

PB3C News (27. KW)

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 6.7.2020

KOMMENTAR

Berliner Speckgürtel – Perspektiven im Südosten



Marcus Buder

Berliner Sparkasse

Die Hauptstadt Berlin hat eine Strahlkraft, von der auch ihr Umland weiterhin profitieren wird. Doch auch im Speckgürtel selbst gibt es eine erhebliche Dynamik und eigene Impulse. Zwei gute Beispiele dafür finden sich im Südosten der Hauptstadt.

Grünheide – „Rising Star“ in Brandenburg

Von der Gemeinde Grünheide (Mark) im brandenburgischen Landkreis Oder-Spree wird sicher noch viel zu reden und hören sein. Ein Landkreis, der zunächst wenig auffällig erscheint: So liegt beispielsweise die Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem deutlich unterhalb des deutschen Durchschnitts. Die Arbeitslosenquote ist vergleichsweise hoch. Bei den Büromieten liegt man innerhalb Brandenburgs nur im Mittelfeld. Aber: In den kommenden Jahren könnten der Landkreis und gerade die Gemeinde Grünheide einen Entwicklungssprung machen.

So profitiert der Ort nicht nur durch seinen Anschluss an die A 10, die eine schnelle Erreichbarkeit des Hauptstadtflughafens BER oder des Nachbarlands Polen ermöglicht. Darüber hinaus wird die Ansiedlung von Tesla einen Schub für die Region bedeuten – die

weltweit vierte Gigafactory des US-Autobauers soll in Grünheide errichtet werden, die Arbeiten daran haben bereits begonnen. Insgesamt sollen bis zu vier Mrd. Euro am deutschen Standort investiert werden und voraussichtlich 12.000 Arbeitsplätze entstehen. Für den Produktions- und Logistikstandort werden zudem Synergien in Form von weiteren Ansiedlungen erwartet, etwa von Zulieferfirmen. Auch der Wohnungsmarkt der Region profitiert – der Bedarf, der allein durch die 12.000 neuen Arbeitsplätze entsteht, kann derzeit lokal nicht gedeckt werden.

BER-Impuls für Königs Wusterhausen und Schönefeld

Königs Wusterhausen ist ein weiteres Beispiel. Mit rund 38.000 Einwohnern handelt es sich um die größte Stadt im Landkreis Dahme-Spreewald. Sie weist positive Entwicklungsperspektiven in den Sektoren Büro, Produktion und Logistik sowie Wohnen auf. Königs Wusterhausen kommt etwa als Büroausweichstandort für das nahe Wildau infrage – denn Wildau verzeichnet aktuell einen Nachfrageanstieg im Bürosegment, vor allem im dortigen SMB-Wissenschafts- und Technologiepark, dessen Flächenpotenziale nahezu erschöpft sind. In den Park ist die Technische Hochschule eingebettet, zudem ist dort unter anderem das Fraunhofer Institut ansässig.

Ganz besonders aber wird Königs Wusterhausen vom Start des neuen Hauptstadtflughafens BER profitieren: Die Stadt dürfte zum einen durch ihre multimodale Anbindung als Logistikstandort weiter an Bedeutung gewinnen. Doch der Wachstumskern rund um den BER und den Standort Schönefeld ist auch für Büronutzer wie Beratungsunternehmen, die eine hohe Konnektivität benötigen, interessant. Auch Firmen, die eng mit der Luftfahrt oder der Logistik-Branche verflochten sind, werden hier Flächen nachfragen. Die geplanten Bauvolumina der kommenden Jahre unterstreichen diese Erwartungen. Im Zuge dieser Entwicklungen wird Schönefeld zudem als Wohnstandort immer attraktiver. Und: In nur 30 Minuten ist man mit der S-Bahn mitten im Stadtzentrum.

Dieser Artikel erschien am 26.6. in DER IMMOBILIENBRIEF Nr 477.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an den Leiter unserer Redaktion [Dr. Josef Girshovich](#).

Alles halb so schlimm am Büromarkt

Empira zufolge werden weder die Wirtschaftskrise und die steigende Arbeitslosigkeit noch die sich verändernden Bürogewohnheiten den Märkten schaden, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 2.7. Der wirtschaftliche Einbruch werde nur vorübergehend sein, und die Unternehmen wollten ihre Mitarbeiter langfristig halten. Darüber hinaus würden die Auswirkungen auf dem Arbeitsmarkt durch das Konjunkturpaket und die Kurzarbeit abgefedert. Vor allem aber gebe es immer noch einen deutlichen Angebotsmangel an Büros, da in den vergangenen 15 Jahren rund zwei Mio. Bürobeschäftigte mit einem Flächenbedarf von insgesamt 50 Mio. qm hinzugekommen, aber nur drei Mio. qm Bürofläche neu entstanden seien. Das stabilisiere die Bürospitzenmieten, nur würden die Preissteigerungen etwas schwächer ausfallen als in den vergangenen Jahren. Bei Warburg-HIH Invest Real Estate verweise man ebenfalls auf den Angebotsmangel und sei ähnlich optimistisch, denn der Büromarkt habe sich als sehr robust erwiesen. Er werde aber flexibler werden müssen, es seien atmende Raumstrukturen wie Ruhezonen und Konferenzräume notwendig. Real I.S. und Commerz Real sind vor allem hinsichtlich der Topstandorte optimistisch gestimmt, berichtet **THOMAS DAILY** am 2.7. Der Markt in A-Lagen werde ein Vermietermarkt bleiben, trotz der Corona-Krise und sich verschlechternder Fundamentaldaten, nur die B- und C-Märkte könnten kurz- und mittelfristig wieder zu Mietermärkten werden. Allerdings werde das Mietwachstum ausgebremst. Für Berlin und München gehe Real I.S. auf Grundlage von PMA-Daten für 2020 und 2021 von stagnierenden Bürospitzenmieten aus. Die Leerstandsquote bei Büroimmobilien in den Schlüsselmärkten im Euroraum werde auf etwa 7,7 % im Jahr 2022 steigen. „Für Top-Produkte werden weiterhin Top-Preise gezahlt“, sage Henning Koch von Commerz Real. Jochen Schenk von Real I.S. gebe zu bedenken, dass der Anlagedruck aufgrund der niedrigen Zinsen nach wie vor hoch und in den europäischen Metropolen kaum ein Nachfragerückgang zu bemerken sei. „Zwar gibt es einige Insolvenzen, doch auf der andere Seite auch Unternehmen, die expandieren wollen und noch nicht einmal Mietnachlässe fordern“, sage Schenk.

Hauspreisindex 2019 nach oben korrigiert

Dem Hauspreisindex des Statistischen Bundesamts zufolge lagen die Wohnimmobilienpreise im Q1 2020 durchschnittlich um 6,8 % höher als im Vorjahreszeitraum, schreibt die **FAZ** am 3.7. In den Top-7-Städten seien die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Schnitt um 9,5 % gestiegen, Eigentumswohnungen hätten sich

innen Jahresfrist um 7,4 % verteuert. In Großstädten mit mind. 100.000 Einwohnern seien Ein- und Zweifamilienhäuser um durchschnittlich 8,3 % teurer geworden, Eigentumswohnungen um 9,3 %. Und selbst in dünnbesiedelten ländlichen Kreisen sei ein Anstieg der Wohnimmobilienpreise festgestellt worden: Ein- und Zweifamilienhäuser hätten sich um 6,1 % verteuert, Wohnungen um 4,9 %. Die Zahlen für 2019 habe das Statistische Bundesamt um 0,5 Prozentpunkte nach oben korrigiert, anders als zuvor angenommen sei der Hauspreisindex um 5,8 % gestiegen. Grund hierfür sei die erst nachträgliche Meldung der Daten zu Transaktionen vor allem auf dem Land. Ob der langjährige Aufschwung auf dem Wohnungsmarkt infolge der Corona-Krise zu einem Ende kommen werde, sei noch umstritten. Beobachter und Marktteilnehmer gingen aber nach derzeitigem Stand davon aus, dass die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zumindest im Vergleich zum Gewerbeimmobilienmarkt relativ konstant bleiben werde.

Wohnimmobilienmarkt wieder auf Rekordjagd

Der Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien steuert in diesem Jahr trotz Corona-Krise auf einen neuen Rekord zu. Das berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 2.7. Grund hierfür seien drei Großdeals von LEG, Deutsche Wohnen und Vonovia, die zusammen ein Volumen von rund einer Mrd. Euro hätten. „Wir hatten Glück. Wir waren vor dem Lockdown mit einigen Transaktionen so in etwa in der Abschlussphase, sodass wir jetzt durchziehen konnten“, berichtet Konstantin Lüttger von CBRE. Befürchtungen und Prognosen, dass es im Zuge der Corona-Krise zu Preisabschlägen kommen könne, hätten sich bisher nicht bewahrheitet.

Bei den Projektentwicklern normalisiert sich die Lage

Laut einer Umfrage von Cushman & Wakefield unter Marktakteuren wie z. B. Projektentwicklern, Bauunternehmen, Banken und Investoren hat sich die Lage auf den deutschen Baustellen inzwischen wieder nahezu normalisiert, berichtet die **IMMOBILIEN WIRTSCHAFT** 7-8/2020. Schwierig sei es aber noch mit Projekten, die sich im Anfangsstadium der Realisierung befänden. Vor allem müssten die Behörden schneller werden, denn höherer Zeitaufwand verursache zusätzliche Kosten. Das gehe nur mit mehr Digitalisierung, doch die stecke bei vielen staatlichen Stellen noch in den Kinderschuhen. „Die Kosten des Corona-Shutdowns bei Developments müssen möglichst alle Akteure tragen“, sage Jürgen Kutz von Consus Real Estate. Die Finanzierung sei etwas schwieriger geworden, da Investoren ein wenig vorsichtiger agierten, doch die Banken seien weiterhin bereit, Projektentwicklungen zu finanzieren. Consus Real Estate setze deshalb auf die

Stärke des eigenen Netzwerks. Doch gebe es auch nachdenkliche Stimmen. „Interessant wird die Mietpreisentwicklung“, gebe Nicholas Brinckmann von Hansainvest Real Assets zu bedenken. Bei einigen Projekte könne wegen stagnierender oder fallender Mieterlöse und höherer Finanzierungskosten eine Neubewertung nötig werden, was für fallende Preise, aber steigende Renditen sorgen würde. Das aber bedeute für Brinckmann nur eine Normalisierung der Marktverhältnisse.

Trendviertel in Stuttgart

Die Wirtschaftskrise infolge Corona wird Stuttgart, wo die Autoindustrie eine wichtige Rolle spielt, hart treffen, schreibt das **HANDELSBLATT** am 30.6. im Rahmen seiner Serie ‚Deutschlands Trendviertel 2020‘. Der Wohnungsmarkt werde dennoch extrem eng bleiben, weshalb Wohnbauprojekte auch an Orten realisiert würden, die vorher für Gewerbe genutzt worden seien. So baue Bonava an der einstmals stark befahrenen Neckarstraße Wohnungen. „Ein Projektentwickler muss mutig sein, bis kurz vor den Übermut“, sage Helmut Bayer von Bonava. Unweit davon biete die Consus Real Estate drei Gebäude mit 48 Eigentumswohnungen im historischen Park der Villa Berg an, von denen schon seien 90 % bereits vermarktet seien. Großprojekte gebe es, abgesehen vom neuen Tiefbahnhof ‚Stuttgart 21‘, nur etwas vom Stadtkern entfernt. Eines davon sei der Umbau der ehemaligen IBM-Zentrale in Stuttgart-Vaihingen zum ‚VAICampus‘ mit 230.000 qm Geschossfläche direkt am Autobahnkreuz in Zusammenarbeit mit Consus. Das Projektvolumen liege bei rund einer Mrd. Euro, die Baurechtschaffung solle im kommenden Jahr abgeschlossen werden. „Das wäre noch rechtzeitig zur Internationalen Bauausstellung in Stuttgart, weshalb wir zusammen mit den Vertretern der Landeshauptstadt und der IBA überlegen, den VAI-Campus als IBA-Projekt zu positionieren“, sage Hermann Stegshuster von Consus. Allerdings sei auch ohne große Wohnprojekte am Stuttgarter Wohnungsmarkt mehr los, als man angesichts des Wohnraummangels meinen könnte. So kaufe Domicil Real Estate Mehrfamilienhäuser und vermarkte die Wohnungen an private Kapitalanleger. Auch zuletzt in Vergessenheit geratene Quartiere wie Botnang seien stark im Kommen. Der Stadtbezirk liege im Grünen, sei aber nur zehn Minuten vom Stadtkern entfernt.

Nachfragerückgang am Immobilienmarkt

In den Logistikregionen Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart ist die Flächennachfrage nach Industrie- und Logistikimmobilien infolge der Corona-Pandemie deutlich zurückgegangen, da Gesuche und Standortentscheidungen für das H1 2020 zurückgestellt wurden, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 2.7. Mit Ausnahme von Stuttgart aber hätten die Vermietungsmärkte mittlerweile wieder etwas an Dynamik gewonnen. Diese Marktbelebungen werden von Branchen getragen, die weniger stark von der Krise betroffen

seien wie E-Commerce oder Medizinproduktion, weshalb die Entwicklung in den Logistikregionen unterschiedlich sei. Dennoch bleibe die Assetklasse Logistik attraktiv für Investoren, sage Christian Müller von CBRE: „Es ist ja nach wie vor viel Kapital im Markt, und die Bereitschaft zu investieren bleibt hoch“, zumal deutsche Logistikimmobilien krisenresistenter seien als andere Anlageobjekte. Der Logistikmarkt sei groß und stabil, der elektronische Handel stimulierte die Nachfrage, und die Logistikbranche habe in der Krise bewiesen, wie wichtig sie für das Funktionieren der Wirtschaft sei. Zudem sei der Angebotsmangel hoch. „Die Investoren sind derzeit vorsichtig optimistisch und scannen den Markt“, sage Müller.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Ado Properties übernimmt Consus

Der Zusammenschluss von Ado Properties, Adler Real Estate und Consus Real Estate ist einen entscheidenden Schritt vorangekommen, berichtet die **BÖRSEN ZEITUNG** am 30.6. Nach dem erfolgreichen Abschluss der Fusion mit Adler habe Ado Properties ihre bereits im vergangenen Jahr vereinbarte Kaufoption für Consus ausgeübt und ein 51-Prozent-Paket an Consus von der Luxemburger Investmentholding Aggregate erworben. Mit dem Paket, den über die Börse erworbenen Aktien und den Zusagen weiterer Aktionäre halte Ado Properties an Consus bereits einen Anteil von mehr als 80 %. „Die Übernahme von Consus ist ein wichtiger Meilenstein, der unsere Position als eine der führenden börsennotierten Plattformen für Wohnimmobilien in Europa und auf dem deutschen Wohnungsmarkt erneut bestätigt“, sage Maximilian Rienecker von Ado Properties. Die Übernahme von Consus solle in zwei Schritten erfolgen und noch im Q3 2020 abgeschlossen werden.

Hamburg Trust stärkt Präsenz in Österreich

Um seine Präsenz in Österreich zu stärken, hat das Investmenthaus Hamburg Trust in Wien die Managementplattform HT Real Estate Advisory gegründet, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 2.7. Seit 2018 habe Hamburg Trust in Österreich Immobilien im Wert von rund 100 Mio. Euro für die Spezialfonds ‚HT Office Top 30 Invest‘ sowie ‚domiciliumINVEST‘ erworben. Der vor wenigen Monaten gestartete ‚domiciliumInvest 15 Austria‘ investiere in Wohnungen vor allem in Wien, aber auch in Graz und Linz.

Back to the Wood

Bei der E-Mobilität und dem Fliegen ist der Bewusstseinswandel schon in vollem Gange, und bei Häusern und dem Wohnen ist es nur noch eine Frage der Zeit, schreibt Norman Schaaf von der Cells-Group auf **WALLSTREET ONLINE** am 2.7. Gerade für Bauherren und Projektentwickler sei damit die Herausforderung verknüpft, den Bedarf nach Energie und Rohstoffen zu immer größeren Teilen aus regenerativen Quellen zu decken. Dafür eigne sich Holz exzellent. Schon bei der Produktion spare man knapp 75 % Kohlendioxid gegenüber modernen Baustoffen ein, und hinsichtlich der Wiederverwendbarkeit seien Holzkonstruktionen einem Stahlbetonskelett deutlich überlegen. Zudem verkürze sich die Bauzeit, da wesentliche Bauteile mit relativ geringem Aufwand vorproduzierbar seien und nur noch vor Ort zusammengefügt werden müssten. In Deutschland sei die Verwendung von Holz baurechtlich vielerorts noch nicht erlaubt, doch ändere sich dies zunehmend. In München entstünden in Deutschlands größter Holzmustersiedlung fast 600 Wohnungen, das Land Berlin habe 2019 einen Holzbaupreis ausgelobt.

LINKEDIN

Zombie-Kaufhaus oder zurück in die Goldenen Zwanziger?



Gabriel Khodzitski

PREA

Alle wollen das Gleiche – und meinen etwas völlig anderes. So könnte man die Diskussion um die Neuentwicklung des Hermannplatzes in Berlin-Neukölln beschreiben. Der in Berlin sehr aktive Investor Signa will als Karstadteigentümer das gegenwärtige Kaufhausgebäude abreißen und es nach dem Vorbild des ursprünglichen Warenhauses aus den 1920er

Jahren neu errichten lassen. Das expressionistische Gebäude hatte 70.000 qm Einkaufsfläche und zwei Türme mit Lichtsäulen. Es war damals das größte und modernste Kaufhaus der Weimarer Republik, die Nationalsozialisten sprengten es kurz vor dem Ende des Zweiten Weltkriegs in die Luft. Der heutige, weit weniger imposante Ersatzbau stammt aus dem Jahr 1952. Jetzt soll das alte Warenhaus also wiederaufgebaut werden – noch größer als früher. Das neue Gebäude soll nicht nur Geschäftsflächen, sondern auch bezahlbaren Wohnraum und Büros enthalten. Mastermind hinter diesen Plänen ist niemand Geringeres als der Stararchitekt David Chipperfield. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Welche Lehren nehmen Sie mit in die Zeit nach dem Virus?



DPF AG

Auch wenn unklar ist, wie lange es noch dauern wird, bis die Corona-Pandemie überstanden ist, konnten wir aus der Krisenzeit bereits einige Lehren ziehen. Haben Sie bereits eine Zwischenbilanz gezogen? Verraten Sie es uns in unserer [LinkedIn-Umfrage](#) (nur mit Login möglich).

Wie digital sind Sie?



realxdata

Covid19 hat es geschafft, dass die Digitalisierung Fahrt aufnimmt. Dennoch sehen wir immer wieder, dass Mieterlisten immer noch mit Excel ausgewertet und Marktdaten ohne Software

analysiert werden. Wie ist es bei Ihnen? Verraten Sie es uns in unserer [LinkedIn-Umfrage](#) (nur mit Login möglich).

Hat das „Reopening“ Ihres Büros bereits stattgefunden?



Wealthcap

Raus aus dem Homeoffice, zurück ins Büro: Auf welche Kriterien Unternehmen bei der Rückkehr ins Büro achten sollten, hat [CBRE Germany zusammengefasst](#). Wie ist es in Ihrem Unternehmen – sind alle wieder da oder noch im Homeoffice? Verraten Sie es uns in unserer [LinkedIn-Umfrage](#) (nur mit Login möglich).

PB3C IMMO PODCAST

Alles nachhaltig, aber wer kann das noch bezahlen?!

Die Mieten steigen – die ökologischen Ansprüche auch. Im Gebäudesektor wird bis zum Jahr 2050 Klimaneutralität angestrebt. Doch geht das überhaupt, ohne die Mieter noch mehr zu belasten? Müssen Gebäude klimaneutral sein, sind doch deren Emissionen zwischen 1990 und 2018 bereits um 44 % gesunken? Wer rein technisch an Gebäudeeffizienz herangeht, lässt die sozialen Herausforderungen außer Acht. Dabei ist klar: Für Mieter und Vermieter bleiben die Kosten das Nadelöhr bei den energiepolitischen Zielen. Große Unternehmen können sich solche Investitionen leisten – stimmt das denn wirklich? Und was ist mit kleineren und privaten Vermietern? Dr. Volker Wiegel von LEG, Uwe Bigalke von DENA und Dr. Josef Girshovich von PB3C sprechen über den Spagat zwischen Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit am deutschen Wohnungsmarkt. Hören Sie dieses aktuelle Gespräch über eine Stadt für und mit Menschen als [PB3C Immo Podcast #20](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs und Dr. Josef Girshovich. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Rankestraße 17, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.