

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL

M Ä R K T E & M E N S C H E N

Ausgabe 02/13

MARKTSTUDIE

Mittelstädte profitieren von der hohen Investorennachfrage

GELDWÄSCHE

Neue Sorgfaltspflichten im Umgang mit Kunden

ZUR SACHE

Wirklich nur Lage – Lage – Lage?

Auf Lücke setzen

Brachliegendes Geld: optimale städtebauliche Lösungen und kreative Potenziale bei Grundstücken und Baulücken



INTERVIEW Felix von Saucken, Geschäftsführer Engel & Völkers Commercial Frankfurt, zum Thema Einzelverkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern als Renditechance. Überdurchschnittliche Preise auch in schwierigen Lagen
TEAMPORTRÄT Industrieflächenvermietung, kreative Lösungen für Industrie- und Logistikimmobilien – neu dabei: Renko Schmidt. Kultur und Kreativität zum Teambuilding auf der Zeche Zollverein und beim Pokern in Essen
FACHBEITRAG Büro als Mitarbeiter-Biotop – Revolution der Arbeitswelt an Planern vorbeigegangen

FACHBEITRAG

Baulückenmanagement – Potenziale für Investoren und Eigentümer

Auch wenn viele Städte bereits ein Baulückenmanagement betreiben, wird es für eine erfolgreiche Innenstadtverdichtung häufig noch unterschätzt und nicht genügend ausgeschöpft. Eine Debatte zum Thema könnte dabei einen wesentlichen Beitrag zur notwendigen Schaffung von städtischem Wohnraum leisten

Um der ungebremsen Nachfrage nach Wohnraum entgegenzukommen, steht das Schaffen von zentrumsnahem Wohnraum an erster Stelle. Die zur Entwicklung stehenden Grundstücke für Neubauten sind knapp und vielerorts bereits ausgeschöpft. Innerstädtische Baulücken oder mindergenutzte Flächen bieten jedoch weiteres Potenzial, was für eine erfolgreiche Innenstadtverdichtung häufig unterschätzt wird.

Der Vorteil in der Nutzung von Baulücken liegt darin, dass diese zentral in attraktiven Vierteln liegen und bereits über eine gute Infrastruktur verfügen. Aufgrund der Streuung der Flächen im Stadtgebiet sowie der geringen Flächengröße, schwieriger Eigentumsverhältnisse sowie rechtlicher Restriktionen (Geschosshöhe, Nachbarbebauung, Lichtverhältnisse etc.) oder Altbestand, ist die Entwicklung für mehrgeschossigen Wohnungsbau auf diesen Flächen eingeschränkt. Ein gezieltes Baulückenmanagement kann allen Akteuren Hilfestellung leisten und den Wohnraumbedarf teilweise decken. Die Kommunen und Stadtverwaltungen sind bei diesem Thema als Vermittler und Mediator

gefragt. Dabei betreibt jede Stadt ihr Baulückenmanagement jedoch unterschiedlich – entweder liegt die Verantwortung bei der Stadt, in privatwirtschaftlicher Hand oder aber eine Schnittstelle muss erst noch geschaffen werden.



Hier geschieht es gerade: Bebauung einer Lücke

Positive Impulse

Nach einer Studie der Universität Bonn über Baulücken in Nordrhein-Westfalen beschäftigen sich wachsende, stagnierende und auch schrumpfende Städte mit dem Thema Bau-

lückenmanagement. Das Problembewusstsein ist sogar bei schrumpfenden Städten noch ausgeprägter. Neben der Chance, die hohe Wohnraumnachfrage zu decken, bietet eine Baulückenschließung auch eine städtebauliche Aufwertung. Diese positiven Impulse können auf ganze Quartiere ausstrahlen und wiederum Effekte wie Mietpreissteigerungen nach sich ziehen.

Unterschätzte Potenziale

Häufig scheidet die Nachnutzung einer Baulücke an der mangelnden Verkaufs- oder Verwertungsbereitschaft der Eigentümer, am Bau- oder Nachbarschaftsrecht sowie an der fehlenden Wirtschaftlichkeit. Hier kann eine gezielte Informations- und Vermittlungsleistungen zur Flächennutzung und Immobilienentwicklung auch seitens der Immobilienberater Transparenz bei den Eigentümern schaffen. Weil Grundstücke oft aus Unwissenheit der Eigentümer über eine erweiterte Nutzung jahrelang brachliegen, bedarf es bundesweit eines professionellen Baulückenmanagements, verbunden mit einer Debatte zum Thema. So könnte ein wesentlicher Anteil zur notwendigen Schaffung von innerstädtischem Wohnraum geleistet werden.

FAKTEN

Urbanes Wohnen – ein ungebrochener Trend

Stabile Einwohnerzahlen, wachsende Haushaltszahlen sowie ein ungebrochener Trend zum innenstadtnahen Wohnen führen zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum in deutschen Städten. Im Jahr 2011 sind in Deutschland 161.200 Wohnungen fertiggestellt worden. Durch das knappe Angebot an Grundstücken in den nachgefragten innerstädtischen Lagen ist der Neubau dennoch limitiert.

Die Bevölkerungsfortschreibungen haben sowohl in einigen A- als auch in B-Städten für erfreuliche Überraschungen gesorgt. Berlin hat in 2012 ein starkes Bevölkerungswachstum von über 40.000 Einwohnern erreicht.

Auch die B-Stadt Nürnberg konnte 2004 erstmals wieder eine Bevölkerungszahl von über 500.000 nachweisen, nachdem die Stadt in der 90er-Jahren noch mit Schrumpfung konfrontiert wurde.

Der Trend zum urbanen Wohnen ist in allen Generationen erkennbar. Damit einhergehend steigen auch die Preise für innerstädtischen Wohnraum. Trotz des Anstiegs der Mieten und Kaufpreise ist die Nachfrage ungebremsen. Ein gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr, leicht erreichbare Versorgungsmöglichkeiten, aber auch Kultur, Restaurants und vielfältige Freizeitangebote haben einen hohen Stellenwert.

NACHGEHAKT

Wer zieht in die Stadt? Neue Haushaltsformen wie nicht eheliche Lebensgemeinschaften, Doppelverdiener-Haushalte sowie die steigende Anzahl an Single-Haushalten sind Ausdruck des sozialen Wandels. Junge Menschen verlassen für die Ausbildung das Elternhaus und fragen eigenen Wohnraum nach. Aufgrund der höheren Lebenserwartung bewohnen die Menschen ihre Wohnung im hohen Alter länger. Ein weiterer Aspekt ist die Notwendigkeit der beruflichen Mobilität – Wochenendehen führen zu einem Anstieg der Zweitwohnsitze.

AUS DEM MARKT



Großes Bild: Geschlossene Baulücke mit modernem Neubau in Hamburg-Eimsbüttel.
Kleines Bild: Dieselbe Baulücke vor der Bebauung

Die Baulücke als Marktlücke

Architekt erstellt ein Baulücken-Kataster für Hamburg

In Hamburg liegt das Baulückenmanagement in privater Hand. Seit 2004 versteht sich der Architekt Babis C. Tekeoglou als Schnittstelle zwischen Eigentümern, Investoren, Bauträgern, Behörden und weiteren Beteiligten. Dabei sollen Eigentümer, Kommunen und Bürger darauf aufmerksam gemacht werden, wie viel Potenzial in den ungenutzten oder brachliegenden Flächen steckt. Bislang hat Tekeoglou rund 350 innerstädtische Baulücken erfasst, die vor allem in privater Hand liegen, sodass die rasche Verfügbarkeit eingeschränkt ist. Davon wurden bereits 50 Lücken geschlossen.

„Ziel ist es, eine Wertsteigerung beziehungsweise einen Mehrwert der Flächen zu

erlangen. Wir ermitteln den Wert des Grundstücks, klären die Nachbarschaftsrechte und führen zahlreiche Behördengänge durch. Die Koordination und Abstimmung der unterschiedlichen Interessen aller Beteiligten ist dabei die Herausforderung. Am Ende erfolgt idealerweise die Baurechtgenehmigung für das Grundstück, was durchaus bis zu zwei Jahren dauern kann. Häufig liegen gute Grundstücke auch aus Unwissenheit der Eigentümer über eine erweiterte Nutzung jahrelang brach. Selbst bei Eckgrundstücken kann eine optimale städtebauliche Lösung ein Gewinn für alle Beteiligten sein. Insbesondere in Hamburg sind die innerstädtischen Flächen historisch bedingt eher

kleinteiliger, sodass eine Bebauung bis zu fünf Geschossen mit 6 bis 12 Wohneinheiten möglich ist. Hamburg ist für Investoren weiter interessant, sie weichen jedoch immer mehr auf andere Städte wie Berlin mit vergleichsweise moderaten Preisen und mehr Kapazitäten aus.“



Der Architekt Babis C. Tekeoglou hat sich auf die Schließung von Baulücken spezialisiert und das Projekt Baulücken-Management Hamburg entwickelt www.bct-architekt.de; www.bauluecken-management.de