



## Deal

Die **Degewo** und **Art-Invest Real Estate** haben das unter dem Namen „Postscheckamt“ bekannte Bürohochhaus sowie fünf benachbarte Baugrundstücke direkt am Landwehrkanal von der **CG Gruppe** erworben. Gemeinsames Ziel sei die Öffnung und Entwicklung des ehemaligen reinen Verwaltungsstandortes zu einem urban gemischten Quartier mit Angeboten für Wohnen und Arbeiten. Das insgesamt 35.600 qm große Areal liegt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Es besteht aus mehreren Teilflächen, von denen die nördlich gelegenen Baufelder von Degewo entwickelt werden sollen. Das Unternehmen beabsichtigt, in dieser zentralen Innenstadtlage rund 320 Wohnungen zu errichten. Den Planungen zufolge werden rund zwei Drittel dieser Wohnungen als geförderter Wohnraum angeboten. Die südlichen, am Halleschen Ufer gelegenen Baufelder sowie das bestehende Hochhaus werden von der Art-Invest Real Estate übernommen. Die Entwicklung für das Areal sieht eine rein gewerbliche Nutzung des Bürohochhauses sowie der angrenzenden Grundstücksteile vor. Damit habe das Unternehmen die Möglichkeit, insgesamt bis zu 64.000 qm Gewerbeflächen zu schaffen bzw. zu sanieren. Ergänzt wird dieses Angebot durch ca. 50 freifinanzierte Wohnungen, die von Art-Invest Real Estate realisiert werden. Der Neubau eines Kindergartens, für den die Degewo verantwortlich zeichnet, rundet das Angebot auf dem Areal ab.

schäftsmodelle und sind bereit und in der Lage, hohe Summen zu investieren. Entsprechend steigt die Anzahl der sogenannten Unicorns und der Start-ups, die als potenzielle Unicorns gelten, was die Attraktivität des Start-up-Standorts Deutschland für internationale Investoren noch weiter steigert. Deutsche Investoren hingegen investieren zumeist eher niedrige Summen und geben so Jungunternehmen Starthilfe“.

### **E-Commerce verliert an Attraktivität – FinTech und Mobility legen stark zu**

In den zurückliegenden Jahren hatten vor allem E-Commerce-Geschäftsmodelle viel Geld angezogen. Hier scheint sich eine Trendwende vollzogen zu haben: Die in E-Commerce-Start-ups investierte Summe sank von 1 Mrd. Euro im ersten Halbjahr 2018 auf 208 Mio. Euro im ersten Halbjahr. Dieser massive Einbruch konnte allerdings an anderer Stelle mehr als ausgeglichen werden: „Der Fokus der Investoren hat sich verändert“, beobachtet Lennartz. „Wir sehen ein steigendes Interesse an Technologie-Geschäftsmodellen etwa in den Bereichen Mobilität oder Künstliche Intelligenz, aber auch an ganz neuen Geschäftsmodellen wie E-Scooter oder medizinisches Cannabis. E-Commerce scheint hingegen zumindest vorläufig den Zenit überschritten zu haben.“

### **Drei Viertel des Kapitals fließt nach Berlin**

Der mit Abstand größte Deal war die 428-Millionen-Euro-Finanzspritze für das Reise-Start-up **GetYourGuide**. Auf den Plätzen zwei und drei folgen die Online-Bank **N26** (266 Mio. Euro) und das AdTech-Start-up **Adjust** (201 Mio. Euro). Von den zehn größten Investitionsrunden gingen in diesem Jahr neun an Unternehmen mit Sitz in Berlin; eine ging nach Baden-Württemberg. Auf Berlin entfielen im ersten Halbjahr 41% der Deals und sogar 76% des investierten Kapitals.

„Das Berliner Start-up-Ökosystem hat sich im ersten Quartal als sehr stark erwiesen“, stellt Lennartz fest. „Hier stimmen die Rahmenbedingungen auch im internationalen Vergleich, hier werden Trends besonders schnell aufgegriffen und umgesetzt, und längst haben ausländische Investoren Berlin auf dem Schirm. Zwar steigen auch an den anderen wichtigen Start-up-Standorten in Deutschland die Finanzierungsaktivitäten, und in keinem anderen europäischen Land gibt es mehr qualitativ hochwertige Start-up-Ökosysteme. Aber die ganz großen Summen gehen bis auf wenige Ausnahmen an Berliner Unternehmen.“

Nachdem im Vorjahr noch ICOs als neue Finanzierungsform in Erscheinung getreten waren, scheint dieser Boom bereits wieder abgeebbt zu sein: Nach 13 ICOs mit einem Volumen von insgesamt 250 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2018 gab es in diesem Jahr bislang gerade einmal fünf derartige Transaktionen, die in Summe lediglich 5 Mio. Euro einbrachten. □

## **Warum wir Büroimmobilien wie junge Gründer denken sollten**

**Gastbeitrag Joshua Abadayev,  
Geschäftsführer ATRIUM Development Group**

Pflanzen ohne Sonnenlicht und ohne Erde in regalähnlichen Systemen wachsen zu lassen, mag anfangs befremdlich klingen. Dabei ist das Konzept der stapelbaren Indoor-Kräuterzucht dank eines Start-ups aus Berlin längst Realität, dort, am Hotspot der Gründerszene mit fast 2.000 Jungunternehmen im Jahr 2018.

### **Vollvermietung als Wachstumsbremse?**

Diese Jungunternehmen suchen immer noch – oder wieder – nach passenden Büroflä-



chen, denn die Situation am Berliner Büroimmobilienmarkt ist kritisch. Mit 1,4% ist die Leerstandquote auf ein Rekordtief gesunken, die Flächennachfrage hat das Angebot längst überholt. In Berlin stehen aktuell nur 263.000 qm leer, der Büroimmobilienmarkt gilt als voll vermietet. Egal ob Start-up oder Großkonzern, die Vollvermietung ist für alle Unternehmen problematisch, denn wer sich räumlich nicht vergrößern kann, riskiert die eigenen Wachstumspotenziale nicht voll nutzen zu können. Doch nicht alle Flächen, die in der Vergangenheit vermietet wurden, sind heutzutage noch marktauglich. Längst überfällige Sanierungen oder nicht mehr zeitgemäße Flächengrundrisse führen dazu, dass manche leerstehenden Fläche trotz Nachfrageüberhang keine Mieter finden.

### **Berlin – Hauptstadt der Start-ups**

Berlin ist als wachsende Metropole mit vier namhaften Universitäten und viel internationalem Publikum besonders attraktiv für Start-ups. Deutlich wird dies auch an der Gründungsrate, diese ist bei Absolventen in der Hauptstadt deutlich höher als im bundesdeutschen Vergleich. Unter diesen Voraussetzungen ist nicht davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Büroimmobilien durch Jungunternehmer in den kommenden Jahren abnehmen wird. Zwar hat das Flächenangebot durch Revitalisierungen und Neubauprojekte zuletzt deutlich zugenommen, Büroimmobilien werden jedoch oft noch nach altbewährten Kriterien entwickelt. Dabei wird manchmal vergessen, dass Start-ups im Vergleich zu traditionellen Großunternehmen andere Ansprüche an Büroimmobilien stellen.

### **Moderne Büro(t)räume: Co-Working, Desk-Sharing & Co.**

Wie müssen Büroimmobilien gestaltet sein, um Start-ups und ihre Angestellten anzusprechen? Jungunternehmer wünschen sich für ihr Team nicht nur eine moderne und flexible Arbeitsplatzgestaltung, sondern suchen nach Büroflächen, die zur Unternehmenskultur passen. Für die Praxis bedeutet das: Büros sollten nicht zu weitläufig sein, Gemeinschaftsräume haben und gleichzeitig erschwinglich sein. Start-ups profitieren besonders von flexiblen Mietverträgen, wie sie auch in Coworking-Büros üblich sind. Je nach Bedarf können dort zusätzliche Flächen kurzfristig angemietet werden. Büroflächen müssen zudem nicht immer in den Top-Lagen der deutschen Metropolen liegen, vielen kleinen Start-ups fehlen dafür die finanziellen Mittel. Projektentwickler schaffen deshalb abseits der klassischen Bürostandorte wie Berlin-Mitte neue Möglichkeiten und geben Randlagen wie Adlershof oder Reinickendorf als Berliner Bürostandorte eine neue Bedeutung. Doch nicht alle Büroflächen, die aktuell neu gebaut werden, sind nach Fertigstellung auf dem Markt verfügbar. Knapp 50% jener Flächen, die bis 2021 fertiggestellt werden sollen, sind bereits

vorvermietet. Dennoch bleibt der Neubau eine effektive Strategie, um die angespannte Lage am Büroimmobilienmarkt zu entlasten.

### **Fazit**

Von 2013 bis 2018 haben Start-ups durchschnittlich 14% der deutschen Bürofläche nachgefragt – eine Trendumkehr ist zukünftig nicht in Sicht. Daher sollten Immobilieninvestoren und Entwickler beim Thema Neubau „outside the box“ denken: Neue Bürokonzepte für mehr neue Flächen dürfen anfangs so ungewöhnlich klingen wie die vertikale Indoor-Landwirtschaft. Dafür müssen wir uns von etablierten Denkweisen verabschieden und beginnen, wie junge Gründer zu denken. □

### **Berliner Suedkreuz: Starker Impuls für zukunftsbewusstes Bauen**

**EDGE** und der Energieversorger **Vattenfall** haben in Anwesenheit des Regierenden Bürgermeisters von Berlin, **Michael Müller**, den Grundstein für das Gebäudeensemble **EDGE Suedkreuz Berlin** gelegt. Die beiden Gebäude entstehen am Hildegard-Knef-Platz in einer richtungsweisenden und nachhaltigen modularen Holz-Hybrid-Bauweise. **EDGE Suedkreuz Berlin** wird in der Hauptstadt als neue Deutschlandzentrale von **Vattenfall** errichtet. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2021 vorgesehen.

**EDGE Suedkreuz Berlin** besteht aus zwei jeweils siebengeschossigen Baukörpern, einem Solitär und einem um ein zentrales Atrium errichteten Carré-Gebäude, und umfasst insgesamt rund 32.000 qm Geschossfläche (GF). Die Erdgeschosse bieten Platz für Empfangs- und weitere Communityflächen, alle weiteren Flächen des Projekts sind für die Büronutzung vorgesehen. Das großzügige Atrium des Carrés wird geprägt durch vier einzigartige, baumartige Treppenkonstruktionen, die jenseits der klassischen Gebäudekerne Geschosse miteinander verbinden und Treffpunkte für die Interaktion der Büronutzer bilden.

**EDGE Suedkreuz Berlin** ist Teil der Nachhaltigkeits- und Mobilitätsdrehscheibe am Bahnhof Berlin-Südkreuz. Die oberirdischen Geschosse dieses außergewöhnlichen Projekts werden in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet, was den innovativen und ressourcenschonenden Anspruch von **EDGE** widerspiegelt. Es ist die größte Holz-Hybrid-Konstruktion in Deutschland. Durch die intelligente Kombination des nachwachsenden Rohstoffs Holz mit Beton reduzieren sich die für die Herstellung des Rohbaus anfallenden CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zur konventionellen Stahlbetonbauweise um bis zu 80% pro Quadratmeter Nutzfläche.