den letzten Jahren stellen wir eine wachsende Nachfrage an bedarfsgerechten On-Demand-Arbeitsplatzlösungen fest. Obwohl große Unternehmen über eigene Büroflächen verfügen, setzen sie vermehrt auf unsere Angebote, um ihren Raumbedarf, sowohl für langfristige als auch kurzfristige Projekte, mit Satellite-Offices zu ergänzen. Dabei schöpfen sie die Vorteile unserer Flexibilität und hohen Anpassungsfähigkeit aus, um die Räumlichkeiten gemäß ihren spezifischen Anforderungen zu gestalten. Diesen Monat nutzt beispielsweise die IFA unseren Standort am Ku'damm zur Planung der weltweit größten Messe für Unterhaltungselektronik und Haushaltsgeräte.“ Coworking-Spaces direkt am Alex! Der neue Mindspace-Standort in der Münzstraße 12 / Max-Beer-Straße 2-4 kombiniert Coworking-Angebote mit erstklassigem Service und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Alexanderplatzes und des Hackeschen Marktes. Die zentrale Lage bietet eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie eine vielfältige Auswahl an gastronomischen Angeboten und Geschäften. „Die Münzstraße sollte ursprünglich unser erster Standort in Deutschland werden. Das Warten hat nun ein Ende und die Münzstraße ist in der Zwischenzeit sogar noch angesagter geworden. Die Nachfrage nach zentralen

Bürostandorten gewinnt im Vergleich zu Randlagen. Der Fachkräftemangel und die Alternative, von zu Hause aus zu arbeiten, erfordern zudem neue Konzepte: Büros sind heute nicht mehr nur Arbeitsplätze. Sie sind Orte des kreativen Austauschs, des Networkings und des Teambuildings“, sagt Dan Zakai, CEO und Co-Gründer von Mindspace. Im Spannungsverhältnis zwischen Tradition und Moderne! Die WertInvest Group hat seit 2014 die Münzstraße 12 in ihrem Portfolio und sanierte gemeinsam mit Mindspace den historischen Altbau. Das ehemalige Warenhaus aus dem Jahr 1913 verfügt über aufwändige Details an Fenster und eine eindrucksvolle Fassade: Reliefverzierungen in Form von Tieren, Pflanzen und abstrakten Ornamenten sowie kunstvolle Stuckarbeiten und Statuen verzieren das Gebäude. Die in Wien ansässige Immobilienentwicklungsfirma WertInvest hat seit 2014 das Gebäude in der Münzstraße 12 in ihrem Portfolio und führte in enger Kooperation mit Mindspace eine umfassende Sanierung dieses historischen Altbaus durch. Das ehemalige Warenhaus aus dem Jahr 1913 beeindruckt durch aufwändige Details an Fenster und eine imposante Fassade: Reliefverzierungen in Form von Tieren, Pflanzen und abstrakten Ornamenten sowie kunstvolle Stuckarbeiten und Statuen verzieren das Gebäude.



25.08.2023 Charlottenburg Wilmersdorf - grünes Wohnquartier über der Stadtautobahn

Stadtautobahnen mit Wohnungen zu überbauen, ist technisch machbar – das beweist seit mehr als 40 Jahren der Wohnkomplex an der Schlangenbader Straße in Wilmersdorf alias „Schlange“. Noch größer denkt der Architekt Andreas Becher, der früher Landesvorsitzender des Bundes Deutscher Architekten (BDA) war. Unter dem Titel „Die grüne Vene“ schlägt er ein Wohnquartier über der A100 im Bereich zwischen dem Rathenauplatz und der Paulsborner Brücke

vor. Dabei solle möglichst auch der Parkplatz des „Bauhaus“-Baumarkts nahe der Brücke überbaut werden. Berlin brauche mehr Wohnraum, sagt Becher, und „wenn man nicht Kleingärten oder das Tempelhofer Feld bebauen will“, seien andere Optionen zu prüfen. Sein Konzept bezeichnet er als autofreien und klimafreundlichen „üppigen Grünzug mit Holzhybrid-Wohnhäusern“. Dabei würden auch die Fassaden und Dächer der Gebäude stark begrünt. Die Autobahn könnte laut Becher mit Ökobeton gedeckelt werden. In einer Simulation zeigt Becher den Blick von der Paulsborner Brücke. Rund 150.000 Quadratmeter Fläche könnten bebaut werden, schätzt er. Dies würde für 1500 Wohnungen, einen insgesamt 35.000 Quadratmeter großen Park und einige Bürohäuser reichen. Auch eine Ausweitung in Richtung Norden und Süden, zum Beispiel bis zur Wilmersdorfer Hohenzollernbrücke, kann sich der Architekt vorstellen. Bei der Münchener Immobilien-Messe „Expo-Real“ hatte das Büro BRH Generalplaner die Pläne im Herbst 2022 erstmals vorgestellt. Heute betont Becher, dass er dem Büro nicht mehr angehöre. Für seine Ideen werbe er nur noch als „Privatier“ ohne Gewinnabsicht und „als Teil der Stadtgesellschaft“. Einen Unterstützer hat er in der Berliner Immobiliengesellschaft Spree Group gefunden. Diese möchte ein Hochhaus auf dem bisherigen Gelände der Esso-Tankstelle am Rathenauplatz / Ecke Hubertusallee bauen. Die damalige grün-rote Mehrheit in der Bezirksverordnetenversammlung lehnte das Projekt im Sommer 2022 ab. Damals ging es um einen 59 Meter hohen Büroturm. Inzwischen hat die neue BVV-Zählgemeinschaft der CDU und Grünen vereinbart, dem Projekt doch noch den Weg zu ebnen. Aber die Pläne haben sich geändert. Jetzt strebe man ein 118-Meter-Hochhaus an, sagte die Leiterin der Entwicklungsabteilung der Spree Group, die Architektin Jasmin Arjang, in dieser Woche

in einem gemeinsamen Gespräch mit dem Tagesspiegel und Andreas Becher. Diese Höhe würde den Türmen „Upper West“ und „Zoofenster“ am Breitscheidplatz entsprechen. Für den Neubau am Rathenauplatz strebt die Spree Group eine großflächige Fassadenbegrünung vor. Er würde damit zum ersten Teil des von Becher angeregten Stadtquartiers. Die Berliner City West erhielte ein architektonisches „Ausrufezeichen“ neben dem westlichen Anfang des Kurfürstendamms, findet Arjang. Die neue geplante Höhe ermögliche auch mehr Nutzungen. Außer Büros seien Wohnungen, Gastronomie, ein Lebensmittelmarkt und eine „Panorama-Terrasse auf dem Dach“ möglich. Laut Arjang könnte auch der Wunsch des Bezirksamts nach einem Güterverteilzentrum („Logistik-Hub“) an dieser Stelle erfüllt werden. Welche Chancen dieses Hochhausprojekt und die gesamte Idee der „grünen Vene“ haben, ist nicht absehbar. Im Stadtentwicklungsausschuss der BVV Charlottenburg-Wilmersdorf gab es bisher keine Beratungen darüber. Allerdings erläuterten Arjang und Becher das Konzept vor rund zwei Wochen vor Bezirkspolitikern der CDU und der Grünen, die darum gebeten hatten. Dabei seien die Vorschläge „sehr positiv aufgenommen worden“, sagt Arjang. Auch bei der Berliner Stadtentwicklungsverwaltung gab es eine Präsentation. Nach Kenntnis von Ansgar Gusy, dem Stadtentwicklungsexperten der Grünen-Fraktion in der BVV, reagierte die Senatsverwaltung allerdings „sehr zurückhaltend“. Offenbar wolle sie sich derzeit auf ihr Projekt Stadteingang West auf dem einstigen Güterbahnhof Grunewald konzentrieren. Gusy bezeichnet Bechers Pläne als „großen Wurf“, eine Deckelung der Autobahn fände er gut. Andererseits gibt der Grünen-Politiker zu bedenken, dass eine Machbarkeitsstudie nötig wäre. Für den Fall von Tunnelsperrungen müssten stets Ersatzrouten mitgedacht werden, die zwischen dem Rathenauplatz und der Paulsborner Brücke aber kaum vorstellbar seien. Bezirksbaustadtrat Christoph Brzezinski (CDU) konnten wir noch nicht zu seiner Meinung fragen; er ist derzeit verreist.

26.08.2023 Smart Living nahe Berlin: Richtfest für das 360° Teamgeist Resort

Veränderungen im Leben positiv besetzen ist die Philosophie von Isabel und Michael Haufe, Initiatoren und Investoren des zukünftigen 360° Teamgeist Resort. Den idealen Platz für ihr neues Herzensprojekt haben die beiden am Wolziger See am Fuße des Kolbergs im Landkreis Dahme-Spreewald erkoren, eine der erfolgreichsten Wirtschaftsregionen in den neuen Bundesländern. Hier entstand vor 30 Jahren auch ihr Unternehmen teamgeist, heute der größte Anbieter von Events in Deutschland. Jetzt möchten sie Menschen in Familien, im Beruf und der Freizeit ein zweites Zuhause mitten in der Natur bieten und Raum für aktive Begegnungen schaffen. Handgezeichnet von den Architekten Heusner & Mermert aus Berlin entsteht auf rund 20 Hektar Fläche ein organisches „Fusion House“, das mit eigener Bucht um die Natur fließt und ganzjährig lichtdurchlässig ist. Für das skandinavisch angehauchte Innendesign zeichnet Art Direktorin Geertje Marquardt verantwortlich. Resort-Direktor wird Aaron Backhaus mit einem rund zwölfköpfigen Team. Für das circa 13 Millionen Projekt wurde heute das Richtfest gefeiert. Die Eröffnung ist am 1. Mai 2024 geplant. Angereichert mit dem happini-Prinzip*, zahlreichen Outdoor-Aktivitäten und einem aussichtsreichen Nachhaltigkeitskonzept verspricht das zukünftige 360° Teamgeist Resort das neue Aushängeschild in der brandenburgischen Region, nur 25 Minuten zum Flughafen BER, zu werden. „Nach fünf Jahren der Konzeptentwicklung und 13 Entwürfe später können wir voller Stolz verkünden, dass unser 360° Teamgeist Resort jetzt bereit ist für die Zukunft“, so Michael Haufe. „Wir haben uns bewusst für einen organischen Bau entschieden. Er ist Sinnbild für eine Zukunft mit hohem Bezug zur Natur, dem Wunsch nach individueller Freiheit und der Chance zur Lösung komplexer Herausforderungen und Veränderungen im Leben“, so Haufe weiter, der mit seiner Hochseeyacht Polaris schon die Welt umsegelte und mit seinen überzeugenden Visionen Trends setzt. Neue Arbeitsmethoden, agiles Arbeiten, Widerstandsfähigkeit im Team sowie veränderte Familienstrukturen bestimmen immer mehr das Bild der aktuellen Gesellschaft. „Hier setzen wir gezielt mit unserem 360° Teamgeist Resort an und schaffen Raum für Menschen, die eine kreative Nähe zur Hauptstadt suchen und offen für Neues in den wiederentdeckten Dörfern



unseres Landes sind“, so Isabel Haufe. Ob Großfamilie, Teamgruppe, Freundeskreis oder Paare – jünger oder älter, konservativ oder modern orientiert – der 360° „Smart Living Wohncharakter“ soll alle ansprechen und ein gemeinschaftliches sowie entspanntes Wohngefühl vermitteln. Dafür sorgt nicht nur die smarte Technik mit individueller Raumsteuerung per App oder Sprachbefehl, Smart Lighting mit Bio-Licht sowie ECO-Buttons für mehr Energieeffizienz, sondern auch ganz persönlich die 360°-Botschafter, die aus Extremsportlern, abenteuerlichen Protagonisten und Menschen aus der Nachbarschaft bestehen und Werte von Freiheit, Mut, Lebendigkeit und Leidenschaft verkörpern. „Jedes unserer 23 Apartments im skandinavischen Stil erzählt eine Geschichte, die von unseren 360°-Botschaftern mit ihrer entsprechenden Expertise präsentiert wird. Indoor wird inspiriert und der Entdeckergeist geweckt, Outdoor mit vielen Aktivitäten zu Begegnungen im Team angeregt“, so Aaron Backhaus, der neue Resort-Direktor. Annehmlichkeiten von Upcycling-Bootshaus bis e-Mobility Raum. Das 360° Teamgeist Resort wird über zum Teil barrierefreie 23 Apartments für bis zu 12 Personen mit einer Größe zwischen 27 und 240 Quadratmetern verfügen. Hinzu kommen die Gemeinschaftsflächen, u.a. mit Freigelände, Gemüse- und Obstgarten, Hofplaza sowie Kreativfläche für Sport- & Spiel. Darüber hinaus gibt es ein Upcycling-Bootshaus mit Bootswerkstatt, das die größte SUP Station Berlin-Brandenburgs beherbergt sowie einen e-Mobility Raum für e-Bikes, e-Foils und e-Cars. Ergänzt werden die Annehmlichkeiten mit Segel- und Drachenbooten, Kanus und Katamaranen. Für kreative und agile Workshops sowie Feiern stehen rund 200 Quadratmeter mit drei flexibel gestaltbaren Räumen zur Verfügung. Eine Besonderheit sind die 20 Transfer Rooms, also die Wohnzimmer der Apartments, die sich in Breakout-Rooms für Kleingruppen umwandeln lassen. Aktivitäten und Incentives wie Mondschein- oder Proseccosegeln, Teampainting, TapeART, Floß- oder Eisskulpturenbau sollen das so wichtige WIR-Gefühl in jedem Einzelnen stärken.

27.08.2023 Köpenicker Wohnquartier erhält höchste Naturgarten-Auszeichnung

Vor zwei Monaten eingeweiht, jetzt mit „Gold“ prämiert: Die beiden natur-nahen Höfe der Wohnungsbaugenossenschaft „Köpenick Nord“ eG haben die Jury der Kampagne „Tausende Gärten – Tausende Arten“ von ihrem hohen ökologischen Wert überzeugt. Das insgesamt 3.600

Quadratmeter große Naturparadies ist gleichzeitig ein Gewinn für die Bewohner. Auf den Plätzen zwischen den farbenfrohen Beeten können sich Jung und Alt treffen, entspannen und an der Vielfalt erfreuen! „So viele Punkte habe ich noch nie für eine naturnahe Fläche vergeben“, staunt Alexander Menter, Naturgarten-Gutachter der bundesweiten Kampagne „Tausende Gärten – Tausende Arten“. Das bezieht er auf den neuen, 1.500 Quadratmeter großen Naturgarten. Dieser ist im Wohnquartier an der Kaulsdorfer Straße entstanden. Besonders positiv fielen hier die verschiedenen Strukturen auf. Sie seien sehr ästhetisch, darunter der neu angelegte Hügel. Auch der andere naturnahe Hof in der Alten Kaulsdorfer Straße hat die Jury mit seinen 2.100 Quadratmetern begeistert. In beiden Höfen gibt es nährstoffreiche und nährstoffarme Beete. Der unterschiedliche Nährstoffgehalt hat große Vorteile. Er bietet vielen verschiedenen Pflanzen Lebensraum, die wiederum unterschiedlichste Tierarten anlocken. Nicht nur Wildbienen fühlen sich von den dort wachsenden heimischen Wildpflanzen angezogen. Auch Heuschrecken, wie die erst kürzlich dort gesichtete Blauflügelige Ödlandschrecke, fühlen sich dort wohl – ebenso Käfer, Reptilien und Vögel. Naturnah setzt sich immer mehr durch. Wo vorher typisches Abstandsgrün mit Rasenflächen wuchs, ist nun ein Refugium für Wildpflanzen, Tiere und Menschen entstanden. Hier blühen Blumenwiesen, Wildstaudenbeete und Saumansaaten. Dazu sind über 50 heimische Wildsträucher gepflanzt. Ein Lehrpfad mit den Stationen „Totholz“, „Stein“ und „Wäldchen“ klärt über verschiedene Lebensräume auf. Mit Robinienpflaster befestigte Terrassen und Sitzgelegenheiten aus Naturmaterialien laden zum Verweilen ein. „Die Auszeichnungen sollen den Wohnungsbaugenossenschaften helfen, ihren grünen Weg weiter zu beschreiten. Auf dass sie die gesamte Wohnungswirtschaft inspirieren, es ihr gleichzutun“, so Dr. Corinna Hölzer und Cornelis Hemmer, Leiter der Stiftung für Mensch und Umwelt. Immer mehr Wohnungsbaugenossenschaften entscheiden sich für ein naturnahes Wohnumfeld. So auch die Wohnungsbaugenossenschaft „Köpenick Nord“ eG. „Wir freuen uns sehr über die doppelte „Gold“-Auszeichnung als Zeichen der Wertschätzung unserer Projekte. Sie unterstreicht die Wichtigkeit des Umdenkens in der Planung von Wohnanlagen und deren Stellenwert und Beitrag für eine grüne Stadt“, so Andrea Schulz, technisches Vorstandsmitglied der „Köpenick Nord“.

28.08.2023 SPD will Mieten einfrieren und Bestellerprinzip beim Wohnungskauf

Die SPD-Bundestagsfraktion spricht sich für schärfere Mietbegrenzungen aus. In angespannten Wohnungsmärkten sollen die Mieten in Bestandsverträgen um maximal 6 % innerhalb von drei Jahren erhöht werden dürfen, maximal auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das sieht laut übereinstimmenden Medienberichten ein Papier der Fraktionsspitze vor, das am Montag auf einer Klausur beschlossen werden soll. Derzeit gilt in angespannten Märkten eine Kappungsgrenze von 15 %; im Ampel-Koalitionsvertrag wurde eine Absenkung auf 11 % vereinbart, ein Gesetzentwurf von FDP-Justizminister Buschmann steht aus. Zudem sollen Indexmieten nach SPD-Vorstellungen nicht mehr an den Verbraucherpreis-, sondern an den Nettokaltmietenindex geknüpft werden. Bei möbliert vermietetem Wohnraum sollen Vermieter den Möblierungszuschlag gesondert ausweisen, kurzfristige Vermietungen von mehr als sechs Monaten nicht mehr als "vorübergehend" gelten. Auch Wohnungskäufer will die SPD entlasten. Sie sollen nur dann Maklerprovision zahlen, wenn sie den Makler selbst beauftragt haben; für Notarkosten soll eine Pauschale gelten. Den Effizienzhausstandard 40 im Neubau will man zudem weiter fördern, einen höheren Standard zunächst nicht weiterverfolgen.

28.08.2023 So strikt will die SPD-Fraktionsspitze jetzt Mieterhöhungen begrenzen

Die Spitze der SPD-Fraktion setzt sich für eine stärkere Begrenzung von Mieterhöhungen ein. In einem Beschlusspapier für die Fraktionsklausur Anfang kommender Woche, das der Deutschen Presse-Agentur und der „Bild am Sonntag“ vorliegt, ist die Rede von einem „bundesweiten Mietenstopp“. Konkret wird in dem Papier jedoch gefordert, dass Mieten in angespannten

Wohngegenden in drei Jahren um maximal sechs Prozent und zudem nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete steigen dürfen. Aktuell gilt eine allgemeine Grenze für Mieterhöhungen von 20 Prozent in drei Jahren. In Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt sind es 15 Prozent. Im Koalitionsvertrag hatten die Ampel-Parteien vereinbart, diese Kappungsgrenze auf 11 Prozent abzusenken. Das hält die SPD-Fraktion angesichts der aktuell kritischen Lage auf dem Wohnungsmarkt aber nicht für ausreichend. Das Papier wurde vom geschäftsführenden Fraktionsvorstand bereits beschlossen und soll auf der Klausur in Wiesbaden in größerer Runde beraten werden. **Gefordert wird darin auch eine Lösung für Indexmietverträge!** Diese an die Inflationsrate gekoppelten Mieten sind aus Sicht der Sozialdemokraten zum Problem geworden, weil die Preise – und damit die Mieten – durch den Ukraine-Krieg stark anzogen. „Die bisherige Regelung hat vielfach zu Mietsteigerungen von über zehn Prozent pro Jahr geführt“, schreibt die SPD. Sie schlägt nun vor, Indexmieten statt an die Inflationsrate an die allgemeine Entwicklung der Nettokaltmieten zu koppeln. Mindestens aber solle eine „effektive Kappungsgrenze“ für solche Verträge eingeführt werden. **Für Notarkosten soll künftig eine Pauschale gelten!** Auch gegen hohe Nebenkosten beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses will die SPD vorgehen. **So soll ein Käufer künftig nur noch dann Maklergebühren zahlen, wenn er oder sie den Makler auch selbst beauftragt hat. Für Notarkosten soll eine Pauschale gelten!** Skeptisch zeigt sich die Fraktion, was Energiestandards von Neubauten angeht. „Angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen im Bau- und Wohnungssektor wollen wir die Einhaltung von EH40 im Neubau weiter durch Förderung unterstützen und eine Verschärfung der Baukosten durch einen neuen, höheren Effizienzstandard zunächst nicht weiterverfolgen“, heißt es. Neuer Standard im Bau soll eigentlich der aufwendigere Effizienzstandard EH50 sein. Strengere Vorgaben zur Dämmung würden die Baukosten aber weiter erhöhen. Durch Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg hat sich die ohnehin angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zuletzt verschärft. Bauen und die Kredite dafür sind teurer geworden. Zugleich fehlen Fachkräfte.

28.08.2023 Berlin baut und baut und baut: Knapp 70 Prozent der Neubauten entstehen in den östlichen Außenbezirken

Berlins sechs landeseigene Immobilienunternehmen wollen bis zum Ende der Legislaturperiode im Jahr 2026 rund 29.000 neue Wohnungen bauen. Das geht aus dem Bericht über die „Schaffung von Wohnraum durch städtische Wohnungsbaugesellschaften“ hervor, den der Senat am Dienstag beschlossen hat. Allein in diesem Jahr soll mit dem Bau von 8000 Wohnungen in 50 verschiedenen Projekten begonnen werden. Das sind allerdings weniger als 2022. Vergangenes Jahr starteten die Landeseigenen noch Bauprojekte mit insgesamt 9350 Wohnungen. Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler (SPD) zeigte sich trotz der sinkenden Zahlen zuversichtlich. „Die Fertigstellungszahlen sind angesichts der Rahmenbedingungen ein ehrgeiziges Ziel“, sagte der SPD-Politiker am Dienstag. Damit spielte der Senator auf die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie und des russischen Angriffskrieges an. Gaebler nannte die Unternehmen „verlässliche Partner für eine sozial gerechte Wohnungspolitik“. Auffällig ist, wo die meisten Neubauten der Landeseigenen errichtet werden sollen: in den Außenbezirken im Osten Berlins. Insgesamt entstehen dort fast 70 Prozent aller geplanten Projekte bis 2026. Der größte Anteil des Wohnraums wird mit 21,1 Prozent in Lichtenberg geschaffen. Es folgt mit 17,3 Prozent Pankow. 14 Prozent der Wohnungen sollen in Marzahn-Hellersdorf und 13,9 Prozent in Treptow-Köpenick entstehen. Der geringste Anteil an Neubauwohnungen liegt mit 1,1 Prozent in Charlottenburg-Wilmersdorf, gefolgt von 1,3 Prozent in Steglitz-Zehlendorf. Für die kommenden zehn Jahre haben die sechs Unternehmen insgesamt sogar 51.330 Wohnungen geplant. Die „Projektpipeline“ geht damit deutlich über das Ende dieser Legislaturperiode hinaus. Bis 2033 wollen sie 367 weitere Neubauprojekte fertigstellen und damit zu den Neubauzielen des Berliner Senats von 20.000 Wohnungen pro Jahr beitragen. Insgesamt verfügten die landeseigenen Wohnungsunternehmen Ende 2022 über einen Gesamtbestand von

356.790 Wohnungen. Das waren 17.544 mehr als im Jahr davor. 11.640 Wohnungen wurden von Privaten gekauft, rund 6000 Wohnungen wurden neu fertiggestellt.

28.08.2023 SPD bremst Wohnungsneubau weiter aus

IVD-Präsident Dirk Wohltorf zum „9-Punkte-Maßnahmen-Paket für bezahlbares Wohnen und zukunftsgerechtes Bauen“ der SPD-Bundestagsfraktion: „Die Ausweitung des Wohnungsangebots, also der Bau von neuen Wohnungen, ist das einzig wirksame Mittel gegen Wohnungsknappheit und steigende Mieten. Geht es nach der SPD, wird dem Wohnungsneubau nun vollends der Hahn abgedreht. Das unbeirrte Weiterdrehen der mietrechtlichen Regulierungsspirale stößt all diejenigen vor den Kopf, die bauen wollen, aber nicht können. Denn angesichts massiv gestiegener Bau-, Material- und Finanzierungskosten und vor allem immer höherer staatlich verordneter Baustandards, ist wirtschaftliches Bauen nicht mehr möglich. Dieses sogenannte Maßnahmenpaket der SPD ignoriert die Realitäten der vergangenen zwölf Monate: Bauanträge und -Genehmigungen sind um rund ein Drittel eingebrochen. Man könnte fast glauben, dass ChatGPT dieses Positionspapier mit der Vorgabe ausgespuckt hat: Trage möglichst viele der untauglichen Maßnahmen zur Bekämpfung der angespannten Wohnungsmärkte aus den vergangenen Jahrzehnten zusammen. Mit noch mehr Regulierungen wird die letzte Chance auf eine positive Trendwende auf den Immobilienmärkten verspielt. Der 9-Punkte-Maßnahmen-Plan konterkariert zudem die pragmatischen Überlegungen und Vorschläge der SPD- Bundesbauministerin. Wir erwarten von der Regierungsklausur in Meseberg und vom Bündnistag im Kanzleramt Ende September gesunden Menschenverstand, Problembewusstsein und pragmatische Lösungskompetenz. Was wir jetzt in dieser dramatischen Lage auf den Wohnungsmärkten nicht gebrauchen können, ist Ideologie. Wenn man den Wohnungsbau nicht endgültig zum Erliegen bringen will, geht es nur mit der Wohnungswirtschaft und nicht gegen sie. Wir benötigen eine Politik, die Investitionen fördert und Anreize schafft für Menschen, um den Schritt zum Hausbau und zur Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen. Die von Frau Geywitz vorgeschlagene degressive Abschreibung für Abnutzung (AfA) muss zügig umgesetzt werden. Darüber hinaus muss die Grunderwerbsteuer gesenkt oder zeitweise ausgesetzt und die finanziellen Mittel für die Wohnraumförderung im Rahmen der KfW-Förderung müssen dringend ausgeweitet werden.“

28.08.2023 Vonovia startet in Berlin Pilotprojekt mit decarbon1ze und 50Hertz

Das Wohnungsunternehmen Vonovia erprobt in einem Pilotprojekt mit dem Start-up decarbon1ze und dem Stromübertragungsnetzbetreiber 50Hertz den Einsatz von Stromzusatzheizungen in Mehrfamilienhäusern, um Wasser für Heizungen zu erhitzen. Ziel ist, überschüssige, erneuerbare Energie zu verwenden, um Gas zu ersetzen, CO2 einzusparen und somit die Energiekosten für die Mieter zu reduzieren. Gas kommt erst dann zum Einsatz, wenn nicht ausreichend Grünstrom vorhanden ist. Die ersten Stromzusatzheizungen baut Vonovia in ihren Mehrfamilienhäusern in Berlin ein. Der Pilot sieht Potential für 300 Gebäude. „Wir haben einen verbindlichen Klimapfad - bis 2045 soll unser Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein. Um dieses Ziel zu erreichen, setzen wir auf praxisnahe und innovative Methoden. In unserem Pilotprojekt nutzen wir das überschüssige Potential erneuerbarer Energien“, erklärt Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia. Die Kooperation mit decarbon1ze und 50Hertz bezeichnet er als vielversprechend auf dem Weg zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes. Für Gasheizungen im Gebäudebestand will Vonovia mit einer anlagennah gezählten Stromdirektheizung im Warmwasserspeicher schneller mehr Emissionen reduzieren und die Energiebilanz im Bestand verbessern. Wichtig ist dabei die transparente und einfache Abrechnung des Wärmestroms sowie ein Strompreis, der mit dem Gaspreis konkurrieren kann. Bei den Stromzusatzheizungen handelt es sich um Heizstäbe, die in Warmwasserspeichern eingebaut werden und wie Tauchsieder funktionieren, um das Wasser zu erwärmen. Doch statt mit Gas werden sie mit Strom aus Windenergie betrieben, der sonst

abgeregelt würde und damit ungenutzt bliebe. Aktuell müssen Windkraftträder abgestellt werden, wenn es Netzengpässe gibt und kein weiterer Strom eingespeist werden kann. Durch die Abregelung der erneuerbaren Stromerzeugung geht erneuerbare Energie verloren. Damit zusätzliche elektrische Lasten dann aktiviert werden, wenn günstiger grüner Überschussstrom verfügbar ist oder sogar abgeregelt würde, installiert decarbon1ze beim gemeinsamen Pilotprojekt Zähl- und Steuerungsmodule und setzt die Bilanzierung der flexiblen Last um. Knut Hechtfisher, CEO von decarbon1ze, erläutert: „Mit unserer Technik ermöglichen wir die individuelle Adressierung, Steuerung und Bilanzierung der elektrischen Zusatzheizung anlagennah hinter dem Allgemiestromzähler. Das bietet neue Möglichkeiten für den besonders schwer umzustellenden Gebäudebestand der Mehrfamilienhäuser und lässt schneller mehr Menschen an der Energiewende teilhaben.“ Beginnend innerhalb der Regelzone von 50Hertz, bauen Vonovia und decarbon1ze jetzt Stromzusatzheizungen mit eigener Unterzählung und Steuerung in Mehrfamilienhäusern ein. Diese Zusatzheizungen werden im energiewirtschaftlichen Standardprozess bilanziert und als flexibel zuschaltbare Last bewirtschaftet und abgerechnet. Das Potential im Gebäudebestand ist dabei groß. Etwa 8,1 TWh Windenergie wurden 2022 in der nördlichen Landeshälfte abgeregelt. Rund 9,7 TWh flexibler Verbrauch könnten in der gleichen Region in etwa 1,7 Millionen Gebäuden durch Stromzusatzheizungen entstehen. Dr. Dirk Biermann, Geschäftsführer Märkte und Systembetrieb beim Übertragungsnetzbetreiber 50Hertz, erklärt dazu: „50Hertz transportiert stetig wachsende Mengen Erneuerbarer Energie, u.a. aus den On- und Offshore-Windparks, von Nord nach Süd in die Verbrauchszentren. Um dem wachsenden Transportbedarf gerecht zu werden, bauen wir unser Übertragungsnetz weiter aus. Zugleich zeichnet sich ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen dezentralen Flexibilitäten ab. Wenn die Wohnungswirtschaft kostengünstige Wege nutzen kann, schneller auf Stromwärme umzusteigen, auch in hybriden Anwendungen, wirkt sich das positiv auf das gesamte Stromsystem aus.“

29.08.2023 Bertelsmann Tochter Riverty mietet rund 3.000 m² Bürofläche im LIVING BERLIN

CBRE Investment Management hat in der 4. Etage des LIVING BERLIN rund 3.000 m² Bürofläche an die Riverty Group GmbH, ein Bertelsmann-Tochterunternehmen, vermietet. Riverty hat die Flächen Ende Juli übernommen und ist damit Hauptmieter auf dieser Etage, die CBRE Investment Management erst vor kurzem von Einzelhandelsflächen in Büroraum umgewandelt hat. Insgesamt stehen dort jetzt rund 4.300 m² moderne Büroflächen zur Verfügung. Die Parteien einigten sich auf den Abschluss eines Grünen Mietvertrags, der die Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie verpflichtet. Der Vertrag läuft über 7 Jahre. Marius Schöner, Deutschland-Geschäftsführer von CBRE Investment Management, freut sich über die neuen Mieter: „Unser Kunde hat das LIVING BERLIN unter anderem aufgrund der guten Anbindung und des Lifestyle-Aspekts gewählt. Hier treffen repräsentative Büroflächen in einem architektonisch ansprechenden Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten auf einen pulsierenden Berliner Kiez. Diese Mischung passt perfekt zur Zielgruppe, denn hier entstehen die FinTech-Innovationen der Zukunft. Die Anmietung zeigt auch, dass unser Konzept der Mischnutzung für Einzelhandel, Büro und Event im LIVING BERLIN bestens funktioniert. Wir wünschen den Mitarbeitenden von Riverty viel Erfolg und auch Spaß am neuen Standort.“ Der neue Ankermieter der Büro-Etage, Riverty, ist Anbieter moderner Finanztechnologie mit Lösungen für den intelligenten, einfachen und nahtlos verknüpften Umgang mit Geld vom flexiblen Zahlungsverkehr bis zum smarten Accounting und Forderungsmanagement. Riverty verfügt über ein Team von mehr als 5.000 Experten in 13 Ländern. Auf der angemieteten Fläche wird das Unternehmen einen Hub schaffen, wo sich Top-Talente der europäischen FinTech-Szene aus den Bereichen Tech, Data, Produkt sowie Commercial treffen, zusammenarbeiten und sich persönlich austauschen. Das vielfältige Raumangebot beinhaltet entsprechend Fokusräume, Kommunikationsinseln, Kreativräume, formelle Besprechungsbereiche und einen 400 m² großen



Veranstaltungs- und Freizeitbereich. Rund 110 Mitarbeitende finden hier Platz. Volker Bornhöft, Chief Operating Officer von Riverty, dazu: „Wir etablieren zurzeit in diversen Großstädten unserer wichtigsten Zielmärkte kreative Hubs. Berlin als Europas FinTech-Hotspot ist dabei unverzichtbar. Die Stadt ist ein attraktives Ziel für FinTech-Talente aus ganz Europa. Im LIVING BERLIN haben wir für sie einen perfekten Standort gefunden. Hier können wir Workshops, Trainings, Brainstormings, Tech-Meetups, Kundenevents, Co-Creation und Projektarbeit optimal kombinieren.“ Das LIVING BERLIN, etabliertes Interior-Design-Zentrum in der Kantstraße in Berlin-Charlottenburg, verfügt neben den oben genannten Büroflächen über 16.000 m² Einzelhandelsfläche und ist damit seit mehr als 20 Jahren Heimat für rund 40 Fachgeschäfte und Showrooms aus den Bereichen Interior Design, Einrichtung und Home Entertainment. Erst kürzlich hat CBRE Investment Management einen zweistelligen Millionenbetrag in die Renovierung des gesamten Anwesens investiert. Die Maßnahmen umfassten unter anderem den Umbau des Eingangsbereichs und Investitionen in die Nachhaltigkeit und Infrastruktur des Hauses.

29.08.2023 Der größte Teil des Zinsanstiegs ist überstanden

Der Zinsanstieg der letzten 1,5 Jahre ist historisch. Nicht in seiner Höhe aber in seiner Schnelligkeit. Researcher Prof. Dr. Günter Vornholz geht davon aus, dass der größte Teil des Zinsanstiegs hinter uns liegt. Seit Januar 2022 steigen die Zinsen. Der Leitzins der EZB ist seitdem vom 0 Prozent auf

4,25 Prozent geklettert. Was nicht nach viel klingt, ist vor allem für die Barwerte von erheblicher Bedeutung. Gleichzeitig haben sich auch die Hypothekenzinsen erhöht. Lagen nach Angaben der Interhyp AG die Zinsen von 10-jährigen Hypothekendarlehen im September 2021 noch in ihrem Tiefpunkt bei 0,8 Prozent, so betragen sie aktuell rund 4 Prozent. In der Ausarbeitung von Vornholz, die von der Münchner BVT Gruppe beauftragt wurde, skizziert der ehemalige Professor der EBZ Business School in Bochum im Kern drei Folgen für die Immobilienmärkte. Erstens führe der steigende Zinsen zu geringerer Nachfrage auf den Investmentmärkten. Alternative Anlagen, zu denen vor allem Anleihen gehören, seien mittlerweile in ihrer Attraktivität deutlich gestiegen. Der Renditespread zugunsten der Immobilienrendite sei deutlich gesunken. Da keine deutlichen Veränderungen auf den Anleihemärkten zu erwarten seien, habe eine Reaktion bei der Rendite auf den Immobilienmärkten zu erfolgen. Dieser würde vor allem über niedrigere Kaufpreise erfolgen, so Vornholz. Der Boden sei hier bei einigen Objektarten noch nicht gefunden. Zweitens sinkt die Nachfrage nach Immobilien, da Finanzierungen schwieriger zu arrangieren seien. Als Reaktion steigen die Eigenkapitalquoten oder die Tilgungsraten sinken. Drittens werde auch die Angebotsseite belastet, was sich auf den Bau von neuen Objekten auswirkt. Zwischenfinanzierungen werden teurer, Baukostensteigerung machten Neubauten schwieriger in der Kalkulation zumal der mögliche Exit nur noch schwer zu kalkulieren sei. Der Rückgang der Fertigstellungen werde mit einer Marktbereinigung einhergehen, aber mittelfristig einen neuen Zyklusaufschwung auslösen. Das zukünftige Zinsfenster sieht Vornholz zwischen 4 und 5 Prozent. Das liegt immer noch unter dem Schnitt der letzten 40 Jahre (5,5 Prozent) und leicht über dem der letzten 20 Jahre (3,3 Prozent). Das derzeitige Zinsniveau sei daher nicht außergewöhnlich hoch. Einzig der rasante Anstieg sei außer der Norm. Für Unternehmen ergibt die neue Marktsituation aber auch Potenzial. Axel Poppinga, Leiter im Geschäftsbereich Immobilien Deutschland bei der BVT Gruppe: „Wir sehen hier vor allem die Chancen, die der Markt mit dem derzeit größer werdenden Angebot guter bis sehr guter Immobilien in Deutschland bietet. Davon konnten wir vor zwei Jahren nur träumen! Zudem hat sich die zugestandene Due Dilligence Phase im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wieder deutlich verlängert, was uns mehr Zeit für die intensive Prüfung von Objekten gibt.“

29.08.2023 Bei den Bauzinsen ist der Druck wohl raus

Die Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank haben Immobilienkredite sprunghaft verteuert. Inzwischen ist der Druck etwas raus, schreibt "Finanztest". Die Bauzinsen dürften sich Experten zufolge im Laufe des Jahres bei plus minus vier Prozent einpendeln. Von rund einem Prozent auf mehr als vier Prozent: Die Zinsen für Baufinanzierungen sind mit den Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) seit Juli 2022 massiv gestiegen. Die Dynamik ist inzwischen aber raus, das Zinsniveau hat sich weitestgehend stabilisiert. Das berichtet die Zeitschrift "Finanztest" in der September-Ausgabe. Der Durchschnittszins für eine 80-Prozent-Finanzierung mit 15 Jahren Zinsbindung habe sich seit Jahresbeginn kaum noch verändert. Nachfrage nach Baufinanzierungen. Laut der Zeitschrift hat die Nachfrage nach Baufinanzierungen zuletzt wieder zugenommen. Die Konditionen der Anbieter im Zins-Test variieren bei einer 80-Prozent-Finanzierung mit 15 Jahren Zinsbindung und zwei Prozent Tilgung zwischen 3,72 Prozent und 3,81 Prozent. Bei zehn Jahren Zinsbindung liegt das günstigste Angebot bei 3,54 Prozent, die 20-jährige Zinsbindung gibt es zu 3,81 Prozent. Damit ist die lange Zinsbindung nicht viel teurer als eine kürzere. "In der Niedrigzinsphase betrug der Unterschied dagegen manchmal bis zu einem halben Prozent", schreiben die "Finanztest"-Experten. Hypothekenzinsen und Immobilienmärkte. Im Juli 2023 hat die EZB den Leitzins zum neunten Mal innerhalb eines Jahres auf aktuell 4,25 Prozent erhöht. Den Zusammenhang von EZB-Zinsen, Hypothekenzinsen und Immobilienmärkten hat der Immobilienökonom Prof. Dr. Günter Vornholz als unabhängiger Experte im Auftrag der BVT Unternehmensgruppe analysiert. Er beobachtet einen deutlichen Rückgang der

Immobilienachfrage wegen der erschwerten Finanzierung. Das hat Auswirkungen sowohl auf den Bau neuer Immobilien als auch auf Projektentwicklungen. Als Reaktion auf den massiven Zinsanstieg haben viele Immobilienkäufer die Eigenkapitalquoten erhöht oder die Tilgungsrate deutlich gesenkt. Der Anstieg der Bauzinsen hat insgesamt dazu geführt, dass sich viele Deutsche eine Wohnimmobilie nicht mehr leisten können. Auch dieser Autor geht davon aus, dass der größte Teil des Zinsanstiegs bereits erfolgt sein dürfte und sich das Zinsniveau zwischen vier Prozent und fünf Prozent einpendeln wird. **vdp: Kreditzusagen steigen leicht an!** Die im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Institute blicken auf ein verhaltenes Immobilienfinanzierungsneugeschäft im zweiten Quartal 2023 zurück: Von April bis Juni wurden Darlehen für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Höhe von 28,2 Milliarden Euro zugesagt. Das ist ein Rückgang um 38,2 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal 2022 (45,6 Milliarden Euro). Im Vergleich zum ersten Quartal 2023 (25,6 Milliarden Euro) erhöhte sich das Neugeschäft allerdings der Mitteilung zufolge um 10,2 Prozent. "Die Summe aller zugesagten Wohn- und Gewerbeimmobiliendarlehen nahm nun das zweite Quartal in Folge leicht zu", erklärt vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt. Eine Markterholung werde jedoch von vielen kleinen Schritten geprägt sein: "Investoren und Privatleute benötigen noch Zeit, um sich an das gestiegene Zinsniveau zu gewöhnen", so Tolckmitt.

29.08.2023 Verdion steckt 100 Millionen Euro in Logistikpark nahe Berlin

Verdion startet mit der spekulativen Neuentwicklung eines Industrie- und Logistikparks in Ludwigsfelde bei Berlin. Der europaweit tätige Projektentwickler und Investor Verdion hat mit der Neuentwicklung seines "Premierpark Ludwigsfelde" bei Berlin begonnen. Das Investitionsvolumen beträgt rund 100 Millionen Euro. Der Neubau, der dem "Verdion European Logistics Fund 1" (VELF 1-Fonds) gehört, befindet sich auf einem 150.000 Quadratmeter großen Brownfield-Areal, dem ehemaligen IFA-Gelände, auf dem in den 1960er Jahren bis zur Wiedervereinigung LKW produziert wurden. Verdion plant am Standort drei neue Gebäude mit einer Gesamtmietfläche von 62.500



Quadratmetern zu errichten. Die Fertigstellung ist für Sommer 2024 geplant; die erste Halle mit rund 41.400 Quadratmetern soll bereits im Frühjahr 2024 übergeben werden. Der Baubeginn erfolgt spekulativ. Auch wenn Käufe momentan schwierig sind: Die Experten der Unternehmerrunde Logistik erwarten steigende Mieten und einen weiter anziehenden Markt. Die drei neuen Gebäude können in bis zu sechs Einheiten ab einer Größe von rund 6.550 Quadratmetern unterteilt werden und sind so flexibel für alle möglichen Nutzungsarten konfigurierbar. Neben rund 53.000 Quadratmetern neuen Industrie- und Logistikflächen entstehen 5.000 Quadratmeter Büro- und 5.000 Quadratmeter Mezzanineflächen sowie ein Parkhaus mit rund 300 Stellplätzen für PKW und Fahrräder. Verdion will zudem einen separaten Eingang für Fußgänger und Fahrradfahrer bauen, der sich nur 150 Meter vom Bus- und Regionalbahnhof Birkengrund befindet. Zwei weitere Gebäude bleiben unverändert mit ihren derzeitigen Nutzern auf dem Gelände. Verdion strebt für die Neubauten eine DGNB-Zertifizierung höchster Stufe (Platin) an. Dazu tragen unter anderem die gesamte technische und bauliche Installation von PV-Anlagen auf den Dächern, Fußbodenheizung im Hallen- und Bürobereich mittels Betrieb über Fernwärme und E-Ladesäulen-Infrastruktur für Pkw und Fahrräder bei. Der Außenbereich wird begrünt und mit Sitzmöglichkeiten und Pavillons ansprechend für die Mitarbeitenden gestaltet. Zudem soll die biologische Vielfalt durch verschiedene Maßnahmen, wie zum Beispiel die Installation von Fledermauskästen und Nistplätzen für Vögel, gestärkt werden. Auf dem Gelände befinden sich 140 Bäume, die im Rahmen der Umweltstrategie für den Standort erhalten bleiben. Hinzu kommen circa 220 Bäume, die neu gepflanzt werden sollen. „Dies ist eine große Projektentwicklung für unseren VELF1-Fonds, die sich für eine Vielzahl von Nutzern eignet und durchweg flexibel, effizient und nachhaltig gestaltet ist“, kommentiert Florian Stöbe, Head of Investment Germany bei Verdion. „Das Areal war jahrzehntelang von der Automobilindustrie geprägt. Wir freuen uns, diesen Standort in einen modernen Park zu verwandeln, der mit umweltverträglicher Energie betrieben wird. Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Nachfrage aus den Branchen Transport, Handel und Industrie in der Hauptstadt gehen wir davon aus, schon bald einen ersten Mietvertrag abschließen zu können.“

29.08.2023 Tempelhof Schöneberg – Schöneberger Linse: Interessenten für die Zwischennutzung eines Grundstücks gesucht

Das Bezirksamt sucht einen Interessenten, der ein gut 900 Meter großes Grundstück am Sachsendamm bis Ende 2025 mieten und für ein temporäres soziokulturelles Projekt nutzen möchte. Denkbar sei etwa ein Projekt für Urban Gardening. Das Grundstück gehört zum Entwicklungsgebiet „Schöneberger Linse“. Zwischen Bahnhof Südkreuz und Bahnhof Schöneberg sowie zwischen Sachsendamm und der Bahntrasse entstand in den vergangenen Jahren ein neues Gewerbe- und Wohnquartier, das immer noch weiter entwickelt wird. Der Name ist darauf zurückzuführen, dass das Areal die Form einer Linse hat. Bei dem jetzt angebotenen Grundstück handelt es sich um eine Fläche ganz im Norwesten der Schöneberger Linse, das sogenannte Baufeld 9. Nach Auskunft von Stadtentwicklungsstadträtin Eva Majewski (CDU) möchte der Bezirk das Grundstück langfristig entwickeln. Nach einem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung soll dort das schon lange geplante „Haus der Jugend“ gebaut werden. „Da die Fläche groß ist, überlegen wir intern derzeit, was alles – auch über das Haus der Jugend hinaus – dort realisiert werden kann“, sagt Majewski. Allerdings ist für die Entwicklung des Grundstücks ein Bebauungsplan notwendig. Da dieses Verfahren jedoch langwierig sei, habe sie angeregt, „dass wir über andere Standorte für ein Haus der Jugend nachdenken, an denen kein B-Plan erforderlich ist“. Momentan erarbeite das Stadtentwicklungsamt gemeinsam mit externen Dienstleistern zudem eine technische Machbarkeitsstudie für das Grundstück. „Ziel der Studie ist es, herauszufinden, ob und in welchem Maße das Baufeld 9 bebaut werden kann und welche Herausforderungen bestehen“, sagt Majewski. Diese ganzen Planungen haben auch Auswirkungen für die Zukunft der beiden autonomen Jugendzentren Potse und Drugstore. Auch diese sollten Platz im Haus der Jugend

finden. Beide Jugendzentren sind mit den für sie bisher gefundenen Lösungen nicht zufrieden, da diese nur vorübergehend und nicht für alle Nutzungen geeignet seien.

30.08.2023 Wachstumschancengesetz: Das bringt der neue Steuervorteil für Neubauwohnungen

Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD): "Das ist unser Angebot an die Bau- und Immobilienbranche." Dass sich die Koalition auf ihrer Klausurtagung im "Wachstumschancengesetz" auf eine degressive Abschreibung für den Wohnungsneubau geeinigt hat, war schon durchgesickert. Nun ist die Höhe der Abschreibung bekannt. Und: Es gibt keine Baukostenobergrenzen. Die degressive Abschreibung auf neu gebaute Wohnungen beträgt demnach sechs Jahre lang jeweils sechs Prozent der Investitionskosten, insgesamt also 36 Prozent in sechs Jahren. Das gab Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) in einem Statement bekannt. Demnach gibt es – anders als bei vorherigen Anreizen – keine Baukostenobergrenzen. Voraussetzung ist lediglich mindestens der Effizienzstandard 55. Die neue Abschreibungsmöglichkeit soll bereits „für alle Bauprojekte ab 1. Oktober dieses Jahres sofort zum Baubeginn“ möglich sein, so Geywitz. Der Steuervorteil wird demnach anscheinend ab dem Baubeginn schon auf Anzahlungen oder sogar die gesamte Vertragssumme möglich. Noch offen ist, ob die erhöhte Abschreibung statt oder zusätzlich zu dem regulären Satz von zwei Prozent pro Jahr erfolgen kann. Geywitz: „Das ist unser Angebot an die Bau- und Immobilienbranche, um den Wohnungsbau in Deutschland wieder in Schwung zu bringen. Damit geben wir der Baubranche den so dringend benötigten Impuls, um in Zeiten von akutem Wohnraummangel mehr Wohnungen zu bauen. Zusammen mit weiteren Maßnahmen, wie der Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Rekordhöhe und der Unterstützungsleistungen beim klimafreundlichen Neubau in Milliardenhöhe, können Bauvorhaben nun zügig umgesetzt werden.“ **15 Prozent der Investitionssumme als Steuerersparnis!** Wie hoch ist nun der Anreiz durch die erhöhte Abschreibung? Bei Investitionskosten von zum Beispiel einer Million Euro entsprechen sechs Prozent 60.000 Euro. Diese Summe kann ein privater Investor dann sechs Jahre lang jährlich von seinem zu versteuernden Einkommen abziehen. Sofern er dem Spitzensteuersatz von 42 Prozent unterliegt, spart er auf diese Weise gut 25.000 Euro Steuern pro Jahr, insgesamt in sechs Jahren also rund 150.000 Euro oder 15 Prozent der Investitionssumme. Bei privaten Investoren kann es sich dabei um einen echten Steuerzuschuss handeln, wenn sie die Immobilie länger als zehn Jahre halten. Denn nach aktueller Rechtslage sind Veräußerungsgewinne von Immobilien nach dieser Frist nicht steuerpflichtig, die erhöhten Abschreibungen müssen also nicht „nachversteuert“ werden. Etwas anders sieht die Rechnung für Unternehmen aus. **Nach dem Geywitz-Statement soll die neue Abschreibungsmöglichkeit „für alle Bauprojekte“ gelten.** Es ist allerdings davon auszugehen, dass selbstgenutzte Immobilien davon nicht umfasst sind, sondern sich die Neuregelung nur auf Mietwohnungen bezieht.

30.08.2023 Berlin: Norsk will östliches RAW-Gelände entwickeln

Im Osten des RAW-Geländes haben die Besitzer gewechselt: Die International Campus, seit 2015 Eigentümer des 18.000 m² großen Geländes westlich der Modersohnstraße und südlich der Revaler Straße, hat dieses schon vor zwei Jahren verkauft. Neue Eigentümer sind Norsk und Corestate, die hierfür ein Joint Venture gegründet haben. Norsk hält hierbei die Mehrheit von 55 % Laut einer Corestate-Präsentation von Ende 2022 wurden über das Joint Venture eine Anleihe von 70 Mio. Euro sowie weitere Mezzanine-Finanzierungen aufgenommen. Das Bezirksamt hatte ein städtebauliches Strukturkonzept bei Topos beauftragt, das im Juni 2023 im Bauausschuss vorgestellt wurde. Nun werden längere Verhandlungen über Höhe und Dichte mit Bezirk und Stadt erwartet. Der westliche Teil des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks (RAW) mit 52.000 m² Fläche ist Eigentum der Göttinger Kurth-Gruppe, der Teilbereich Mitte gehört Centrum.

30.08.2023 Fehler bei der Abnahme können Bauträger teuer zu stehen kommen

Ist das Bauvorhaben abgeschlossen, freut sich der Bauträger. Nun fehlt nur noch die Abnahme und schon ist der Weg frei für die wohlverdiente Schlusszahlung. Die Abnahme der Bauleistung des Bauträgers durch alle Erwerber entfaltet daneben aber weitere zahlreiche Rechtswirkungen, die für den Bauträger weitreichende Folgen haben können: Der Vergütungsanspruch wird fällig, die Leistungs- und Vergütungsgefahr geht auf den Erwerber über, die Verjährung für Mängelansprüche beginnt und die Beweislast für Mängelansprüche trifft nun den Erwerber. „Die Fixierung auf die Schlussrate verstellt häufig den Blick darauf, dass für den Bauträger von ganz zentraler Bedeutung der Beginn der Verjährung der Mängelrechte ist. Denn gerade bei den Mängelrechten sieht sich der Bauträger einem gravierenden Problem ausgesetzt, das zunächst unbemerkt bleibt und viele Jahre später verheerende Folgen haben kann“, warnt Rechtsanwalt Marco Röder von der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein. **Abnahme einzelner Gewerke problematisch!** Bauträger errichten ihre Projekte in der Regel nicht selbst, sondern vergeben die Bauleistungen an Bauunternehmen. Bei kleineren Projekten geschieht dies häufig in Einzelvergaben. Dabei können die einzelnen Gewerke zu einem viel früheren Zeitpunkt auf die Abnahme ihrer jeweiligen Leistungen bestehen, als es der Bauträger von den Erwerbern verlangen kann. So kann es sein, dass die Verjährung für bestimmte Teilleistungen deutlich früher beginnt, als die eigentliche Schlussabnahme des fertiggestellten Objekts. In der Folge können Bauträger wertvolle Gewährleistungszeit für diese Teilleistungen verlieren. „Die Ablehnung der Abnahmeverlangen von Nachunternehmern, die mit Ihrer Leistung fertig sind, ist kaum möglich“, sagt Röder. Bei größeren Bauvorhaben kommen häufig Generalunternehmer zum Zug, was mit Blick auf die Abnahme zu einer deutlich günstigeren Ausgangssituation für den Bauträger führt. Gleichwohl steht der Bauträger vor dem Problem, dass er gegenüber einzelnen Erwerbern deutlich länger der Gewährleistung ausgesetzt sein kann, als der Generalunternehmer dem Bauträger gegenüber in der Pflicht steht. Das kann dazu führen, dass der Bauträger für Mängel, die eigentlich vom Generalunternehmer zu verantworten sind, gegenüber den Erwerbern noch haftet, ohne sich beim Generalunternehmer schadlos halten zu können. **Achtung WEG-Mängelrechte!** „Wenn Mängel am Gemeinschaftseigentum betroffen sind, ist der Erwerber nicht etwa auf seinen Miteigentumsanteil beschränkt, sondern kann die vollständige Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum verlangen“, warnt Röder. Im Regelfall werden die Mängelrechte von der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ausgeübt, die dann ebenfalls nicht auf einen entsprechenden Miteigentumsanteil beschränkt ist. Auch bei größeren Anlagen mit vielen Erwerbern genügt es, wenn nur ein einziger Erwerber noch unverjährte Mängelrechte geltend machen kann. „Klagt die WEG in Prozessstandschaft für sämtliche Wohnungseigentümer, ist es ausreichend, wenn nur noch einer der Eigentümer unverjährte Gewährleistungsansprüche hat“, erläutert Röder. Vor diesem Hintergrund wundert es nicht, dass Bauträger bemüht sind, möglichst frühzeitig eine Abnahme von den Erwerbern zu erlangen. Dabei kam und kommt es immer wieder zu Vertragskonstruktionen, die gegen das AGB-Recht verstoßen und nichtig sind, was regelmäßig zur Folge hat, dass der Erwerber die Abnahme verweigert oder aber – und das ist wesentlich gefährlicher – nur vermeintlich eine wirksame Abnahme eines Erwerbers vorliegt, in Wahrheit aber eine Abnahme gerade nicht erfolgt ist. Dies kann wirtschaftlich für den Bauträger verheerende Folgen haben, da der Bauträger viele Jahre nach dem – vermeintlichen - Ablauf der Gewährleistung von fünf Jahren noch erfolgreich in die Haftung genommen werden kann. „In unserer Praxis haben wir Fälle, in denen weit über zehn Jahre nach (vermeintlichem) Ablauf der Gewährleistung – also 15 Jahre nach Bezug durch den Erwerber – der Bauträger noch erfolgreich in die Haftung genommen werden konnte“, sagt Röder. **Im Zweifel Abnahme einklagen!** Für den Bauträger ist die wirksame Abnahme von allen Erwerbern von elementarer Bedeutung. Gerade bei größeren Anlagen kann es extrem schwierig sein, von allen Erwerbern ein unterschriebenes Abnahmeprotokoll zu bekommen. Die Mühe lohnt sich jedoch, denn eine fehlende Abnahme kann noch viele Jahre nach

(vermeintlichem) Ablauf der Gewährleistung gravierende Folgen haben. Die Kenntnis von dem richtigen Zeitpunkt, bis zu dem der Bauträger gegenüber den Erwerbern in der Haftung steht, ist von elementarer Bedeutung, um als Bauträger selbst gegenüber dem Generalunternehmer in unverjährter Zeit agieren zu können. „Sofern eine Abnahme von einzelnen Erwerbern nicht zu erlangen ist, sollte die Klage auf Abnahme erwogen werden. Dieses Instrument führt häufig dazu, dass die Abnahme dann doch noch erklärt wird“, rät Röder.

31.08.2023 Berlin: Nahversorgungszentrum in Lichterfelde voll vermietet

In Berlin-Lichterfelde hat Jagdfeld das Nahversorgungszentrum "Lio" erstmals voll vermietet. Dies wurde durch Neuvermietungen von Ladenflächen an die Buchhandelskette Thalia und den Non-Food-Discounter Pepco erreicht, die sich für 258 bzw. 692 m² in dem Einkaufszentrum an der Lankwitzer Straße 19-24 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf verpflichteten. Beide Geschäfte eröffnen im Herbst. Der Asset-Manager proklamiert den "Turnaround" für diese Mall, die in den vergangenen 16 Jahren ihrer Geschichte keine Vollvermietung vermelden konnte. Das "Lio" verfügt über insgesamt 12.600 m² und rd. 300 Parkplätze; es gehört zum Portfolio des von Principal Asset Management verwalteten Fonds Novapierre Allemagne; Jagdfeld kümmert sich um das Property-Management.

31.08.2023 Pankow - Richtfest auf Areal der alten Bötzowbrauerei



Um das Jahr 1900 gab es mit der Bötzowbrauerei, gegründet 1864 von Julius Bötzow, eine der beliebtesten und größten Brauereien Berlins – mit einem riesigen Biergarten, in dem sich 6000 Besucher am frisch gezapften Bier laben konnten. Im Zweiten Weltkrieg wurde die Brauerei zerstört und lag viele Jahre brach. Doch bald wird es auf dem 24.000 m² umfassenden denkmalgeschützten Areal an der Prenzlauer Allee auch künftig wieder einen Biergarten geben, wenn auch in deutlich kleinerer Dimension. Das ist freilich längst nicht alles, was derzeit auf dem Gelände im Werden begriffen ist. Am gestrigen Mittwoch

wurde dort, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Backfabrik, Richtfest für zwei Neubauten gefeiert – mit 300 Gästen und reichlich Politprominenz. Die vom Büro des britischen Architekten David Chipperfield, einem Meister der Verbindung von Historischem und Moderne, behutsam restaurierten Gebäude der ehemaligen Brauerei bekommen damit neue Nachbarn: Die beiden Bürohäuser mit insgesamt 700 Quadratmeter Fläche sind in nur einjähriger Bauzeit entstanden und spiegeln den industriellen Charakter des historischen Ensembles. Die alte städtebauliche Idee der Verbindung von Arbeit und Vergnügen soll in dem Projekt aufgegriffen werden: Neben den beiden Neubauten wird später eventuell auch ein Wohngebäude geplant. Den Besuch im Biergarten kann man sich körperlich erarbeiten: So zieht ein Fitnessstudio der Kette „John Reed“ auf 3000 Quadratmetern dort ein, wo einst das Bier gekühlt wurde. Ab Mitte September kann dort trainiert werden. Die Übergabe beider Neubauten an die Mieter ist für Ende 2024 geplant. Der von einer terrassenförmig angelegten Gartenlandschaft umgebene Biergarten mit 600 Außen- und 150 Innenplätzen soll dagegen schon im nächsten Sommer eröffnen. Das „Auf Bötzow“ benannte Areal gehört Ottobock, einem der weltgrößten Unternehmen für Medizintechnik. Die Hauptstadtniederlassung von Ottobock war 2018 von ihrem bisherigen Berliner Sitz unweit des Potsdamer Platzes an die Prenzlauer Allee gezogen. Im Frühjahr 2019 wurden dann die Büros im Herzstück des Areals in Besitz genommen. Seitdem forschen in den aufwendig restaurierten Gemäuern, in denen braunroter Backstein, Stahl und Sichtbeton dominieren, die Ingenieure des Unternehmens in loftiger Atmosphäre an der Zukunft der Orthopädietechnik. Investor Hans-Georg Näder, dessen Großvater das Unternehmen 1919 in Kreuzberg gegründet hatte, erwarb 2012 das Gelände. Näder hatte damals den Zuschlag bekommen, nachdem die ursprünglichen Pläne des vorigen Besitzers, auf dem Gelände eine Shoppingmall zu errichten, auf Eis gelegt worden waren.



31.08.2023 ZEITGEIST entwickelt weitere 200.000 m² in Berlin-Lichtenberg

Der europäische Assetmanager und Standortentwickler ZEITGEIST entwickelt neben dem gemischten Quartier „27 Hektar Möglichkeiten“ weitere 200.000 Quadratmeter Gewerbeflächen im Bezirk Berlin-Lichtenberg. Dies erfolgt im Auftrag des Eigentümers, einer Tochtergesellschaft der bayerischen KARL-Gruppe. Der Vertrag mit der KARL-Gruppe wurde kürzlich unterzeichnet. Es entsteht ein rein gewerbliches Quartier mit Flächen für Büros, Labore, Data Center, Last-Mile Logistik und Handwerksbetrieben. In

enger Abstimmung mit der Verwaltung werden nun zunächst die infrastrukturellen und baurechtlichen Voraussetzungen für Ansiedlungen von Unternehmen auf dem Areal geschaffen. Mit der vollständigen Realisierung rechnet ZEITGEIST bis 2029. Sebastian Junghänel, Co Founder und Managing Partner ZEITGEIST Assetmanagement GmbH: „Der Standort Berlin-Lichtenberg hat großes Potenzial und ist daher für uns der Schwerpunkt unseres Berlin-Engagements. Wir bedanken uns für das Vertrauen der politischen Entscheidungsträger im Bezirk, wie wir es in der Vergangenheit zu schätzen gelernt haben. Neben unserem ersten Projekt „27 Hektar Möglichkeiten“, mit dem wir ein gemischtes Quartier mit Gewerbe, Wohnen, Grünflächen und Sozialer Infrastruktur schaffen werden, steht bei unserem neuen Projekt ausschließlich die Gewerbeentwicklung im Fokus.“ Mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 400.000 Quadratmetern und einem Gesamtinvestitionsvolumen von zwei Milliarden Euro ist ZEITGEIST der größte Projekt-

und Standortentwickler in Lichtenberg. ZEITGEIST engagiert sich für den Standort Berlin bei BERLINPartner, der Wirtschaftsförderung des Landes Berlin.



31.08.2023 Die Berliner AS zahlt Vermögensanlage pünktlich zzgl. Zinsen an Anleger zurück

Die AS UNTERNEHMENSGRUPPE, ein Immobilieninvestor und Investmentmanager mit Hauptsitz in Berlin, hat pünktlich und vollständig zum Stichtag ihre emittierte Vermögensanlage (festverzinstes Nachrangdarlehen) zzgl. Zinsen zurückbezahlt. Das Unternehmen hat über die Online-Immobilien-Investmentplattform GenoCrowd eine festverzinsliche Vermögensanlage in Form eines Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt für ein Denkmalobjekt

begeben. Kapital-anleger konnten sich zu 5,00 % p.a. Verzinsung beteiligen. Die Laufzeit der Nachrangdarlehen begann individuell nach Zeichnung der Anleger und betrug zwischen 19-25 Monaten. Zu den Anlegern zählten neben den klassischen Kleinanlegern auch High Net Worth Individuals (HNWIs). Die Ausgestaltung der Vermögensanlage machte es den Anlegern möglich in das Projekt zu investieren, ohne dabei gleich eine eigene Immobilie zu erwerben. Gerade in der Zeit der aktuellen Rekordinflation profitieren Anleger so von weiterhin hohen Renditechancen. Ebenso kommt die flexible und einfache Umsetzung den Erwerbern der Vermögensanlage entgegen. Es entstehen zudem keinerlei Abschluss- und/oder Vertriebskosten. Die Anlagesumme wird zu 100% investiert und verzinst. Der Anleger entscheidet bezüglich seiner Vermögensanlage über jedes verfügbare Endgerät. Ob am Handy, am PC oder Tablet – der gesamte Investitionsprozess erfolgt vollständig online und digital. „Die AS UNTERNEHMENSGRUPPE bietet damit, zusätzlich zum direkten Verkauf Ihrer Projekte und Wohnungen, eine moderne Vermögensanlagemöglichkeit, mit der private Anleger die Chance erhalten in renditestarke Immobilienprojekte zu investieren, die bislang nur institutionellen Großanlegern vorbehalten waren.“ so CEO der AS UNTERNEHMENSGRUPPE Holding, Herr Dipl. Immobilienökonom Andreas Schrobback. „Die kurzen Laufzeiten, das niedrige Einstiegskapital sowie die hohen Renditemöglichkeiten verdeutlichen die Attraktivität der Vermögensanlage, ganz besonders in diesen Zeiten. Das integrierte Unternehmen mit Hauptsitz in Berlin und Tochtergesellschaften in Leipzig, Magdeburg, Köln, Hamburg und Frankfurt/Main agiert seit mittlerweile 20 Jahren am deutschen Immobilienmarkt. Mit über 3.800 vermarkteten Wohneinheiten im Single-Sale und 4.000 Wohneinheiten under Management besitzt das Unternehmen eine überproportional große Expertise und Fachkompetenz in der deutschen Wohnwirtschaft und bietet seinen Käufern und Investoren darüber hinaus alle Dienstleistungen, von der Standortbewertung, über die Projektentwicklung, der Vermarktung und Vermietung, dem Asset- und Property-Management bis hin zur Exit-Strategie aus einer Hand. Das Handelsportfolio umfasst aktuell ca. 1.100 Wohneinheiten mit einem Verkaufsvolumen von knapp 210 Mio. EUR.

31.08.2023 Jagdfeld gewinnt Thalia und Pepco für Einkaufszentrum LIO in Berlin

Jagdfeld Real Estate hat jetzt Thalia und Pepco für das von ihr gemanagte Einkaufszentrum „LIO“ in Berlin-Lichterfelde neu gewonnen. Die Dürener Retail-Spezialisten konnten an die



Buchhandelskette 258 m² und an den Non-Food-Discounter 692 m² vermieten, womit die Mall im Südwesten Berlins jetzt zu 100% vermietet ist – und zwar erstmals in ihrer 16jährigen Geschichte. Die Eröffnung beider Geschäfte soll im Herbst sein. „Nachdem wir jüngst erst mit Commerzbank und Elixia Verträge abschließen konnten, erweitern Thalia und Pepco die Angebotsvielfalt im LIO jetzt ein weiteres Mal. Damit haben wir den strategisch vorbereiteten

Turnaround des Centers geschafft und freuen uns über die erstmalige Vollvermietung, was unsere nachhaltige und konzeptionelle Kompetenz in der Vermietung unterstreicht“, so Marius Lorenz, Head of Leasing der „Jagdfeld Real Estate“.

31.08.2023 Gewobag modernisiert 136 Wohnungen in Berlin-Lichterfelde

Nun fehlt nur noch der letzte Pinselstrich: Der Holtheimer Weg 25/27 in Berlin-Lichterfelde ist in den vergangenen drei Jahren aufwändig saniert worden. Das sechs- und siebengeschossige Gebäude der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag verfügt über 134 1-Zimmer-Wohnungen und zwei 2-Zimmer-Wohnungen. Nach der Schadstoffsanierung wurden alle haustechnischen Anlagen sowie die Bäder, Fenster und Türen erneuert. Das Haus erhielt eine Wärmedämmung, zudem wurden die Außenanlagen mit Fahrradständern aufgewertet. Um einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen, wurde eine Rampe am Eingang installiert. Das Gebäude im Südwesten Berlins wurde 1964 erbaut. Die Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen und sollen vor allem an StudentInnen und BerufsanfängerInnen vermittelt werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietung liegt bei 8,61 Euro/m². Snezana Michaelis, Mitglied im Vorstand der Gewobag: „Ich freue mich sehr, dass wir nun nach rund drei Jahren Bauzeit die Modernisierung abschließen können. Durch die Arbeiten im Holtheimer Weg haben wir die Wohnqualität für unsere MieterInnen spürbar erhöht – gleichzeitig verbessern wir unseren ökologischen Fußabdruck, indem wir den Energieverbrauch des Gebäudes reduzieren und CO₂e-Emissionen einsparen.“ Im Oktober 2023 steht im Holtheimer Weg noch ein Highlight an: Der Streetart-Künstler Christian Hinz aka „Kera“ wird zwei Giebelfassaden mit Murals versehen – abstrakte Formen in gelben und orangenen Farben runden das neue Gesamtbild ab. Die Wandbilder des Berliners sind auf der ganzen Welt zu bewundern, unter anderem in Europa, Katar und Mexiko.

31.08.2023 Berliner Wohn- und Geschäftshäuser: Transaktionszahlen nehmen zu

Der Berliner Markt für Wohn- und Geschäftshäuser (WGH) war 2022 von Zurückhaltung geprägt, vor allem ab dem zweiten Halbjahr. Das gesamte Transaktionsvolumen fiel in Berlin im Jahr 2022 mit 3,6 Mrd. Euro rund ein Drittel geringer aus als im Fünfjahresdurchschnitt (5,6 Mrd. Euro). Es konnten zudem deutlich weniger Paketverkäufe realisiert werden, die das Vorjahr 2021 zu einem Rekordjahr gemacht hatten (2021: 7,5 Mrd. Euro). „Insbesondere die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank führten im vergangenen Jahr zu einer großen Zurückhaltung, vor allem bei institutionellen Investoren“, ordnet Benjamin Rogmans, Geschäftsführer und Leitung Investment Wohn- und Geschäftshäuser bei Engel & Völkers Commercial Berlin, den Markt ein. Markterholung

im zweiten Quartal 2023 in Berlin! Zu Beginn des Jahres 2023 hatte sich der Trend des geringen Transaktionsvolumens auf dem Berliner Wohn- und Geschäftshausmarkt noch fortgesetzt. Im zweiten Quartal 2023 hingegen nahmen die Transaktionen um rund 32 Prozent auf 141 Vorgänge zu (Q1/2023: 107). Das Transaktionsvolumen stieg um rund 69 Prozent auf 724,6 Mio. Euro (Q1/2023: 429,1 Mio. Euro). „Die Werte für das zweite Quartal 2023 bestärken unsere Einschätzung, dass der Preisanpassungsprozess am Berliner WGH-Markt weitestgehend abgeschlossen ist. Auch wenn das Ergebnis im Q2 noch unter dem Wert des Vorjahres lag, so bemerken wir doch, dass wieder deutlich mehr Bewegung im Markt ist. Die Preise haben sich im zweiten Quartal 2023 stabilisiert, der durchschnittliche durch uns erzielte Quadratmeterpreis liegt aktuell bei 2.576 EUR/m²“, bewertet Rogmans das zurückliegende Quartal. Die durchschnittliche Rendite lag im Q2 bei 3,8 Prozent, der Faktor beim 24- bis 25-fachen der Jahresnettokaltmiete. „Während in den primär institutionell geprägten Märkten und in weiten Teilen des Eigentumswohnungsmarktes weiterhin eine gedämpfte Stimmung herrscht, sehen immer mehr Investoren bei Berliner Wohn- und Geschäftshäusern einen sehr guten Zeitpunkt zu investieren. Wenn man so will, ist dieser Teilmarkt gerade der Hidden Champion unter den Transaktionsmärkten“, sagt Rogmans. „Wir beobachten, dass derzeit nicht nur weiterhin eigenkapitalstarke private Käufer und Family Offices am Markt aktiv sind. Auch institutionelle Akteure investieren wieder verstärkt in Berliner Wohn- und Geschäftshäuser“. Dies ist gemäß dem Geschäftsführer damit zu begründen, dass die Preise in Berlin um 25 bis 30% gegenüber dem Höchststand von 2021/2022 gesunken sind, wodurch Hauptstadeigentum je nach Lage aktuell wieder für 2.000 bis 2.500 EUR/m² oder sogar weniger erworben werden kann. Gleichzeitig bewirken die gesunkenen Preise und der hohe Druck auf die Mieten einen doppelt positiven Effekt auf die Renditen. Auch das attraktive Verhältnis von Kapitalwerten zu den derzeitigen Baukosten ist für viele Käufer ein Argument, während die geringe Neubauaktivität und das Defizit an Wohnraum die Vermietbarkeit in der Hauptstadt nahezu risikofrei machen. Eine weitere wesentliche Entwicklung am Markt ist im Gebäudeenergiegesetz sowie der allgemeinen Sensibilität für das Thema Klimaschutz begründet. Energetische Aspekte werden insgesamt immer wichtiger. „Käufer im Wohn- und Geschäftshausbereich blicken in der jüngeren Vergangenheit zu Recht kritischer auf die ESG-Kompatibilität von Immobilien. Mit gestiegenen Energiepreisen sind vor allem die energetische Hülle eines Gebäudes sowie die verbaute Heizung ein zentrales Element bei Verkaufsverhandlungen“, ergänzt Rogmans.

