Real Estate I Investment I Finance

DEAL MAGAZIN

8. Jahrgang
10/2015
€ 6,80

Port PHOENIX, Dortmund

INTERBODEN

Neue Herausforderungen in der Projektentwicklung

PROMOS CONSULT

Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft

STRABAG REAL ESTATE

50 Jahre regionale Kompetenz

WOHNEN FÜR DEN MITTELSTAND

Klaus Franken, Catella Projektmanagement
Jens Kreiterling, Landmarken AG

SPECIAL PROJEKTENTWICKLER REGION BERLIN

- CG Gruppe AG – Christoph Gröner
- NCC Deutschland – Nils Olov Boback
- TREUCON – Thomas Doll
- S IMMO – Robert Neumüller und Daniel Bormann (Realace)

TREUCON – VERANTWORTUNG UND LEIDENSCHAFT IM BÜNDNIS FÜR DEN WOHNUNGSNEUBAU IN BERLIN

Interview mit Thomas Doll, Geschäftsführender Gesellschafter der TREUCON Gruppe Berlin

Bitte stellen Sie uns Ihr Unternehmen kurz vor. Was sind die Kernmärkte und Segmente, in denen Sie tätig sind? Auf welche Marktsegmente haben Sie sich innerhalb der Gruppe spezialisiert?

Th. Doll: Die TREUCON Unternehmensgruppe entwickelt und begleitet seit 1987 Fonds- und Investitionsprojekte in unterschiedlichen Assetklassen. Wir verstehen uns als inhabergeführter und unabhängiger Spezialist in den Geschäftsbereichen Investment Management, Asset Management und Development. Die TREUCON Unternehmensgruppe besteht aus drei ineinander verzahnten Bereichen mit rund 50 Mitarbeitern. Dies sind der wohnwirtschaftliche Bereich,

Thomas Doll

dem ich vorstehe, sowie zwei auf Immobilien spezialisierte Rechtsanwalts- und Steuerberatungskanzleien. Mit insgesamt über 300 Fonds und Private Placements mit einem Gesamtvolumen von über 3 Mrd. Euro liegt der Schwerpunkt seit Unternehmensgründung auf dem Bereich Wohnimmobilien in Berlin. Seit 1994 haben wir darüber hinaus allein mit städtischen Wohnungsunternehmen des Landes Berlin Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprojekte mit einem Volumen von rund 160 Mio. Euro erfolgreich realisiert.

Sie sind seit über 25 Jahren im Berliner Immobilienmarkt erfolgreich aktiv. Bitte stellen Sie uns die strukturellen Veränderungen am Wohnungsmarkt vor. Welche Folgen hat dies für die Branche?

Th. Doll: In der Zeit vor dem Mauerfall war Berlin dominiert von subventioniertem Wohnungsbau und insbesondere nach der Wende auch durch das FöGG fehlgeleitet im so genannten steuerinduzierten Immobilienmarkt. Der Schwerpunkt lag in Berlin damals vornehmlich im sozialen Wohnungsbau, der hoch subventioniert wurde, und wir hatten eine Entwicklung, die sich auf wenige Zentren konzentrierte. Der Wohnungsbau war dann bis 1989 eher steuergetrieben, und man hat schrittweise angefangen, die Stadtentwicklung in einzelnen urbanen Stadteilen voranzutreiben.

Deshalb müssen die Player, die derzeit insbesondere im Marktsegment Neubau, aber auch Modernisierung, Instandsetzung oder in der Betreuung ihrer eigenen Portfolien tätig sind, sehr genau darauf achten, in welchen Lagen ein ganz bestimmtes Angebot benötigt wird. Wer trotzdem in Mitte oder Prenzlauer Berg agiert, wird sicherlich vor allem darüber nachdenken, wie er auch ein marktgerechtes Angebot für einkommensschwache Bevölkerungsschichten schaffen kann. Ich würde diese Bezirke aber eher als die Quartiere bezeichnen, in denen sich vorrangig die Menschen verdrängt fühlen, die sich die stark gestiegenen Mietpreise in diesen Vierteln nicht mehr leisten können. Das ist ein Trend, den es zwar auch in den anderen sieben A-Städten Deutschlands gibt, aber wir haben in Berlin im Moment einen sehr dynamischen Wohnungsmarkt. Es werden mindestens ca. 15.000 Neubauwohnungen pro Jahr benötigt, und das Segment des bezahlbaren Wohnens wird uns meiner Meinung nach in den kommenden vier bis fünf Jahren noch stark beschäftigen.

Historisch gesehen gab es in Berlin lange Zeit viele günstige Wohnungen. Warum fehlt jetzt ausgerechnet dieses Angebot?

Th. Doll: Solchen Entwicklungen liegt immer eine politische Entscheidung zugrunde, die sich erst mit einer Verzögerung von etwa zehn Jahren in einem Wohnungsmarkt niederschlägt. 2004 hat der Berliner Senat die aus meiner Sicht folgenschwere falsche Entscheidung getroffen, sich aus dem öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau komplett zurückzuziehen. Und das in einer Stadt, die darauf angewiesen ist, dass sich mindestens ein Drittel der Wohnungsbestände in dieser Angebotsstruktur befindet.

Die Mietpreise lagen hier in den Jahren 2004, 2005 und 2006 zwischen 5 und 6 Euro netto kalt, um einkommensschwachen Haushalten eine Alternative zum frei finanzierten Segment bereitzustellen. Heute sehen wir, dass dem Berliner Wohnungsmarkt mehr als 30.000 Wohnungen aus dem Segment des ehemals öffentlich geförderten sozialen

Wohnungsbaus entnommen wurden. Ohne Not sind viele Bestände in die Insolvenz getrieben worden, und man hat sich letzten Endes dazu entschieden, diesen Sektor nahezu aufzugeben. Erst seit Michael Müller und jetzt Senator Andreas Geisel hier in Berlin wieder Verantwortung tragen, ist man sich der Problematik bewusst geworden und hat in dem neuen Mietengesetz auch verankert, dass insbesondere städtische Wohnungsbaugesellschaften Bestände aus ehemals öffentlich gefördertem Wohnbau übernehmen und kaufen sollen. Das ist aktuell ein ganz großes Thema, zudem will man den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau wieder einführen. Das hätte man letzten Endes 2004 und 2005 auch mit Hilfe der freien Wohnungsunternehmen, der Genossenschaften und der städtischen Wohnungsbaugesellschaften als gemeinschaftliche Aufgabe so entwickeln können, dass dem Markt dieses Angebot nicht verlorengegangen wäre. Umso mehr ist man im Bündnis für den Wohnungsneubau jetzt in der Verantwortung, die fehlenden Angebote zu schaffen, die auf jeden Fall übergreifend, also angepasst an einkommensschwache und mittlere Einkommen sein müssen. Das Ziel muss sein, öffentlich geförderten Wohnbau wieder in den Innenstadtbezirken zu integrieren und somit lebendige Quartiere zu schaffen, in denen eine Sozialstruktur wie im richtigen Leben herrscht.

Welches Preissegment gilt für Berliner Verhältnisse als bezahlbar? Wie hat sich der durchschnittliche Mietpreis entwickelt?

Th. Doll: Wir kommen in der Tat aus dem Segment 5 bis 6 Euro, das war lange Zeit in den so genannten Brot-und-Butter-Segmenten die nachhaltige Netto-Kaltmiete. Jetzt sehen wir Steigerungsraten um 30 % auch in der Miete. Ich gehe dabei davon aus, dass wir den Zeitraum betrachten, bevor die Mietpreisbremse in Kraft getreten ist. In den Innenstadtbezirken dürfte die durchschnittliche Vermietung nun eher in Richtung 8 bis 9 Euro gehen, immer abhängig vom Segment und im frei finanzierten Wohnungsbau. Auch im Neubausegment, das von der Mietpreisbremse ausgenommen ist, bewegt sich die Netto-Kaltmiete mittlerweile nicht unter 11 Euro. Allerdings braucht man auch Mieten im Bereich 11 bis 14 Euro, da sich ansonsten Neubau nicht wirtschaftlich realisieren lässt.

Welche Möglichkeiten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sehen Sie angesichts steigender Baukosten und hoher Grundstückseinstandspreise?

Speziell im Land Berlin sehen wir, dass sich die Grundstückspreise für baureife Grundstücke – das sind für uns Grundstücke, die mindestens einen Bauvorbescheid haben oder eine Baugenehmigung – im Zeitraum 2013 bis 2015 um ebenfalls rund 30 % verteuert haben. Es gibt sogar Ausreißer, da verlangen die Grundstückseigentümer jetzt gegenüber 2013 ohne Weiteres das Doppelte. Das sind meist private Eigentümer, die es sich leisten konnten, diese Grundstücke teilweise sehr lange im Bestand zu halten und genau auf diesen Zeitpunkt zu warten, an dem der Preis für Neubau wieder anzieht. Der Liegenschaftsfonds und ebenfalls landeseigene Gesellschaften sollen jetzt vorrangig ihre Grundstücke für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung stellen. Wir sehen, dass diese Dreifachproblematik, also die höheren Grundstückspreise, die immer weiter steigenden Baukosten, die die ENEV 2013 mit sich bringt, und die Schaffung von ökologischen Anforderungen an die heutige Bauweise wie auch die Verschärfung der Hochhausrichtlinie, dazu führen, dass wir bei den Baukosten eher in eine Richtung gehen, wo die eben von mir beschriebenen 11 Euro Netto-Kaltmiete nicht mehr wirtschaftlich sind. Wir werden uns in der Zukunft Gedanken machen müssen, ob man in den Großstädten mit einer dynamisierten Netto-Kaltmiete durch eine typisierte und standardisierte Bauweise die Baukosten in Richtung 1.400 bis 1.500 Euro/m² zzgl. Baunebenkosten bekommt. Denn im Moment schaffen wir es nicht, bei einem vernünftigen Standard für unter 1.700 Euro/m² zu bauen. Die Quintessenz daraus ist, dass die Dynamik zwischen Grundstückskaufpreis und den Anforderungen an die ökologische Bauweise sowie an die Ausstattung der Wohnung zwangsläufig zu einem Mietpreis von 12,50 bis 14,50 Euro führt, und das wird dann schwierig für viele Einkommens- und Bevölkerungsschichten.

Werden sich die durchschnittlichen Wohnungsgrundrisse und -größen verändern?

Th. Doll: Wir bauen in Berlin grundsätzlich ganz anders als im Raum München oder in Hamburg. Prinzipiell werden 20 bis 30 % unserer Wohnungen komplett altersgerecht, d. h. barrierefrei bzw. -arm konzipiert. In der Regel liegt der Großteil unseres Angebotes im Bereich der Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen, wobei die Drei-Zimmer-Wohnungen nicht mehr als 70 bis 75 m² haben. Wir bauen nur wenige Vier-Zimmer-Wohnungen und wenn überhaupt, dann nur bis zu einer Größe von 90 m². Alles darüber hinaus bieten wir nicht an. Das ist schlicht dem Umstand geschuldet, dass sich die Haushalte in Berlin an der absoluten Miete orientieren und dass sehr viele Menschen in der Hauptstadt – z. B. Alleinstehende, Ehepaare ohne Kinder und ältere Menschen – grundsätzlich mit zwei Zimmern zufrieden sind und damit auch auskommen. Das ist in den alten Bundesländern ganz anders, da geht man mit anderen Wohnflächenanforderungen um.

Im Vergleich zu anderen deutschen Städten sollte Berlin noch genug kommunale und landeseigene Grundstücks-

Gartenhof-Kiefholzstraße

potentiale für preisgedämpften Wohnungsbau ausweisen können. Wie wird mit solchen Grundstücken verfahren?

Th. Doll: Grundsätzlich ist die Liegenschaftspolitik in den einzelnen deutschen Städten immer sehr nah an den Vergaberichtlinien des Bundes. Stichworte sind hier Höchstpreisgebot und europaweite Ausschreibung. Nach der neuen Liegenschaftspolitik des Landes Berlin werden zahlreiche der landeseigenen Grundstücke zunächst einmal den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften angeboten. Ferner gibt es Grundstücke, die der Daseinsvorsorge des Landes Berlin zugutekommen sollen, und dann gibt es noch einen Pool mit Liegenschaften, der allen anderen Bewerbern zur Verfügung steht. Im Moment sind wir mit dem Liegenschaftsfonds im Gespräch, um die von uns präferierten Möglichkeiten auszuloten und gegebenenfalls für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften oder auch im Bündnis mit Genossenschaften die Grundstücke zu bebauen. Wir werden uns auf die entsprechenden Grundstücke bewerben. Letztlich wird es die Aufgabe der Politiker im Abgeordnetenhaus von Berlin sowie die Aufgabe des Finanzsenators sein, auch freie Wohnungsunternehmen mit entsprechenden Grundstücken zu versorgen, weil die kommunalen oder städtischen Gesellschaften den Bedarf alleine nicht realisieren können. Bei unserem Projekt Gartenhof-Kiefholzstraße haben wir gesehen, dass der Bausenator die konzertierte Aktion zwischen einem privaten Projektentwickler und städtischem Wohnungsunternehmen als Erwerber sowie einem leistungsfähigen Baukonzern wie Kondor Wessels Bouw Berlin sehr begrüßt. Insofern habe ich derzeit auch keine Zweifel, dass wir uns aus dem Grundstock der landeseigenen Grundstücke möglicherweise bedienen können. Wir müssen natürlich in den Wettbewerb, aber das war schon immer so, und diesem wird sich die TREUCON auch stellen.

Wie sollten nach Ihrer Vorstellung solche Bündnisse zur Schaffung von Wohnraum aussehen? Unter welchen Voraussetzungen kann eine konzertierte Aktion aller Verantwortlichen erfolgreich sein und schnelle Ergebnisse generieren?

Th. Doll: Ich habe in 2014 mal den Begriff „Schlagzahl erhöhen“ geprägt. Wie kann also das Land Berlin das erreichen? An sich ist es so wie immer, je mehr Bürokratie in die einzelnen Verfahren kommt, je stärker die Auflagen aus städtebaulichen Verträgen sind, umso größer sind in der Regel die Verzögerungen, weil sie sehr viele einzelne Institutionen in den Projektentwicklungsprozess einbinden müssen. Richtig ist, dass heute Bürgerbeteiligung bei größeren Bauvorhaben unisono zur Aufgabe des Projektentwicklers zählt. Ich glaube, dass die Akteure gemeinschaftlich in der Lage sind, die Prozesse so umzusetzen, damit man von der Idee bis zur Realisierung eines Bauvorhabens einen Zeitraum von 24 Monaten nicht überschreitet. Das ist uns bei der Kiefholzstraße gelungen. Und wenn heute die vom Senat beabsichtigten Fertigstellungszahlen realisiert werden sollen, dann gehören neben den Akteuren auch die Bezirksämter, die Planungshoheiten und letztlich der politische Wille dazu, diese ambitionierten Ziele zu erreichen. In Hamburg hat man genau diese Vereinbarung mit dem Bündnis für den Wohnungsneubau geschaffen und setzt momentan mit hohem Tempo national die Akzente und Maßstäbe.

Haben die Bauämter denn dafür ausreichend personelle Kapazitäten?

Th. Doll: Zumindest in den Bezirken, in denen wir tätig sind, können wir nur Lob aussprechen. Ich kann insbesondere für den Bezirk Treptow-Köpenick sprechen. Dort hat man mit Oliver Igel einen extrem engagierten Bezirksbürgermeister, ein Stadtplanungsamt, das sich seiner Aufgabe bewusst ist, und engagierte Leute mit hoher Kompetenz. Ich habe gehört, dass das in anderen Bezirken ebenso der Fall ist. Wir sind in Berlin-Lichtenberg mit einem Bauvorhaben unterwegs, das wir im 4. Quartal in den Bau schicken möchten.

Auch hier war es mit dem Stadtplanungsamt ein sehr fruchtbarer Prozess. Da bauen wir 113 Wohnungen in Friedrichsfelde, und ich kann ebenso hier sagen, dass der Bezirk die notwendige Aufstockung der Planstellen bereitgestellt hat. Insofern haben wir momentan in unseren laufenden Projekten keine Probleme.

Ihr Projekt Gartenhof-Kiefholzstraße ist ein Beispiel für die Partnerschaft zwischen privaten und kommunalen Gesellschaften. Wie ist hier der aktuelle Stand, und wodurch zeichnet sich das Quartier aus?

Th. Doll: Beim Quartier Gartenhof-Kiefholzstraße ist es so, dass wir planmäßig am 15. September 2015 fertigstellen wollten, und exakt an diesem Tag werden wir die Bauabnahme und Übergabe auch durchführen. Wir haben die Projektentwicklung sowohl im vereinbarten Termin- wie Kostenrahmen geliefert, derzeit wird die Vermietung von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag durchgeführt. Insoweit können wir auf unser Bauvorhaben als eine Art Präzedenzfall nach Vorgaben des Bündnisses stolz sein. Prinzipiell möchten wir ein Angebot schaffen, in dem sich Jung und Alt wohl fühlen. Deshalb wird es in unseren Wohnanlagen immer ein Angebot für ältere Menschen geben sowie auch einen Kinderspielplatz, damit ebenso Familien mit Kindern sich wohl fühlen. In größeren Wohnanlagen arbeiten wir generell mit einem Quartiersmanagement und führen Generationen auch interaktiv zusammen.

Wo liegen noch echte Potentiale in der Stadt? Welche Stadtteile sind die In-Standorte von morgen?

Th. Doll: Große Städte und insbesondere solche mit Nachholpotential füllen sich immer von innen nach außen auf. In den letzten 15 Jahren haben sich fast alle Investoren von der Mitte über Prenzlauer Berg, Friedrichshain in Richtung Kreuzberg und Neukölln ausgerichtet. Es gab Investoren, die aufgrund der Flächenpotentiale auch noch den Bereich Pankow mitgenommen haben. In Richtung Westen hat diese Ausrichtung seit einiger Zeit stark nachgelassen, deswegen sind die Entwicklungen in Spandau und Reinickendorf nicht so gewesen, wie man sich das von Seiten des Landes Berlin gewünscht hätte. Der Fokus lag also auf den so genannten Innenstadtbezirken einschließlich Moabit und Tiergarten. Aufgrund der Veränderung der Verkehrsströme werden wir eine starke Verlagerung auch der Bautätigkeit sehen. Nach der Anbindung der A 113 in Richtung Berlin-Schönefeld und des zukünftigen Flughafens BER, der den Ankündigungen zufolge 2017 eröffnen werden soll, werden sich die Wachstumsströme und auch die Potentiale im Wohnungsbau sehr stark in die Achse zwischen Allianz-Tower und neuem Flughafen verlagern. Nach der Schließung des Flughafens Tegel wird es für Reinickendorf und Spandau schwerer, den Anschluss zu halten. Aus diesem Grund setzt der Senat auch auf die zukünftige Entwicklung in Tegel durch den Innovationspark und die Ansiedelung der Hochschule sowie auf Wohnungsbauvorhaben in diesem Stadtteil. Man will diesen Standort anders und nachhaltig entwickeln, und das ist gut so. Dennoch wird es nicht aufzuhalten sein, dass der Gewinner dieser Entwicklung Treptow-Köpenick sein wird, ein Stadtbezirk, der traditionell schon immer bürgerlichen Charakter hat, dazu viel Grün und viel Wasser, eine sehr vernünftige Sozialstruktur in der Bevölkerung und vor allem auch viel Platz.

Auch die Entwicklung Wista/Adlershof als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort mit rund 14.000 Hochtechnologie-Arbeitsplätzen liegt genau in der Achse zwischen Treptow und dem neuen Flughafen. Zudem werden die angrenzenden Regionen im südlichen Neukölln, Rudow und Buckow, von dieser Entwicklung profitieren. Das sind im Moment aus meiner Sicht die Stadtteile, die mit Sicht auf die nächsten zehn Jahre die größten Potentiale bereithalten.

Was raten Sie Investoren, die sich zum ersten Mal im Hauptstadtmarkt engagieren wollen?

Th. Doll: Wenn man sich in der flächenmäßig größten und bevölkerungsreichsten Stadt Deutschlands und in der Metropolregion Berlin-Brandenburg aufstellen möchte, dann muss man in jedem Fall mit einer etwas größeren Struktur im eigenen Unternehmen agieren. Es reicht aus meiner Sicht nicht, sich nur als Projektentwickler zu betätigen, ohne ein Team im Hintergrund, das die einzelnen strukturierten Bezirke und die Anforderungen an die jeweiligen Kieze kennt. Berlin war immer kiez-geprägt, und wenn man heute einzelne Bezirke sieht, dann ist z. B. die Mietentwicklung von Stadtteil zu Stadtteil sehr unterschiedlich, genauso wie die Nachfrage- und Angebotsstrukturen. Ich glaube daher, wer jetzt noch in Berlin aktiv werden möchte, muss sich entweder mit bereits vor Ort etablierten Marktteilnehmern zusammentun oder eine eigene starke Infrastruktur aus Marktkennern aufbauen. Nur so kriegt man in Berlin die PS auf die Straße, die man braucht, um hier nachhaltig und langfristig erfolgreich zu sein. Als potentieller Joint-Venture-Partner schauen wir uns gern alles an, was andere seriöse Marktteilnehmer bieten. Das haben wir in den vergangenen 20 Jahren auch nicht anders gemacht.

Das Interview führte Andreas P. Lienig.

www.treucon-gruppe.de