Früher war alles anders

Die Gesellschaft ändert sich – schneller als je zuvor. Es ändern sich auch die Anforderungen an die Immobilien. Sind Sie vorbereitet?

Die Rente ist sicher. Ein Wahlspruch aus vergangener Zeit vom damaligen Sozialminister Norbert Blüm. Die Zeiten haben sich seitdem geändert. Wenn man sich aber die Kapitalanlagen der Versorgungsträger, Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften anschaut, hat man oft den Eindruck, die Zeit steht still. Dass die Versorgungseinrichtungen die Gelder ihrer Kunden sicher und ertragreich anlegen sollen, ist eine Selbstverständlichkeit. Seit Jahrzehnten werden Investitionen in Immobilien getätigt. Die Pensionskassen zählen mit zu den größten Landlords in Deutschland. Die Preisentwicklung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass diese Entscheidung vom Grundsatz her völlig richtig ist. Stiegen doch die Immobilienpreise und Mieten in den Metropolregionen ständig und bescherten so den Kassen steigende Erträge im Bestand. Gleichzeitig aber wurde die Neuanlage durch die sinkenden Renditen deutlich erschwert. Gab es vor acht Jahren noch Renditen von über 6 % für Büroobjekte und mehr als 5 % für Wohnanlagen, so sanken diese auf unter 5 % für Büros, gute Wohnprojekte bekommt man kaum noch für 3 % p. a. Dieser Wandel setzt allen Marktteilnehmer gleichermaßen zu.

Investiert wurde bisher überwiegend in Residential, Office, Logistik und Retail. Schaut man sich Anforderungsprofile der Investoren an, so kommt man zu dem Schluss, dass sich der Markt nicht geändert hat, dass es keine Entwicklungen in den einzelnen Assetklassen gegeben hat. Gesucht werden immer noch Wohnanlagen, gut vermietete Büroobjekte und die üblichen Einkaufs- und Fachmarktzentren, am liebsten mit einem Lebensmittler als Ankermieter. Die Frage ist: Wie entwickelt sich der Markt in den nächsten zehn oder 20 Jahren? So lange ist ja der Anlagehorizont der Investoren. Mindestens. Wie beeinflusst das Internet den Handel?

Einzelhandel ist heute Entertainment

In Hamburg gab es erstmals seit über 15 Jahren einen Rückgang der Mieten in den Top-Einkaufslagen – obwohl wir keine Wirtschaftskrise haben und Hamburg zu den angesagtesten Metropolen zählt. Die Nachfrage nach reinen, klassischen Einzelhandelsflächen wird abnehmen, die Struktur von Shoppingcentern muss sich ändern. Eigentümer müssen viel stärker als bisher in die stetige Erneuerung investieren. Die Shoppingmall „MyZeil" in Frankfurt wird gerade nach nicht einmal zehn Jahren seit Eröffnung einem Refreshing unterzogen. Es werden rund 70 Mio. Euro neu investiert, um die Attraktivität zu erhalten. Nicht zu unterschätzen ist der Aufwand, den Umbau während des laufenden Betriebs durchzuführen. Bei Anfangsrenditen von aktuell 3,5 % für Retailobjekte in Top-Lagen ist das eine sehr starke zusätzliche Belastung. Wie die Zukunft der Einkaufszentren auf der Grünen Wiese aussieht, ist schwer einzuschätzen. Es werden nicht alle den Wandel in der Gesellschaft überstehen. Nur wer sich den Gegebenheiten anpasst, eine hohe Attraktivität auch außerhalb des Einkaufens durch Entertainment erzielt, kann langfristig erfolgreich sein.

Büroobjekte: WeWork und CoWork sind gefragt

Durch den starken Wandel am Arbeitsmarkt mit den hohen Anforderungen an die Mobilität der Arbeitnehmer werden die klassischen Büroobjekte immer mehr zu einem Auslaufmodell. Gefragt sind heute flexible Einheiten mit Meetingräumen und Begegnungsarealen, wo man sich trifft und gemeinsam Projekte entwickelt. Die ehemaligen Büroobjekte sind hierfür denkbar ungeeignet. Gefragt sind moderne WeWork Areas und CoWork Objekte. Die Mitarbeiter der Zukunft wollen in direkter Arbeitsumgebung auch ihre Freizeit verbringen und suchen daher Arbeitsplätze in der Nähe von Fitness- und Yoga Studios, Restaurants und Entertainmentanlagen. Der Arbeitnehmer der Zukunft möchte kein Auto mehr haben, um morgens sich ins Büro zu stauen und abends zurück. Diese Zeit ist verlorene Zeit. Im Idealfall kann er von seiner Wohnung direkt zur Arbeit laufen. Er geht dabei an seinem Fitnessstudio vorbei und abends auf dem Rückweg trifft er sich mit Freunden und Kollegen im Restaurant oder Biergarten. Seine Einkäufe, sofern nicht per Internet bestellt und geliefert, tätigt er zwischendurch. So entstehen komplette neue Innenstadt- und Stadteilkonzepte. Die bisherige Monokultur hat ausgedient.

Die Lieferketten der Zukunft

Einer weiteren Herausforderung sieht sich der Logistiksektor ausgesetzt. War der bisherige alleinige Plan, möglichst große effiziente Distributionszentren an Autobahnen oder noch besser Autobahnkreuzen zu errichten, wird das in Zukunft nicht mehr ausreichen. Die schnelle Belieferung der Kunden in den Metropolen vor allem auch mit Frischwaren erfordert hier ein Umdenken. Innerstädtische Logistik-Lösungen sind gefragt. Hier reden wir über Logistikzentren mit 1.000 bis 5.000 m² Lager-

fläche auf mehreren Ebenen. Dies muss man unter dem Aspekt der autofreien Innenstädte betrachten.

Micro-Apartments und Boardinghäuser – ein Allheilmittel?

In den Metropolen, allen voran Frankfurt, entstehen eine ganz Reihe von Boardinghäusern und Micro-Apartments, um an den Folgen des Brexits zu verdienen. Eine interessante und nachvollziehbare Chance. Doch sind die Micro-Apartments wirklich eine gute Lösung für jede Bausünde der Vergangenheit? Da wird die ehemalige Bürostadt Niederrad – eine nichtfunktionierende Monokultur der 70er und 80er – revitalisiert. Und was passiert? Es werden fast ausschließlich Micro-Apartments mit und ohne Möblierung in den alten Bürogebäuden geplant. Aktuell sind über 1.200 dieser Mini-Wohnungen mit zum Teil nicht einmal 25 m² im Bau. Frankfurt braucht Wohnraum, keine Frage. Aber müssen es immer nur Micro-Apartments sein? Und wenn ja, gibt es doch deutlich bessere Lagen als Niederrad. Hier tritt die Einfallslosigkeit der Entwickler deutlich zutage: „Wenn ich nicht weiß, was ich machen soll, dann mach ich eben Micro-Wohnungen. Die passen immer rein." So einfach wird der Wandel aber nicht erfolgen. Gefragt sind bezahlbare Wohnungen für junge Familien und ältere Menschen, und das immer stärker in der Stadt. Hier wird eine Chance der Mixed-Use-Immobilie vertan. Sinnvoller wäre es doch, die leerstehenden Büroobjekte in Mixed-Used-Objekte umzuwandeln, sprich: Bei entsprechender Immobilie unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten generieren. Es gibt schon die ersten Objekte, die in den oberen Etagen Wohnungen, darunter eine Hotelnutzung sowie Büro und in den ersten beiden Etagen entsprechende Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Einrichten vorsehen. Diesen Projekten gehört die Zukunft. Kurze Wege für die Bewohner, attraktive Rahmenbedingungen für die Arbeitnehmer in den Büros mit entsprechenden CoWork- bzw. WeWork-Units sowie eine hohe Kundenfrequenz für die Retailer. Diese Objekte werden zu den ganz großen Gewinnern mit stabilen Mieten, hoher Nachfrage und weitreichender Attraktivität zählen.

Hans J. Bär
Geschäftsführer
FSSG Real Estate GmbH

Anzeige