

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Society of Property Researchers, Germany

2/2019



Urbanes Verdichten

Wieviel Dichte braucht und verträgt eigentlich eine Stadt und seine Bewohner? Nicht nur Stadtplaner, Immobilienentwickler und Nutzer stellen sich die Frage nach dem Verdichtungspotenzial, wobei die Heterogenität der beeinflussenden Aspekte und Positionen deutlich über das traditionelle Immobilienverständnis hinausragt. Nutzungsdichte, Nachverdichtung oder Innenentwicklung – die schubartige Metamorphose der fast schon synchron laufenden europäischen Stadtentwicklungen steht im Fokus der aktuellen Ausgabe.

Liebe Mitglieder,

seit Jahren wird auf Immobilienkonferenzen und Symposien zur Zukunft unserer Städte darauf hingewiesen, dass weltweit mehr Menschen in Städten wohnen möchten. Gerade junge Menschen aus dem In- und Ausland schätzen die Kernstädte. Für den Deutschen Pavillon der Architekturbiennale 2016 in Venedig wurde besonderes Augenmerk auf die sogenannten "Ankunftstädte" gelegt, Städte, in denen es gerade Migranten leicht haben, Fuß zu fassen. Dies kann aber nur dann gelingen, wenn in Zeiten starker Zuwanderung, auch Wohnraum für die Ankommenden geschaffen wird. In den letzten Jahren ist dies in vielen Städten Deutschlands nicht in ausreichendem Maße gelungen. Daher stiegen die Mieten spürbar überdurchschnittlich und mit den Mieten auch die Unzufriedenheit der etablierten Städter. Im mikroökonomischen Angebots-Nachfragediagramm ist eine optimale Lösung zwar rasch gefunden - mehr Bauen - doch im gelebten Angebots-Nachfrageraum echter Städte erweist sich dies oft als schwer. In dieser Ausgabe der gif im Fokus widmen sich daher Experten mit unterschiedlichen Perspektiven einer Teilantwort auf die Wohnfrage, nämlich der Nachverdichtung von beliebten Städten und den damit verbundenen Vor- und Nachteilen.

Prof. Prof. h. c. Dietmar Wiegand von der TU Wien geht in seinem Beitrag einem möglichen Geschäftsmodell "Nachverdichtung" explizit auf ein häufig unterschätztes Argument höherer Verdichtung ein: Städte sind in sehr vielen Fällen gut für die Umwelt, weil verdichtete Flächen eben sehr effizient mit den knappen Ressourcen

O Thomas Plettenberg

Raum und Luftqualität umgehen. Doch Nachverdichtung ist kein Selbstläufer – Martin Teigeler von Albert Speer + Partner weist zu Recht darauf hin, dass zwar in den Beständen der 50er und 60er Jahre große Potenziale für Erneuerung schlummern, dass dies jedoch zu erheblichen Herausforderungen führen kann, wenn die Baumaßnahmen als Teilsanierungen im Bestand stattfinden. Dr. André Scharmanski von der Quantum Immobilien AG analysiert das Ausbaupotenzial von Dachausbauten, Baulückenschlüssen und Konversionsflächen, während Dr. Michael Kummer von der Anwaltssozietät FPS Fritze Wick Seelig abschließend rechtliche Grenzen der Nachverdichtung aufzeigt.

Neben diesen Beiträgen zum Schwerpunktthema wird in dieser Ausgabe auch über die Mitgliederversammlung berichtet. Aus dem Vorstand schied Prof. Dr.-Ing. Silke Weidner aus. Im Namen des gesamten Vorstands möchte ich Silke für über zehn Jahre intensive Vorstandsarbeit danken. Persönlich schätzte ich sehr ihre Offenheit für neue Themen und vor allem, dass sie als Stadtplanerin oft einen anderen Blickwinkel auf Immobilien und Städte einnahm als ich. Es ist wichtig für die gif, dass wir diese unterschiedlichen Perspektiven eröffnen können. Unser langjähriges Vorstandsmitglied Andreas Schulten von bulwiengesa folgt Silke Weidner als Vizepräsident. Neu in den Vorstand wurde Brigitte Adam von ENA experts gewählt. Alle weiteren Vorstände wurden in ihren jeweiligen Funktionen wiedergewählt. Am Tag der Mitgliederversammlung wurde auch die Sitzung der Hochschullehrer sowie ein sehr spannendes, weil interdisziplinäres, Doktorandenkolloguium durchgeführt und unsere jungen "Handwerksmeister" der Zukunftswerkstatt präsentierten ihre jüngsten Ideen. Auch über diese drei Veranstaltungen wird in dieser Ausgabe berichtet.

Schließlich enthält die Ausgabe eine Kurzversion unseres zweiten gif Policy Papers von Dr. Andreas Mense der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg und Berichte aus unseren Kompetenzgruppen. Und dann muss bereits der Rücktitel kommen, denn mehr bekommt selbst die gif nicht in eine Ausgabe hinein.

Ich wünsche Ihnen viel Freude und Erkenntnis beim Lesen

Iffian Just



Inhalt

VORWORT

Prof. Dr. Tobias Just

SPEZIALTHEMA

URBANES VERDICHTEN

- 5 Erhöhung der Nutzungsdichte Ein neues Geschäftsfeld, eine Waffe gegen Klimawandel und Wohnungsnot? // Prof. Prof. h. c. Dietmar Wiegand, Dora Hably
- 12 Nachverdichtung Eine Grenzwertaufgabe // Martin Teigeler
- 16 Innenentwicklung als Chance für Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft
 // Dr. André Scharmanski
- Innenentwicklung Ein alter Bekannter!
 // Dr. Michael Kummer
- Urbanes Verdichten Heben neuer Potenziale oder Überschreiten alter Grenzen?

 // Johannes Kosiol
- 26 Innenentwicklung kann funktionieren // Prof. Dr. Tobias Just

GIF IN AKTION

- 30 Digitalisierung in der Immobilienbranche
- **?** Konferenz des IPMS Standard Setting Committee
- Regionaltreffen Berlin
- 36 gif fördert Forschungsprojekte und Konferenzteilnahmen
- 38 gif Policy Paper 2 | 2019
- **?** gif Mitgliederversammlung
- 17 Im Fokus: Brigitte Adam FRICS
- 44 Hochschullehrerkonferenz 2019
- 46 Doktorandenkolloquium
- **47** Berufsbilder der Immobilienbranche
- 48 Messung der Passantenfrequenz in Einkaufsstraßen
- 49 Neues gif-Glossar geht online
- 50 Termine/Veranstaltungen



Im **FOKUS**der Immobilienwirtschaft

LK Unternehmens- und Personalberatung

Personalsuche und -auswahl

Organisations- und Personalentwicklung

Karriereberatung und Personal-Coaching

LK Bau- und Immobilienconsulting

Projektentwicklung

Umfassende Beratung - auch bei der Auswahl der Projektbeteiligten

Mergers & Acquisitions

Professionelle Begleitung beim Kauf und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensanteilen der Immobilienbranche

Weitere Informationen:

Lutz Kehrberg

Ellerhöhweg 14 a

61348 Bad Homburg

Telefon 06172/1710-141

www.lutz-kehrberg.de



- Prof. Prof. h. c. Dietmar Wiegand, Dora Hably -

33

To be a city just density is not enough.

66

Saskia Sassen [1]

Der Begriff der baulichen Dichte ist in der Immobilienwirtschaft hinreichend bekannt. Als Kennzahl dient die Geschossflächenzahl, deren Berechnung in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert ist. Insbesondere die Wohnungsnot sorgt in Deutschland dafür, dass die Erhöhung der baulichen Dichte - durch Nachverdichtung bestehender Ouartiere, aber auch durch höhere zulässige bauliche Dichten als bisher in Neubaugebieten - in Fachkreisen und von der Politik diskutiert wird. Tatsächlich, die steigenden Wohnungskaltmieten, insbesondere aber die steigenden Mietnebenkosten, erschweren es den einkommensschwachen Haushalten insbesondere in den sogenannten Schwarmstädten zunehmend ihr Grundbedürfnis nach Wohnraum zu befriedigen. In den 28 EU Mitgliedsstaaten müssen 2017 26,3 % der Haushalte, die Wohnraum am freien Markt mieten, über 40 % des Haushaltseinkommen für die Miete aufwenden [2].

Gleichzeitig stehen insbesondere in Städten mit massiver Wohnungsnot massenhaft Wohnungen und ganze Siedlungen leer. Europaweit war bei einer Erhebung 2011 jede sechste Wohnung ungenutzt. In Wien wurden 14,9 %, der Wohnungen als ungenutzt erhoben, was ausgehend von 1 Million Wohnungen rund 150.000 ungenutzte Wohnungen bedeutet [3]. Ohne auf die Erhebungsmethoden eingehen zu können und stark verkürzt:

Die Erhöhung der baulichen Dichte (allein) löst das Wohnungsproblem nicht!

Zumindest nicht, wenn der produzierte Wohnraum massenhaft ungenutzt bleibt oder wenn der Wohnraum nicht für die Bedürftigen, sondern für ein anderes Marktsegment produziert wird. (Die Theorie, dass durch die Schaffung von Wohnraum für einkommensstarke Haushalte durch den "Filtering-down Prozess" irgendwann auch einkommensschwache profitieren ist seit Jahrzehnten widerlegt.)



Fotos: Young Corner Flatshare, Wien © Kallco

Aber auch Immobilien für Nicht-Wohnnutzungen sind betroffen. Unsere Beratungen von Unternehmen und Bildungsträgern im deutschsprachigen Raum haben gezeigt, dass Klassenzimmer, Hörsäle und Büroarbeitsplätze durchschnittlich rund 90 % und mehr ihrer Lebenszeit ungenutzt sind. Diese Verhältnisse können wir natürlich ignorieren und weiter tun und argumentieren wie bisher. Nachhaltig ist das in keiner Art und Weise.

Wenn wir die Wohnungsnot und die mit unserem Lebensstil verbundenen negativen Externalitäten wie Flächenversiegelung und klimarelevante Emissionen schnell verringern wollen, müssen wir die Dichte, die Intensität der Nutzung vorhandener und neuer Immobilien, über die Zeit massiv erhöhen.

Davon bin ich als Wissenschaftler, als politischer Mensch und als Unternehmer überzeugt. Die Verringerung des Leerstands bzw. die Erhöhung der Intensität der Nutzung ist ohne Qualitätsverluste möglich, denn von einem leerstehenden und abgeschlossenen Klassenraum oder Zellenbüro hat niemand einen Nutzen.

Die Tatsache, dass WeWork als weltweit größter Coworking-Anbieter acht Jahre nach Gründung mit rund 42 Milliarden USD bewertet wird, zeigt, dass Nutzungsintensivierung ein extrem schnell wachsendes und lukratives Geschäftsfeld ist [4].

Einzelwirtschaftlich betrachtet ist das bisherige Verhalten vieler Akteure folgerichtig. Nehmen wir wieder Wien als Beispiel: Wohnungseigentum lässt sich nach drei Jahren (vielleicht sogar nur scheinbarer) Eigennutzung frei von Vermietung wesentlich teurer verkaufen als vermieten und obendrein steuerbegünstigt. Es sind aber in Wien nicht nur die bösen Spekulanten oder die reichen Ausländer, die für ungenutzte Wohnungen sorgen.

Mietende lassen Wohnungen leer stehen: Wenn die gemeindeeigene oder die staatlich geförderte Wohnung in Wien, die man nach fünf Jahren Warten erhalten hat, 5,00 Euro Kaltmiete pro m² und Monat kostet, eine vergleichbare Wohnung am freien Markt jedoch 15,00 Euro, macht es einzelwirtschaftlich betrachtet durchaus Sinn sie bei einem zehnjährigen Auslandsaufenthalt leer stehen zu lassen – eine einfache Rechnung!

Staatliche und gemeinnützige Wohnungsunternehmen lassen Wohnungen leer stehen: Auch für das gemeindeeigene Wohnungsunternehmen macht es aus unternehmerischer Sicht Sinn sanierungsbedürftige Wohnungen leer stehen zu lassen, wenn sich bei den aktuellen Baupreisen Sanierungen durch 5,00 Euro Kaltmiete nicht refinanzieren lassen. (An dieser Stelle wird nicht die in Österreich weit verbreitete Auffassung vertreten, dass Staatsbetriebe Gewinne erwirtschaften sollen. Eine effiziente Erfüllung des Auftrags ist zu gewährleisten; das gelingt jedoch explizit nicht durch einen Gewinnerzielungsauftrag!)

Und so stehen massenhaft Wohnungen leer, während wir über höhere bauliche Dichte diskutieren [5]. Die Stadt München geht sicher den richtigen Weg, wenn sie dreimonatigen Wohnungsleerstand als Zweckentfremdung von Wohnraum bewertet! Neben Verboten brauchen wir aber auch kluge Konzepte, die die wünschenswerte Intensität der Nutzung bebauter Umwelt – die Nutzungsdichte – erhöhen.

Wenn wir die Nutzungsdichte qualitätvoll erhöhen wollen, kommen zum Raum mindestens drei weitere gestaltbare Entitäten hinzu: Die Nutzung, die Zeit und das Management der Raumnutzung über die Zeit.

Nutzung und Mehrfachnutzung

Immobilienwirtschaftliche Tradition ist es von "Leerstand" zu sprechen, wenn z. B. eine Bürofläche oder eine Wohnung nicht vermietet ist. Ob die Bürofläche tatsächlich genutzt wird, wie viele Stunden pro Tag und von wie vielen Menschen und ob das Unternehmen die Fläche überhaupt noch braucht, hat viele Vermietende (außer bei umsatzbezogenen Pachtverträgen) bisher selten interessiert. Zukünftige Geschäftsmodelle in der Immobilienwirtschaft stellen jedoch explizit den Nutzen der Kundschaft in den Mittelpunkt.

Gute Coworking-Anbieter beispielswiese versuchen Gemeinschaften zu kreieren, in denen Menschen Wissen tauschen, denn genau das suchen die Nutzenden ihrer Räume, die innovativ sein wollen, schlussendlich um mit ihren Unternehmen Erfolg zu haben. Die Immobilien werden als zeitlich und gegebenenfalls auch räumlich flexibel buchbare Dienstleistungen angeboten, zusammen mit anderen Dienstleistungen. Die Kundschaft soll möglichst einfach das tun können, was sie tatsächlich tun will - das ist das neue Geschäftsmodell.

All den neuen "Real Estate as a Service"-Produkten ist gemeinsam, dass sie nur funktionieren, wenn die Dichte der Nutzung der Immobilien und Dienstleistungen erhöht und die Kosten durch Mehrfachnutzung auf möglichst viele Schultern (sprich die Kundschaft) verteil werden. Mehrfachnutzung ist ökologisch und volkswirtschaftlich sinnvoll, wenngleich bei Coworking die Kundschaft im Vordergrund steht und nicht gesellschaftliche Benefits [6].

Der Faktor Zeit

Ein auskömmlicher, langfristiger Mietvertrag mit einem solventen Unternehmen galt bisher bei Vermietern als erstrebenswert und bei Banken als vergleichsweise risikoarm. Da Unternehmen laut aktuellen Umfragen in der D-A-CH Region (Deutschland, Österreich, Schweiz) mit wenigen Ausnahmen ihre Raumbedarfe nur noch für die nächsten sechs Monate kennen, sind solche Verträge sicher nicht kundenorientiert.

WeWork bieten einerseits Coworking-Arbeitsplätze, die am selben Tag nacheinander von unterschiedlichen Personen/Mitgliedern genutzt werden können, anderseits können

D ENDUGH to know it better. YOUNG ENO

Unternehmen bei WeWork kurzfristig Büroflächen anmieten, sie aber auch nach wenigen Monaten wieder zurückgeben. Bei beiden Geschäftsmodellen wird die Dichte der Nutzung der Immobilien über die Zeit erhöht. Während Unternehmen bisher für Auslastungsspitzen Räume angemietet haben, was zu ungenutzten Flächen führte, können sie heute diese "Peeks" bei flexiblen Büroflächenanbietern befriedigen. Der wiederum kann, wenn er über eine ausreichend große Menge an Büroflächen verfügt, mit der Volatilität besser umgehen, als einzelne Mietende, solange sich die Gesamtsumme der an bestimmten Standorten benötigten Flächen nicht wesentlich ändert

Zum Raum

Die skizzierten Beispiele zeigen, dass die über die Zeit dichter bzw. mehrfach genutzten "Objekte" von einem Büroarbeitstisch, über Besprechungsräume, bis zu mehreren tausend m² Bürofläche reichen.

Grundsätzlich konkurrieren in der baulich-räumlichen Umsetzung der Mehrfachnutzung zwei architektonische Konzepte: Die "technisch erkaufte" Nutzungsflexibilität und die interpretierbare Architektur die interpretierbaren Archetypen im Sinne von Herman Hertzberger.













Das vielleicht eindrucksvollste Beispiel technisch erkaufter Nutzungsflexibilität ist

technisch erkaufter
Nutzungsflexibilität ist
der "Palais omnisports de
Paris-Bercy" (heute "L'Accor Hotels
Arena") [7]. Der futuristische Bau
in Pyramidenform kann je nach
Veranstaltung rund 30 mögliche
Konfigurationen einnehmen und von
8.000 bis zu 20.300 Zuschauende
aufnehmen. Sportveranstaltungen
von Windsurfen über Motocross bis

Leichtathletik wechseln sich dort mit

Konzertveranstaltungen, Musikshows

oder Zirkusveranstaltungen ab.

Herman Hertzbergers Archetypen wie z. B. Treppen, Kuhlen oder Podeste ermöglichen multiple Nutzungen so wie sie sind! Die Treppe eignet sich zum Laufen, zum Sitzen, zum Spielen, zum Arbeiten, zum Beobachten, etc. Die Beobachtung, was Kinder mit Raumkonfigurationen und Objekten machen, wofür sie sie nutzen, erschließt uns – wenn wir es zulassen – die Welt von Herman Hertzberger, die Welt der interpretierbaren Archetypen.

Wenn Klassenzimmer laut unseren umfassenden Erhebungen in der D-A-CH-Region eine Nutzungsdichte von 10 % aufweisen, so sind diese Objekte 90 % ihrer Lebenszeit ungenutzt. Mindernutzungen – z. B. eine Vorlesung für 15 Studierende in einem Raum für 200 Personen – müssen bisher gesondert abgebildet werden.

Die Nutzungsdichte lässt sich heute sehr leicht und ohne Rückschlüsse auf Personen durch Sensoren erheben. Es können dieselben Sensoren sein, die auch die CO2-Konzentration in der Raumluft erheben und die Lüftung steuern. Die erhobenen Daten können zur Feststellung des tatsächlichen Raumbedarfs, insbesondere aber computerunterstützt zur Verbesserung des Managements der Raumnutzung, über die Zeit genutzt werden. Z. B. sind www.smart-occupancy.org, www.more-space.ch oder www.more-data.eu Plattformen hierfür.

MILESTONE in Wien [10] bietet Apartments mit eigenem Badezimmer und Pantryküche, geht bei der Kundenorientierung aber noch einen Schritt weiter. Der Anbieter für studentische Apartments bietet seinen Kunden "Common Areas", wie Learning Lounges, Washing Lounge, Gym, Club Room, Dachterrasse, regelmäßige Events, Leihfahrräder und vieles mehr. Die Bewohnenden genießen eine Reihe von Services, die durch Skalenvorteile vergleichsweise günstig sind - High Speed Internet, Vollmöblierung der Apartments und der Allgemeinflächen, Starter Packages, etc. Auch die Versorgung mit Energie und Wärme wird - unter anderem - durch eigene geothermische Lösungen und ein modernes Energiemanagement optimiert.





Nutzungsdichte ist in Prozent ausgedrückt diejenige Zeit, in der das betrachtete Objekt – z. B. der Arbeitsplatz, die Wohnung, das Klassenzimmer usw. – tatsächlich menschliche Aktivitäten unterstützt (ein Büroarbeitsplatz wird also für Büroarbeit genutzt; ein Besprechungsraum dient einer Besprechung usw.), im Verhältnis zur rechnerisch möglichen Nutzungszeit (24/7) oder zur Kernnutzungszeit, beispielsweise Mo. – Fr., 8 – 18 Uhr.



Auch im Bereich der Wohnraumversorgung sind zunehmend Geschäftsmodelle in der Entwicklung, die an den vier skizzierten Stellschrauben der Nutzungsintensivierung drehen. In Wien ist die treibende Kraft dahinter ein veraltetes Mietrechtsgesetz (MRG), das weder Mietende noch Vermietende wirklich wollen; außerhalb des MRG angesiedelten Wohnheime boomen [8]!

Die aus der Büro- und Kreativarbeit bekannten Konzepte der Mehrfachnutzung, der "Shared Facilities", existiert auch hier. Young Corner Flatshare beispielsweise ist ein Co-Living-Projekt der KALLCO Development GmbH & Co KG in Wien [9], wo fünf Bewohnende eigene Zimmer haben, aber Räume wie den "Salon", einen Wohnraum mit Küche und Balkon, und die Nassräume teilen.



Fotos S. 7-9: MILESTONE © Markus Kaiser



Den skizzierten Beispielen gemeinsam ist die Möglichkeit, Immobilien kurzfristig als Dienstleistung zu buchen und abzubestellen.

Nach der Vorstellung des Begriffs der Nutzungsdichte und des Konzepts "Real Estate as a Service" als mögliche Form der Umsetzung möchte ich abschließend meine Hoffnung ausdrücken, dass viele bestehende Immobilienunternehmen den konsequenten Schritt in die Welt der Dienstleistungen wagen und zahllose weitere Geschäftsmodelle entstehen. Die Initiative "smart occupancy" des Instituts für immobilienwirtschaftliche Forschung (IPRE) in Wien ist eine mögliche Andockstelle für die ersten Schritte und für offene Innovationsprozesse [11].



Prof. Prof. h. c. Dietmar Wiegand Head of Division Real Estate Development and Management Vienna University of Technology (TU Wien) Gusshausstraße 30 / E260-P A-1040 Wien wiegand@tuwien.ac.at

Quellen:

[1] https://derstandard.at/2000027339291/Saskia-Sassen-Wir-muessen-die-Stadt-offen-halten (aufgerufen am 02.07.2019)

[2] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/ Housing_statistics

[3] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title= People_in_the_EU_-_statistics_on_housing_conditions#Housing_ characteristics:_unoccupied_dwellings (aufgerufen am 02.07.2019)

[4] https://www.manager-magazin.de/digitales/it/wework-coworking-startup-hat-milliardenschweren-masterplan-a-1238419.html (aufgerufen am 02.07.2019)

[5] https://www.profil.at/gesellschaft/wohnraum-in-staedten-leben-luxus-5812884 (aufgerufen am 02.07.2019)

[6] https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008530.pdf (aufgerufen am 02.07.2019)

[7] https://de.wikipedia.org/wiki/AccorHotels_Arena (aufgerufen am 10.04.2018)

[8] https://derstandard.at/1369361517221/Der-Boom-der-Wiener-Heime (aufgerufen am 02.07.2019)

[9] https://www.kallco.at/ (aufgerufen am 02.07.2019)

[10] https://www.milestone.net (aufgerufen am 02.07.2019)

[11] https://ipre.at/initiativen/smart-occupancy/ (aufgerufen am 02.07.2019)



Dora Hably, MBA
University Assistant - Projektentwicklung und -management
Real Estate Development and Management
Vienna University of Technology (TU Wien)
Gusshausstraße 30 / E260-P
A-1040 Wien
dora.hably@tuwien.ac.at





- Martin Teigeler -



Noch um die Jahrtausendwende wurden für die allermeisten deutschen Städte schrumpfende Einwohnerzahlen vorhergesagt. Doch die Menschen entschieden sich seither

immer öfter für ein Leben in der Urbanität, der vielen Vorteile wegen und trotz aller Ballungsnachteile. Längst sind Wohnungen und Bauland knapp geworden, in den Metropolen und auch in kleineren sogenannten Schwarmstädten mit attraktiven Besonderheiten wie Universitäten, innovativen Wirtschaftsunternehmen, einem vielfältigen Kulturangebot und hohem Freizeitwert. Der Wohnungsdruck auf diese Städte wächst seit Jahren stetia. Hierfür ist neben der Reurbanisierung auch ein konstant steigender pro Kopf Flächenverbrauch ein wesentlicher Treiber.

Reduzierung des Flächenverbrauchs im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie

Bis zum Jahr 2030 soll aber der Landverbrauch durch Baumaßnahmen mehr als halbiert werden, bis 2050, so das Ziel, sollen in Deutschland für den Neubau gar keine neuen Flächen mehr in Anspruch genommen werden. In Zeiten von Klimawandel, Artensterben und wachsenden Nahrungsmittelbedarf ist dieses Ziel mehr als plausibel.

Ohnehin stößt die Neuausweisung von Bauland gerade in verstädterten Regionen regelmäßig auf heftigen Wiederstand der bereits dort Lebenden. Daher rückten zunächst schlummernde innerstädtische Reserveflächen in den Fokus der Stadtplaner.

Chancen durch Nachverdichtung

Ist der Druck auf den Markt nur hoch genug, können auch schwierige, lang verschmähte Areale angegangen und aufgewertet werden. Für die Städte ergeben sich daraus auf den ersten Blick große Chancen. Brachliegende ehemalige Industrieflächen werden bebaut, Konversionsflächen aktiviert und Baulücken geschlossen. Im Sinne einer Stadtreparatur werden städtebauliche "Unorte" bereinigt und Nachbarschaften aufgewertet.

Da diese für Wohnungsbau geeigneten Flächenreserven mittlerweile weitestgehend bebaut sind, werden vielerorts Nachverdichtungsoptionen geprüft und umgesetzt. Die Konzepte reichen hierbei von der Hofbebauung gründerzeitlicher Stadtblöcke über die Arrondierung von Zeilenbauten zu Blockrändern bis hin zur Aufstockung in Leichtbauweise.



Die Vorteile einer Nachverdichtung bestehender Quartiere liegen dabei auf der Hand: Oft kann durch das Hinzufügen weiterer Wohnungen anderer Marktsegmente die Sozialstruktur problematischer Viertel relevant verbessert werden. Und dies bei Beibehaltung der eingesessenen Bewohnerschaft. Grundstückskosten werden eingespart, die bestehende technische und soziale Infrastruktur kann besser genutzt werden und langwierige Bauleitplanprozesse sind obsolet. Auch immobilienökonomisch entwickelt die Nachverdichtung einen gewissen Charme.

Nachverdichtung ist eine **Gratwanderung**

Doch es gilt auch immer die Vorteile gegen andere Aspekte abzuwägen. Klimaresilienz, Überwärmung, Verkehrsverdichtung, drohender Grünflächenverlust und die allgemeine Lebens- und Aufenthaltsqualität sind zu beachten. Wo die bebaute Umwelt immer enger zusammenrückt und die Vermarktungs- und Mietpreise konstant ansteigen, gewinnt die Frage nach der architektonischen Qualität an Brisanz. Fassadengliederung, Öffnungsanteil, Materialien und Dachformen des eigenen Heims beeinflussen unmittelbar die Lebensqualität des Nachbarn und umgekehrt. Natürlich gibt es ein ganzes Repertoire an architektonischen "Must Haves", wie z. B. hochwertige Gebäudesockel, Erdgeschosswohnen im Hochparterre, straßenseitige Freisitze als geschützte Loggien, gebäudeintegrierte Müllabstellflächen u. v. m., die sich beinahe von selbst verstehen sollten.

Hier aber nur nach einem gestalterischen Mindestanspruch zu verlangen, wer immer den auch beurteilen sollte, wäre zu kurz gedacht. Vielmehr braucht es eine immer intensivere und grundlegendere Auseinandersetzung mit dem Ort, der städtischen Umgebung und benachbarten Nutzungen, um zu Konzepten zu gelangen, die bei aller urbanen Dichte den Ansprüchen der Bewohner und Nachbarn gerecht werden und sich somit zu nachhaltigen Standorten für urbanes Wohnen entwickeln.

In der Umsetzung gleicht dies häufig einer Gratwanderung, sind die Ansprüche der Stadtbewohner doch häufig ambivalent: Das großstädtische Lebensgefühl wird mit höchsten Ansprüchen an exklusive Ruhe verbunden, die urbane Dichte mit maximaler Privatsphäre, der großstädtische Gebäudetyp mit individuellen Grundrisskonzepten und großzügigen Freiflächen, die großstädtische Anonymität mit übersichtlichen und kleinbürgerlichen Nachbarschaftsstrukturen. Viele dieser Anforderungen widersprechen dem originären urbanen Charakter einer Stadt und können im schlimmsten Fall zu Verdrängungseffekten urbaner Nutzungen führen, worin eines der großen Risiken der Reurbanisierung liegt. Denn reine Dichte macht noch keine Stadt aus, dies zeigten bereits die monostrukturellen Großsiedlungsbauten der Epoche "Urbanität durch Dichte". Das so beliebte Stadtgefühl entsteht erst dann nachhaltig, wenn qualitativ hochwertige Wohngebäude in großstädtischer Typologie mit der passenden Dichte und einem lebendigen Nutzungsmix zu urbanen Quartieren werden.

Wohnen versus Gewerbe

Aber überall dort, wo unterschiedliche Nutzungen bei einer Innenverdichtung immer näher zusammenrücken stehen sich berechtigte Schutzbedürfnisse für Wohnungen den Lärmemissionsrechten von gewerblichen Nutzungen gegenüber. Bauplanungsrechtlich gab es für diese Konfliktsituationen keine geeigneten Instrumente und in den bis dato ausgewiesenen Gebietskategorien nur wenig Spielraum. Die größten Probleme bereitete regelmäßig die Beurteilung des Gewerbelärms nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Denn anders als beim Verkehrslärm kann beim Gewerbe- und Freizeitlärm der passive Lärmschutz nicht rechtssicher angesetzt werden. Die in der TA Lärm geforderte Messung des Geräuschpegels an der Fassade, außerhalb des Gebäudes, führte bestenfalls zu komplizierten und teuren Fassadekonstruktionen mit doppelschaligen Fensterkonstruktionen, oftmals blieb nur die Untersagung einer heranrückenden Wohnbebauung oder lärmmindernde Auflagen für die emittierenden gewerblichen Betriebe.

Mit der Novellierung des Baurechts ist Anfang 2017 die neue Baugebietskategorie "Urbanes Gebiet" eingeführt worden. Ziel der Novelle ist das Nebeneinander von Wohnen, Freizeitnutzungen und Gewerbe zu erleichtern und im Sinne der Leipzig Charta die "Stadt der kurzen Wege" zu ermöglichen.



Das urbane Gebiet soll "...dem¬Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit diese Betriebe und Einrichtungen das Wohnen nicht wesentlich stören", dienen. Vorderstes Ziel ist somit den Wohnanteil in gemischt genutzten Gebieten deutlich (über 50 %) anheben zu dürfen und das Wohnen als allgemein zulässig zu kategorisieren. Die GFZ in urbanen Gebieten darf bis zu 3,0 betragen und rückt somit in die Größenordnung von Kerngebieten.

Der Lärmkonflikt konnte in der Gesetzesnovelle nicht befriedigend gelöst werden, da der maximale Lärmpegel gem. TA Lärm zwar um 3db (A) angehoben wurde, passive Schallschutzmaßnahmen aber nach wie vor nicht angewendet werden dürfen. Es bleibt zu hoffen, dass die jetzige Gesetzesnovelle nur ein erster Schritt war auf dem Weg die juristischen Hürden als größtes Hemmnis einer gemischten urbanen Stadt abzubauen. Denn nur mit flexibleren bauleitplanerischen Werkzeugen kann das städtebauliche

Nachhaltigkeitsleitbild "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" weitergelebt werden und gegen Neubausiedlungen auf der grünen Wiese bestehen.

Besondere Potenziale von Großsiedlungen

Die bestehenden Großsiedlungen der 50ger und 60ger Jahre bieten bzgl. der Nachverdichtung ein besonderes Potenzial. Diese Siedlungen stehen vielerorts vor einer zweiten Sanierungs- oder Erneuerungsphase. Damit bietet sich die Chance auch grundsätzlich über strukturelle Änderungen nachzudenken, Defizite zu identifizieren und Chancen zu nutzen. Dies kann beispielsweise das Wohnungsgemenge, die Grundrissstruktur, die Lage der Eingänge, die barrierefreie Erschließung, die Organisation der Entsorgung, die Qualität

der Freiflächen und vieles mehr betreffen. Vor dem Hintergrund der Reurbanisierung ist es sinnvoll in diesem Zusammenhang auch die Option einer Nachverdichtung zu überprüfen. Die häufigsten Varianten sind hierbei die Aufstockung von Gebäuden, die Arrondierung von Zeilenbauten zu Stadtblöcken aber auch die Aufdickung der für heutige Verhältnisse sehr schlanken Gebäudegrundrisse oder die Überformung bestehender Solitäre.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung sind in beplanten Gebieten oftmals nicht gegeben, da die Bebauungspläne in der Regel ausgenutzt wurden, oder aber den Bestand nachbilden. Befindet man sich im unbeplanten Gebiet so wird das Vorhaben nach §34 beurteilt, was bei einer Aufstockung oftmals schwierig ist.

Bauordnungrechtliche Rahmenbedingungen

Die bauordnungsrechtlichen Zwänge und Restriktionen sind je nach Bundesland und Stadt teilweise erheblich. So kann eine Gebäudeaufstockung dazu führen, dass Aufzüge erforderlich werden. Stellplatzsatzungen können zu einer nur schwer erfüllbaren Anforderung an PKW- und Fahrradabstellplätzen führen. Die Änderung der Gebäudeklasse durch ein zusätzliches Geschoss kann relevante Anforderungen bzgl. des Brandschutzes nach sich ziehen.

Wenn die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen geklärt sind, zeigen sich bei der Planungs- und Realisierungsphase häufig neue Herausforderungen. Der Schallschutz, der Brandschutz und der Wärmeschutz erfüllen in den allermeisten Fällen nicht annähernd die geltenden Vorschriften. Daher ist eine Nachverdichtung vernünftigerweise immer auch an eine Erneuerung des Bestandes geknüpft.

Trotz aller augenscheinlichen Probleme stellt die Nachverdichtung per Aufstockung ein riesiges Potenzial für die Innenentwicklung der Städte dar. Große Wohnungsbaugesellschaften schätzen das zu aktivierende Flächenpotenzial auf bis zu 30 % ein.



Soziologische Komponenten

Die meisten Erneuerungen, Sanierungen und Nachverdichtungen finden im (teil-)bewohnten Zustand statt. Daher darf die soziologische Komponente eines solchen Projekts nicht unterschätzt werden. Berechtigten Ängsten vor Veränderungen, Verdichtung und Gentrifizierung sollte stets mit Informations- und bestenfalls Partizipationsprogrammen begegnet werden. Denn nur wenn die Bewohner sich auch die nächsten 40 Jahre wohl fühlen, ist eine Erneuerung mit oder ohne Nachverdichtung nachhaltig erfolgreich.

Nachverdichtung im städtebaulichen Maßstab, mit Augenmaß der Planer und Mut der Kommunalpolitiker vorangetrieben, wird im urbanen Umfeld zum Mittel der Wahl. Meist liegt der Schlüssel des Erfolgs dabei, statt in großräumigen Konzepten im "kleinen Korn" intelligenter architektonischer und immobilienwirtschaftlicher Konzepte.

Martin Teigeler Geschäftsführer, Gesellschafter AS+P Albert Speer + Partner GmbH Hedderichstraße 108-110 60596 Frankfurt am Main m.teigeler@as-p.de





Würde sich die gesamte Weltbevölkerung in einer Stadt konzentrieren und diese so dicht besiedelt sein wie Paris mit knapp 21.000 Einwohnern je Quadratkilometer, nähme diese Weltstadt eine etwa so große Fläche ein wie Deutschland. Von dieser Einwohnerdichte sind die deutschen Städte jedoch weit entfernt. München liegt hier mit fast 5.000 Einwohnern je Quadratkilometer in Führung, in Berlin ballen sich auf dieser Fläche rund 4.000 Menschen, in Hamburg sind es lediglich 2.400.

Aber auch in Deutschland schreitet die Urbanisierung weiter voran. Bereits jeder Dritte lebt in Großstädten mit mehr als hunderttausend Einwohnern - Tendenz steigend. Allein Berlin ist zwischen 2013 und 2018 um 240.000 Einwohner gewachsen, die Top 7 um mehr als 600.000. Und Prognosen rechnen für Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln und München bis 2035 mit weiteren bis zu 1,1 Millionen neuen Einwohnern. Die hohe Anziehungskraft dieser Metropolen wird nicht allein durch Universitäten, Arbeitsplätze, hohe Lohnniveaus und Karrierechancen bestimmt, sondern ebenso durch eine hohe Lebensqualität und vielfältige Angebote, die unter anderem auch auf Single-Haushalte zugeschnitten sind.

Um den zunehmenden Bedarf an Wohnraum abzudecken, müsste der Wohnungsbau der vergangenen Jahre erheblich gesteigert werden. Viele Großstädte haben sich entsprechend ambitionierte Neubauziele für die Zukunft gesetzt. In Berlin sollen jährlich 20.000, in Hamburg 10.000 und in München 8.500 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Aber in diesen Städten werden einfach zu aktivierende Innenentwicklungspotenziale zunehmend knapp. So beläuft sich der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Katasterfläche in vielen Großstädten bereits auf über 70 %. Hinzu kommt. dass auch die Restfläche, die sich aus größeren landwirtschaftlich genutzten Flächen, Grünflächen und Waldbeständen zusammensetzt, nur bedingt Potenziale für den Wohnungsbau bietet.

Vor dem Hintergrund der deutlich wachsenden Stadtbevölkerung und dem gleichzeitig erkennbaren Mangel an verfügbaren Freiflächen ist die Nachverdichtung/Innenentwicklung in den fachlichplanerischen Diskursen und in der Immobilienbranche immer mehr in den Fokus gerückt. Erstens können bestehende verkehrliche, technische und soziale Infrastrukturen durch höhere Einwohnerdichten effizienter und wirtschaftlicher genutzt werden und darüber hinaus der Flächenverbrauch am Stadtrand eingeschränkt werden. Zweitens mag der Vorrang der Innenentwicklung auch daran liegen, dass die



Nachfrage nach städtisch-integrierten und infrastrukturell bestens ausgestatteten Wohnstandorten deutlich gewachsen ist, womit auch die Wohnungsbauinvestoren und -entwickler ein hohes Interesse an entsprechenden Projekten haben. Unter Innenentwicklung wird dabei eine wohnbauliche Entwicklung verstanden, die sich im bestehenden Siedlungsbereich der jeweiligen Gemeinde vollzieht und keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch nimmt. Im Wesentlichen geht es also um das bauliche Auffüllen, Anreichern und Nachverdichten bestehender Siedlungsstrukturen unter Nutzung

vorhandener Erschließungsanlagen.

Dachaufstockung -Viel Potenzial oberhalb der Traufe

In öffentlichen Diskussionen werden derzeit häufig Dachaufstockungen als ein Lösungsweg bewertet. Laut einer Reihe von Studien ergäbe sich alleine für die angespannten Wohnungsmärkte demnach ein Potenzial von bis zu 1,1 Millionen zusätzlichen Wohnungen. Klassischerweise wird bei einer Aufstockung das Volumen bzw. die BGF eines Gebäudes - i. d. R. eines Mehrfamilienhauses - durch eine Erweiterung des Wohnraums in den obersten Etagen erhöht, während die Grundfläche des Gehäudes - also der "Fußabdruck" an bebauter Fläche konstant bleibt.

Aufgrund der hohen Herstellungskosten und vielfältiger Regularien (u. a. Brandschutz) tragen Dachaufstockungen allerdings bislang nur marginal zur mengenmäßigen Ausweitung des Wohnungsangebotes bei. Schätzungen gehen hier von jährlich rund 10.000 Wohneinheiten aus, was in etwa 4 % der in Deutschland fertiggestellten Wohnungen entspricht. In der Praxis erfolgen die Maßnahmen überwiegend im Rahmen bereits anstehender umfassender Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen oder sie konzentrieren sich auf Marktlagen mit überdurchschnittlichen Mieten und Kaufpreisen. In Berlin lagen 2018 beispielsweise mehr als 40 % aller Mietangebote neuer Dachgeschosswohnungen in den fünf Berliner Ortsteilen Mitte. Friedrichshain, Prenzlauer Berg, Charlottenburg und Kreuzberg. Insgesamt werden die Dachgeschosswohnungen aufgrund ihrer Attraktivität bei adäquater Ausstattung tendenziell im höherpreisigen Segment angeboten. So liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten für neugebaute Dachwohnungen (Baujahr 2018-2019) in Berlin bei rund 17,00 bis 18,00 Euro pro Quadratmeter und damit oberhalb aller anderen neu gebauten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Stadtreparatur durch Baulückenschluss

Ein weiteres Element der Nachverdichtung ist das Schließen von Baulücken, welches im kommunalen Interesse eine hohe Priorität genießt. Neben der Nutzung unbebauter Flächen im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich der Stadt stehen insbesondere beim Schließen eines Blockrandes auch ästhetische Gründe im Sinne der "Stadtreparatur" im Vordergrund, da Unterbrechungen in der Blockstruktur eines Ouartiers ungewünschte Narben im Stadtbild ergeben. Nicht selten werden im Zuge der Nachverdichtung auch aufgestaute Instandhaltungen im angrenzenden Bestand angestoßen und die stärkere Durchmischung einer bisher eher homogenen Bevölkerungsstruktur bewirkt. Die Flächenpotenziale von Baulücken werden für Deutschland grob mit 92.000 Hektar Fläche heziffert

Die Schließung von Baulücken ist allerdings nicht selten mit Schwierigkeiten verbunden. Insbesondere eine erschwerte Eigentümeransprache, beispielsweise im Zuge von Erbengemeinschaften oder ungeklärter Eigentumsverhältnisse, kann dem schnellen Baulückenschluss entgegenstehen. Auch Nachbarschaftskonflikte, Altlasten oder Abstandsregelungen können sich als Hemmschuh für eine Entwicklung erweisen. Das größte Problem sind jedoch Eigentümer, die die Grundstücke ohne eine Bebauung zu planen spekulativ im Bestand halten und kein Verkaufsinteresse haben. Für institutionelle Investoren sind Baulücken in der Regel erst ab einer bestimmten Größe attraktiv, da die Baukosten bei kleineren Projekten proportional höher sind als bei Großprojekten.

Größeres Verdichtungspotenzial bieten vor allem Wohnbausiedlungen großer privater wie auch kommunaler Bestandshalter wie Vonovia oder die SAGA, die eine einheitliche Prägung aufweisen, die im Zeitraum bis 1989 errichtet worden sind und nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz stehen. So schätzt Vonovia bei seinem Wohnungsbestand von über 330.000 Wohneinheiten das Nachverdichtungspotenzial auf rund 30.000 Wohnungen. Während die Bebauung einer Lücke im Blockrand im Sinne der "Stadtreparatur" aufgrund der visuellen Aufwertung eines Straßenbildes meist allgemein begrüßt wird, stößt die zusätzliche Verdichtung bereits bebauter Grundstücke allerdings häufiger auf Ablehnung der alteingesessenen Anwohner ("NIMBY" not in my backyard). So führt die Nachverdichtung zwar zu einer höheren wirtschaftlichen Effizienz, für den Einzelnen möglicherweise jedoch auch zu Einbußen an Komfort und Lebensqualität. Mehr Personen auf einer gleichbleibenden Fläche bedeuten eine erhöhte Konkurrenz der Einwohner untereinander - sei es um Kindergartenplätze, Parkflächen oder um einen Sitzplatz in der U-Bahn. Dazu kommen mögliche Sichtbehinderungen bzw. die zusätzliche Verschattung der eigenen Wohnung, des Gartens oder Balkons, die durch zusätzliche Bebauung häufig drohen. Auch die Veränderung des sozialen Umfeldes zählt zu den wiederkehrenden Befürchtungen der Altanwohner. So kann der Zuzug einkommensstärkerer Bewohner einerseits als Vorbote und Träger unerwünschter Gentrifizierungsprozesse angesehen werden, andererseits kann eine Nachverdichtung mit gefördertem Wohnraum seitens Anwohner mit drohenden sozialen Problemen assoziiert werden.

Projekt Stadt Größe in ha **Ursprüngliche Nutzung** Bornstedter Feld Potsdam 300 Militärflächen HafenCity Hamburg 157 Hafenflächen **FRANKLIN** Mannheim 145 Militärflächen Krampnitzer Kaserne Potsdam 110 Militärflächen Bahnstadt Heidelberg 109 Bahnflächen Überseestadt 100 Hafenflächen Bremen Stuttgart 21 Stuttgart 100 Bahnflächen Patrick Henry Village Heidelberg 99 Militärflächen Frankfurt 90 Bahnflächen Europaviertel Hanseviertel Lüneburg 85 Militärflächen Mitte Altona Hamburg 75 Bahnflächen Pioneer Park Hanau 50 Militärflächen York-Kaserne Münster 50 Militärflächen Europacity Berlin 40 Bahnflächen Düsseldorf Bahnflächen Le Quartier Central 36 Jenfelder Au Hamburg 35 Militärflächen Winkelhausenkaserne Osnabrück 32 Militärflächen 7ollhafen Mainz 30 Hafenflächen Scharnhorstkaserne Osnabrück 14 Militärflächen Alter Güterbahnhof Tübingen 10 Bahnflächen

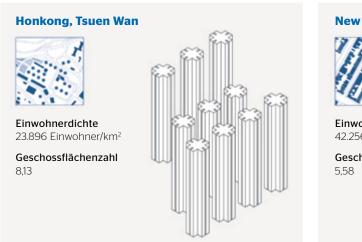
Abb. 1: Auswahl aktueller Konversionsgebiete in Deutschland 😞

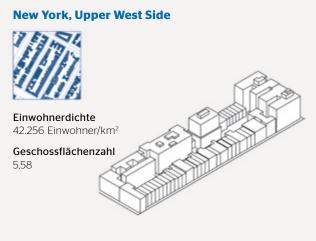
Quelle: Eigene Zusammenstellung

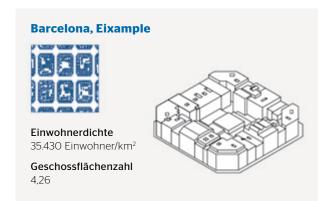
Neue Stadtquartiere auf Konversionsflächen

Äußerst bedeutsam für die Entwicklungsperspektiven wachsender Kommunen sind schon allein aufgrund der Projektgröße Konversionsareale, wie ehemalige Industrie-, Bahn-, Hafenoder Militärflächen, auf denen sich häufig zentrumsnah komplette Quartiersentwicklungen entwerfen lassen. So sind zwischen 1990 und 2011 80 % der rund 300 neuen Stadtquartiere mit insgesamt ca. 270.000 Wohneinheiten in den deutschen Städten auf Konversionsflächen entstanden (BBSR 2012).

Und die Potenziale von Konversionsflächen in deutschen Städten sind nach wie vor groß (siehe Abbildung 1). Die Schätzungen für das gesamte Flächenpotenzial reichen bis zu 176.000 Hektar deutschlandweit. Besondere Relevanz besitzt hierbei die weitere Fortführung der Konversion von Militärstandorten, insbesondere im Zuge aufgegebener Standorte der abziehenden Gaststreitkräfte sowie der Reduzierung der Bundeswehr-







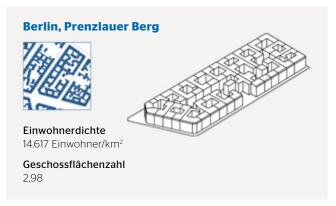


Abb. 2: Übersichtspläne über verschiedene Stadtviertel international **♦** Quelle: Klepel 2016

standorte. Auch im Zuge der Überplanung disponibler Bahnliegenschaften ergeben sich neue Spielräume für die Stadtentwicklung. Kennzeichnend dafür ist eine Vielzahl von Projekten, die auf ehemaligen Bahnflächen neue integrierte Stadtquartiere schaffen. Gerade bei der Privatisierung ehemals in öffentlicher Hand befindlicher Flächen wurden in der Vergangenheit große Potenziale für den Wohnungsmarkt freigesetzt. So hat das Unternehmen Aurelis 2002/2003 mehr als 30 Millionen Quadratmeter Grundstücksfläche von der Deutschen Bahn übernommen, von denen bis heute ca. 20 Millionen Quadratmeter fertig entwickelt bzw. weiterveräußert oder vermietet wurden. Diese verteilen sich regional sehr unterschiedlich. Die aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Perspektive interessantesten brachgefallenen Bahnareale liegen dabei in zentralen Lagen, die aufgrund der überdurchschnittlichen Infrastrukturanbindung und der teilweise hochwertigen Nutzungen in direkter
Nachbarschaft die höchsten Verwertungspotenziale aufweisen (Güthling 2009). Aktuelle Beispiele sind unter anderem die Europacity in Berlin, das Europaviertel in Frankfurt am Main oder die Mitte Altona in Hamburg.

Während bei Konversionsflächen in der Vergangenheit bevorzugt kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit dem öffentlichen Auftrag kostengünstiger, oftmals geförderter Wohnungen bedacht wurden, kommen heute vielfach private Projektentwickler oder strategische Bietergemeinschaften zum Zuge. Dies wurde unter anderem dadurch möglich, dass sich neben dem Vertrieb an einzelne Eigennutzer und Kapitalanleger zunehmend institutionelle Investoren für große Wohnungsbestände und Forward-Deals interessieren. Die Bebauung solcher Brachen eröffnet für Investoren die Chance zum Kauf größerer Entwicklungsareale (mindestens 50 Wohneinheiten) in attraktiven, meist innenstadtnahen Lagen.

An Konversionsmaßnahmen sind aufgrund der großen städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen, stadtökologischen und politischen Bedeutung meist eine Vielzahl von Akteuren wie die Politik, die Stadtplanung, Investierende und Projektentwickelnde usw. eingebunden, die mitunter unterschiedliche Zielsetzungen verfolgen. Nicht selten gehen damit Konversionsprojekte mit Interessenskonflikten sowie komplexen Aushandlungs- und Abstimmungsprozessen einher. Gerade der längere Zeithorizont erschwert oftmals die Einschätzung zukünftiger Marktparameter (z. B. angemessener Mietzins in x Jahren) und birgt die Gefahr sich wandelnder Vorstellungen von Stadt, Bezirksvertretung oder Bürgerinnen und Bürgern. Quartiers-



Abb. 3: Barcelona ist ein Beispiel von hoher Dichte und gleichzeitig hoher urbaner Lebensqualität ☆

entwicklungen auf brachliegenden Flächen erfordern daher von den beteiligten Akteuren ein gewisses Maß an Pioniergeist und Innovation. Projektentwickler und Investoren sind damit wichtige Akteure der Stadtentwicklung, indem sie die Stadt mit ihren Projekten mitgestalten und neue Lagen schaffen.

Dicht, urban und attraktiv

Die große Herausforderung von Stadtplanung und Immobilienwirtschaft
besteht zukünftig weiterhin darin, eine
angemessene Dichte für die Städte
zu finden – mit gleichzeitig hoher
urbaner Qualität für ihre Bevölkerung.
Dabei ist Sensibilität gefragt, denn
(zu) hohe Dichten werden aufgrund
der Planungsgeschichte (Großsiedlungsbau) oftmals mit schlechten
Wohnverhältnissen gleichgesetzt und
stigmatisiert. Beispiele dichtbebauter
Quartiere weltweit zeigen allerdings,

dass sich hohe Einwohnerdichten und stadträumliche Qualitäten nicht ausschließen müssen (siehe Abbildung 2). So werden im Prenzlauer Berg in Berlin durch eine dichte Blockstruktur mit Hinterhofbebauung knapp 15.000 Einwohner pro Quadratkilometer gezählt, in den Blocks von Barcelonas Eixample ballen sich über 35.000 Einwohner je Quadratkilometer, die sogar die Wohnhochhausbebauung von Hongkongs Tsuen Wan übertreffen. In New Yorks Upper West Side wird in den länglichen Blocks mit unregelmäßig hoher Bebauung sogar eine Dichte von mehr als 42.000 Einwohner ie Ouadratkilometer erreicht. Nicht nur diese Ouartiere zeigen, dass eine weitere Innenverdichtung vielfältige Chancen für Städte und Immobilienakteure bieten kann. Sie kann als Impuls für urbane Qualitäten wirken, die Nachfrage nach urbanen Wohnstandorten bedienen, ein weiteres Ausufern der Städte in die Peripherie verhindern und durch effizientere Nutzung von Grund und Boden die Wohnungsengpässe stark wachsender Städte/Stadtquartiere zumindest verringern.



Dr. André Scharmanski Leiter Research Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH Von-der-Tann-Straße 2a 80539 München as@quantum.ag



Innenentwicklung - Ein alter Bekannter!

- Dr. Michael Kummer -

Wieder einmal besteht Wohnungsmangel und wieder einmal konzentriert sich das Problem auf wenige Regionen. Zuletzt erschien das Thema in den 1980er-Jahren auf der immobilienwirtschaftlichen Agenda. Damals wie heute wurde ein konsensfähiger Lösungsansatz in der Innenentwicklung gesehen: Nachverdichtung (Lückenschließungen und Aufstockungen) und Flächenkonversionen sind die Stichworte. Dabei gerät etwas aus den Augen, dass bereits seit den 1970er-Jahren die Innenentwicklung das Credo der regionalen Entwicklungsplanung war. Das Bauen auf der grünen Wiese blieb allenfalls im Speckgürtel um die Metropolen und auf dem Lande dominant. Beispielsweise in Frankfurt am Main entstanden in den vergangenen 50 Jahren jährlich zwischen 1.000 bis 1.500 Wohneinheiten im Wege der Nachverdichtung; in der Summe waren es 70.000 und damit die Hälfte der Wohnungsbauproduktion.

Daraus folgt zunächst, dass die verbliebenen Potenziale der Nachverdichtung nicht überschätzt werden dürfen: In Frankfurt sind es nach seriösen Schätzungen noch 19.000 Wohneinheiten, vorwiegend in Stadtstrukturen des Zeilenbaus der Nachkriegszeit. Die Potenziale der innenstadtnahen historischen Viertel sind hingegen bereits weitgehend ausgeschöpft worden. Auch die verbliebenen Konversionspotenziale in den Metropolen sind meist überschaubar; in Frankfurt z. B. ca. 26.000 Wohneinheiten. Post, Bahn und Bund haben ihre verfügbaren Flächen bereits mobilisiert und die industriellen Flächen werden stark für gewerbliche Nachfolgenutzungen nachgefragt. Der Wohnungsbedarf allerdings liegt nach früheren wie aktuellen Prognosen bei über 90.000 Wohneinheiten, so dass die Außenentwicklung unumgänglich weiter auf der Agenda steht.

Es gibt aber auch eine positive Seite: Alle rechtlichen, organisatorischen und wirtschaftlichen Probleme der Innenentwicklung und alle Ansätze zu ihrer Lösung sind bekannt. Es lohnt sich also, die Erfahrungen aus der Vergangenheit zu studieren und zu nutzen. Auf dem Markt gibt es eine beachtliche Schar von Beratern, Planern und Kanzleien, deren Kenntnisse und Erfahrungen hierzu abgefragt werden können. Man muss es aber auch tun.

Bereits nach der Wiedervereinigung und insbesondere durch die Musterbauordnung 2000 hatten sich die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Innenentwicklung deutlich verbessert: Die Einführung der Gebäudeklassen, die Neudefinition der Geschosse, die Reduzierung der Abstandsflächen und das europäische Bauprodukterecht können beispielhaft hierfür genannt werden. Jüngst haben die Bauordnungen in Hessen und in Nordrhein-Westfalen den Abbruch und Neubau erleichtert, indem ein virtueller nachbarrechtlicher Bestandsschutz älterer Gebäudevolumen gesetzlich anerkannt wurde. Damit dürften die Grenzen des verfassungsrechtlich

noch Möglichen für den Gesetzgeber bald erreicht sein. In Bewegung befindet sich derzeit das Stellplatzrecht. Wenn auch regional zersplittert, führt die Richtung zur Liberalisierung. Wahr ist aber auch, dass unverändert Abwägungen mit entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen erforderlich sind. Denkmalschutz, Brandschutz, Naturschutz, Milieuschutz, Lärmentwicklung, Grundsätze des Städtebau und Sozialabstände lassen sich nicht einfach durch beherztes Handeln überwinden. Alle diese Rechtsaüter sind ebenso bedeutsam wie der Anspruch auf angemessenen Wohnraum. Mit anderen Worten: Innenentwicklung erfordert fast immer einen aufwändigen Projektentwicklungs- und detaillierten Planungs- und Kommunikationsprozess, der nicht ohne juristische Begleitung gelingt und der erfahrene Beteiligte verlangt. Naturgemäß ist daher der Aufwand verhältnismäßig hoch und die bauliche Umsetzung teuer

Vielen Statements Interessierter kann man kernige Forderungen entnehmen: Nachbarn, die Politiker und Administrationen wünscht man sich flexibler und entscheidungsfreudiger. Man erwartet, dass sie sich als Partner der Projektentwickler und Bauherren verstehen. Hier handelt es sich um Ablenkungen, die nicht weiterführen. Auch Nachbarrechte sind Ausfluss der grundgesetzlichen Eigentumsgarantie, die Politik ist ihren Wählerinnen und Wählern und sowie den Gebietskörperschaften insgesamt verpflichtet und nicht Manövriermasse von Investoreninteressen. Schließlich haben Verwaltungen Recht und Gesetz zu wahren und die strafrechtliche Verantwortung trägt jeder öffentliche Bedienstete individuell.



Gleichwohl lehrt die Erfahrung: Die Abarbeitung der Interessensgegensätze kann gelingen und es bedarf der frühzeitigen und verantwortungsvollen Analyse der darin liegenden Aufwände und Risiken sowie der Entscheidung, ob diese getragen werden können. Diese Abarbeitung bedarf aber auch eines handwerklichen Know-Hows. Auslegungs- und Ermessensmöglichkeiten müssen und können geprüft und kommuniziert werden - dann ist eine wohlwollende Entscheidung oft erreichbar. Man muss sich sicher nicht jeder spontanen Äußerung der öffentlichen Seite und der Nachbarn unterordnen, aber man sollte deren Anliegen zum Teil der eigenen Projektstrategie machen.

Innenentwicklung ist in den deutschen Schwarmstädten seit langem ein Erfolgsmodell. Die alten Hasen wussten seit langem, dass der Schlüssel zum Erfolg in der sorgfältigen Vorbereitung der Projekte liegt: Ausgleich mit den Nachbarn, Dialog mit den betroffenen Nutzern und Verständnis für die Aufgaben der öffentlichen Verwaltung sind Grundvoraussetzungen eines guten Ergebnisses.

Die Grenzen der Innenentwicklung liegen weniger im Rechtlichen, sondern mehr im "Maßhalten", in der Begrenzung der Ressourcen, im zeitlichen Ablauf und auf der Kostenseite. Diese Grenzen sind realistisch nur mit Außenentwicklung zu überwinden. Die Außenentwicklung wiederum hat auch ihre spezifischen Herausforderungen. Auch hier gilt: "Ohne Fleiß kein Preis."



Dr. Michael Kummer Rechtsanwalt FPS Fritze Wicke Seelig Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten mbB Eschersheimer Landstraße 25 - 27 60322 Frankfurt kummer@fps-law.de



Urbanes Verdichten –Heben neuer Potenziale oder Überschreiten alter Grenzen?

- Johannes Kosiol -

Jahren bin ich nach dem Studium nach München gezogen. Neben einem attraktiven Arbeitsumfeld lockte mich auch der Ausblick auf das spannende und abwechslungsreiche Großstadtleben. Gerade für Young Professionals haben Großstädte neben den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einiges zu bieten und die besondere Anziehungskraft der Städte macht junge Menschen zu einem starken Treiber der Urbanisierung. Hinzu kommt die digitale Welt, die für meine und die folgenden Generationen zwar bereits zur Normalität geworden ist, von unserer Gesellschaft aber eklatante Veränderungen verlangt, die sich langsam aber deutlich vollziehen.

Vor knapp drei

Damit entstehen dann auch ganz neue Erwartungen und Anforderungen an die moderne, urbane Stadt und ihre Strukturen - egal ob physisch oder geistig. So übt die Urbanisierung also einen starken Druck auf den Flächenbestand aus und macht Verdichtung aus rein quantitativer Sicht zu einer Notwendigkeit. Aber auch ohne die Not zu wachsen kann man eine Umstrukturierung als eine willkommene Gelegenheit verstehen, die Stadt neuen Vorstellungen und Wünschen anzupassen. Um den kommenden Generationen ein urbanes Lebensaefühl zu bieten, muss eine Stadt sich auch qualitativ entwickeln und wachsen. Eigentlich kann man urbane Verdichtung also nicht nur als Mittel in der Not sondern auch als eine Art Tugend zur Neuausrichtung der künftigen Lebensweise verstehen, oder nicht?

Urbanisierung ist ein Megatrend unserer Zeit und dementsprechend viel wird über Urbanes Verdichten derzeit diskutiert. Dabei besteht Einigkeit darüber, dass ein zweifelsohne hoher Bedarf an urbaner Verdichtung besteht, um massivere Probleme durch den akuten Flächenmangel zu vermeiden. Beim "Wie" und "Wie viel" scheiden sich dafür umso mehr die Geister. Trotz des anerkannten Bedarfs ist es längst nicht so, dass Nachverdichtung stets und überall willkommen ist. Oftmals existieren gerade bei der angestammten Bevölkerung Vorbehalte gegen eine weitere Verdichtung, wie Ängste vor der Enge oder einem ökologischen Kollaps. Der Wandel des Gewohnten bringt immer Unsicherheiten mit sich und kann zudem bedrohlich wirken, wenn er sich der eigenen Kontrolle entzieht.



Um eine Akzeptanz zu schaffen muss ein gesellschaftlicher Dialog gefördert werden und zwar zwischen den Alteingesessenen und Zugezogenen gleichermaßen, wie zwischen Bürgern und Politik. Denn ohne einen Konsens in der Gesellschaft ist eine erfolgreiche Nachverdichtung im größeren Umfang nicht zu erreichen. Urbanität ist nicht nur die physische Dichte einer Stadt, sondern auch Ausdruck einer Lebensart und so müssen alle Beteiligten eine gemeinsame Haltung einnehmen, um den Wandel erfolgreich zu bewältigen. In den betroffenen Städten muss ein positives Grundklima für Nachverdichtung geschaffen werden, in dem offen über die Notwendiakeit, die Vorteile und Chancen, aber auch die Nachteile und Risiken diskutiert werden kann und ausgewogene Quartiersplanungen entwickelt werden.

Dann sind die sich ergebenden Potenziale enorm. Denn oft findet man in Bereichen mit Nachverdichtungspotenzial bei genauerem Hinsehen nicht nur flächenmäßige Aufstockungsmöglichkeiten, sondern gleichermaßen qualitative Defizite in der Bestandsstruktur. Oft passen Zuschnitt und Ausstattung der Wohnungen nicht mehr zum Nutzerverhalten und sind damit ineffizient. Wenn die Einwohnerdichte aber nicht den gestiegenen Anforderungen genügt oder diese beispielsweise an Kaufkraft verliert, werden Infrastrukturelle Angebote knapper und Nahversorger schließen. Gut durchdachte Nachverdichtung kann hier wie eine Verjüngungskur wirken, von der dann alle profitieren können. Optimierte Grundrisse können für die angestammte Bevölkerung den Verbleib im Quartier in besser geeigneten Wohnräumen ermöglichen, während neue Bewohner in das Ouartier ziehen, die Kaufkraft erhöhen und so Nahversorger zurückbringen. Gleiches gilt im übrigen oftmals gleichermaßen für Gewerberäume und führt hier zu ähnlichen Effekten wie einer Anpassung der Bestandstruktur. Generell haben sich verschiedene Nutzungen in der Vergangenheit eher separiert, sodass sich durch Mononutzungen oft lange Wege zwischen Arbeits- und Lebensräumen ergeben. Die gezielte Durchmischung von Nutzungsarten führt zwar zu einer weiteren Flächenkonkurrenz, aber schafft gleichzeitig wichtige Synergien, die einen großen Teil zur Balance zwischen Leben und Arbeit beitragen können. Denn

insbesondere der tägliche Arbeitsweg bringt zahlreiche Pendler auf die Straßen. Bei einer überlasteten Infrastruktur bilden sich Staus auf den Straßen und Verspätungen im öffentlichen Nahverkehr, die Zeit, Geld und Nerven kosten. Durch eine dichteoptimierte und nutzungsdurchmischte Struktur könnte also auch die vorhandene Infrastruktur optimaler genutzt werden. Neue Mobilitätsangebote wie Carsharing oder eine engere Taktung im ÖPNV funktionieren oft nur mit einer bestimmten Bevölkerungsdichte und können ihren Nutzen meist mit steigender Dichte maximieren. Der Trend zu Shared Economy, der aus vielerlei Gesichtspunkten sinnvoll und beliebt ist, funktioniert oft erst in einer urbanen und dichten Umgebung und bringt einen wirklichen Mehrwert. Neben der direkten Auswirkung auf den Flächenbestand, beeinflusst urbane Verdichtung über indirekte Wechselwirkungen letztlich alle Lebensbereiche, was das Thema so komplex und für einen Beitrag auf drei Seiten übrigens äußerst undankbar macht.

Es ist mir zwar nicht schwer gefallen Argumente und Beispiele zum Thema zu finden und meine Liste der



Schlagwörter ist wahrscheinlich genauso lang wie der Artikel selbst und auch diesen könnte ich noch über Seiten fortführen. Noch eine weitere Besonderheit war beim Schreiben für mich auch, dass ich einerseits in der Immobilienwirtschaft arbeite und einen fachlichen Hintergrund habe. auf der anderen Seite aber genauso nur betroffen bin, wie jemand, der mit Immobilien sonst nichts zu tun hat. Umso schwerer ist es mir aber gefallen, den Rahmen des Beitrags abzustecken und nach so kurzer Ausführung zu einer Art Fazit zu kommen. doch ich will es versuchen. Da ich hier keine wissenschaftlichen Belege erbracht habe oder mich gar auf aussagekräftige Umfragen gestützt habe, bleibt mir im Grunde nur meine subjektive Einschätzung, bestehend aus einer Mischung von theoretischem Wissen aus dem Studium, praktischen Erfahrungen aus meinem Berateralltag, der zermürbende Wohnungssuche in München und nun bald dreijährigem Leben hier.

Eine Stadt ist kein homogenes und statisches Gebilde, sondern lebt durch ihre Dynamik, die Abwechslung und Diversität. Dazu gehören freie Flächen wie Parks oder auch locker bebaute Bereiche, genauso wie die pulsierende, stark belebte und verdichtete Stadt. Ohne Dichte gibt es keine urbane Stadt, mit Dichte ist eine Stadt aber noch lange nicht urban. Die vielfältige Mischung und Anordnung aus unterschiedlichen Nutzungen, aus vertikaler wie horizontaler Dichte und Freiräumen, aus Effizienz und Großzügigkeit machen den Unterschied. Eine rein quantitative Bewertung anhand Abstandsflächen oder Geschossflächenzahlen wird nicht ausreichen, um neben der Fläche gleichermaßen die Lebensqualität zu steigern, Folglich lassen sich die Grenzen auch nicht umfänglich über mathematische Größen definieren. Der technische Forstschritt, der gesellschaftliche Wandel, die Wirtschaftsentwicklung oder irgendein neuer Megatrend in der Zukunft - all das ist in der Lage die Grenzen zu verschieben und neue Maßstäbe zu setzen. Wie viel Dichte brauchen und vertragen deutsche Städte also nun? Ich kann es nicht sagen, aber meistens habe ich den Eindruck, als wären wir noch weit von dem Zeitpunkt entfernt, an dem sich diese Frage tatsächlich stellt.



Johannes Kosiol Consultant CBRE GmbH Consultant Advisory & Transaction Services Office Isartorplatz 1 80331 München johannes.kosiol@cbre.com

Mitglied der





- Prof. Dr. Tobias Just -

Das gif-Forum "Urbanes Verdichten" am 29. August 2019 in einem bemerkenswert urbanen Ambiente war mit 80 Teilnehmern ausgebucht. Das Thermometer kletterte zügig über 30 Grad, die Bestuhlung war eng, der kleine Standventilator sorgte nur in den ausgangnächsten Stuhlreihen für etwas Luftverwirbelung, sodass der perfekte Rahmen für hitzige Diskussionen um Nachverdichtung in Städten gesetzt war.

Die hochkarätigen Redner und Panellisten zeigten rasch auf, dass Stadtentwicklung vielschichtig ist und dass es sich lohnt, hierüber zu streiten, geht es immerhin um den Lebensraum von drei von vier Menschen in Deutschland. Und wenn man gängigen Prognosen glauben darf, wird der Anteil der Menschen in Städten in den kommenden Jahren sogar weiter zunehmen. Mit dieser Veranstaltung wurde sicherlich nicht ein Schlusspunkt hinter die Diskussion gesetzt. Es werden auch nicht alle Veranstaltungsteilnehmer mit denselben Botschaften aus dem Raum gegangen sein, dafür verläuft Kommunikation zu sehr auf persönlichen Pfaden: Dieselben Sätze werden von unterschiedlichen Menschen verschieden aufgenommen. Deswegen sind Rückfragen und wohl auch Folgediskussionen unumgänglich, und daher kann ich mit diesem Beitrag ausschließlich meine eigenen Kernbotschaften der Veranstaltung zusammenfassen.

Insgesamt sind dies sieben Botschaften:

Die Diskussion um die Entwicklung von Städten muss die Perspektiven unterschiedlicher Expertise berücksichtigen. Ökonomen, Soziologen, Juristen, Stadtplaner, Architekten, Geografen und letztlich auch Menschen ohne formale Ausbildung legen die Schwerpunkte ihrer Betrachtung gemäß ihrer Ausbildung und Neigungen auf unterschiedliche Aspekte der Stadtentwicklung. Häufig fußen die Analysen auf uneinheitlichen Grundannahmen hinsichtlich dessen, was Menschen wichtig ist, was Gesellschaft und Wirtschaft zusammenhält, wo die Prioritäten zu liegen haben. Es wird wohl nie gelingen, einen Kompromiss zu finden, der wirklich allen Erwartungen gerecht wird, doch der übergreifende Austausch reduziert das Risiko, dass eine große Bevölkerungsgruppe oder ein wichtiges Problemfeld übersehen wird. Daher war es gut, dass die Beiträge aus sehr unterschiedlichen Fachrichtungen kamen.



Statistik zur Innenentwicklung ist wichtig, Vergleiche mit internationalen Erfahrungen wertvoll, doch beide Instrumente sind unvollkommen. Internationale Statistiken zu Immobilienmärkten leiden häufig darunter, dass den Daten unterschiedliche Definitionen zugrunde liegen oder dass Gebiete uneinheitlich abgegrenzt werden. Wichtiger jedoch ist, dass der gesellschaftliche, der wirtschaftliche und politische Rahmen von Städten im Ausland ganz anders sein kann als jener in deutschen Städten. So geben uns Dichtevergleiche Indikationen, in welche Richtung wir denken und analysieren können, für eine einfache Blaupause reichen sie nicht. Daher ist die umfassende wissenschaftliche Analyse so entscheidend, damit nicht fahrlässig aus unzureichenden Statistiken Politikmaßnahmen abgeleitet werden.

Die Instrumente für eine stärkere Innenentwicklung sind ausreichend. Weitgehender Konsens bestand gerade zwischen den Planern und Juristen der Veranstaltung, dass es keines grundsätzlich anderen Instrumentenkastens für die Innenentwicklung bedarf, dass es bei jeder Entwicklung jedoch immer um NIM-BY-Güter (Not in my backyard) geht. Der Protest - oder zumindest die Skepsis - von Alteingesessenen sollte nicht einfach kleingeredet werden. Für die meisten Menschen geht es um die Frage, ob es Verschlechterungen für das wichtigste Investitionsund Konsumgut in ihrem Leben geht. Bei solch bedeutsamen Eingriffen verfolgen viele Menschen reflexhaft eine Minimax-Strategie, eine Strategie, die bemüht ist, die maximalen Risiken zu minimieren

Bei der Innenentwicklung geht es nicht allein um höhere Einwohnerdichten und erschwinglicheres Wohnen. Dies ließe sich relativ einfach bewerkstelligen wie die Städtebilder in Hong Kong, New York, Barcelona oder Paris veranschaulichen. Tatsächlich sind gerade die hohen Bevölkerungsdichten dieser Städte und die vereinbarten Wohnungsmieten dort ein Indiz dafür, dass Dichte allein kein Garant für Erschwinglichkeit ist. Doch weil Städte eben nicht nur Schlafstätten sind, muss bei der Innenentwicklung beachtet werden, dass die soziale Stabilität, die funktionale Effektivität und letztlich auch die ökologische Nachhaltigkeit einer Stadt gewahrt bleiben. Dichte bedeutet dann eben auch Arbeitsplatzdichte, effiziente Güterversorgung, effiziente ÖPNV-Strukturen und Raumstrukturen, die Menschen unterschiedlicher sozialer und kultureller Herkünfte nicht abschotten.



Städte sind seit Jahrhunderten gewachsen, weil Städte Güterbündel bieten, die ländliche Strukturen eben nicht offerieren. Für viele Menschen ist dieses Güterbündel (aus privaten und öffentlichen Gütern) verlockend: In Deutschland lebten Ende 2018 rund 83 Millionen Menschen in 41.4 Millionen Haushalten. Das sind fast zwei Millionen Haushalte mehr als im Jahr 2011, und die Binnenwanderung in die Städte ist hierbei noch nicht einmal berücksichtigt. Es wäre trügerisch zu hoffen, dass es hinreichend viele Flächenreserven in deutschen Städten gibt, um diese Menschen in die bestehenden Strukturen zu integrieren. Verknappung der Fläche muss zu steigenden Bodenpreisen und zu mehr Konfliktlinien führen. Daher ist die Außenentwicklung quasi die "Schwester der Innenentwicklung"; Städte müssen auch im 21. Jahrhundert - wie in allen Jahrhunderten zuvor - auch in die Fläche wachsen können. Die Innenentwicklung hilft, dass die dafür notwendige Flächeninanspruchnahme überschaubar bleiben kann.

Für beide Stoßrichtungen -Innen- und Außenentwicklung - ist politischer Gestaltungswille aller politischen Akteure notwendig; sie können dies auch gerne "Mut" nennen. Denn es geht nicht nur um Bevölkerungswachstum, auch die Wirtschaftsstrukturen sowie die Anforderungen an Verkehr in Städten müssen sich ändern. Gestaltungswille ist hier gleichbedeutend mit der Bereitschaft zur Veränderung. Der Versuch der Konservierung bestehender Strukturen hat in der Vergangenheit häufig zu relativen Bedeutungsverlusten von Städten geführt. Viele Menschen halten zwar die Konservierung für eine Strategie geringerer Risiken. In einer sich rasch wandelnden Welt ist es jedoch möglich, dass Inaktivität das größere Risiko darstellt als das Festhalten am Gewohnten. Richtig ist freilich auch, dass Veränderung per se keinen Wert hat. In einer durch hohe Unsicherheit geprägte Welt ist daher Adaptionsfähigkeit und Experimentierfreude vorteilhaft.

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung bietet eine geeignete Plattform für Ideen und Austausch zwischen Forschenden, Praktikern und politisch Aktiven. Durch ihre Neutralität und Wissenschaftsbasierung kann die gif helfen, zwischen kontroversen Standpunkten zu vermitteln.





Wir danken unseren Sponsoren Instone und FPS, die mit ihrer großzügigen Unterstützung die Veranstaltung möglich gemacht haben.













PROGRAMM

// Innenentwicklung als Chance für urbanes Wohnen

Dr. André Scharmanski, Quantum Immobilien AG

// Nachverdichtung als Treiber der Mietpreisentwicklung?

Prof. Dr. Susanne Heeg, Goethe-Universität Frankfurt/Main

// Nachverdichtung - Praxisbeispiele zur Lösung einer Grenzwertaufgabe

Martin Teigeler, AS+P Albert Speer + Partner GmbH

// Stadt, Land, Dichte!

Ralf Werner, Instone Real Estate Development GmbH Veränderung fällt häufig schwer. Rechtliche, politische und gesellschaftliche Grenzen der Nachverdichtung

- // Dr. Marcus Gwechenberger, Dezernat Planen und Wohnen der Stadt Frankfurt a. M.
- // Dr. Michael Kummer, FPS Fritze Wicke Seelig
- // Dr. André Scharmanski, Quantum Immobilien AG
- // Martin Teigeler,
 AS+P Albert Speer + Partner GmbH
- // Ralf Werner,
 Instone Real Estate Development GmbH
- // Prof. Dr. Dietmar Wiegand, TU Wien

Diskussion unter der Moderation von Dr. Mathias Hellriegel, gif e. V. Vorstand / MALMENDIER PARTNERS

gif in Aktion

Digitalisierung in der Immobilienbranche

gif ist Wegweiser für neues Zeitalter!

- Dominik Brunner FRICS, Sascha Donner LL.M. -

Die Veranstaltung am 21. Mai in der Frankfurter PwC Zentrale markiert wohl in der Tat einen Meilenstein in der Geschichte der digitalen Immobilienwirtschaft. Nie zuvor hatten sich so viele Branchenteilnehmer zum Austausch über das Thema "Standards für den Dokumenten- und Datenaustausch" zusammengefunden

Die Teilnehmerzahl war mit mehr als 120 anwesenden Fach- und Führungskräften der Immobilienwirtschaft höher als für ein doch eher technisch anmutendes Thema erwartet, so dass am Veranstaltungsmorgen sogar noch zusätzlich Stuhlreihen im großen Auditorium ergänzt werden mussten. Mit etwas Vorbedacht wurde die Veranstaltung bereits aus dem etwas kleineren Innovation Lab. der

"Sandbox", welches nur knapp 80 Teilnehmer fasst, kurzfristig in das große Auditorium im Erdgeschoß des Tower 185 in Frankfurt verlegt.

Selten hat in den vergangenen Jahren eine Veranstaltung zu einem ähnlichen Thema derart viel positive Resonanzen bewirkt Auf den 21 Mai wurde seitdem in vielen weiteren Veranstaltungen als historischer Moment für die digitale Immobilienwirtschaft verwiesen. Ob dies so war, wird die Zukunft zeigen. Was jedoch heute bereits klar ist, das Thema trifft den Nerv der Zeit und mehr noch den akuten Bedarf nach Lösungen für die international seit ein paar Jahren anrollende Digitalisierungswelle, welche auch hierzulande zu einem immer stärkeren Digitalisierungs- und Innovationsdruck führt.

Die Moderation des Tages hatte der Leiter der Projektgruppe Datenraum 2.0 und stellvertretender Leiter der Kompetenzgruppe Datenmanagement Dominik Brunner FRICS von ARELIO, inne.

Als Auftakt gab Sascha Donner, stellvertretender Leiter der Projektgruppe, einen Einblick in die Arbeit und Motivation der Gruppe. Aus seiner täglichen Arbeit als Innovations- und Produktvorstand bei EVANA berichtete er sehr authentisch über die Hürden fehlender Standards in der Praxis eines Technologieanbieters. Die Message war klar: "Wenn Deutschland international nicht wieder einmal die rote Laterne bei Innovation und Digitalisierung übernehmen möchte, dann ist jetzt Zeit zum Handeln für die deutsche Immobilienwirtschaft." Die Nachricht war angekommen.





Mario Bodenbender, der aktuell zu dem Thema "Entwicklung eines lebenszyklusübergreifenden Klassifizierungsstandards zur automatisierten Strukturierung und Migration von Dokumenten im Immobilien- und Facility Management" promoviert, legte in seinem lebendigen Vortrag für alle nachvollziehbar die wissenschaftlichen Grundlagen für den neuen Standard und schaffte es erstmals das Thema im internationalen Kontext klar einzuordnen. Man wird ihn wohl als den Herren, der den "Sonstige-Ordner" abschaffen will, in Erinnerung behalten.

Im Anschluss daran wurde der Praxis wieder Platz eingeräumt, in dem die vier Unternehmen Deka Immobilien (Dr. Frank Hippler), HIH Gruppe (Florian Schnieder), Patrizia Immobilien AG (Dr. Manuel Käsbauer) und Union Investment (Dr. Lars Scheidecker), die bereits Success Storys im Umgang mit der Datenraum-Richtlinie 2.0 aufweisen können, zu einer erstaunlich offenen und durchaus kritischen, iedoch durchwegs positiven Diskussion auf dem Panel erstmals zusammentrafen. Die Themen waren unter anderem die kaufmännische und technische Bindung zu Softwareanbietern, Effizienz Aspekte, wie viel KI heute wirklich schon im Einsatz ist und hilft als auch wo deren Grenzen sind.

Am Nachmittag berichteten Dr. Titus Albrecht MRICS von RealXData und Jan Körner von Control.IT kurz über Praxiserfahrungen beim Einsatz von gif-Datenstandards.

Das Abschlusspodium wurde von Prof. Dr. Verena Rock MRICS moderiert. Mario Bodenbender, Sascha Donner, Dr. Susanne Hügel und Prof. Dr. Nicolai Wendland erörterten die Notwendigkeiten der Standardsetzung im konzeptionellen Zusammenhang.

Bereits 2015 veröffentlichte die gif zwar bereits die Empfehlung "Standards beim Aufbau eines Immobiliendatenraums", dieser hat in der Branche wegen der vorgeschlagenen starren Struktur bis heute keine flächendeckende Verbreitung gefunden. Den Unternehmen ist es viel zu wichtig, auch weiterhin in ihren bekannten Strukturen arbeiten zu können. So auch der Tenor auf der Veranstaltung.

Im Frühjahr 2019 findet die Empfehlung nun in der verbindlicheren Form einer Richtlinie eine Adjustierung bzw. grundlegende Neufassung. In der Richtlinie Datenraum 2.0 werden nun im Wesentlichen einheitliche Dokumentenklassen nach gif sowie eine multidimensionale auf Metadaten basierende Strukturierung, anstelle der bisher starren Indexstruktur. eingeführt. Um in dem wichtigen Zukunftsbereich Digitalisierung einen Branchenstandard zu etablieren, entstand die Richtlinie erstmals auch direkt unter Einbeziehung der Partnerverbände FIDJI (Frankreich), RICS und ZIA. Der Anschluss weiterer Verbände ist geplant.

Auch wenn vier Jahre für eine ehrenamtliche Projektgruppe eine schnelle Reaktionszeit für eine vollständige Neufassung ist – für die Digitalisierung ist dies ein langer Zeitraum. Daher ist nun auch klare Marschrichtung, dass man mit einer Schlagzahl von mindestens einer Ergänzung der Richtlinie pro Jahr diese weiter fortschreiben möchte. Dominik Brunner führte dazu auch aus: Derzeit stimmt sich die PG monatlich via Telefonkonferenz und zusätzlich alle drei bis vier Monate vor Ort ab, um Bewegung in der Entwicklung zu haben. Ebenso ist die Einarbeitung einer strukturierten Attribuierung angedacht, damit wenn vorhanden - auch Inhalte wie "Mietvertragsnummer" oder "Datum des Grundbuchauszuges" mit dem Dokument verhaftet werden. Infrastrukturelle Unterstützung kam und kommt dazu neben den Praxispartnern auch von den Anbietern Architrave, Drooms, Duff&Phelps und EVANA deren Vertreter auch anwesend waren und kurz die operative Arbeit in der PG kommentierten. Die Inklusion weiterer Prozesse ist momentan in Arbeit: mit dem momentanen Ziel eines Vorabergebnisses bis Oktober. Bereits direkt auf der Veranstaltung kamen neue Mitglieder auf die gif zu, die daran mitwirken wollen. Das Interesse an dem Thema ist enorm. Zunächst hatte man noch Bedenken, eine derart technische Veranstaltung trage sich kaum und das Interesse würde überschaubar sein. Das Gegenteil war der Fall.

Fast würde man denken, gemeinsame Datenstandards kommen in erster Linie den Softwareherstellern zugute. Dies ist natürlich der Fall, jedoch profitiert darüber hinaus eine ganze Branche von einer Standardisierung der Datenströme und das über nationale Grenzen hinaus. Standards schaffen Vergleichbarkeit und fördern letztendlich die Transparenz, aber auch die Fungibilität – dieser Punkt wurde bei den Vorträgen und Podiumsdiskussionen immer wieder hervorgehoben. •

Flächendefinition GRUPPE

Konferenz des IPMS Standard Setting Committee

- Prof. Dipl. Ing. Marc Grief -



Vom 29. April bis 3. Mai 2019 war die gif Ausrichter der 9. Konferenz des IPMS Standard Setting Committee (SSC) in Frankfurt. Die Mitglieder des SSC waren zusammengekommen, um den vorerst letzten Standard IPMS Retail fertig zu stellen. Damit steht der Immobilienwelt nach IPMS Office. IPMS Residential und IPMS Industrial bald der 4. Standard zur Mietflächenermittlung zur Verfügung. Doch damit ist die Arbeit des SSC noch nicht abgeschlossen: Im nächsten Schritt sollen alle Standards auf eine gemeinsame Basis gestellt und harmonisiert werden, sodass insbesondere bei gemischt genutzten Gebäuden die Flächen nach einem einzigen Regelwerk ermittelt werden können. In Frankfurt wurden dazu die Grundlagen gelegt.

In der Immobilienwelt ist der Begriff IPMS (International Property Measurement Standard) auf internationaler Ebene nicht mehr wegzudenken. Auch wenn er sich noch nicht so weitreichend am Markt etabliert hat wie IFRS (International Financial Reporting Standard) und IVS (International Valuation Standard), so nimmt seine Bedeutung in der Branche doch immer weiter zu und wird immer häufiger zusätzlich zu den nationalen Standards als Flächennachweis verlangt (dual reporting). Dass sich diese Nachfrage nicht nur auf die Büroflächen beschränken würde, war bereits mit Veröffentlichung des ersten Standards IPMS Office im November 2014 klar. Die IPMS Coalition, auf Initiative der Weltbank 2013 gegründet und mittlerweile von mehr als 80 Organisationen der Immobilienbranche getragen, beauftragte deshalb das Standard Setting Committee (SSC), wie für den Office Standard auch für andere Gebäudearten eigene Standards zu entwickeln.





In den folgenden Jahren wurde diese Arbeit in zahlreichen Telefonkonferenzen und in mehreren Meetings vorangebracht. Während die Calls eher dazu dienten, Einzelthemen zu diskutieren, hatten die Meetings einen mehr seminaristischen Charakter in denen die Struktur und die Dokumentation der Standards entwickelt wurden. Außerdem wurden für jeden Standard sogenannte Befragungen der Marktteilnehmer zur Qualität und Akzeptanz des Standards durchgeführt, die dann in den Meetings ausgewertet wurden. So konnten im September 2016 mit IPMS Residential und im Januar 2018 mit IPMS Industrial zwei weitere Standards fertig gestellt werden.

Seit Ende 2017 arbeitet das SSC an IPMS Retail. Dieser Standard wurde deshalb ans Ende der Entwicklungsreihe aestellt, weil die Anforderungen an das Regelwerk hier besonders hoch sind. Zum einen weisen Retail-Flächen hinsichtlich der Zuordnung von exklusiv und gemeinschaftlich genutzten Flächen einen hohen Komplexitätsgrad auf, zum anderen müssen hier auch Flächen erfasst werden, die physisch nicht vorhanden, sondern nur fiktiv als vertraglich vereinbarte Teilfläche in Plänen ausgewiesen sind. Mit dem Wissen und der Erfahrungen aus den vorher entwickelten Standards wird demnächst ein Regelwerk erscheinen, das diese Aspekte angemessen berücksichtigt und das eine gute Grundlage für die Überprüfung der bereits bestehenden Standards und die Entwicklung eines harmonisierten Standards bietet.

Für das Treffen in Frankfurt waren damit die Themen gesetzt: Zum einen die Finalisierung von IPMS Retail, für das das Feedback aus der zweiten Befragungsrunde einzuarbeiten war und zum anderen der Entwurf für ein Regelwerk, das es ermöglicht, die Flächen für alle Nutzungsarten nach einheitlichen Prinzipien zu ermitteln und damit für gemischt genutzte Gebäude anwendbar zu machen.

Zur Überraschung aller Teilnehmenden verlief die Arbeit sehr zügig und konstruktiv, war das Arbeitspaket doch sehr viel größer als in vorangegangenen Konferenzen. Das lag nicht nur an der mittlerweile 6-jährigen Erfahrung der Konferenzteilnehmenden, sondern auch an dem professionellen Rahmen, in dem die Konferenz abgehalten werden konnte. Die Mitglieder des Komitees lobten ausdrücklich das angenehme Umfeld und die

reibungslose Organisation, die das konzentrierte Arbeiten und damit das weitreichende Ergebnis ermöglicht haben - bereits am 2. Tag machte der geflügelte Ausdruck "German Perfection" die Runde.

Die Konferenz wäre ohne die Unterstützung unserer Partner-Organisationen nicht denkbar gewesen. Deshalb gebührt den Unternehmen Linklaters, Cushman & Wakefield und PwC unser besonderer Dank für die Bereitstellung der exzellent ausgestatteten Räumlichkeiten sowie HypZert für die finanzielle Unterstützung bei den Abendveranstaltungen. Die gif als Ausrichter der Konferenz und die Immobilienbranche in Deutschland als Ganzes haben sich als ein zuverlässiger und professioneller Gastgeber präsentiert und damit zur Weiterentwicklung der IPMS Standards beigetragen.







Regionaltreffen Berlin "Enteignung statt Neubau?"

- Dr. Mathias Hellriegel LL.M. -

Am 10. April 2019 trafen sich die gif-Mitglieder zu einem Berliner Regionaltreffen im Rahmen der von Greenberg Traurig organisierten REAL ESTATE CONFERENCE BERLIN (RECON) in Kooperation mit dem ZIA, ULI und IMMOEBS sowie mit Unterstützung von EY Real Estate und BF.direkt.

Die vierte Veranstaltung in dieser Reihe erfreute sich mit rund 400 Gästen und zahlreichen Vertretern aus der Presse eines derart großen Zuspruchs, dass kurzfristig der Veranstaltungsort in den ATRIUM Tower am Potsdamer Platz verlegt werden musste. Dies verwunderte kaum, war doch Gegenstand der Diskussion das gerade lancierte Volksbegehren zur Enteignung – eigentlich Sozialisierung – der großen Berliner Wohnungsunternehmen. Die Brisanz des Themas wurde den Teilnehmenden gleich beim Einlass vor Augen geführt: Beschützt von der Polizei mussten alle zunächst eine Sicherheitskontrolle passieren.

Als dies geschafft war, übernahm Christian Schulz-Wulkow, Managing Partner, EY Real Estate, die Begrüßung. Er sprach sich klar gegen die "Enteignungsphantasien" aus, erinnerte gleichzeitig aber auch an die Verantwortung der Immobilienwirtschaft.





So mahnte er, Versäumnisse im Sozialen Wohnungsbau nachzuholen und erinnerte den Senat von Berlin daran, dass dies nicht ohne private Akteure zu bewerkstelligen sei. In zehn Thesen wandte sich sodann Dr. Christian Schede, Managing Partner, Greenberg Traurig Germany, LLP, gegen die Sozialisierung: das Volksbegehren habe einen verfassungswidrigen Inhalt und dürfe daher nicht durchgeführt werden. Das Land Berlin forderte er dementsprechend auf, das Volksbegehren gar nicht erst zur Abstimmung zuzulassen. Hiergegen könnten die Initiatoren zwar vor dem Verfassungsgerichtshof Berlin klagen - aus Sicht von Dr. Schede aber ohne Erfolg.

Unter der Moderation von Dr. Rainer Hank, FAZ-Kolumnist und Wirtschaftspublizist, diskutierten sodann Klaus Mindrup, MdB, Mitglied der SPD-Bundestagsfraktion, Maren Kern, Vorstand, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., Dr. Jan-Marco Luczak, MdB, Vorsitzender der CDU-Landesgruppe Berlin in der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Rouzbeh Taheri, Initiative "Deutsche Wohnen & Co enteignen" und Michael Zahn, CEO & Vorstandsvorsitzender, Deutsche Wohnen SE. Die Rollen waren dabei überwiegend klar verteilt: Dr. Luczak und Maren Kern lehnten das Volksbegehren klar ab, während Klaus Mindrup Schwierigkeiten hatte, sich zu positionieren. Auf Nachfrage erklärte er dann aber doch, dass er persönlich die Sozialisierung ablehne. Wie sich die SPD dazu positionieren werde, ließ er dagegen offen.

Keine Einigkeit konnte erwartungsgemäß zwischen dem Vertreter der Initiative "Deutsche Wohnen & Co enteignen", Rouzbeh Taheri, und dem Vorstandsvorsitzenden der Deutsche Wohnen, Michael Zahn, hergestellt werden. Während Ersterer eine andere Stadt forderte und den Systemwechsel herbeisehnte, stellte Zahn klar: "Wir lassen uns nicht enteignen. Wir werden nicht enteignet". Auch den Anwurf von Taheri "Machen Sie noch fünf Jahre weiter, dann wird die Enteignung ihre kleinste Sorge sein", konterte Zahn gelassen: "Wir sind keine Bananenrepublik". Die Hoffnung besteht, dass er Recht behalten wird.

gif fördert

Forschungsprojekte und Konferenzteilnahmen

American Real Estate and Urban Economics (AREUEA) International Conference 2019

Bocconi Universität Mailand/Italien // 3 Teilnehmer von 3 Hochschulen

Die diesjährige internationale Konferenz der American Real Estate and Urban Economics Association (AREUEA) fand vom 24. bis 27. Juni an der hoch renommierten Università Commerciale Luigi Bocconi in Mailand, Italien statt. » Zusammengefasst bietet die AREUEA-Konferenz durch die hohe Qualität und Erfahrung der Teilnehmer eine hervorragende Möglichkeit zur beruflichen Positionierung in der akademischen Welt. Eine feste Größe für jeden Immobilienforscher. «

Heiko Kirchhain, EBS Universität für Wirtschaft und Recht

AEC Global Teamwork

Stanford Universität Kalifornien/USA // Förderung von 3 Teilnehmern

»Anfang Mai ging es zur finalen Präsentation nach Stanford, um unser Projekt vorzustellen. Die Zusammenarbeit war nah an der Praxis orientiert und wird für die persönliche Entwicklung wegweisend sein. Das Projekt hat einem verdeutlicht, dass jede Disziplin eine andere Sicht auf die Dinge hat. Außerdem musste man feststellen, dass man erst fertig ist, wenn jeder fertig ist. Gerade diese Feststellung führte zu einer besseren Teamdynamik und förderte die Disziplin jedes Einzelnen. «

Tim Stratmann, Bauhaus-Universität Weimar



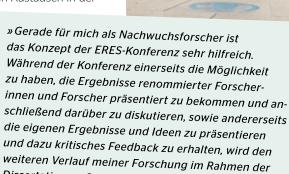
ERES European Real Estate Society Annual Conference 2019

ESSEC Business School in Cergy, Frankreich

// Förderung von 17 Teilnehmern von 6 Hochschulen

Vom 3. bis 6. Juli 2019 fand die 26. European Real Estate Society (ERES) Konferenz statt. Mit mehr als 320 Teilnehmern aus über 50 Nationen ist die ERES Konferenz das führende europäische Forum für den Austausch in der

Immobilienforschung und -ausbildung. In mehr als 64 Sessions wurden weit über 300 Forschungsprojekte in den Bereichen Corporate Real Estate Management, Economics, Valuation and Appraisal, Finance and Investment, Housing, Urban and Regional Analysis, Sustainability und New Technology and Data vorgestellt. In diesem Rahmen haben auch zahlreiche Mitglieder der gif sowie der gif Zukunftswerkstatt die ERES mit Vorträgen zu Promotions- und Forschungsthemen sowie Panel Discussions aktiv mitgestaltet.



Adrian Toschka, Bauhaus-Universität Weimar

Dissertation maßgeblich beeinflussen. «



Auch die gif Zukunftswerkstatt mit den Doktoranden Philipp Maximilian Müller, Ann-Christin Sreball, Fabian Göddert, Christoph Ebbing und Yannis Hien war vor Ort und aktiv in Vorträge sowie das PhD Network Panel, das BNP Paribas Panel und das ERES Education Panel eingebunden.

Weitere Förderungen an 9 Doktoranden:

- // ARES American Real Estate Society
 Annual Conference 2019
- // AfRES African Real Estate Society
 Annual Conference 2019
- // Nordic Geographers Meeting 2019
 Trondheim/Norwegen
- // AESOP Annual Congress "Planning for Transition" Venedig/Italien

gif Policy Paper 2 2019 Angebotseffekte der

Mietpreisbremse

- Dr. Andreas Mense -

Dr. Andreas Mense, Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg, hat in einem gif Policy Paper, das von der gif gefördert wurde, die Auswirkungen der Mietpreisbremse auf den Wohnungsneubau untersucht. Die Mietpreisbremse will Investitionsanreize in den Wohnungsneubau erhalten. Dazu wurde eine Ausnahmeregelung im Gesetzestext verankert. So sind Wohneinheiten prinzipiell von der Mietpreisbremse ausgenommen. wenn sie vor dem 1. Oktober 2014 erstmalig genutzt wurden (Stichtagsregelung). Die Wirksamkeit dieser Ausnahmeregelung hängt jedoch davon ab, ob Bauträger und Investoren die Regelung als glaubhaft ansehen.

Das gif Policy Paper untersucht, ob es in den von der Mietpreisbremse betroffenen Städten zu einer merklichen Veränderung der Bautätigkeit im Wohnungsneubau gekommen ist. Dabei werden Entwicklungen in der Bautätigkeit, die nicht auf die Mietpreisbremse zurückzuführen sind, mithilfe einer geeigneten Kontrollgruppe identifiziert. Im Ergebnis zeigen sich weder positive noch negative Auswirkungen der Mietpreisbremse auf die Bautätigkeit im Wohnungsneubau. Dies deutet darauf hin, dass die Ausnahmeregelung ihren Zweck erfüllen konnte. Nichtsdestotrotz dürfte eine Änderung der Stichtagsregelung gravierende negative Folgen für den Wohnungsneubau haben.

Bei der Einführung der Mietpreisbremse wurde seitens der Regierungsparteien das Ziel formuliert, das Angebot an Bauland und Wohnraum auch durch staatliche und kommunale Anstrengungen zu verbessern. Tatsächlich finden sich leicht positive Effekte bei den Baumaßnahmen im Bestand durch kommunale und gemeinnützige Bauträger. Diese konnten ihr Angebot in Gemeinden mit Mietpreisbremse stärker ausweiten als in Gemeinden der Kontrollgruppe.

Insgesamt legen die geringen Effekte auf den Wohnungsneubau nahe, dass die Verfügbarkeit von Bauland das eigentliche Problem darstellt. Die Wohnungsmärkte der Gemeinden mit Mietpreisbremse sind weiterhin einem starken Nachfragedruck ausgesetzt, der sich nur durch Neubau in den Städten oder eine bessere Erschließung der jeweiligen Randgemeinden durch den (öffentlichen) Nahverkehr dauerhaft verringern lässt. Das gif Policy Paper zeigt, dass die Mietpreisbremse zwar nicht - wie von einigen Seiten befürchtet - zu einem Einbruch der Bautätigkeit geführt hat. Allerdings gilt auch weiterhin, dass sie auf Dauer kaum etwas zur Entspannung auf den betreffenden Wohnungsmärkten beitragen kann.

Es ist zu befürchten, dass eine Verschärfung der Mietenregulierung langfristig zu einer Verringerung des Bestandes an Mietwohnungen führen wird. Langfristig würde dies einkommensschwachen Haushalten eher schaden als nutzen. Eine dauerhafte Entspannung der Mieten und Preise für Wohnimmobilien ließe sich in erster Linie durch eine effizientere Nutzung der verfügbaren Flächen erreichen. Geeignete mittelfristige Maßnahmen wären Investitionen in den öffentlichen Nahverkehr und eine Nachverdichtung mit Augenmaß. •



Das gif Policy Paper "Angebotseffekte der Mietpreisbremse" kann unter www.gif-ev.de/onlineshop/detail/411 kostenfrei heruntergeladen werden.



gif-Mitgliederversammlung Neues, Altes und Stühlerücken

- Prof. Dr. Thomas Beverle -

Was wäre eine Mitgliederversammlung ohne eine neue, szenige Location? Auch diesmal wurde das Team um Martina Herrmann fündig: Passend zum aktuell umtriebigen Marktgeschehen fand die Mitgliederversammlung in einer "Flexible Workspace Location" statt. Veranstaltungsort war diesmal das Design Office in Frankfurt. Wie die Teilnehmer im Nachgang berichteten, eine sehr gute Wahl mit WLAN, Trendgetränken und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof.

Nach Genehmigung der Tagesordnung und dem Protokoll der letzten Mitgliederversammlung konnte die Beschlussfähigkeit formal festgestellt werden. Bevor es zu den anstehenden Vorstandwahlen kam, legte das Gremium Rechenschaft über die geleistete Arbeit vor den Mitgliedern ab: Tobias Just erläuterte den erfreulich leichten Anstieg der Mitgliederzahl von 1.295 auf 1.310, mahnte dennoch an, dass in den kommenden Jahren auch die gif unter dem demographischen Wandel zu leiden haben wird. Mehr noch: Erfreuliche Firmenfusionen am Markt gehen oftmals zu Lasten der Mitgliedschaften – aus 2 mach 1. Gleichwohl hat sich die Akquisearbeit im studentischen Umfeld bewährt – hier hat die gif einen sehr guten Zuspruch im Berichtszeitraum erfahren

Der Verkauf von gif-Publikationen stagniert auf hohem Niveau, gleichwohl lässt sich in den Publikationen die volle Breite der Aktivitäten darstellen: Verkaufsschlager in 2018/2019 waren die Mietflächen-Standards, Datenaustausch- und Datenraum-Standards, der Leitfaden Redevelopment, die Berufsbilder und das Klassifizierungssystem für Seniorenwohnen.





Die Dynamik der Arbeit zeigt sich in den folgenden fertiggestellten Publikationen:

- // Kompetenzgruppe Datenmanagement/Projektgruppe Datenraum: Standard zum Aufbau eines Immobiliendatenraums und Dokumentenmanagement-Systems 2.0
- // Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research: Büromarkterhebung 2018, gif-CRES Consensus-Büromarktprognose 2/2018
- // Kompetenzgruppe Wohnen/ Projektgruppe Marktsegmentierung: Segmentierung deutscher Wohnimmobilienmärkte
- // Mietspiegelkommission: gif-Mietspiegelreport 2019
- // Kompetenzgruppe Serviceimmobilien: Klassifizierungssystem zur Beurteilung von Angeboten des Servicewohnens für Senioren
- // Kompetenzgruppe Flächendefinition: IPMS Industrial Buildings (Industriegebäude) -Originaltext in englischer Sprache 2018

48 Förderanträge auf qualifiziertes Research wurden im Berichtszeitraum 2018 durch den Vorstand genehmigt. Das im letzten Jahr neu vorgestellte Konzept der "gif Policy Paper" fand in Forscherkreisen offensichtlich Widerhall – bereits zwei Paper konnten der Öffentlichkeit vorgestellt werden:

- // Anreize für energetische Modernisierungen im Gebäudesektor (Prof. Dr. Björn-Martin Kurzrock/Nils Magnus Wasser, Technische Universität Kaiserslautern)
- // Angebotseffekte der Mietpreisbremse (Dr. Andreas Mense, Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg).

Mit dem gif-Forum "Perspektiven für den Schreibtisch. Oder: Die Relevanz von Coworking" darf sich die gif als Trendsetter in dieser Richtung positionieren. Wie bereits in Ausgabe 1/2019 berichtet, war es eine der bestbesuchten Veranstaltungen der letzten Jahre. Wo Licht ist, da ist bekanntlich auch Schatten: Das ursprünglich für Mai geplante Forum "Urbanes Verdichten" wurde aufgrund überschaubarer Teilnehmerzahl nunmehr auf den 28. August 2019 verschoben.

Eine der tragenden Säulen der Wissenschaft ist der gif-Immobilien-Forschungspreis: 2018 wurden 58 Arbeiten von 32 Hochschulen eingereicht, davon 11 Dissertationen, 27 Master-, 14 Bachelor- und 6 sonstige Arbeiten. Dabei waren insgesamt 80 Gutachter im Einsatz!

Nicht zuletzt durch den Launch der neuen Homepage der gif konnte die Kommunikationsarbeit erheblich ausgeweitet werden: Sei es Print, die Social-Media-Kanäle, aber auch die Zunahme von Interviewanfragen zeigen, dass die gif als kompetenter und neutraler Ansprechpartner und Informationslieferant am Markt wahrgenommen wird. Bis zur EXPO REAL erfolgt jeweils in einem monatlichen Rhythmus die Vorstellung der gif-Berufsbilder in Form von Interviews mit Marktteilnehmern; zuletzt erschienen die Berufsbilder Immobilien-Research und Center Management.

Der Bericht des – zufriedenen – Schatzmeisters Markus Kreuter, schloss die Berichterstattung ab, gleichwohl mit der Maßgabe der Umsetzung des 2018 angekündigten Paradigmenwechsel der Planung "von der Polsterwirtschaft zur Einnahmenerhöhung".











Nach Genehmigung des Jahresabschlusses und der Entlastung des Vorstands fand eine personelle Weichenstellung im Vorstandsgremium statt. Ein langer Atem zahlt sich dabei auch hier aus: In der 26. Mitgliederversammlung wurde Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter bei der bulwiengesa AG, zum Vizepräsidenten gewählt, nachdem er sich seit 2013 als Beisitzer engagiert hat und bereits seit über 20 Jahren in der gif aktiv ist. Er löst damit Prof. Dr.-Ing. Silke Weidner ab, die seit 2009 im Vorstand und ab 2015 als Vizepräsidentin tätig war. Die Selbstverpflichtung des gif-Vorstands im Jahr 2016, nach der nach 3 Wiederwahlen der Platz freigemacht wird, ist immer mit Ratio, aber auch mit Pein verbunden.

Ratio deshalb, da eine regelmäßige Rotation den Vorstand inhaltlich dynamisch hält, aber auch Schmerz, da eine hochgeschätzte Kollegin ihr Amt verlässt. Eine emotionale Verabschiedung erlebte Silke Weidner bereits am Tag zuvor bei der Vorstandssitzung. Im Namen des Vorstands unter dem Beifall der Mitglieder brachte es Tobias Just auf den Punkt: "Niemand geht für immer, irgendetwas bleibt von Dir." Die Veränderung brachte aber erneut eine Frau in die Führungsriege: Brigitte Adam wurde als Beisitzerin in den 9-köpfigen Vorstand gewählt. Sie ist hauptberuflich geschäftsführende Gesellschafterin bei ENA EXPERTS GmbH & Co. KG Real Estate Valuation und war bisher als Leiterin der Kompetenzgruppe

Marktwertermittlung in der gif aktiv. Neben der Rotation gab es aber auch die erfreuliche Bestätigung und damit auch Wertschätzung der Arbeit des amtierenden Präsidenten: Prof. Dr. Tobias Just wurde durch Wahl erneut im Amt bestätigt. Ebenfalls das Mandat für die kommenden zwei Jahre erhielten Markus Kreuter im Amt des Schatzmeisters, Prof. Dr. Thomas Beyerle, Dr. Mathias Hellriegel und Prof. Dr. Verena Rock wurden als Beisitzer wiedergewählt. Im Amt bestätigt wurde auch Philipp Rabsahl, Junior-Beisitzer im gif-Vorstand.



Im Fokus: Brigitte Adam FRICS



Brigitte Adam, FRICS, ist Mitgründerin und geschäftsführende Gesellschafterin des Sachverständigenbüros ENA Experts GmbH & Co KG Real Estate Valuation mit Sitz in Mainz. 1990 begann ihre Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft im Bereich Projektentwicklung und Immobilienfinanzierung, seit 2002 ist sie in der Immobilienbewertung tätig und wurde im Jahr 2005 von der IHK Rheinhessen öffentlich bestellt und vereidigt. Sie engagiert sich beim Zentralen Immobilienausschuss (ZIA), ist dort Präsidiumsmitglied, Mitglied des Vorstandes der Region Mitte sowie stellvertretende Leiterin des Ausschusses Bilanzierung und Bewertung. Professional Member by RICS ist sie seit 2009, zum Fellow ernannt im Jahr 2016. Bis zu Ihrer Wahl in den Vorstand der gif e. V. leitete sie vier Jahre die Kompetenzgruppe Marktwertermittlung.

// Wo leben Sie zur Zeit?

In Rüsselsheim am Main.

// Wo würden Sie gerne leben?

Wenn ich es alleine zu entscheiden hätte, würde ich in Frankfurt am Main, meiner Heimatstadt, wohnen. Schön, dass ich meinen Wohnort nicht alleine entscheiden muss.

// Von wem würden Sie Utopia planen lassen? (oder: Wer ist Ihr Lieblingsstadtplaner?)

Ernst May; der ehemalige Frankfurter Siedlungsdezernent und Stadtplaner hat in den 1920er Jahren visionär und zeitlos Wohnungsnot aufgefangen und Lösungen gefunden, die heute gute Vorlagen wären. Das Projekt "Neues Frankfurt", welches von ihm geplant und realisiert wurde, verbindet kostengünstiges Bauen und Wohnen mit Geschmack und Stil.

// Von wem würden Sie Ihr Traumhaus planen lassen? (oder: Wer ist Ihr Lieblingsarchitekt?)

Ich würde es selbst planen. Nur so ist es ein Traumhaus

// Hier können Sie drei Immobilienprojekte loben

- a) Die "Neue Altstadt" in Frankfurt finde ich gelungen; Danke den Entscheidern, Begleitern, Förderern und Durchführenden.
- b) Vor 15 Jahren wurde das "Haus der Chöre" im Frankfurter Stadtteil Dornbusch, nahe dem Hessischen Rundfunk, eröffnet. Ein einmaliges Gebäude für die großen Frankfurter Chöre, entstanden durch Bürgerengagement. Es wird ehrenamtlich gemanagt. Großartig.
- c) Ich mag die Idee von Hybrid-Hochhäusern und bin gespannt, wie sie sich am Markt behaupten.

// Was fasziniert Sie an der Immobilienbranche?

Die Vielfalt... Sie beschäftigt sich mit nahezu allen Bereichen des Daseins: Leben, Wohnen, Arbeiten, Handeln, Menschen, Psychologie, Wirtschaft, Kapitalmarkt, Pflege, Bildung, Bauen, Vergangenheit, Historie, Zukunft, Forschung, Wissenschaft... Was will man mehr in seinem Beruf.

// Was würden Sie in der Immobilienbranche ändern wollen?

Nicht viel, es ist eine großartige Branche. Ich bin davon überzeugt, dass mehr Diversität in den Führungsebenen den Unternehmen und den Unternehmungen wirtschaftlich und menschlich Vorteile bringt. Da wünsche ich mir mehr gelassene Selbstverständlichkeit.

// Welches immobilienwirtschaftliche Thema liegt Ihnen besonders am Herzen?

Ich habe gerade gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen der Kompetenzgruppe Marktwertermittlung eine "Best-Practice-Empfehlung Marktwertermittlung" erarbeitet. Eine inhaltliche Herausarbeitung und Positionierung der Sachverständigenleistung im Hinblick u. a. auf Kompetenzen, Höchstpersönlichkeit, Analyse und Würdigung, Diese liegt mir sehr am Herzen.

// Sie sind 2005 der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung beigetreten, weil ...

... ich die Möglichkeit gesucht hatte, mein berufliches Wissen und meine berufliche Erfahrung zu vertiefen, zu erweitern und immobilienwirtschaftliche Themen mitzugestalten. Ich habe sie gefunden.

// Welches politische Projekt würden Sie gerne beschleunigt wissen?

Die baurechtlichen Vorgaben zur Erlangung von Baugenehmigungen könnten verschlankt und an die heutige Zeit angepasst werden. Dadurch würden Genehmigungsverfahren schneller abgeschlossen.

// Mit wem würden Sie gerne einmal tauschen und warum?

Da fällt mir wirklich niemand ein.

// Was lesen Sie zur Zeit? (oder: Geben Sie uns eine Buchempfehlung:)

"Westend" von Martin Mosebach. Dieser Roman war Bestandteil der diesjährigen Kulturveranstaltung "Frankfurt liest ein Buch". Es ist ein Buch über eine städtische Gesellschaft im Frankfurter Stadteil Westend in den Aufbaujahren der Bundesrepublik und zwar durch alle Schichten: Spekulanten, Kunsthändler, Müllsammler, Hausmeister und Putzfrauen, Altfrankfurter Bürgertum und ein Liebespaar. "Die Zeit" beurteilt das Buch als eines der bedeutendsten Gesellschaftsromane der deutschen Literatur. Großartig... definitiv eine Empfehlung... auch für Nicht-Frankfurter.

// Welche Fehler entschuldigen Sie am ehesten?

Solche, die trotz bester Absichten und größter Bemühungen passieren.

// Ihr Motto:

"Das habe ich noch nicht versucht, deshalb bin ich sicher, dass ich es schaffe." Ein Zitat von Pippi Langstrumpf, in den Mund gelegt von Astrid Lindgren

// Diese Frage wollten Sie schon immer stellen:

Was findet man wirklich am Ende des Regenbogens? ●





Hochschullehrerkonferenz 2019 Rege und aktiv!

- Prof. Dr. Verena Rock -

"Hochschullehre 5.0" - dies war ein zentraler Tagesordnungspunkt in der Einladung der gif Hochschullehrerkonferenz, die am 8. Mai 2019 in den schicken Design Offices in Frankfurt am Main tagte. Die halbtägige Veranstaltung, an der 15 Hochschullehrerinnen und Hochschullehrer von 12 Hochschulen teilnahmen, füllte sich aber dann schnell mit so vielen spannenden Themen aus dem Arbeitsalltag 4.0 in Lehre und Forschung, die die Anwesenden erörterten und diskutierten, dass am Ende wenig Zeit blieb, um über die Zukunft der Hochschullehre zu sinnieren.

gif-Vorstand Prof. Dr. Verena Rock leitete die Konferenz und berichtete zu Beginn über die aktuellen Entwicklungen in der gif und den geplanten Hochschulstand im Rahmen der EXPO REAL 2019, an dem sich 14 Hochschulen beteiligen werden. Ebenso warb sie noch um Teilnahme am gif Forschungspreis, der im Oktober im Vorfeld der EXPO REAL verliehen werden wird.

Im Rahmen der Hochschul-Updates präsentierten Prof. Dr. Susanne Ertle-Straub von der HAWK Holzminden, Prof. Dr. Björn Martin Kurzrock von der TU Kaiserlautern, Prof. Dr. Carsten Lausberg von der HfWU Nürtingen-Geislingen, Prof. Dr. Wolfgang Schäfers von der Universität Regensburg und Prof. Dr. Lars Schöne von der Technischen Hochschule Aschaffenburg aktuelle Lehr- und Forschungsprojekte an ihren Lehrstühlen und Hochschulen. Übergreifend wurde in diesem Kontext über kooperative Promotionen, unterschiedliche Anforderungen für Dissertationen, Zeitschriftenrankings in denen Immobilienzeitschriften unterrepräsentiert sind - und die Scores von Research Gate diskutiert.

Als Update zur Zeitschrift für Immobilienökonomie (ZIÖ) berichtete Prof. Dr. Kristin Wellner über die aktuellen Download Statistiken der ZIÖ auf Springer Open. Zudem seien die Special Issues "Innovation in Requirement Planning, Construction and Lifecycle Management" (2018) sowie "Risiko" (2019) im Druck bzw. in der Bearbeitung. Kurzfristig sind zwei weitere Sonderhefte geplant: Urban Economics (2019/2020) und CREM -Corporate Real Estate Management (2020). Denkbar ist mittelfristig auch eine Sonderausgabe der ZIÖ zum Thema Digital Real Estate.

Um anschließend die Brücke zwischen den Hochschulen und der praxisnahen Arbeit der gif Kompetenzgruppen zu schlagen, warb Dr. Ira Hörndler als Leiterin der Kompetenzgruppe Flächendefinition bei den anwesenden Hochschullehrern um Unterstützung für ein innovatives Blended Learning Projekt. Geplant ist ein gif-Blended Learning Tutorial, das zur besseren Vermittlung und zum optimierten Verständnis der Inhalte der gif-Flächenrichtlinien in der Hochschullehre produziert werden soll. Dieser Vorschlag fand bei den Teilnehmern breite Zustimmung.

Abschließend blieben nur noch wenige Minuten, um sich der Zukunft der Hochschullehre 5.0 unter dem Slogan: "Immobilien-Professionals von morgen - Was muss die Hochschule mitgeben?" zu widmen. So nutzten die Hochschullehrer die Verabschiedung, um in einem Brainstorming ihre Ideen der zukünftigen Ausrichtung der immobilienwirtschaftlichen Lehre an den Smart Walls des Design Offices festzuhalten. Als interessante Ansätze wurden der Professor als Experte, Blended Learning (Wie hat sich unser Beruf verändert?), eine stärkere Vernetzung über Fachgebiete und Hochschulformen hinweg, die Vermittlung von IT-Grundlagen - auch Programmieren 1.0, eine individualisierte Feedbackkultur zwischen Dozent und Student, der vermehrte Fokus auf reale Themen in der Lehre sowie digitale und prozessuale Grundkompetenz in Anwendung auf Immobilien festgehalten.

Diese sollen bei der nächsten Hochschullehrerkonferenz aufgegriffen und breiter diskutiert werden.

Fortgesetzt diskutierend und nun auch durchmischt mit den Doktoranden, die parallel das gif Doktorandenseminar besucht hatten, fand der sehr austauschintensive Tag bei Fingerfood einen entspannten Ausklang.

Doktorandenkolloquium mit großem Zulauf!

- Prof. Dr.-Ing. Silke Weidner -

Am Vortag der gif-Mitgliederversammlung fand am 8. Mai 2019 unter der Leitung von Prof. Weidner, BTU Cottbus-Senftenberg und Vizepräsidentin der gif, das diesjährige Doktorandenkolloquium in den Design Offices nahe des Frankfurter Hauptbahnhofes statt. Und es erfreute sich großen Zuspruchs! Elf Doktorandinnen und Doktoranden hatten sich sehr gut vorbereitet auf eine prägnante Vorstellung ihrer jeweiligen Arbeitsstände. Diese Möglichkeit bestand wieder für alle: Sie konnten erste Ideen präsentieren, um ihre Themensetzung zu prüfen, sie konnten aber auch erste (empirische) Ergebnisse zur Diskussion stellen oder ihr Methodenset (Untersuchungsdesign) durch die Teilnehmenden prüfen lassen.

Die vorgetragenen Themen waren so vielfältig wie die fachliche Herkunft der Nachwuchswissenschaftlerinnen und -wissenschaftler: Sie präsentierten ein Spektrum, das von immobilienökonomischen Fragen zur Transformation und da bspw. den Auswirkungen auf Geschäftsmodelle für Projektentwicklung, über Finanzthemen wie Rendite Analyse, Crowdinvesting bis zu architektonischen und stadtplanerischen Fragestellungen reichte. Bei Letzteren ging es um Entwicklungstrends in Stadtquartieren, gesundes Wohnen und Wohnumfeld, Präferenzen und

Zahlungsbereitschaft für ästhetische Wohnimmobilien bis zu Schnittstellenthemen, wie die Untersuchung von Auswirkungen der Städtebauförderung auf Angebotsmieten und Regulierungsansätze in angespannten Wohnungsmärkten. Hilfreich kommentiert wurden die Kurzvorträge von den Vorstandsmitgliedern Prof. Dr. Tobias Just (Präsident) und Andreas Schulten sowie in regen Diskussionen von der interdisziplinären Gesamtgruppe, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Technischen Universitäten Berlin, Darmstadt, Dortmund, München, Regensburg und Graz sowie die EBS Universität für Wirtschaft und Recht zusammensetzte.

Nach getaner Arbeit durften sie dann noch in die passive Rolle schlüpfen und den spannenden Ausführungen von Dr. Marcelo Cajias von der PAT-RIZIA Immobilien AG folgen, der das für alle auf unterschiedlichste Art relevante Thema der Datenverfügbarkeit, -qualität und -beschaffung "Big data analytics und real estate research – Status quo, Methodenüberblick und Nutzen" beleuchtete.

Auch hier bis zum letzten Detail am Ball zu bleiben war insbesondere für die noch ihr Studium absolvierende Zuhörerschaft nicht ganz so leicht. Die Teilnahme eines guten Dutzends Studierender der HAWK Hildesheim/ Holzminden/Göttingen, die einmal hinein schnuppern wollten, in eine wissenschaftliche Karriere und deren erster Schritt, die Promotion, war in diesem Kolloquium ein Novum! Bleibt zu hoffen, dass die vielfältigen Themen, die zum Teil natürlich tief ins (fachspezifische) Detail gingen, Lust und Mut gemacht haben, das Studium erfolgreich abzuschließen und als wissenschaftliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an einen Lehrstuhl zu gehen. Alle zusammen ließen den Tag bei einem Imbiss ausklingen - hier nahm das Networking noch großen Raum ein.

Berufsbilder der Immobilienbranche -Einstieg und Entwicklungsmöglichkeiten

- Prof. Dr. Thomas Beyerle, Martina Herrmann -

Für eine Orientierung, welche Berufe es in der Immobilienbranche gibt, hat die gif-Kompetenzgruppe Human Resources unter der Leitung von Sabine Herbold eine Vielzahl an Berufsbildern definiert. Neben den Aufgabenbereichen werden die erforderlichen fachlichen Kenntnisse, Qualifikationen und persönlichen Eigenschaften zur Ausübung des Berufes beschrieben.

Die gif-Zukunftswerkstatt spricht in einer Interview-Reihe mit Profis aus der Branche über die Einstiegs- und Entwicklungsmöglichkeiten sowie die jeweiligen Besonderheiten der von der gif definierten Berufsbilder.

Mehr zur gif-Zukunftswerkstatt, den Berufsbildern und Interviews unter www.gif-ev.de/verein/show/zukunftswerkstatt gif Real Estate Ass RICS Management. Centerma **Fondsmanage**

Messung der Passantenfrequenz in Einkaufsstraßen

Passantenmessungen werden in der Immobilienwirtschaft und im Einzelhandel seit langem durchgeführt. Zu den Interessierten zählen Makler, der Einzelhandel, Immobilieneigentümer und Investoren, Gemeinden, Banken sowie Kammern und Standortvereinigungen. Die bisherigen Messkonzepte und ihre Ergebnisse lösten häufig Kritik aus. Es wurde beobachtet, dass sich Zählergebnisse unterschiedlicher Erhebungen oft dramatisch unterscheiden. Es wurde zu Recht bemängelt, dass Ergebnisse aus traditionellen Passantenzählungen nicht vergleichbar und nicht repräsentativ seien.

In der gif-Kompetenzgruppe Einzelhandel wurden deshalb Regeln für eine Vorgehensweise entwickelt, mit der der Nutzen von Zählungen für die Praxis erheblich gesteigert werden kann, indem auf das Wissen aus vorhergehenden Zählergebnissen zurückgegriffen wird. Wenngleich heute zur Messung der Passantenfrequenz mehr und mehr lasergestützte Verfahren für eine Ganziahresmessung eingesetzt werden, so werden auf absehbare Zeit doch auch weiterhin Passantenzählungen als Stichprobe mit Zählpersonen durchgeführt werden. Für die letztgenannte Methode gilt die vorliegende Richtlinie.

"Der wesentliche Vorteil der hier vorgeschlagenen Vorgehensweise liegt darin, dass nicht nur die Zahl der Passanten für einen Zähltag ermittelt wird, sondern dass auch die Gesamtzahl der Passanten im gesamten Jahr abgeschätzt werden kann" so die Leiter der Kompetenzgruppe, Dr. Joachim Will und Prof. Dr. Lothar Müller-Hagedorn. "Das erlaubt eine bessere Beurteilung von Mietsätzen und damit auch eine bessere Ableitung des Wertes einer Immobilie. Vergleiche mit anderen Standorten werden erleichtert."

Die Vorgehensweise stellt für die gesamte Branche eine Novität dar. Die vorgeschlagene Vorgehensweise wird in der neuen Richtlinie durch insgesamt 11 Regeln vorgestellt und kann von jedem genutzt werden.

Fragen zur Richtlinie bitte an: passantenfrequenz@gif-ev.de

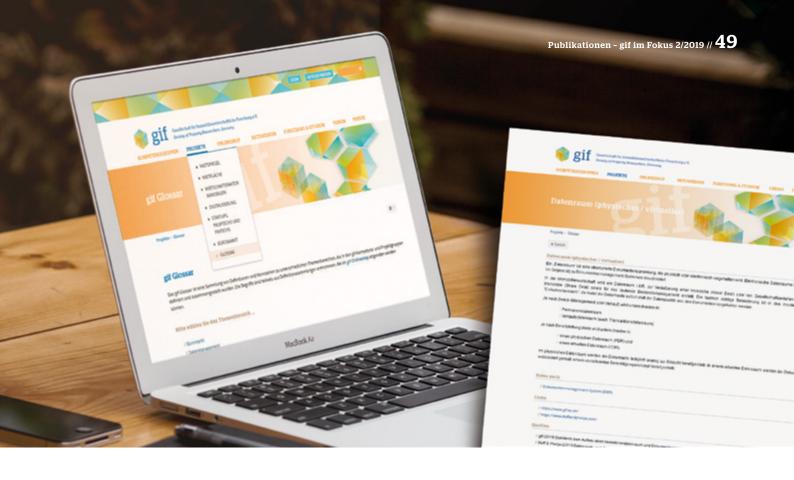


Mehr Infos zum Thema finden Sie unter der Kompetenzgruppe Einzelhandel www.gif-ev.de/kompetenzgruppen/show/einzelhandel



Die Richtlinie ist im Onlineshop der gif verfügbar.

www.gif-ev.de/onlineshop/detail/443



Neues gif-Glossar geht online

Online unter www.gif-ev.de » Projekte » Glossar

Das neue gif-Glossar ist eine Online-Sammlung von Definitionen und Kennzahlen zu unterschiedlichen Themenbereichen, die in den gif-Kompetenz- und Projektgruppen definiert und zusammengestellt wurden. Ziel ist es, ein umfassendes Immobilienglossar zur Verfügung zu stellen, das branchenweit und interdisziplinär nutzbar ist

Neben der Beschreibung von Begriffen werden zusätzlich Quellenangaben und weitere Verlinkungen dargestellt. Die Begriffe sind teilweise aus Definitionssammlungen entnommen, die im gif-Onlineshop abgerufen werden können.

Erste Definitionen werden aus den folgenden Themenbereichen bereitgestellt:

// Büromarkt

// Datenmanagement

// Einzelhandel

Die Plattform wird stetig mit weiteren Begriffen und Kennzahlen gefüllt. •

Termine und Veranstaltungen



Sa. 05.10.2019

Preisverleihung gif-Immobilien-Forschungspreis, Regensburg

Mo. 07.10. - Mi. 09.10.2019 EXPO REAL, München, B2.030

Di. 08.10.2019: Bei der gif geht's rund – drehen Sie am Glücksrad!

Mi. 09.10.2019

CareerDay EXPO REAL, München

Partner

Fr. 25.10.2019

ERES Industry Seminar "New trends in international investment in residential property in Europe" Lissabon, Portugal

Fr. 29.11 - Sa. 30.11.2019

ERES Education Seminar "Real Estate Education of Tomorrow" Bukarest, Rumänien

Fr. 13.03.2020

ERES Industry Seminar London, Großbritannien

Sa. 04.07 - So. 05.07.2020

27. ERES Annual Conference Tallinn, Estland

Mi. 02.06. - Sa. 05.06.2021

28. ERES Annual Conference Kaiserslautern, Deutschland

Impressum

Herausgeber & Vertrieb gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Mosbacher Str. 9 · 65187 Wiesbaden Tel. +49 (0)611 23681070 Fax +49 (0)611 23681075 info@gif-ev.de

Redaktion Prof. Dr. Thomas Beyerle Dr. Barbara Hermes Prof. Dr. Verena Rock

Junior-Redakteur Johannes Kosiol Grafik, Satz & Litho Michaela Decker www.elbenstein-design.de

Druck
Druckerei Lattreuter, Nierstein

Bildnachweise soweit nicht anders angegeben: iStock.com/JackF (S. 20 Barcelona) freepik.com (S. 34/35, S. 45) pxhere.com (S. 1, S. 26) pixabay.com (S. 16, S. 21, S. 23, S. 24/25)

Alle anderen Fotos und Grafiken: gif

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers und der Redaktion wieder. Für unverlangt eingereichte Manuskripte und Fotos wird keine Haftung übernommen. Alle in dieser Publikation veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Wir bedanken uns für das veröffentlichte Bildmaterial sowie Grafiken, die uns freundlicherweise von den Autoren und gif-Mitgliedern zur Verfügung gestellt wurden.

ISSN Print 2198-6894, Online 2198-8013