

30-19

ImmoNews der Woche (30. KW)

XX. Jahrgang, Erscheinungstag: 29.7.2019

KOMMENTAR

Blick nach London – Wissen anwenden, Fehler vermeiden



Neil Impiazzi

Segro

Eine Wohnung, 250 Interessenten. Konstellationen wie diese gehören in deutschen Metropolen wie München oder Berlin zum Alltag. Vor diesem Hintergrund haben die Entwickler urbaner Industrieflächen einen zunehmend schweren Stand, wenn es um Neubauvorhaben beziehungsweise die Ausweisung von Flächen geht.

Wer wie ich seit Längerem in London lebt, dem ist diese Problematik wohlbekannt. Auch in der Hauptstadt des Vereinigten Königreichs wurde vor einigen Jahren eine Großoffensive zur Schaffung von Wohnraum angekündigt. Die Folge: Gewerbestandorte wurden im großen Stil zu Wohnkomplexen umgewidmet, weshalb sich ein eklatanter Mangel an Industrieflächen herausbildete.

Dadurch entstand ein mögliches Szenario, in dem die urbane Infrastruktur teilweise aus dem Gleichgewicht zu geraten drohte: Für die Belieferung von Einzelhändlern, Betrieben und Privathaushalten müssten perspektivisch immer weitere Fahrtwege in Kauf genommen

werden. Die Straßen würden noch verstopfter sein, als es ohnehin der Fall war. Darunter würden letztlich auch die Anwohner leiden, in Form einer sinkenden Wohnqualität. Das Mayor of London's Office als zuständige Instanz reagierte daher frühzeitig mit einer Richtlinie, die den Verlust von Industrieflächen begrenzt: Plant ein Immobilienentwickler eine Umwandlung von Industrie- zur Wohnnutzung, muss er an anderer Stelle Ausgleichsflächen schaffen.

Um in Deutschland einen ähnlichen Verlust von Industrieflächen zu vermeiden und ein Problembewusstsein zu schaffen, ist ein enger Dialog zwischen allen Beteiligten wichtig. Darüber hinaus lohnt auch im Hinblick auf vielversprechende Immobilienkonzepte der Blick nach London: Dort heißt es inzwischen nicht mehr „Industrie oder Wohnen“, sondern „Industrie und Wohnen“. Im Rahmen eines Pilotprojekts wird ein altes großflächiges Fabrikareal teilweise zum urbanen Produktions- und Logistikstandort, teilweise zum Wohnquartier revitalisiert.

Projekte wie dieses zeigen, dass sich Immobilienentwickler und -nutzer wie auch Kommunen gleich zweifach an London orientieren können: erstens, um Fehler zu vermeiden. Und zweitens, um die bewährten Konzepte in der Metropole an der Themse auf die Gegebenheiten der deutschen Ballungszentren zu übertragen.

Dieser Artikel erschien am 17.7. auf LOGISTIK HEUTE.

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

MARKTNEWS

Gebaut wird genug – nur am falschen Ort

Gebaut wird in Deutschland genug, allerdings an den falschen Orten, berichten die **FAZ** und **DIE WELT** am 23.7. sowie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 25.7. Dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) zufolge müssten in diesem und im nächsten Jahr je 341.700 Wohnungen gebaut werden, um die Nachfrage zu decken, jeweils 62.800 davon in den Top-7-Städten. Doch gerade in diesen werde viel zu wenig gebaut, zwischen 2016 und 2018 seien im Schnitt nur 71 % der dort benötigten Wohnungen entstanden. In Hamburg und Düsseldorf liege die Quote immerhin bei 86 %. Gelingen es dort in den nächsten drei Jahren, dieses Niveau zu halten, sei auf absehbare Zeit mit einer Entspannung der dortigen

Märkte zu rechnen. Berlin liege mit einer Quote von 73 % noch knapp über dem Durchschnitt, sei aber ebenso wie München mit 67 %, Stuttgart mit 56 % und Köln mit 46 % von einer Entspannung weit entfernt. Auch in vielen Unistädten und im Umland der Metropolen werde zu wenig gebaut. Im ländlicheren Bereich hingegen sei die Situation aus dem entgegengesetzten Grund schwierig: In 69 kleineren und mittelgroßen Städten und Landkreisen werde mehr gebaut als nötig, und zwar dem IW zufolge im Durchschnitt mind. 50 % über dem Bedarf.

Muss die Immobilienwirtschaft agiler werden?

Über den Trend zum agilen Management und die Frage, ob diesem zu folgen für die Immobilienbranche sinnvoll ist, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 25.7. ausführlich. Im Rahmen der Studie ‚Wie viel Agilität verträgt die Immobilienwirtschaft?‘ vom Competence Center Process Management Real Estate (CC PMRE), der HTW Berlin und cctm real estate & infrastructure hätten sich im Zeitraum Dezember 2018 bis Januar 2019 131 Fach- und Führungskräfte aus der Immobilienwirtschaft zu dieser Frage geäußert. Die Immobilienwirtschaft sei aber noch nicht wirklich bereit, hierarchische Strukturen infrage zu stellen und agile Arbeitskonzepte auszuprobieren. Als Gründe hierfür würden Termindruck, ein größeres Interesse an Effizienz als an Innovation, Vorgaben durch Bauherrn und Kapitalgeber oder rechtliche Auflagen sowie regulatorische Fesseln genannt. Auch werde befürchtet, dass so mancher Mitarbeiter mit zu viel Selbstorganisation überfordert wäre. Am ehesten werde dort, wo der Möglichkeitssinn gefragt sei, Agilität als geeignete Form der Arbeitsorganisation angesehen. Deshalb könnten sich Asset- und Investmentmanager einen Einsatz agiler Methoden im Ankauf vorstellen, Propertymanager in der Vermietung. Facility- und Baumanager, aber auch Investment- und Assetmanager zeigten sich für agile Arbeitsformen im Verkauf offen. Auch für Centermanager, die unabhängig, schnell und kreativ auf die Bedürfnisse der Mieter und Kunden vor Ort reagieren müssten, sei die agile Arbeitsorganisation gut geeignet.

Bauvorschriften und Genehmigungsstau sind die Haupthemmnisse für Wohnungsbau

Dem Städte- und Gemeindebund zufolge entstehen in den Großstädten nicht genügend neue Wohnungen, weil es zu viele und zu strenge Bauvorschriften gibt. Das berichtet **DIE WELT** am 24.6. Auch müssten die Baubehörden der Kommunen mehr Personal einstellen, um die Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.

Rechnen sich Wohninvestments noch?

Während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen auch im H1 2019 nahezu ungebremsst weiter gestiegen sind, schwächt sich der Anstieg der Mieten ab, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 25.7. F+B zufolge hätten die Neuvertragsmieten im Q2 2019 nur 0,7 % höher gelegen als im Q2 2018. Sogar die Bestandsmieten seien mit 1,4 % stärker gestiegen. In vielen der 50 teuersten deutschen Städte seien die Angebotsmieten im Vergleich zum Vorquartal gesunken, so auch in Berlin und München. Vor diesem Hintergrund müsse davon ausgegangen werden, dass sich nicht alle derzeit getätigten Wohnimmobiliengeschäfte als tatsächlich rentabel herausstellen würden, da sie von zukünftigen Mietentwicklungen ausgingen, die möglicherweise so nicht eintreten würden.

Wohnungspreise steigen mancherorts zweistellig

Wie die **BÖRSEN ZEITUNG** am 25.7. schreibt, sind in einigen deutschen Städten die Preise für neue Wohnungen im Q2 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zweistellig gestiegen. Der Wohnungsmarktstudie von Project Research zufolge hätten sich Eigentumswohnungen in Düsseldorf um 13,1 % und in Frankfurt am Main um 10,3 % verteuert. Auch in der Münchener Metropolregion, die im Zeitraum Juni 2018 bis Juni 2019 unter den acht betrachteten Metropolregionen die höchste Preissteigerung aufgewiesen habe, sei mit 11,2 % ein zweistelliger Wert festgestellt worden.

Auf den Logistikmärkten wird es enger

CBRE zufolge sind die fünf wichtigsten Logistikmietmärkte von Angebotsmangel und entsprechend steigenden Preisen geprägt, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 25.7. Die Spitzenmieten seien dort um durchschnittlich rund 5 % gestiegen, während zugleich in Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München deutliche Umsatzrückgänge von 23 % in Frankfurt bis 59 % in Düsseldorf festgestellt worden seien. Auch in Bayern und Baden-Württemberg, Teilen der Rhein-Main-Region sowie Nordrhein-Westfalens seien weniger Flächen verfügbar, als benötigt würden. Doch gebe es auch Regionen, in denen dies anders sei. „Die Notwendigkeit einer differenzierten Betrachtung gilt besonders für Berlin“, sage Rainer Koepke von CBRE. Hier habe man für das H1 2019 ein Umsatzwachstum von mehr als 100 % auf 265.000 qm feststellen können, was zeige, dass es genug verfügbare Flächen gebe, wenn auch nur im Umland. „Im Stadtgebiet selbst sind praktisch keine geeigneten Flächen verfügbar“, betone Koepke.

Zukunftsträchtig mit Geschichte

Aurelis Real Estate will das ‚Turbinenwerk‘ in Mannheim, ein fast 18 ha großes Industrieareal mit Produktionshallen und Backsteingebäuden aus der Gründerzeit zu einem zukunftsfähigen Gewerbequartier entwickeln und neu vermarkten. Das schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 25.7. Auf dem Gelände gebe es rund 58.700 qm Hallen- und Produktionsflächen, 36.300 qm Büro- und Dienstleistungsflächen sowie 6.000 qm Lager- und Archivflächen. Die Hallen eigneten sich vor allem für Produktionsbetriebe, da sie bis zu 14,70 m hoch seien und über Krananlagen mit bis zu 190 t Traglast verfügten. Sogar ein eigener Gleisanschluss sei vorhanden. Büroflächen könnten ab 300 qm angemietet werden, nach oben gebe es keine Flächengrenzen. „Hier kann man wachsen, nichts ist festgefügt“, sage Joachim Wieland von Aurelis.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Basel IV verteuert gewerbliche Immobilienkredite

Der Bankenverband Deutsche Kreditwirtschaft (DK) warnt, dass die für 2022 geplante Umsetzung vor allem der Regeln zur gewerblichen Immobilienfinanzierung im Rahmen von Basel IV die Kreditvergabe an den deutschen Mittelstand verteuern wird. Das berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 25.7. Vor allem für kleine und mittelständische Unternehmen könne es schwierig werden, eine gute Finanzierung zu erhalten. Der Wegfall des sogenannten Mittelstandsfaktors, der eine reduzierte Eigenkapitalunterlegung auch bei KMU-Immobilienfinanzierungen erlaube, könne bewirken, dass Banken möglicherweise die Kredithöhe verringerten. Die Firmen müssten dann gegebenenfalls mehr alternative Finanzierer auf dem Kapitalmarkt finden. Auch sei für die Banken mit hohen IT-Kosten für die Überarbeitung des sogenannten Kreditrisikostandardansatzes (KSA) zu rechnen.

Baufinanzierungszinsen auf Rekordtief

Dr. Klein zufolge ist die durchschnittliche Rate für Immobilienkredite im Juni 2019 auf einen historischen Tiefstand gesunken, die Darlehenssumme dagegen auf ein Rekordhoch gestiegen. Das schreibt die **FAZ** am 24.7. Der Grund hierfür seien die außerordentlich niedrigen Baufinanzierungszinsen, die Ende Mai 2019 ein neues Rekordtief erreicht hätten.

Warum der Büromarkt Investitionschancen bietet

Prof. Dr. Steffen Metzner MRICS von der Empira Gruppe erklärt in seinem Artikel in **DER IMMOBILIENBRIEF** Nr. 454 vom 26.7., warum Büroinvestments besonders aussichtsreich für Investoren und Entwickler sind. Eine Studie der Empira-Gruppe, die die Entwicklung der Bürobeschäftigung mit dem Büroflächenangebot in 15 deutschen Städten vergliche, komme zu dem Schluss, dass sich an dem Angebotsmangel von Büroflächen so schnell nichts ändern werde, da einem Neubauvolumen von rund 2,3 Mio. qm Nutzfläche in den letzten Jahren ein Wachstum der Bürobeschäftigung von rund 220.000 Personen pro Jahr gegenüber stehe. Das Angebot könne nur bedingt die Nachfrage decken, hinzu kämen Effizienzverluste infolge der regionalen Verteilung. Doch seien nicht alle Städte gleichermaßen erfolgversprechend, entscheidend seien standortbezogene Parameter auf die Nachfrage und Preisentwicklung wie Dynamik, Stabilität und strukturelle Einflussgrößen.

Bürostandorte mit Potenzial

Gabriele Volz von Wealthcap schreibt in ihrem Beitrag vom 22.7. auf **VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT**, dass das Umland der Großstädte hinsichtlich der Renditen für Investoren meist attraktiv ist. Zwar suchten wachsende Unternehmen noch immer die Nähe zur Stadt, doch müssten sie zunehmend aufgrund des Flächenmangels in die Vororte ausweichen, deren Wachstumspotenzial damit steige. Vor allem in München sei dieser Trend zu beobachten, doch auch in anderen Städten entstünden immer größere Büroflächen in Randlagen. In Frankfurt beispielsweise seien Eschborn und das Areal rund um den Flughafen schon seit Langem etablierte Bürostandorte. Doch nicht jede Randlage eigne sich. Je besser ein Vorort an den öffentlichen Nahverkehr angebunden oder mit dem Auto erreichbar sei, desto attraktiver ist er als Unternehmensstandort.

ImmoNews der Woche:

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 ImmoNews 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, Kapitalmarktcommunication 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.