

Der gute Projektentwickler Development soll der Gesellschaft mehr "geben"

Immobilien sollen Geld verdienen und Werte erhalten – andererseits sollen sie und ihre Stadtquartiere sozial verträglich sein. Diesen Spagat griff unter anderem **Dr. Thomas Krebs** aus Hamburg in seinem Vortrag auf, Vorstand bei SAGA GWG, der größten kommunalen Wohnungsgesellschaft in Deutschland. Nach einer Vervierfachung des EBT (earnings before taxes) in den letzten zehn Jahren steht nun eine neue strategische Aufgabe für das Landesunternehmen an: Das erfolgreiche Hamburger Bündnis für Wohnen in ein Bündnis für Quartiere zu überführen. Vertretern der freien Bauträgerschaft ist das einleuchtend. In Marktphasen mit steigenden Baukosten, zurückgehender Grundstücksverfügbarkeit und sinkenden Renditen wird ökonomi-

sches Wachstum unwahrscheinlicher. Stattdessen sollen konzertierte Aufwertungspläne im Verbund (Politik, Verwaltung, Interessenvertretungen etc.), die neben Wohnungsbau auch Arbeiten, Bildung, Freiraum, Verkehr, Energie etc. berücksichtigen, Raum für weitere Projekte schaffen. Das heißt, Abwägung, Regeln und Koalitionen gewinnen eher an Bedeutung, als dass sie verlieren.

Was ist die Alternative zu Regulierung?

Dr. Daniel Arnold geht als Vorstand der Deutschen Reihenhaus AG andere Wege und setzt prinzipiell auf technische Innovation. "Das Leben ist verschwenderisch in seinen Formen, aber sparsam in seinen Prinzipien". (Arnold Weissmann)



Bild: Deutsche Reihenhaus AG

THEMEN:

- Der gute Projektentwickler1
- Die Schraube zu weit drehen2
- Große Benchmarkprojekte bis 20183
- Kapital in deutschen Kapitalen4

Liebe Leserinnen und Leser,

das bulwiengesa forum Projektentwicklung am 4. Juni 2014 hat die großen Akteure der Branche zu einem immens dichten Austausch über den Dächern von Frankfurt/Main zusammengebracht. Einen Tag bevor die Zinsentscheidung der Europäischen Zentralbank den Leitzins auf 0,15 Prozent senkte, sprach Bundesbank-Vorstand **Dr. Joachim Nagel** als Keynote-Speaker und bestätigte die Bedeutung, die der deutsche Immobilienmarkt für die europäische Wirtschaft hat – und umgekehrt. Sein Institut bleibt aufmerksam, ob die Preisschraube gerade in den Großstädten nicht doch noch zu weit gedreht wird. Noch gibt die Bundesbank beim Thema Marktblase Entwarnung – trotz persönlicher (Karlsruhe) Warnung.

Ähnlich ambivalent wie die Kapitalmarkt-Parameter sind die gesellschaftlichen Parameter. Lohnt sich Projektentwicklung in deutschen Städten auch in den kommenden Jahren? Oder sind die internationalen Akteure ganz bewusst nur sehr selektiv in ihrem Engagement? Sie sagen, Deutschland sei einer der reguliertesten Märkte weltweit. Lesen Sie hier, ob das schadet.

Herzlichst, Ihr

Andreas Schulten

bulwiengesa AG

Wallstraße 61, 10179 Berlin

T +49-30-27 87 68-0, F +49-30-27 87 68-68

Bettinastraße 62, 60325 Frankfurt am Main

T +49-69-7561467-60, F +49-69-7561467-69

Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg

T +49-40-42 32 22-0, F +49-40-42 32 22-12

Nymphenburger Straße 5, 80335 München

T +49-89-23 23 76-0, F +49-89-23 23 76-76

www.bulwiengesa.de, info@bulwiengesa.de

Die Schraube zu weit drehen

Der Immobilienmarkt braucht unabhängige Beobachter – ökonomisch und lokalpolitisch

Für bulwiengesa ist in erster Linie die Marktperspektive entscheidend für die Frage nach der Realisierungswahrscheinlichkeit und der Qualität von Projektentwicklungen. Sowohl die Bedingungen auf dem europäischen Finanz- und Investmentmarkt als auch diejenigen auf dem stadtentwicklungspolitischen Parkett sind bei aller qualitätvollen Reife, die die Immobilienmärkte erreicht haben, schon heute stark ausgereizt. Das macht unter anderem – im langjährigen Verlauf – der Deutsche Hypo Index deutlich, in dem monatlich von rund 1.000 Immobilienfachleuten etwa 25 % den Puls des Marktes wiedergeben.

tisch auf Deutschland und investiert nur – aber immerhin – selektiv.

Von den 2,6 Mio. qm, die Tishman in Bau/Entwicklung hat, liegen 1,8 Mio. qm in China. Andererseits unterstrich er den Faktor einer hohen Lebensqualität, mit dem deutsche Städte im globalen Wettbewerb punkten können. Dorthin gehen die Nutzer und Mieter, die nachhaltig hohe Erträge liefern.

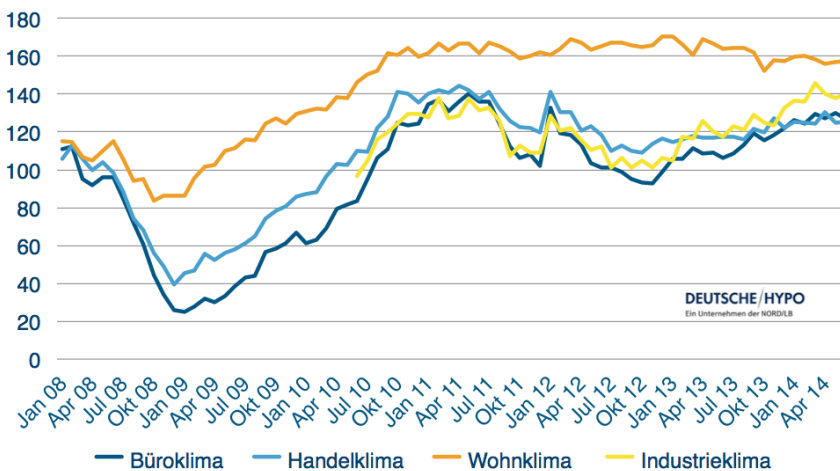
Löst bezahlbarer Wohnraum Probleme?

Bezogen auf den Wohnungsmarkt, der von dem Gebot nach "mehr Neubau" und der möglichen Mietpreisbremse heftig in

zeptverträge und Förderung bei etwa 2.500 Euro/qm gehalten werden kann, gehen frei finanzierte Wohnungen je nach Stadt und Standort über 4.000 oder 5.000 Euro/qm hinaus. Dazwischen gibt es so gut wie kein Angebot. **Hilmar von Lojewski**, Dezernatsleiter im Deutschen Städtetag, spannte den Rahmen noch perspektivischer auf und forderte im Rahmen eines differenzierten Wohnungsangebotes auch künftige Rentnerhaushalte, die wegen nicht gedeckter Altersvorsorge bedürftig sind, in das aktuelle Stadtentwicklungsszenario einzubeziehen. Also noch mehr kleine (und damit bezahlbare) Wohnungen?

Es sind sicher nicht allein die Produkte, die in einem zusehends angespannteren Markt über Erfolg und Misserfolg von Projekt- und Stadtentwicklung entscheiden. Es sind auch die Prozesse. Der Architekt **Casper Schmitz-Morkramer** sah viel Bedarf für mehr Flexibilität in baurechtlichen Fragen. Stellplatzschlüssel sind unter den Kostengesichtspunkten ebenso zu hinterfragen wie traditionelle Traufhöhen oder Abstandsflächen. Hier spielen neben Politik und Verwaltung dann auch potenzielle Kläger und Juristen eine große Rolle.

Deutsche Hypo – Immobilienklima Januar 2008 bis Juni 2014



Starker Aufschwung in den Jahren 2009 und 2010. Hohes, steigendes Niveau auf dem Wohnungsmarkt mit marginalen Abkühlungstendenzen seit 2011 und Nervosität auf den Gewerbeimmobilienmärkten zwischen 2011 und 2012. Der Index schwankt methodisch zwischen 0 und 200. Soviel besser als jetzt kann es also gar nicht werden, wenn man an Zyklen glaubt. Wenn nicht der Leitzins nach der Finanz- und Schuldenkrise (s. Seite 4) immer wieder Sondersituationen – auch für die deutschen Städte – schaffen würde. **Florian Reiff**, Deutschlandchef von Tishman Speyer sah mit der Brille eines internationalen Investors auch eher skeptisch

die eine wie auch andere Richtung getrieben wird, war das Diskussionspanel eher zuversichtlich. Die Zahlen aus der aktuellen Projektentwicklerstudie von bulwiengesa weisen in den sieben A-Städten 14,4 Mio. qm in Entwicklung aus (ii einem 7-Jahres-Zeitraum). Wohnen ist mit weitem Abstand, oder genauer gesagt 60 %, das wichtigste Nutzungssegment für deutsche Projektentwickler.

Reinhard Knodel, Vorstand von Pandion, wies darauf hin, dass mit den neuen Baulandmodellen deutscher Städte aber eine Gruppe künftig droht, unversorgt zu bleiben: die mittleren Einkommen. Während bezahlbarer Wohnraum durch Kon-

Interessenvertretung durch den BFW

Der neue Präsident des BFW, **Andreas Ibel** hakte genau hier ein und ging über auf geltende Steuerpraxis. Ohne eine Reform bei Grund- und Grunderwerbsteuern bleibt das Thema Kostensenkung geheuchelt. Er sah hier das Paradoxon, dass Wohnungsbauförderung die Kommunen teuer zu stehen kommt und dass dieses daher "durch die Hintertür" unter anderem über die Besteuerung wieder kompensiert wird. Ein Gegenentwurf zur wachsenden Regulierung und Verwischung von Sachverhalten ist das klassische Thema Abschreibung für private Bauträger.

Große deutsche Benchmark-Projektentwicklungen 2014 bis 2018										
Stadt	Objektname	Projektentwickler	Status	Fertigstellung	Gesamtnutzfläche*	Büro*	Handel*	Hotel*	Wohnen*	Sonstiges*
Berlin	Shopping-Center	HGHI	Planung konkret	2018	100.000	0	80.000	20.000	0	0
München	Gartenstadt Perlach	Bayerische Hausbau	Planung konkret	2018	100.000	0	0	0	100.000	0
München	Quartier "Am Südpark"	Accumulata	Planung konkret	2018	100.000	5.000	5.000	0	90.000	0
München	Schwabinger Tor	Jost Hurler	In Bau	2017	85.400	16.400	3.700	34.500	22.500	8.300
Berlin	LP 12	HGHI	In Bau	2014	78.500	845	50.000	7.655	20.000	0
München	Siemensallee	Hubert Haupt	Planung konkret	2018	75.000	0	0	0	75.000	0
Frankfurt/Main	TaunusTurm	Tishman Speyer	In Bau	2014	61.909	56.909	0	0	5.000	0
Hamburg	ehem. Kolbenschmidt-Gelände	Rheinmetall Immobilien	Planung konkret	2018	60.200	2.000	0	0	41.700	16.500
Frankfurt/Main	Hochhausprojekt	Hochtief	Planung konkret	2017	58.000	58.000	0	0	0	0
Hamburg	Ehem. BP-Zentrale	TAS KG	Planung konkret	2017	57.200	40.000	2.000	15.200	0	0
Berlin	Kudamm-Karree	Ballymore Properties	Planung konkret	2017	55.209	3.200	12.500	0	29.700	9.809
Berlin	Lehrter Straße	Groth Gruppe	Planung konkret	2017	54.000	0	0	0	54.000	0
Berlin	Freudenberg-Areal	Bauwert Gruppe	Planung konkret	2017	53.600	0	5.000	0	48.600	0
Berlin	Bikini Berlin	Bayerische Hausbau	In Bau	2014	53.300	19.000	25.000	6.300	0	3.000
Köln	Klostergärten	Pandion	In Bau	2016	53.133	6.500	0	0	46.633	0
Hamburg	Mitte Altona 1. Entwicklungsabschnitt	ECE	Planung konkret	2018	52.500	0	0	0	50.000	2.500
Berlin	Segro Business Park Berlin Airport-Logistik Park	SEGRO	Planung konkret	2018	50.000	0	0	0	0	50.000
Düsseldorf	Andreasquartier	Frankonia Eurobau	In Bau	2015	46.964	11.503	0	0	32.382	3.079
Stuttgart	Milaneo	Bayerische Hausbau	In Bau	2015	46.000	6.000	0	8.300	31.700	0

* Angaben in qm

Kapital in deutschen Kapitalen

Das 100 Milliarden-Euro-Risiko

Es geht in der Stadtentwicklung auch immer um viel Geld. Sei es auf dem Grundstücksmarkt oder in der Summe aller Objektwerte, die durch Projektentwicklung erzeugt werden. Auf 100 Milliarden Euro ist dieses Volumen in insgesamt 3.300 Einzelprojekten angewachsen (7-Jahres-Zeitraum), ohne Eigennutzer und die Baumaßnahmen von kommunalen Gesellschaften und Genossenschaften.

Neben den politischen und baurechtlichen Prozessen, die eine Projektentwicklung im besten Fall erfolgreich machen, sind die Kapitalbedingungen mindestens ebenso ausschlaggebend. Finanzierungen durch Banken oder alternative Vehikel sind trotz Schulden- und Finanzkrise im Euroraum nicht limitierend gewesen für das Wachstum des Projektentwicklungsvolumens in den vergangenen sieben Jahren. Aber **Peter Ulm**, Geschäftsführer des Wiener Eigenkapitalgebers 6B47 betonte das selektivere Vorgehen auf der Equity-Seite. Für seine Kunden, die den Wiener Wohnungsmarkt mit Preisfaktoren der 25- bis 30-fachen

Jahresmiete gewohnt sind, sind gute Lagen in deutschen B-Städten eine rentierliche, gute Alternative.

Dr. Markus Wiedenmann, Geschäftsführer der Zech-Tochter ART-Invest, wies auch besonders auf die überdurchschnittlich gute Fungibilität des deutschen Immobilienmarktes hin. Das erleichtere ebenfalls den Kapitalzufluss in den deutschen Immobilienmarkt.

Wo ist das Limit?

Verhaltener und vorsichtiger beurteilte **Dr. Thomas Mann**, Mitglied der Geschäftsführung bei Talanx Asset Management, die zurückliegende Marktentwicklung aus der Perspektive eines Versicherers. Er kann – theoretisch – sowohl investierend als auch kreditgebend auf der Basis von 100 Mrd. Euro Kapitalanlage aktiv werden. Dabei sollen Immobilien 5 - 10 % des Anlagevolumens ausmachen. Aber er sieht die hohen Renditeerwartungen eines institutionellen Investors derzeit kaum mehr im Einklang mit der



Bild: Tishman Speyer Germany

Risikoarmut, die eine Immobilienanlage haben soll: "Kapital und Projekte sind schon da. Es wird aber nicht immer so weitergehen."

Der Wendepunkt für den deutschen Immobilienmarkt könnte also aus der Kapitalperspektive bereits nah sein, ohne dass das Thema Wohnungsneubau (s. Seite 2) die gewünschte Größenordnung angenommen hat, die für die Stadtentwicklung der sieben A-Städte ökonomisch und sozial nötig wäre.

Dennoch war das forum Projektentwicklung deutlich von Austausch und Lösungsansätzen geprägt. Allein bei der Reihenfolge der großen deutschen Akteure könnten sich schon kurzfristig Veränderungen anbahnen. Die Projektentwicklerstudie und das forum 2015 werden es zeigen.

Der Markt für Projektentwicklungen 2014



Berichtsband + Excel-Liste für Professionals

www.bulwiengesa.de

ANSPRECHPARTNER/BESTELLUNG

Andreas Schulten
T +49-30-27 87 68 0
schulten@bulwiengesa.de

Sven Carstensen
T +49-69-75 61 467 60
carstensen@bulwiengesa.de