

**Jens Lütjen**

ist seit mehr als zwanzig Jahren geschäftsführender Gesellschafter beim Immobilienberatungsunternehmen Robert C. Spies. Er ist verheiratet und hat vier Kinder.

Das Weihnachtsgeschäft erlebt jetzt seine Hochphase. Für den Einzelhandel gibt es nun aber eine Vollbremsung. Was bedeutet das für den Immobilienmarkt in diesem Segment?

Jens Lütjen: Der nochmalige Lockdown ist für die Mieter, insbesondere von hochpreisiger City-Handelsflächen, ein schwerwiegender Umsatzenbruch und -einbruch. Es ist wichtig, diese aktuelle Situation zu antizipieren und mit hoher politischer Aufmerksamkeit die stark unter Druck geratenen Bereiche zu stärken und zu flankieren. Anzumerken ist, dass die Stadtteile und ihre dortigen Handelsflächen bisher durch die Pandemie häufig sehr viel sicherer und in Teilen sogar frequenter kommen, weil die Bewohner dort zum Einkauf bleiben. Zudem hängt es damit zusammen, dass die Mieten im Vergleich zur City deutlich geringer sind.

Wie schätzen Sie es ein: Werden Eigentümer langfristig weitere Eingeständnisse machen? Sonst laufen doch viele Gefahr, ihren Mieter zu verlieren, weil er es nicht schafft. Etliche Mieter sind seit Wochen im engen Austausch mit ihren Vermietern und Eigentümern, sodass sich in Teilen angepasste Strukturen bereits abbilden. Wir sehen an vielen Stellen einen verantwortungsvollen und verständnisvollen Umgang.

Es gab mit Fortschritten bei der Entwicklung von Impfstoffen auch gute Nachrichten. Aus Ihrer Sicht hat das Bedeutung für die Stadtentwicklung Bremens. Wieso?

Die Impfstoffe geben den gerade schwer getroffenen Bereichen Hotel, Freizeit und Tourismus sowie in Teilen dem Handel wieder eine Perspektive. Es geht dabei auch um die Frage der Finanzierbarkeit. Vor einigen Wochen hätte keine Bank ein Hotel finanziert. Ich werte die Entwicklung der Impfstoffe als Chance in Bezug auf die Entwicklung der Quartiere in Bremen wie das Hulsbergviertel, das Tabakquartier, die Überseeinsel oder den Europahafen. Denn wir können mit dieser Ausgangslage die Durchmischung der Quartiere wieder offensiver denken. Schließlich geht es uns überall dort nicht nur um Ideen fürs Wohnen. Die Banken hätten aber ohne die Impfstoffe vielleicht gesagt, dass vor allem die Wohnbausteine fokussiert werden sollen.

Wie stark verändert die Pandemie den Immobilienmarkt?

Trotz Corona haben wir bei Wohnimmobilien weiter sehr stabile Umsätze. Es gibt nach wie vor eine Flucht in Sachwerte bedingt durch die niedrigen Zinsen und das immer stärker werdende Verwahrentgelt bei Banken. Speziell im Bereich Hotel sehen wir auf der ganzen Welt eine erhebliche Gefährdung. Wir können nur hoffen, dass die meisten Betreiber und Eigentümer Anpassungen ihrer Konditionen gefunden haben, um diese für die Branche außerordentlich schwierige Zeit zu überbrücken. Es trifft insbesondere Businesshotels, weil Geschäftsreisen ausfallen. Im Bereich Tourismus und Freizeit dürfen wir, glaube ich, sagen, dass die Zeit der Öffnung zumindest partiell einen Puffer gebracht hat, und die staatlichen Hilfen haben natürlich gewirkt. Ältere Hotels geraten aber noch stärker unter Druck, sich anzupassen, und sind in Teilen sicher prädestiniert für eine Umnutzung zu Mikroapartments oder Wohnungen für Senioren in der Stadt.

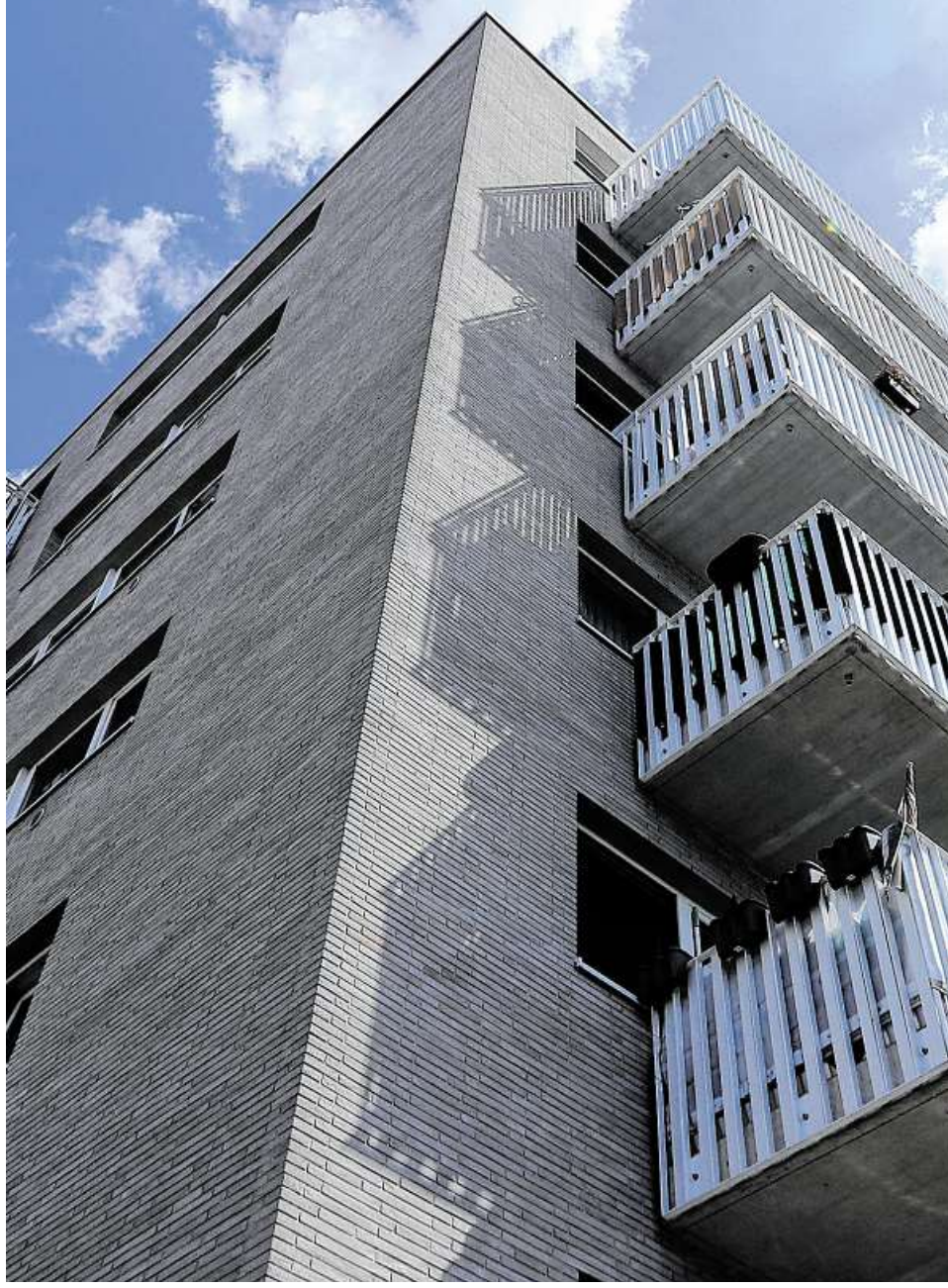
CORONA-WIRTSCHAFTSHILFEN

Hilfsgelder halten auch „Zombie“-Firmen am Leben

Mannheim. Das dicke Ende der Corona-Krise kommt aus Sicht von Finanzmarktexperten erst noch. Die staatlichen Finanzspritzen stabilisierten die Wirtschaft, hielten auch eigentlich insolvente „Zombie“-Unternehmen künstlich am Leben. Das ist das Ergebnis einer Umfrage des Mannheimer Leibniz-Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) unter 174 Finanzmarktexperten. Innerhalb der kommenden sechs Monate wird die Zahl der Unternehmenspleiten nach Ansicht von 55 Prozent der Befragten stark, von 43 Prozent leicht ansteigen. Auch werde die Anzahl von „Zombie“-Unternehmen wachsen - nach Meinung von 39 der Befragten stark, von 58 Prozent gering. Grund dafür ist nach Angaben von 61 Prozent das zeitweise Aussetzen der Insolvenzantragspflicht. Die Umfrage wurde im Dezember vorgenommen. **DPA**

„Impfstoffe geben eine Perspektive“

Ausblick auf den Immobilienmarkt



Für Jens Lütjen ist die Verbindung von Überseestadt und City neben dem Umbau des Parkhauses Mitte die zentrale Aufgabe für Bremens Innenstadt. FOTOS: FRANK THOMAS KOCH

Was erwarten Sie für den Handel in Bremen?

Es ist kein Geheimnis, dass der Händler im Prinzip heute nur überleben kann, wenn er ein Online-Standbein hat. Weitere Vertriebskanäle neben dem stationären Geschäft sind zwingend notwendig. In Bremen werden wir in einen noch härteren nationalen Wettbewerb um Ansiedlungen eintreten, weil die Stadt auch in den letzten Jahren im Zentrum

in Teilen nicht die Handelsformate und Handelsstandorte angeboten hat. Umso wichtiger ist zukünftig, dass die City und die Überseestadt verbunden werden. Wir halten den Standort Brill darum für extrem wichtig. Der Brill ist prädestiniert für Bildungseinrichtungen, wovon wir uns ein neues, jüngerer, lebendiges Publikum und mehr Frequenz versprechen. Das ist unerlässlich als Reiz für die

Änderungen bei Maklerprovision

Bremen. Vom 23. Dezember an werden auch in der Hansestadt Bremen Maklergebühren geteilt. Bisher trägt hier allein der Käufer die Kosten der Provision von 5,95 Prozent. Gerechnet auf einen Preis von 350 000 Euro entspricht das fast 21 000 Euro. In Hamburg, Berlin, Brandenburg und Hessen sowie in Regionen Niedersachsens zahlten Käufer bisher ebenfalls die Provision allein.

In Zukunft soll der Käufer höchstens so viel zahlen wie der Verkäufer, was auch Bremer Makler als fair bezeichneten. Zugleich gab es aus Bremen Kritik am Gesetz: Der Geschäftsführer von Haus & Grund Bremen,

Ingmar Vergau, befürchtet, dass Eigentümer die Kosten in den Kaufpreis einkalkulieren werden - ein Nachteil für Käufer, weil damit Nebenkosten wie die Notargebühr oder die Grunderwerbssteuer mitsteigen. Die Bremer Bundestagsabgeordnete Sarah Ryglewski (SPD), parlamentarische Staatssekretärin im Bundesfinanzministerium, meint dagegen, dass es mit der Verteilung der Maklerkosten eine „spürbare finanzielle Entlastung auch für Käuferinnen und Käufer in Bremen“ gebe. Das arbeitgebernahe Institut der deutschen Wirtschaft (IW) geht davon aus, dass die Provisionen sinken könnten. **LB**

Luftverkehr soll klimaneutral werden

VON MATTHIAS ARNOLD

Berlin. Auch die Luftverkehrsbranche soll bis 2050 klimaneutral werden und hat sich dazu nun eine Reihe von Maßnahmen auferlegt. Dazu gehören unter anderem effekti-

vere Flugzeuge mit weniger Verbrauch, alternative Antriebsarten etwa mit Wasserstoff sowie eine bessere Organisation des europäischen Luftraums.

Eine effektivere CO₂-Bepreisung oder eine Besteuerung des bislang steuerfreien Kero-

City. Im Moment sehen wir, dass Covid-19 zu noch mehr Onlinebestellungen geführt hat. Das ist eine dramatisch gefährliche Entwicklung für die Innenstädte.

Überhaupt heißt es in vielen Bereichen, dass die Corona-Pandemie Entwicklungen beschleunigt hat. Trifft das in Ihrem Geschäft ebenfalls zu?

Absolut! Der Trend zur Urbanisierung hält im Zusammenhang mit Mobilitätsgedanken weiter an. Das Thema Fahrrad hat nochmals Aufschwung bekommen, wie auch die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten. Wir denken, dass die Menschen in Zukunft ihre Arbeit an unterschiedlichen Orten leisten werden und halten mobiles Arbeiten für geeigneter als ausschließlich Homeoffice. Die neuen Arbeitswelten bekommen insgesamt eine unglaubliche Dynamik. Wir selbst brauchen - wie viele andere Unternehmen auch - mehr Platz. Coworking oder Showroom-Flächen werden darum in Betracht gezogen. Gleichmaßen haben wir die Chance, den Wohnanteil in der City zu erhöhen, weil Teile des Umsatzes auf dem Büromarkt nicht mehr oder anders erfolgen.

Und was passiert auf dem Geweremarkt?

Wir erleben teils dort, wo das Geschäft unsicherer ist, dass Eigentümer verkaufen, um das Objekt danach selbst zu mieten. Covid-19 treibt zudem die Umsätze von Handelsimmobilien, während die Umsätze von Logistikflächen mit Bezug zur Produktion eine Pause einlegen und im Bereich Automotive sensibler werden. In Bremen wird es einen neuen Masterplan geben müssen, wie man mit Handelslogistik umgeht. Und auch im Umland wird es hohe Flächenanforderungen geben müssen, um Ansiedlungen von Handelslogistik zu nutzen. Wenn in Achim bei Amazon 2000 Arbeitsplätze entstehen, wird ein Großteil der Mitarbeiter auch in Bremen oder am Stadtrand leben und hier einkaufen. In den Innenstädten werden wir weltweit in den Erdgeschossen eine Veränderung sehen. Das ist die größte Herausforderung, wie wir dort spannende und teils temporäre Konzepte entwickeln und Erlebnis und Kultur schaffen. Die Investoren wollen in ihre Bestände in Bremen investieren, doch sie werden Erwartungen an die Stadt haben, den öffentlichen Raum aufzuwerten - wie den Domshof oder die Wallanlagen.

Was Investoren abschreckt, soll dem Vernehmen nach die Vision der autofreien City sein. Ja, das ist so. Dabei ist zu bedenken, dass viele Projekte nicht alleine aus den Bremer Strukturen heraus entwickelt und finanziert werden könnten. Es liegt mir sehr daran, dass wir in der Autostadt Bremen mit dem wichtigen Werk von Mercedes über autoarm und nicht autofrei sprechen. Ich würde es ohnehin total befürworten, wenn wir mit Mercedes gemeinsam über Mobilität und innovative Parkraumkonzepte in Bremen nachdenken. Die Synergie ist naheliegend. Da sollte es keine Berührungängste geben.

Das Gespräch führte Lisa Boekhoff.

Ideen für den Bestand

An diesem Dienstag diskutiert eine Expertenrunde, unter anderem mit Jens Lütjen von Robert C. Spies, zum Thema „Neue Ideen für alten Raum - Lösungskonzepte für Bestandsimmobilien“. Dabei geht es etwa um die Auswirkungen von Arbeitsformen wie Homeoffice oder Co-working auf den Immobilienmarkt. Zuschauer können sich die virtuelle Veranstaltung des Bremer Netzwerks i2B am 15. Dezember kostenlos per Livestream anschauen und per Mail auch Fragen einwerfen. Beginn ist um 18 Uhr. Wirtschaftsministerin Kristina Vogt (Linke) spricht zum Auftakt ein Grußwort. Mehr Informationen und den Link zum Livestream gibt es unter www.i2b.de.

Bahn will Lärm reduzieren

Schallschutz für Anwohner

VON BURKHARD FRAUNE

Berlin. In den nächsten zehn Jahren sollen weitere 800 000 Anwohner von Bahnstrecken von Schienenlärm entlastet werden. Dazu sollen Lärmschutzwände gebaut und Hauseigentümer Geld für Schallschutzfenster erhalten. Wie der Bund und die Deutsche Bahn am Montag angekündigt, sollen bis 2030 so jährlich 125 Kilometer Schienenwege lärmsaniert werden. „Die Anwohner entlang der Bahnstrecken haben ein Recht darauf, dass wir sie bestmöglich vor dem Lärm der Schiene schützen“, sagte Bundesverkehrsminister Andreas Scheuer (CSU).

Viele Anwohner werden aber noch jahrelang auf Lärmschutz warten müssen. 2050 sollen alle betroffenen 6500 Streckenkilometer saniert sein, ein Fünftel des Netzes. „Wir werden zügig planen und bauen“, versicherte Bahn-Infrastrukturvorstand Ronald Pofalla.

Saniert worden sind seit 1999 rund 2000 Kilometer. 64 000 Wohnungen erhielten Schallschutzfenster. Außerdem erhielten Zehntausende Güterwagen lärmmindernde Bremsen. Damit sei der Schienenlärm wie geplant halbiert worden, hieß es.

Sämtliche Wagen umgerüstet

Besonders laute Güterwagen dürfen seit Sonntag nicht mehr auf dem deutschen Schienennetz fahren. Die deutschen Güterwagenhalter haben nach eigenen Angaben sämtliche Wagen zum Stichtag umgerüstet. Statt mit Gussstahlsohlen bremsen sie nun mit einem Verbundstoff, der die Räder weniger aufraut und so weniger Lärm erzeugt.

Viele ausländische Güterbahnen, die regelmäßig durch Deutschland fahren, haben ihre Wagen aber nicht umgerüstet. Anders als geplant droht ihnen bei Verstößen kein Bußgeld. Das Verkehrsministerium hat es für ein Jahr ausgesetzt. Scheuer begründete dies damit, dass es durch die Corona-Seuche Engpässe bei der Umrüstung gegeben habe. Zugleich sicherte er strenge Kontrollen zu.

SELBSTANZEIGE

Volkswagen zahlt Millionen an Steuern nach

Wolfsburg. Der Autokonzern Volkswagen hat Ausgaben im Zusammenhang mit Leihwagen für Prominente und Medienvertreter einem Bericht zufolge über Jahre fälschlicherweise von der Steuer abgesetzt. Wie ein VW-Sprecher am Montag erklärte, hat der Konzern die Kosten für den sogenannten Pressefahrzeug-Pool den Steuerbehörden nachträglich „für einen mehrjährigen Zeitraum“ als nicht-abzugsfähige Betriebsausgaben angezeigt. „In der Folge wird ein Betrag in niedriger einstelliger Millionenhöhe nachgezahlt.“ Zuerst hatte der „Business Insider“ über den Vorgang geschrieben. Dem Bericht zufolge umfasste der Fahrzeug-Pool mehr als 500 Wagen, darunter Luxusautos von Audi, Bentley, Porsche, Lamborghini und Bugatti. Von der Steuer abgesetzt worden seien seit 2007 unter anderem die Kosten für Wartung, Verwaltung und Logistik. Erst 2015 sei der VIP-Fuhrpark intern kritisch hinterfragt worden. **DPA**

NEUER LOCKDOWN

BIP sinkt wöchentlich um 3,5 Milliarden Euro

Nürnberg. Der gerade beschlossene Lockdown wird nach Auffassung des Nürnberger Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) volkswirtschaftlich teuer. „Jede Woche Lockdown dürfte rund 3,5 Milliarden Euro beim Bruttoinlandsprodukt kosten“, sagte IAB-Forscher Enzo Weber am Montag. „Das wird die Beschäftigungsentwicklung in Deutschland noch einmal belasten“, betonte Weber. Das Bruttoinlandsprodukt betrug im Jahr 2019 in Deutschland etwa 3,44 Billionen Euro. Der Arbeitsmarkt dürfte nach Webers Einschätzung dennoch insgesamt vergleichsweise robust bleiben. Mittlerweile lägen viele Erfahrungen mit Lockdown-Maßnahmen vor und es existierten umfangreiche staatliche Stützungsmaßnahmen. Die bevorstehende Impfstoffzulassung gebe eine Perspektive auf ein Ende der akuten Corona-Phase. „Viele Betriebe werden deshalb versuchen, ihre Beschäftigten zu halten. Dennoch wird es einen Rückschlag am Arbeitsmarkt geben“, sagte Weber. **DPA**

Flugzeuge sollen künftig auch mit Wasserstoff fliegen - so wie der Vierstiefler HY4.

FOTO: SCHMIDT/DPA

