

#### IMMOBILIENMARKT

BAYERISCHER IMMOBILIENKONGRESS 2016

## Metropolen neu denken

**D**er BFW – Landesverband Bayern und Deloitte haben das Thema „Metropolen neu denken“ im Rahmen ihres sechsten Immobilienkongresses 2016 in den Focus gerückt. Ob Wachstum tatsächlich zum Identitätsverlust einer Stadt führt oder ob sie dadurch nicht doch an Zukunftsfähigkeit gewinnt war die zentrale Frage in der voll besetzten alten Kongresshalle München.

8.500 Neuzugänge pro Jahr lautet die Zielmarke im Wohnungsbau in München. Dazu kommen bis 2019 noch 3.000 geförderte Wohnungen für Wohnungslose, Geringverdiener und Flüchtlinge im Programm „Wohnen für alle“.

Ferdinand Rock, Regionalmanager von Jones Lang LaSalle gab einen ausführlichen Überblick über den gewerblichen Immobilienmarkt der sieben Immobilienhochburgen Deutschlands, in dem München mit einer Spitzenmiete von € 34,50/m<sup>2</sup>/Monat nach Frankfurt am Main den zweiten Platz einnimmt. Die Durchschnittsmiete betrug im zweiten Quartal 2016 € 16,42/m<sup>2</sup>/Monat. „Das Umsatzvolumen lag im 1. Halbjahr 2016 mit neun Prozent über dem Vorjahr und der Leerstand ist im Jahresvergleich um eine Mio. m<sup>2</sup> gesunken, wobei die Landeshauptstadt München eine Leerstandsquote von 3,5 Prozent aufweist“, so Rock.

Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien lag in München im 1. Halbjahr bei € 2,14 Mrd. Rock prognostiziert bis Ende 2016 € 3,86 Mrd., wobei der Durchschnitt (2006 bis 2015) bei € 3,2 Mrd. liegt.

„Der weltweite Mangel an sicheren Anlagemöglichkeiten befeuert die Nachfrage nach deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien“, so Teresa Dreö von der HypoVereinsbank (UniCredit). Im Bereich Wohnen wird durch unerwartet hohe Zuwanderungszahlen und Niedrigzinsen die hohe Marktdynamik verlängert. Hier steigt der Fehlbedarf jedoch im mittleren und preiswerten Segment an. Der Einzelhandel verzeichnet dank niedriger Energiepreise eine hohe Konsumneigung bei stabiler Nachfrage nach Handelsflächen in 1a-Lagen der Einkaufsmetropolen, in attraktiven Ober- und Mittelzentren und in etablierten Shopping-Centern seitens aller Branchen.

Die positive Entwicklung der Mieten im Bürosektor ist zurückzuführen auf die stabile Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen durch expansionswillige Nutzer. „Kommende Neubausvolumen verzeichnen bereits hohe Vorbelegungsquoten“, so Dreö.

Der Finanzierungsmarkt befindet sich in einer schwierigen Ausgangslage, da der europäische Bankenmarkt seit 2009 nicht die Eigenkapitalkosten verdient und somit unprofitabel arbeitet. Treiber sind das lang anhaltende Niedrigzinsumfeld, die stetig steigenden regulatorischen Anforderungen und Kosten, das Makro-Umfeld und die Transformation (Digitalisierung, Altlasten).

Als alternative Finanzierungsprodukte werden Schuldscheindarlehen (Eurobonds), Crowdfunding, Crowdinvesting, Versicherungen (Pensionsfonds) und Kreditfonds genannt.

Letztere spielen bislang keine nennenswerte Rolle im deutschen Immobilien-



Foto: Marion Vogel

Die Autorin **Erika Schindecker** ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH.

markt. Potenziale werden vor allem im Junior-/Mezzanine-Bereich mit LTV's zwischen 70 bis 85 Prozent gesehen. Laut HypoVereinsbank ergeben sich aus jetziger Sicht, im Hinblick auf Basel III, mögliche Wettbewerbsvorteile für Kreditfonds und damit Anreize für Banken, diese aufzulegen und Finanzierungen dorthin zu verlagern.

Mit einem Bericht von Sebastian Nitsch von 6B47 Real Estate Investors AG aus Wien wagte man einen Blick ins benachbarte Österreich. Die demografische Entwicklung Wiens rechnet mit einem Bevölkerungsanstieg von derzeit (2016) 1,821 Mio. Einwohner auf 1,939 Mio. bis zum Jahr 2023. Dies ist begründet in dem Zuzug, der Zuwanderung, der steigenden Lebenserwartung und dem Anstieg der Ein- und Mehrpersonenhaushalte.

In der österreichischen Hauptstadt sind rund 75 Prozent Mieter (v.a. gemeinnützige Bauvereinigungen und Gebietskörperschaften). Der Anteil der Haushalte, die ihre eigene Wohnung bewohnen wächst nur langsam. „Daraus folgt die Ausnutzung des innerstädtischen Raumes durch Nachverdichtung und Aufstockung, die

Umnutzung von Bürogebäuden, sowie eine neue Definition von verpflichtetem Sozialwohnungsbau und die Verpflichtung zum Abschluss von städtebaulichen Verträgen“, so Nitsch.

Zum Thema „Quartiersentwicklung in Metropolen – Stadt neu denken“ referiert Architekt Benjamin Haupt über die notwendige Erschließung des öffentlichen Raumes und zeigt an Hand von Beispielen diverser europäischer Metropolen unterschiedliche Raumentwicklungen. Da der veränderte Lebensstil der Bewohner die größte Herausforderung darstellt, müssen Planer auf die veränderte Nachfrage und den Wachstumsdruck entsprechend reagieren. Der öffentliche Raum fordert auch die Identitätsstiftung und Einbindung des heterogenen sozialen Milieus, sowie ein schienengebundenes Mobilitätskonzept.

Professor Dr. Alain Thierstein von der Technischen Universität München stellt die Projekt-Initiative „Gewerbe & Stadt – gemeinsam Zukunft gestalten“ vor und erläutert: „bis 2030 wird es 284.000 Erwerbstätige in München mehr geben und aus diesem Grunde müssen Gewerbe und Menschen zusammenrücken“. Diese räumlichen Entwicklungstrends bedingen eine verstärkte wechselseitige Abhängigkeit von Wohnen – Arbeiten – Mobilität. Die Prognose gibt einen Ausblick, wie Menschen in München künftig arbeiten werden, welche Branchen boomen und welche schrumpfen werden. Die Stadt muss ihren Beitrag leisten und bei der Planung der neuen Wohn- und Arbeitsviertel auch die Kinderbetreuung, Schulen und weitere Infrastrukturmaßnahmen mit größerer Priorität behandeln.

Zusammenfassend gilt es, die Bürger bei den Entscheidungsprozessen mitzunehmen und eine frühzeitige Kommunikation mit den Umlandgemeinden zu suchen. Erst dann kann ein Projekt positiv zum Abschluss gebracht werden.

---

Erika Schindecker, Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Sendlinger Straße 21/VI, 80331 München, Telefon: 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81, E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info, Internet: www.baugenehmigung-muenchen.info