

Sonderausgabe

PB3C News – Sonderausgabe

XVIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 19.10.2023

KOMMENTAR

Büro-Projektentwicklungen – diese Kriterien entscheiden über die Wertstabilität



Norman Schaaf
CELLS Group

Während andere Länder mit ihren Volkswirtschaften zunehmend auf die Wachstumsstraße zurückkehren, bleibt die deutsche Wirtschaft aktuell eher ein Sorgenkind – mit deutlichen Auswirkungen auf die Büroimmobilienlandschaft. Dennoch zeigen sich gerade auf den Vermietungsmärkten gegenläufige Entwicklungen: Während die Leerstände insgesamt wachsen, existiert in den Innenstadtlagen ein hohes Maß an Wertstabilität in Form konstant hoher Spitzenmieten und starker mieterseitiger Nachfrage. Doch welche Perspektiven ergeben sich für den Bürovermietungsmarkt und neue Büroimmobilienprojekte?

Zahlreiche Entwickler stehen derzeit unter Druck: Wie auch aus den Medien zu entnehmen ist, hat eine Konsolidierung auf den Märkten eingesetzt. Betroffen sind vor allem Unternehmen, die Grundstücke oder Objekte mit Entwicklungspotenzial auf dem Preispeak der jüngeren Vergangenheit erworben, jedoch nur kurzfristig durchfinanziert haben. Wenn nun zum teilweise vierfachen Kapitaldienst nachfinanziert werden muss und Banken die als Sicherheit zugrunde liegenden Immobilien zugleich niedriger bewerten, wird es für Unternehmen mit geringeren Kapitalrücklagen schwierig. Dabei gilt, dass die nationalen

Banken in der aktuellen Krise insgesamt deutlich weniger aufgeregt sind als in der Krise um 2009 – und unterstützend agieren, solange der Kapitaldienst nicht in allzu große Schieflage gerät.

Für Entwickler, die ihre Projekte weiterführen können, ergeben sich aufgrund der nachlassenden Wettbewerbssituation wichtige Alleinstellungsmerkmale – ebenso wie für Investoren, die jetzt Transaktionen durchführen, anstatt die Bodenbildung abzuwarten. Schließlich können sie sich gezielt vor dem Markt positionieren. Für die Zukunft gilt: Die stabilsten Büromärkte, die sowohl vermietungs- als auch transaktionsseitig am stärksten nachgefragt sein werden, dürften die gut erschlossenen Innenstadtlagen der beliebtesten Metropolen sein – gemeint sind Berlin, München, Hamburg und Frankfurt am Main.

Solche Standorte sind aus Sicht der Büroflächennachfrage bemerkenswert stabil. Dies gilt jedoch nur, wenn die Immobilien auch zertifiziert nachhaltig sind und idealerweise dem Gold- oder Platin-Standard der gängigen Zertifizierungssysteme entsprechen.

Vielfalt statt Monostruktur

Konkret heißt das: Büroobjekte sollten, um in die Kategorie der Top-Objekte zu fallen, nachhaltig undutzungsgemischt sein und ergänzende Angebote und Mehrwerte für die Nutzer bieten. Das kann beispielsweise ein Kindergarten, ein Fitnessstudio oder ein attraktiver Einzelhändler im Erdgeschoss sein. Projektentwickler dürfen hier künftig noch mehr Mut zeigen, solche Bereiche gebäudeintern „querzusubventionieren“ – die Miete für einen Kindergarten ist naturgemäß niedriger als für eine Büroetage. Auch bei Einzelhändlern, die man dauerhaft halten und eine Fluktuation immer neuer Einzelhandelsversuche verhindern möchte, sollte die Miethöhe in Zeiten des E-Commerce-Wettbewerbs keinesfalls am oberen Ende der Skala verortet werden.

Einzelgebäude sollten ähnlich wie Gebäudeensembles als lebendige, vielfältige Quartiere gedacht, die zudem flexibel an künftige Bedarfe angepasst werden können. Vor allem die Untergeschoss- und Erdgeschossflächen sowie das erste Obergeschoss sollten durch ihre Raumhöhen und durch entsprechende Stützenkonstruktionen flexibel für eine Zweit- und Drittverwendung sein. Wichtig ist außerdem eine zukunftsorientierte Gebäudetechnik, die bei Umnutzungen keinen nachträglichen Umbau oder Kapitalausgaben verursacht. Ein Beispiel dafür ist der Einbau von ausreichend Zu- und Abluftschächten, die sich durch das komplette Gebäude ziehen und somit eine flexible Flächengestaltung ermöglichen.

Vergrößerung und Verkleinerung

Ebenfalls wichtig für zukunftsfähige Büroimmobilien ist eine ausreichende Anzahl an Treppenhaukernen und Zugängen. Dies erlaubt eine modulare, flexible Vermietung. Hinzu

kommen für viele Unternehmen die Effizienzsteigerungen durch den Einsatz von künstlicher Intelligenz – der Personal- und damit einhergehende Raumbedarf könnte weiter sinken. Damit Büroimmobilien zukunftssicher sind, sollte entsprechend auf eine möglichst geringe Mindestmietfläche gesetzt werden. Wir haben in Deutschland durch den Brandschutz ohnehin die Vorgabe, dass einzelne Abschnitte auf eine Größe von 400 Quadratmetern begrenzt sind. Dies stellt eine sinnvolle Mindestgröße für die Büroeinheit der Zukunft dar.

Die Bedeutung von Flexibilität für die Mieter und der Möglichkeit, sich beispielsweise projektbasiert zu vergrößern, kann gar nicht genug betont werden. Erneut ist hier Nutzungsmischung ein unterstützendes Element: Ein Hotel in einem Quartier bietet die Chance, dass die hoteleigenen Meetingkapazitäten durch die Büromieter im selben Quartier mitgenutzt werden. Auf der Bürofläche selbst können (große) Meetingflächen dadurch reduziert werden. Ein weiteres Beispiel sind Coworking-Räume im Quartier. Auch dort können Meetingräume teils sogar stundenweise gebucht werden. Wächst ein Mieter, kann er punktuell Arbeitsplätze im Coworking-Space anmieten, ohne sich gleich langfristig auf zusätzliche Büroflächen festlegen zu müssen. Gleichzeitig vermeidet er Überkapazitäten zu bilden, indem er zu viel Fläche langfristig anmietet. Die zukunftsfähige, wertstabile Büronutzung in Top-Lagen attraktiver Metropolen bietet insofern klar erkennbare und nachweisbare Synergien für den Nutzer, die aus einer durchdacht gemischten Quartiersstruktur resultieren.

Dieser Artikel erschien am 06.10.2023 online auf [IPE D.A.C.H.](#)

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

PB3C Talk #83: Geht Klimaschutz nur mit Gebäudeautarkie?



Michael Lorz, DKW Deutsche KapitalWert
Dr.-Ing. Hannes Harter, LIST Eco
Jasper Radü, PB3C

Angesichts der Energiekrise und des wachsenden politischen Drucks rückt das Thema Energieträger in den Fokus der Immobilienbranche. Nach jahrelangen Niedriggaspreisen hat die Branche einen heilsamen Schock erfahren. Neben der Energieeffizienz ist es nun die alternative Energiequelle, die unter Schlagworten wie kommunale Wärmeplanung, autarke Gebäude oder Fernwärme die Branche in Aufruhr versetzt.

Mit Michael Lorz, Leiter Projektentwicklung und Geschäftsführer der DKW Deutsche KapitalWert AG, und Dr.-Ing. Hannes Harter, Project Leader Sustainable Neighborhoods bei LIST Eco, hat Moderator Jasper Radü folgende Fragen diskutiert:

- Sind autarke Gebäude wirklich erstrebenswert?
- Können sich Projektentwickler auf die kommunale Wärmeplanung freuen?
- Warum die Energiewende oft an Vorschriften scheitert?
- Warum es uns manchmal an Pragmatismus fehlt?

Hören Sie dieses interessante Gespräch in [Folge 83 des PB3C-Talks](#).

Bezahlbarer Wohnraum, der sich flexibel Bedürfnissen anpassen lässt



Real I.S.

Wie das innovative B2B-Konzept „Shapeshift der Wohnungsnot begegnet – ein Interview mit Vincent Bub, Student an der EBS-Universität und Vertreter des Gewinnerteams in der Kategorie „Best Proptech NEXT“ beim „Real I.S. Innovation Award“.

Der „Real I.S. Innovation Award“ wird jährlich an engagierte Studierende mit innovativen Ideen für den Immobilienmarkt vergeben. Ein Team der EBS-Universität überzeugte die Fachjury mit ihrem B2B-Konzept „Shapeshift“ für flexiblen Wohnraum in modularer Bauweise und wurde dafür 2022 in der Kategorie „Best Proptech NEXT“ ausgezeichnet. Vincent Bub (25), Bachelor-Student an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht und Vertreter des Teams „Shapeshift“, berichtet über das Konzept und von seinen Erfahrungen im Rahmen des Awards. Lesen Sie dieses Interview und weitere interessante Beiträge auf der Website von [Real I.S.](#)

Wohninvestments haben sich stabilisiert



Jürgen Michael Schick FRICS
Schick Immobilien

Trotz turbulenter Märkte gibt es eine Assetklasse, die sich derzeit stabilisiert. Welche das ist, erkläre ich im Video und gebe einen Einblick in das aktuelle Marktgeschehen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

WESTSIDE goes EXPO: Projektleiter Mathias Strauch im Interview



Swiss Life Asset Managers Deutschland

Manche Aufgaben sind so groß, dass man sie am besten gemeinsam angeht. Deshalb packen wir als Swiss Life Asset Managers Deutschland unser größtes Entwicklungsprojekt auch gemeinsam mit den Kolleginnen und Kollegen der BEOS AG an. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Rückblick: SEGRO Germany auf der EXPO REAL



SEGRO

Was für eine spannende und produktive Zeit auf der EXPO REAL 2023! SEGRO Germany ist stolz darauf, eine Schlüsselrolle bei den Diskussionen und Entwicklungen rund um die Immobilien- und Logistikbranche gespielt zu haben. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Wie geht es den deutschen Konsument*innen? Na ja, so lala.



Dr. Johannes B. Berentzen

BBE Handelsberatung

Wer einmal auf einer mittelmäßigen Party war, kennt das: Man wartet darauf, dass endlich etwas passiert, das einen mitreißt – oder den Anstoß gibt, doch lieber nach Hause zu gehen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Grundsteinlegung im Stadtquartier „Cube Central 378“ in Düsseldorf



ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Gemeinsam mit namhaften Gästen aus Politik, Verwaltung und Projektpartnern legten die Cube Real Estate GmbH und die ZBI Gruppe am 12. Oktober 2023 den Grundstein für das moderne Stadtquartier „Cube Real Estate“. Das Mixed-Used-Quartier im Düsseldorfer Stadtteil Flingern inkludiert neben Wohneinheiten auch Gewerbeflächen für Büros, Gastronomie und Handel. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Start der Rückbauarbeiten des Buchner-Hauses am Ludwigsplatz in Passau!



ehret+klein

Ehret+Klein

Den Beginn der Abbrucharbeiten haben Erika Traeger, Stellvertreterin des Oberbürgermeisters, und Vertreter unseres Teams zusammen mit Stefan Kraus, Kaufmännischer Leiter bei Wayss & Freytag Ingenieurbau AG, mit einem symbolischen Hammerschlag markiert. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt: Spezialisten sind gefragt



Gerald Klinck
Cureus

Gesundheitsimmobilien gewinnen zunehmend an gesellschaftlicher Relevanz und auch das Interesse der Investoren an dieser Assetklasse ist aufgrund der anhaltend positiven Fundamentaldaten weiterhin vorhanden. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. 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 PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 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 Researchedokumenten 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.