



1. Grußwort

Liebe Geschäftspartner, liebe Freunde des Hauses, liebe Leser,

schon wieder ist ein Jahr vergangen und 2019 neigt sich langsam dem Ende zu. Gestatten Sie mir daher, einen kurzen Rückblick auf das vergangene Jahr zu werfen.

Überschattet wurde 2019 von endlosen Diskussionen um Enteignung und Mietendeckel in Berlin. Der Mietendeckel ist bereits beschlossene Sache und wird Anfang 2020 kommen.

Aus meiner Sicht ist der Mietendeckel blanker Populismus, eine undurchdachte und kurzsichtige Regelung, die äußerst negative Folgen für unsere Stadt haben wird. Denn mit dem Mietendeckel werden nicht nur Investoren abgeschreckt, sondern auch überfällige Investitionen oder Sanierungen und Modernisierungen behindert. Handwerker klagen schon jetzt, dass Aufträge storniert wurden, auch Banken haben bereits verkündet, dass Investitionen auf Eis gelegt werden.

Hinzu kommt, dass der Mietendeckel jegliche Differenzierung zwischen verschiedenen Mietarten und unterschiedlichen Vermietern vermissen lässt. Das verstärkt das bereits vorhandene investitionsfeindliche Klima in der Stadt. Unter den privaten Eigentümern hat er schon jetzt zu einer erheblichen Verunsicherung geführt.

Dabei ist völlig unklar, ob der Mietendeckel überhaupt verfassungskonform ist. Die Opposition aus CDU und FDP hat schon angekündigt, dass sie das Verfassungsgericht anrufen wird. Auch das Bundesinnenministerium höchstselbst ließ verlautbaren, dass das Land Berlin mit dem Mietendeckel seine Kompetenzen überschreitet und mehrfach gegen

das Grundgesetz verstößt. Selbst der Rat der Berliner Bezirksbürgermeister lehnt eine Aufgabenwahrnehmung durch die Bezirke ab. Denn es steht zu befürchten, dass die Ämter überrannt und lahmgelegt werden. Große Fragezeichen allerorten, Eigentümer und Mieter sind verunsichert. Das große Experiment scheint schon jetzt zum Scheitern verurteilt.

Ich persönlich plädiere nachdrücklich für die Rückbesinnung auf vernünftige Lösungen in der Politik, die Wiederherstellung des sozialen Friedens und eine Versöhnung zwischen den Menschen, die in den Häusern leben und denjenigen, die diese bauen. Ein „Klassenkampf reloaded“ wird der Stadt und uns allen nur schaden. Berlin als ein „sozialistisches Stadtlabor“ zu nutzen, um die Grenzen des Machbaren auszuloten, das ist aus meiner Sicht unverantwortlich.

Es ist die Pflicht der Politik, die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, um Berlin in die Zukunft zu führen. Doch stattdessen werden mit der heißen Nadel vermeintliche Lösungen gestrickt – mit offenen Folgen. Dabei müssten die Menschen miteinander nur in eine offene Diskussion eintreten und versuchen Lösungen und Kompromisse zu finden, die wirklich tragfähig sind.

Wir von der SANUS AG sind immer gerne bereit, mit allen Beteiligten in Dialog zu treten, denn nur dann sind Ergebnisse zu erzielen, die allen gerecht werden. Nehmen Sie uns gerne beim Wort!

Nun wünsche ich Ihnen eine schöne Adventszeit, frohe Weihnachten, einen guten Rutsch in 2020 und natürlich weiterhin viel Erfolg bei all Ihren Vorhaben.

Ich freue mich auf die weitere Zusammenarbeit und gemeinsame Erfolge. Bleiben Sie uns gewogen.

Ihr Siegfried Nels



Siegfried Nehls. Quelle: SANUS AG

SANUSAG



2. Kleiner Bruder oder Musterknabe? Wohnungsbau in Potsdam

Die brandenburgische Landeshauptstadt blickt gespannt nach Berlin. Dort wurde nach langem politischem Gezerre nun der Mietendeckel beschlossen. Auch wenn in juristischer Sicht das letzte Wort noch nicht gesprochen ist, soll das neue Gesetz ab Anfang 2020 greifen. Was bedeutet das für den Wohnungsbau Potsdam? Wie ist in der Residenzstadt die aktuelle Wohnungssituation? Diese Fragen stellte sich die Immobilienbranche auf dem Potsdamer Immobilientag, der erstmals in dem neuen Gebäude der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) veranstaltet wurde.

Alle Daten und Fakten zum Potsdamer Immobilienmarkt sollten auf den Tisch – so das Versprechen der Veranstalter. Und die Zahlen sprechen für sich: Die Postbank prognostizierte in ihrem Wohnatlas 2019 bis 2030 einen jährlichen Preisanstieg im Wohneigentum von 1,68 Prozent. Damit landet Potsdam direkt hinter München (1,7 Prozent), deutschlandweit auf dem siebten Platz der größten Preissteigerer.



Siegfried Nehls zu Gast auf dem Potsdamer Immobilientag. Foto: W&R, Tom Dachs

Auf dem Panel „Wohnen: Hidden Champions für Wohninvestments Ost“ diskutieren Branchenexperten über die hohen Grundstückspreise und die Entwicklungen im Wohnungsbau in Potsdam. Denn die Zahlen zeigen, dass trotz des hohen Bedarfs in den letzten beiden Jahren weniger Wohnungen fertiggestellt wurden, als in den Jahren zuvor. Aus Sicht von Immobilienprofi Siegfried Nehls, Vorstand und Gründer des Berliner Projektentwicklers SANUS AG, ist diese Tatsache „saisonal bedingt“.

Die SANUS AG ist in Potsdam mit zwei absoluten Prestigeprojekten am Start: Die Villa Tummeley und der alte brandenburgische Landtag am Brauhausberg. Die Villa Tummeley, ein historisches Schmuckstück am Tiefen See, wird aktuell saniert und um eine Orangerie erweitert. Die Wohnungen gehören zu den teuersten in ganz Potsdam,

aufgrund der Lage und Attraktivität des historischen Bauwerks, das hochwertig saniert wird, verwundert das nicht. Laut Siegfried Nehls sind die Käufer Potsdam eng verbunden und stammen aus der Stadt selbst oder dem unmittelbaren Umfeld. Die Wohnungen in der Villa sind bereits sämtlich verkauft. In der Orangerie sind noch Wohnungen zu haben. Am Brauhausberg sollen 130 Wohnungen, ein Hotel mit 100 Zimmern und Büros für das benachbarte Geoforschungszentrum entstehen. Die SANUS hat bereits einen Kaufvertrag geschlossen, um die Anteile der Eureka zu übernehmen.



Expertenrunde in Potsdam. Foto: W&R, Tom Dachs

Ein Faktor, der sich naturgemäß in den hohen Preisen niederschlägt sind die hohen Baukosten und die Preise für Bauland. Ist Potsdam also ein Premiumstandort und sind Kaufinteressenten hier anspruchsvoller als anderswo? „Es gibt viel Lebensqualität in Potsdam: Viel Wasser, Kunst und Kultur, die Nähe zu Berlin“, so Siegfried Nehls. „Potsdam ist eine Residenzstadt, insofern ist hier ein Luxussegment entsprechend nachgefragt.“

Doch was sind nun die Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf Brandenburg im Allgemeinen und den Potsdamer Markt im Besonderen? Dazu waren sich die Experten einig. Sie sehen in dem Mietendeckel einen Wettbewerbsvorteil für Brandenburg. Aus

Sicht von Siegfried Nehls sind derlei Eingriffe generell schlecht für den Markt: „Investoren in Berlin werden aussteigen und sich nach lohnenderen Möglichkeiten umsehen, zum Beispiel im unmittelbaren Berliner Umland und auch in Potsdam.“ Chancen also für die brandenburgische Landeshauptstadt und viele Nachteile für Berlin? Schadenfreude bleibt bei den Experten jedenfalls aus: „Für die Berliner tut’s mir leid, doch viele Bauträger werden nun im Umland investieren, nicht mehr in Berlin. Potsdam wird davon profitieren“, fasst Siegfried Nehls die Situation zusammen.



3. EXPO REAL 2019: Branchentreff und Pulsmesser

Die EXPO REAL in München ist nicht nur die größte Gewerbeimmobilienmesse Europas, sondern auch Trendbarometer und Taktgeber für die gesamte Branche. Drei Tage lang nutzten 2.190 Aussteller aus 45 Ländern und rund 46.000 Besucher die EXPO REAL als Plattform für Diskussionen, zum Netzwerken und – vor allem – für Business.



Networking allerorten. Hier am Stand Berlin-Brandenburg. Foto: Business Network

Trotz Brexit, aufziehender Rezession und Handelsstreit war die Stimmung gut, es überwog realitätsbezogener Optimismus. Die Kombination aus niedrigen Leerstandsdaten, boomender Wirtschaft und der Tiefstzinspolitik der EZB ist nach wie vor ein äußerst kraftvoller Antrieb für die Immobilienmärkte. Experten sehen angesichts der politischen Großwetterlage kein erhöhtes Risiko für die Immobilienwirtschaft in Deutschland.

Doch es gibt auch dunkle Wolken am Horizont: Stichwort Mietendeckel. Die Regulierungsideen aus der Politik sorgten für Diskussionen. Neben dem Mietendeckel, der in Berlin kurz vor seiner Umsetzung steht, fordern manche gar Enteignungen im großen Stil. Branchenexperten sind sich einig: Es reicht!

Die deutsche Hauptstadt bleibt das Immobilien-Mekka Europas und ist nach wie vor Investor's darling. Doch der Mietendeckel hat längst auch die Kapitalmärkte erreicht. Anleger reagieren nervös auf den Beschluss aus der Hauptstadt. Obwohl die Zinsen aufs Baugeld historisch niedrig sind und Wohnraum weiterhin knapp ist, sorgen Mietendeckel, Enteignung und Co. für Ärger und Unverständnis.

Branchenvertreter bezeichnen das Gesetz als bizarr, realitätsfern und warnen vor katastrophalen Folgen für den Immobilienstandort Deutschland. Der Mietendeckel signalisiert Stillstand und einen Wechsel im politischen und wirtschaftlichen System der Bundesrepublik. Inländische wie internationale Investoren ziehen sich schon jetzt aus dem Berliner Markt zurück – mit gravierenden Folgen für den Wirtschaftsstandort. Mit einer Regulierung, die stranguliert, vernichtet der Senat Vertrauen und den Tatendrang der Menschen, die in die Hauptstadt kommen, um Neues zu schaffen – so einer der vielen Vorwürfe, die sich an die Berliner Verantwortlichen richten.

Experten befürchten, dass sich die ohnehin schon nicht ausreichende Neubautätigkeit deutlich reduziert. Die Folge: Es entstehen keine neuen Wohnungen. Siegfried Nehls, Vorstand des Berliner Projektentwicklers SANUS AG, schätzt die Situation als riskant ein: „Die Berliner Politik spielt ein gefährliches Spiel. Wenn sich die Schaffung von Wohnraum in Berlin nicht mehr rechnet, dann weichen Entwickler und Investoren an

andere Standorte aus. Letzten Endes stellt sich dann die Frage, wer in Berlin den dringend benötigten Wohnraum noch schaffen soll.“

Die SANUS AG nutzte auf der Messe die Gelegenheit, um nachhaltige Kontakte ins Ausland zu knüpfen. „Wir sind schon in Mailand und Budapest aktiv und entwickeln dort spannende neue Projekte“, so Siegfried Nehls. „Ich persönlich habe die Erfahrung gemacht, dass man in Städten und Regionen im europäischen Ausland mit offenen Armen willkommen geheißen wird. Man ist nicht von vornherein contra Investoren eingestellt und arbeitet gemeinsam an Lösungen, die die jeweilige Stadt voranbringen und damit letztlich auch den Menschen nutzen. Leider ist das in Berlin oft nicht so.“

Das wichtigste Thema in den Gesprächen waren dann aber doch neue und zukunftsweisende Bauprojekte, die sich um Stadtentwicklung, Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit drehen und die Ansprüche und Anforderungen der Menschen von vornherein mitdenken. „Das Hauptziel dabei ist nicht immer der blanke Profit, auch wenn viele uns Entwicklern genau das unterstellen“, sagt Siegfried Nehls. „Es geht vor allem um die Schaffung von Leuchtturmprojekten, architektonischen Highlights und ein Beitrag zur Stadtentwicklung der Zukunft. Das könnte möglicherweise ein Schlüssel sein, um den Baufrieden wieder herzustellen und die Menschen zu versöhnen – zum Wohle aller.“

4. Aktuelle Projekte: Baugenehmigung für Mailänder Hotelprojekt



Das geplante Hotelprojekt in Mailand. Foto SANUS AG

Mode, Essen, Lifestyle, Geschichte und Kultur: Italien ist nach wie vor eines der beliebtesten Reise- und Lebensziele weltweit. Millionen Menschen besuchen das Land und staunen über berühmte Städte wie Venedig., Florenz, Rom und Mailand, die sich durch eine beeindruckende Historie und ein unvergleichliches Flair auszeichnen. In der norditalienischen Millionenmetropole Mailand geht es für die SANUS AG nun los. Dort hat das Unternehmen in der Viale Abruzzi in zentraler Lage ein ehemaliges Universitätsgebäude erworben, das nun zu einem Hostel umgestaltet wird. Dabei kommen der SANUS AG ganz besonders die Expertise als Denkmalschutzexperten zugute. Das

Bestandsgebäude wird behutsam saniert und erweitert. Damit werden an dem Standort insgesamt über 520 Betten entstehen, ein Vertrag mit einem ausgewählten spanischen Hostelbetreiber ist bereits geschlossen.

„Wir freuen uns, dass wir nun in Mailand mit dem Projekt beginnen können“, so Jan Holstein, Chef der SANUS Projektentwicklung. „Von Beginn an liefen die Abstimmungen mit der Verwaltung hervorragend, für die Baugenehmigung mussten wir nicht so viel Geduld aufbringen, wie es bei uns leider allzu oft üblich ist. Ich bin mir sicher, dass das Projekt nach seiner Fertigstellung das Portfolio der SANUS, aber auch die Stadt Mailand schmücken wird.“

Die Fertigstellung des Projekts ist für 2022 geplant.

SANUS AG



Über die SANUS AG

Die SANUS AG, gegründet 1996, ist eines der führenden Immobilienunternehmen in der Hauptstadt. Die Kernkompetenz der SANUS AG liegt in der Modernisierung und Sanierung von Altbauten mit dem Ziel der Veräußerung an private und institutionelle Investoren oder Selbstnutzer. Zusätzlich realisiert das Unternehmen als Projektentwickler zahlreiche Neubauprojekte in den Segmenten mittleres und gehobenes Wohnen.



Kontakt:

SANUS BETEILIGUNGS AG

Kaiserdamm 13, 14057 Berlin

Tel.: +49 30 889 298 0

Email: info@sanus-ag.de

Web: www.sanus-ag.de

Our mailing address is:

info@sanus-ag.de