

3-20

ImmoNews der Woche (3. KW)

XXI. Jahrgang, Erscheinungstag: 20.1.2020

KOMMENTAR

Der Modulbau ist ein Irrweg



Reinhold Knodel

Pandion

Jeder kennt die Argumente: Die Bauwirtschaft hat jahrzehntelang ihre Produktivität nicht oder nur minimal gesteigert, das Bauen ist zu teuer und dauert zu lange. Eine Hoffnung liegt im seriellen oder modularen Bauen. Vereinfacht gesagt: das Vorfertigen von Bauteilen und Liefern stapelbarer Wand- oder Raumelemente auf die Baustelle. Inklusive der Hoffnung auf Massenvorteile und Skaleneffekte. Gerade im Wohnungsbau wird diese Art des Bauens zunehmend gefordert und forciert. Ich halte den Weg für falsch.

Die Idee klingt natürlich erst einmal schlüssig. Wirklich herausragende Architektur bleibt aber individuell. Weil die Grundstücke unterschiedlich geschnitten sind, weil das Maß der baulichen Nutzung variiert, und vor allem, weil die Nutzer unterschiedlich sind und individuelle Ansprüche haben. Ich jedenfalls möchte keine Monostrukturen mit replizierter Einheitsgestaltung. Fassaden, Grundrisse etc. brauchen ein Gesicht. Menschen sind nun einmal keine Schablonen, und dem werden wir einfach nicht gerecht, wenn wir Lego auf der Baustelle spielen. Außerdem ist es häufig immer noch günstiger, mit Ortbeton zu arbeiten, als Betonfertigteile einzukaufen. Wir haben diese Erfahrung wiederholt gemacht.

Zugegeben, sie war auch für uns überraschend. Das Argument der Kostenersparnis wackelt also ebenso.

Natürlich sind die heutigen Ansätze modularen Bauens keineswegs mit der industriellen Bauweise vergangener Jahrzehnte vergleichbar. Heutzutage gelingt es, die Gebäude aus ästhetischer und sicherlich auch funktionaler Sicht besser in die vorhandenen Strukturen einzufügen. Schon bei Plattenbauten wurde ja durchaus vieles richtig gemacht, die Grundrisse zum Beispiel wirken immer noch klug konzipiert und erweisen sich als flexibel.

Aber selbst wenn ich unterstelle, dass serielles Bauen zu Kostenersparnissen von 300 Euro/qm führt (und das wäre wirklich eine Meisterleistung), welche Folgen hätte das für die Mieten? Bei klassischen 3 % Rendite für den Vermieter würde das 76 Cent pro Quadratmeter sparen, der Mieter statt 8,76 Euro/qm also acht Euro/qm zahlen. Dabei liegt das eigentliche Problem nicht in der Spanne zwischen acht Euro und neun Euro, sondern in der Differenz zwischen acht Euro und 14 Euro, zwischen 10 Euro und 20 Euro – eine Kluft, die nur günstiges Bauland schließen kann. Für Centbeträge hingegen schlechte Architektur in Kauf zu nehmen, wäre städteplanerischer Wahnsinn.

Fakt bleibt also: Wer Gebäude errichtet, die kaum unterscheidbar sind, legt keinen allzu hohen architektonischen Anspruch an den Tag. Wohnungsknappheit hin oder her, wir brauchen architektonische Akzente. Wir müssen uns daher den kritischen Blick auf das serielle Bauen bewahren.

Dieser Artikel erschien am 16.1. in der IMMOBILIEN ZEITUNG.

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

MARKTNEWS

Der Immobilieninvestmentmarkt bleibt attraktiv

Wie die **BÖRSEN ZEITUNG**, das **HANDELSBLATT** und die **FAZ** am 16.1. schreiben, schätzen 93 % der rund 250 für das ‚EY-Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt‘ befragten Marktteilnehmer den deutschen Immobilieninvestmentmarkt als attraktiv oder sogar sehr attraktiv ein. Im Vergleich zum Vorjahr habe sich die Einschätzung damit leicht verschlechtert. So hätten bei der letzten Befragung vor einem Jahr noch 41 % den

Investmentmarkt als „sehr attraktiv“ eingeschätzt, während diese Spitzenbeurteilung nun nur 32 % ausgesprochen hätten. Die Bewertung „attraktiv“ hätten 61 % nach vormals 56 % gewählt, „weniger attraktiv“ 7 % nach vormals 3 %. Sieben von zehn Befragten gingen davon aus, dass das Investmentvolumen 2020 auf hohem Niveau in etwa gleich bleiben werde, EY Real Estate erwarte aber nur 75 Mrd. Euro bis 80 Mrd. Euro und damit deutlich weniger als im Vorjahr. Die Hauptgründe für den zu erwartenden Rückgang seien der Angebotsmangel und die politischen Regulierungen des Wohnimmobilienmarktes. Allerdings seien nicht alle Marktteilnehmer dieser Auffassung, berichtet das **HANDELSBLATT**. Commerz Real etwa sehe in den niedrigen Zinsen und der nach wie vor hohen Liquidität an den Geldmärkten beste Voraussetzungen für eine auch weiterhin hohe Nachfrage.

Soll der Mietendeckel ausnahmslos für alle gelten?

Der am Donnerstag zum ersten Mal im Plenum des Berliner Abgeordnetenhauses debattierte Gesetzentwurf zum Mietendeckel enthält keine Ausnahmeregelungen für Genossenschaften, schreibt **DER TAGESSPIEGEL** am 17.1. unter Berufung auf eine Auskunft durch die Sprecherin der Grünen-Fraktion für Wohnen und Miete, Katrin Schmidberger. Es sei kein rechtssicherer Weg für eine Ausnahmeregelung gefunden worden, und es solle vermieden werden, dass die zu erwartende gerichtliche Überprüfung des Vorhabens die Rechtssicherheit des geplanten Gesetzes gefährde. Doch suche man weiter nach einer Möglichkeit, eine Ausnahmeregelung für Genossenschaften einzuführen. Stefan Förster (FDP) hat angesichts der rechtlichen Unsicherheiten den Mietendeckel als „unausgegrenztes Projekt“ bezeichnet und einen Antrag auf Akteneinsicht in sämtliche Unterlagen gestellt, berichtet **DER TAGESSPIEGEL** online am 16.1.

Wie Immobilien zur Energiewende beitragen

Welche Möglichkeiten es gibt, ökologisch bewusster zu bauen, und welche Herausforderungen dies mit sich bringt, ist Thema im **HANDELSBLATT** vom 17.1. Rund 40 % des Energieverbrauchs in Europa seien auf Immobilien zurückzuführen, weshalb die EU-Kommission energetische Sanierungen in größerem Ausmaß fordere. Bislang würden jährlich zwischen 0,4 % und 1,2 % des europäischen Gebäudebestandes saniert, doch müsse es mindestens doppelt so viel sein, um die gesetzten Energieeffizienz- und Klimaziele zu erreichen. Die hierfür notwendigen Investitionen bedeuteten für die Mieter steigende Mieten, weshalb der Deutsche Mieterbund und der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft (GdW) in einer gemeinsamen Mitteilung „eine massive Ausweitung öffentlicher Unterstützungsleistungen für die energetische Gebäudesanierung“ forderten. Allerdings gebe es durchaus schon erste Bemühungen, sich den ökologischen

Erfordernissen anzupassen, schreibt das **HANDELSBLATT** weiter. Isaria etwa errichtete einen Teil der Gebäude ihres neuen Münchener Wohnquartiers Diamaltpark in Holzbauweise, um beim Bau deutliche Mengen CO₂ einzusparen. „Wir hinterlassen einen wesentlich kleineren Fußabdruck als beim Bau mit Stahl und Beton“, sage Robert Lange von Isaria. Um diese Einsparungen zu erzielen, sei entscheidend, dass das Holz für die Häuser aus Bayern und Österreich stamme, für die Lieferung also keine langen Wege zurücklegt würden. Hinsichtlich des Preisniveaus der fertigen Wohnungen gebe es keinen Unterschied im Vergleich zur herkömmlichen Bauweise mit Stahlbeton.

Wie erfolgreich sind Wohnungstauschprojekte?

Welchen Erfolg Bemühungen haben, ältere alleinstehende Mieter größerer Wohnungen zum Wohnungstausch mit jüngeren Mietern, die beengt in kleineren Wohnungen leben, zu bewegen, berichtet die **FAZ** am 17.1. und stellt entsprechende Projekte vor. Ein grundlegendes Problem sei, dass auf Tauschbörsen stets mehr kleinere als größere Wohnungen angeboten würden, da Mieter in beengten Wohnverhältnissen naturgemäß eher auf die Idee kämen, zu tauschen, als solche, die komfortabel lebten und nur ein oder zwei Zimmer leer stehen ließen. Deshalb habe die LEG Immobilien AG schon 2017 den Weg gewählt, älteren Mieter gezielt eine kleinere Wohnung im selben Quartier anzubieten, zu der attraktiven Bedingung, dass der Quadratmeterpreis des bisherigen Mietvertrages in der neuen Wohnung weiter gelte. Allerdings seien seit Juni 2017 lediglich zwölf Senioren auf dieses Angebot eingegangen. „Die emotionale Bindung an die langjährige Wohnung ist oftmals sehr groß“, erkläre ein Sprecher der LEG. Die Erfolgchancen seien höher, wenn Angehörige und Freunde die Umzugs-idee unterstützten. Deshalb wolle LEG in Münster, wo sie rund 6.000 Wohnungen in gemischten Quartieren halte, noch einen Versuch starten.

Am Bürovermietungsmarkt läuft's

Rund vier Mio. qm Bürofläche sind in den Top-7-Städten im Jahr 2019 vermietet worden, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 16.1. Das seien Colliers zufolge 4 % mehr als im Vorjahr und das zweitbeste Ergebnis jemals. Damit, dass 2020 wieder ein Ergebnis auf diesem hohen Niveau erzielt werde, rechne niemand. Dennoch gehe BNPPRE auch für dieses Jahr „von einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz“ aus. Mit einem weiteren Anstieg der Mieten sei zu rechnen, vor allem aufgrund der hohen Vorvermietungsquote bei hochpreisigen Neubauprojekten. Savills erwarte einen Anstieg der Spitzenmieten um 3 % bis 4 %. Der Büroleerstand in den Top-7-Städten habe zum Jahreswechsel einen neuen Tiefststand erreicht, nämlich 3 %. Allerdings seien 2019 mehr Büros fertiggestellt worden als im Vorjahr. In Frankfurt sei BNPPRE zufolge die Bürobautätigkeit mit 630.000 qm nicht

mehr weit von den Höchstständen um die Jahrtausendwende entfernt, in Berlin würden derzeit sogar 1,3 Mio. qm Bürofläche errichtet.

Sattes Plus am Markt für Gesundheitsimmobilien

Rund 2,1 Mrd. Euro sind CBRE zufolge im Jahr 2019 auf dem Transaktionsmarkt für Gesundheitsimmobilien in Deutschland investiert worden, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 16.1. Das seien rund 32 % weniger als im Vorjahr, was allerdings nicht dramatisch sei, da in der langjährigen Betrachtung das im Jahr 2018 gehandelte Volumen ebenso wie das von 2016 eine absolute Ausnahme gewesen sei. „Derartig große Portfoliotransaktionen, wie wir sie 2016 und 2018 gesehen haben, sind bei Gesundheitsimmobilien aufgrund des im Vergleich zu anderen Assetklassen noch immer relativ kleinen Markts nur selten möglich“, sage Dirk Richolt von CBRE. Für rund 1,2 Mrd. Euro und damit den größten Teil der Gesamtsumme seien Pflegeheime gehandelt worden, Seniorenresidenzen und Wohnstifte hätten ein Volumen von 470 Mio. Euro erreicht, Ärztehäuser 263 Mio. Euro und Kliniken 135 Mio. Euro. Bei den Immobilien für Betreutes Wohnen habe CBRE damit eine Steigerung um 131 % festgestellt, bei den Ärztehäusern seien es 55 %,mehr gewesen.

FONDS- UND FINANZ-NEWS

Immobilienfonds stellen neuen Rekord auf

Das Interesse an Immobilienfonds ist ungebrochen, berichtet die **FAZ** am 15.1. Prequin zufolge seien den Fonds 2019 weltweit insgesamt 151 Mrd. USD zugeflossen, mehr als im Rekordjahr 2008. Auch in Deutschland seien Scope zufolge hohe Zuflüsse und ein großes Interesse der Anleger festzustellen gewesen. So habe sich der Hausinvest von Commerz Real für Wohnimmobilien geöffnet und rund 1,4 Mrd. Euro eingesammelt, nachdem es 2018 noch 900 Mio. Euro gewesen seien.

Institutionelle Anleger werden mutiger

Einer Umfrage der Fondsverbände Inrev (Europa), Anrev (Asien) und Prea (USA) zufolge werden institutionelle Anleger mutiger, berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 17.1. online. 20 % der 140 befragten Investoren und Fondsmanager präferierten eine „opportunistische“ Anlagestrategie, ein Jahr zuvor seien es noch 10 % gewesen. Unter den Opportunisten seien die meisten US-Investoren, deren Zustimmungsquote bei 37 %

gelegen habe. Europäer hingegen bevorzugten Core-Strategien. Asiatische Anleger interessierten sich immer mehr für europäische Immobilienfonds. Mehr als 60 % von ihnen wollten in den kommenden 24 Monaten in solche investieren.

VERSCHIEDENES

Mieter und Vermieter sitzen in einem Boot

Jakob Mähren von der Mähren AG spricht im Interview mit **DIE WELT** vom 17.1. darüber, warum er sich als Immobilienunternehmer in Berlin nicht mehr willkommen fühlt. Als gebürtigem Berliner wäre er am liebsten nur in Berlin aktiv, doch habe er aufgrund der immer zahlreicher werdenden Auflagen und Regulierungen seinen Schwerpunkt in ostdeutsche Großstädte wie Leipzig oder Magdeburg und nach NRW, Niedersachsen und Norddeutschland verlagert. Die Probleme, die man als Wohnungsunternehmen in Berlin habe, habe man anderswo nicht. Maßnahmen wie der Mietendeckel verschlimmerten die Wohnungsnot nur, da die gedeckelten Mieten die Stadt noch attraktiver für Zuzügler mache, zugleich aber bauwillige Investoren abschrecke, für die sich Investitionen in Berliner Wohnungen schlicht nicht mehr lohnten. „Dabei sitzen doch Mieter und Vermieter in einem Boot. Ein Vermieter kann nur mit Mietern leben, und der Mieter kann nur vernünftig wohnen, wenn er einen Vermieter hat“, gebe Mähren zu bedenken.

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, 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.