

Editorial



Ohne Frankfurt wären wir alle aufgeschmissen! Daran ist nicht das Coronavirus schuld. Aber es hat die Lage verschärft, weil es die Digitalisierung mit Gewalt in den Vordergrund gedrängt hat. Denn die Stadt der Banken und

des Äpfelwoi ist auch die Stadt der Daten: Hier ist nach Datendurchsatz der größte Internetknoten der Welt zuhause. Die Technik braucht Platz. Volker Thies erklärt in seiner Titelgeschichte, wie die Immobilie Datenzentrum funktioniert (Seiten 1 und 20). Das wird flankiert von einem Interview mit Frankfurts Planungsdezernent Mike Josef, der die Internetwirtschaft gerne mehr steuern möchte (Seite 21).

All das Digitale, Virtuelle, Hybride wäre ohne die Mainmetropole wohl nicht möglich. Wie etwa das Konzept des unbemannten Dorfladens Emma's Tag und Nacht, das natürlich auf digitalen Säulen steht. Rein geht's mit Kundenkarte und PIN, bezahlt wird mit EC-Karte an der Selbstscannerkasse. Von Thüringen aus soll das Format das Land erobern und die Menschen so glücklich machen wie in Altengottern (Seite 15). Nicht möglich gewesen wäre auch die virtuelle Welt der IZ-Karrierewoche, in der sich Arbeitgeber und Job-Interessierte sowie Tagungsteilnehmer in diesem Jahr trafen – und das als erfolgreich und spannend verbuchten (Seiten 9 und 10).

Es ist beruhigend, was mit der richtigen Technik möglich ist. Noch beruhigender ist, dass es letztlich die Ideen der Menschen hinter der Technik sind, die dafür sorgen, dass Menschen sich gut fühlen. Internetknotenpunkt hin oder her. Sorry, Frankfurt.

Ihre

Brigitte Mallmann-Bansa

Brigitte Mallmann-Bansa
Chefredakteurin

Senden Sie Ihre **LESERBRIEFE** an:
leserbrief@iz.de

Bitte geben Sie Ihre vollständige Adresse an.
Die Redaktion behält sich die Kürzung vor.

„Wenn es eine Immobilienaktie in Europa gibt, die man besitzen sollte, dann Vonovia. Eine der disruptivsten konjunkturellen Phasen wird das Unternehmen mit Wachstum überstehen.“

Neil Green, Analyst bei J.P. Morgan Cazenove

Die Innenstadt gestalten!

Frank Wenzel ist Geschäftsführer beim einzelhandelsaffinen Investmentmanager Aachener Grundvermögen. Er glaubt daran, dass die Menschen weiterhin Innenstädte brauchen – aber eher als Freizeitdestination denn als Warenbeschaffungslager.

Mit Blick auf die Zukunft der Innenstädte gilt: Erfolg hat man gemeinsam oder gar nicht. Die Kommunen müssen ihre Fußgängerzonen so planen, wie die erfolgreichen Internetgiganten ihre Unternehmen steuern. Nämlich indem sie immer und ausschließlich von den Kundenbedürfnissen her denken. Menschen wollen in den Innenstädten Zerstreuung, eine gute Zeit verbringen, Freunde treffen und vieles mehr. Einkaufen ist bei weitem nicht alles.

Dementsprechend müssen insbesondere die stationären Modehändler erkennen, dass sie aus Sicht der Kunden nicht nur Teil der Textilwirtschaft, sondern auch der Freizeitindustrie sind. Das ist eine gute Nachricht, da die Ausgabenbereitschaft der Menschen für Freizeitgestaltung hoch ist. Sie steigt, während die Ausgaben für Bekleidung sinken. Eine gute Nachricht ist auch, dass sich die Menschen allen Abgesängen zum Trotz in der Stadt aufhalten – was Frequenzzählungen eindrucksvoll belegen. Die schlechte Nachricht ist: Die bestehenden Defizite werden sichtbar, wenn man mit dem Blick eines solchen Konsumenten durch die Innenstadt geht. Disruption droht dort am stärksten, wo der Kunde am meisten genervt ist. Scheinbar banale Dinge wie Sicherheit, Sauberkeit und Erreich-



Frank Wenzel. Quelle: Aachener Grundvermögen, Urheber: Frank Springer

barkeit werden vom Kunden als selbstverständlich erwartet. Sie sind es in vielen Innenstädten nicht. Sie sind aber die Voraussetzung für einen spannenden Mix an Angeboten in der Innenstadt. Die Politik muss sich bewusst werden, dass die Konsumenten auch Wähler sind. Es gilt, die Stadträume durch eine bunte Durchmischung zeitgemäß und zukunftsorientiert zu gestalten.

Auch die Eigentümer von Einzelhandelsimmobilien sind gefordert, etwa aus der Not schwer vermietbarer Obergeschosse eine kreative Tugend zu machen. Vielleicht gibt es zumindest für die Zeit nach Corona spannende Konzepte und Ideen beispielsweise kultureller Natur. Kreative Köpfe können ein Warenhausobergeschoss ebenso in eine spannende In-Location verwandeln, wie sie es für Industriebrä-

chen bewiesen haben. Das zahlt sich auch ohne viel Miete für den Eigentümer, vor allen Dingen aber für die Attraktivität der Innenstadt aus.

Die großen Tech-Giganten befriedigen menschliche Urbedürfnisse nach sozialer Interaktion (WeChat/Facebook), nach Ressourcen (Taobao/Amazon), nach Status (Apple) und nach Wissen (Baidu/Google). Die Innenstadt kann das schon viel länger und viel besser. Deshalb hat sie Zukunft. Gestalten wir sie!

70.000

oberirdische Parkplätze sollen nach dem Beschluss der Pariser Bürgermeisterin Anne Hidalgo im Stadtgebiet aufgehoben und für Grünflächen, Spielplätze, Rad- und Fußwege verwendet werden. Das entspricht jedem zweiten Parkplatz außerhalb von Parkhäusern und Garagen.

Frankfurter Allgemeine

Michael Psotta bemerkt das große Investoreninteresse an Logistikimmobilien, 28. Oktober 2020

Das Angebot an derartigen urbanen Flächen hält allerdings nicht mit Lagerflächen erzeugen Verkehr, Lärm und CO₂-Emissionen und bringen wenig Arbeitsplätze für qualifizierte Kräfte. Lieber vergeben die Kommunen ihre knappen Bauflächen für Wohnungen und Büros. Gefragt ist deshalb die Phantasie der Logistikbranche, um mit dem Flächenmangel und den negativen Begleitumständen der Belieferung umzugehen. (...) Die Herausforderung besteht darin, die Logistikinfrastruktur in den Städten schnell und nachhaltig zu verbessern. Die Voraussetzungen dafür sind nicht schlecht: Die Nachfrage der Verbraucher ist immens.

[The Property Post]

Reiner Reichel plädiert für mehr städtische Eingriffe in den Grundstücksmarkt, 5. November 2020

Dabei ließen sich die galoppierenden Grundstückspreise einfangen. (...) Das Erbpacht-Modell hat gegenüber dem Bodenfonds-Modell den Vorteil, dass die Kommunen Eigentümerinnen der Grundstücke bleiben, also die Wertsteigerungen für sich verbuchen können. (...) Im Erbpacht-Modell kann über die Höhe der Erbpachtzinsen Einfluss auf die Nutzung genommen werden. (...) Instrumente, die den Nutzungsmix steuern und die Immobilienpreise im Zaum halten, gibt es also. Bis sie greifen, wird es Jahre dauern. Das ist kein Grund, auf ihre Anwendung zu verzichten. Jede Reise beginnt mit einem ersten Schritt. Die Kommunen müssen endlich den ersten Schritt gehen.

Auch Makler sind ihrer Stadt verpflichtet

Christian von Järten, Geschäftsführer der Hamburger Maklerfirma Von Järten & Cie., ärgert sich über ungenutzte Stadtvillen, die als Spekulationsobjekt dienen. Hier könnte viel neuer Wohnraum entstehen.

Die Forderung, dass Immobilienmakler nicht mehr nur als reine Vermittler, sondern auch als Berater auftreten sollen, ist beileibe nicht neu. In der Debatte über das Selbstverständnis des Berufsstands wird jedoch häufig außer Acht gelassen, dass Makler nicht nur ihren Kunden verpflichtet sind, sondern darüber hinaus auch der Immobilie und im weiteren Sinne sogar der Stadt, in der sie tätig sind.

Makler sollten sich dessen bewusst sein, dass ihr Wirken weit über die Befriedigung von Eigentümer- und Käuferbedürfnissen hinausgeht: Verantwortungsbewusster Umgang mit Immobilien und die damit einhergehende Mitgestaltung des öffentlichen Raumes zählen ebenso zu den Aufgaben von Maklern. Anstatt beispiels-



Christian von Järten. Quelle: Järten & Cie.

weise eine Immobilie künstlich möglichst lange am Markt zu halten und sie ungenutzt von Hand zu Hand gehen zu lassen, gilt es, den idealen Käufer zu finden und Zwischenhandel zu vermeiden.

Im Vordergrund stehen dabei stets die Wertschöpfungspotenziale von Immobilien. Diese gilt es zu identifizieren und zu heben.

Besonders in Ballungsgebieten fehlt es häufig an geeigneten Grundstücken für Neubauvorhaben, weshalb der Fokus vermehrt auf Bestandsimmobilien liegen sollte. In Altbauten und historischen Stadtvillen – insbesondere in A-Lagen – liegt häufig ungenutztes Potenzial. Alleine an Alster und Elbe in Hamburg gehe ich von über 50 Immobilien mit signifikantem Aufbereitungspotenzial aus.

Durch bauliche Maßnahmen wie Sanierungen und Erweiterungen können dabei Wertsteigerungen von bis zu 30% erzielt werden. Die Aufwertung der Immobilie wirkt sich dabei nicht nur positiv auf ihren Verkaufswert, sondern auch auf Substanz und Erscheinungsbild des öffentlichen Raums aus.

Hinzu kommt, dass durch beispielsweise die Erweiterung einer Wohnfläche – wie etwa durch Aufsetzen eines Staffel- oder Gartengeschosses – zusätzlicher Wohnraum in anderweitig kaum noch verdichtbaren Lagen geschaffen werden kann. Mit derartigen Maßnahmen zur Werterhöhung einer Immobilie können Makler gleichzeitig einen Mehrwert sowohl für ihre Kunden als auch das Stadtbild schaffen.

Für den Makler gilt es dabei, proaktiv auf Eigentümer zuzugehen, ihnen umfassende und individuelle Analysen anzubieten, um so einen aktiven Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten. Mein Fazit: Beratung zur Bestandentwicklung muss zukünftig zu einem wesentlichen Teil des Maklerportfolios avancieren.

Die meistgelesenen Artikel der vergangenen Woche auf **IZ.de**

- Kabinett beschließt trotz Protesten das Umwandlungsverbot Seite 7
- Kleine Makler sind besser IZ 45/20, Seite 2
- Esprit zahlt nach Insolvenz fast nur noch Umsatzmiete Seite 14
- Consus spricht von vereinzelt Baupausen bei BVK-Projekten Seite 3
- „Am Büromarkt stehen die Zeichen auf Sturm“ Seite 6
- Ex-JLL-Chef Timo Tschammler gründet Berater TwainTowers Seite 8
- Der Bundesrat winkt die HOAI-Novelle durch Seite 6
- Frankfurt steckt zukünftige Hochhauszonen ab Seite 21
- Corona-Krise macht Unibail weiter zu schaffen Seite 14
- Gastronomen sollten Insolvenz „zumindest durchrechnen“ Seite 14

EMPIRA

REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Whole-Loan & Mezzanine-Finanzierungen
Individuelle Finanzierungen für Ihr Immobilienprojekt