

Seite: V6
Ressort: Verlagsbeilage
Seitentitel: 21. EURO FINANCE WEEK
Ausgabe: Hauptausgabe

Gattung: Tageszeitung
Nummer: 279
Auflage: 257.583 (gedruckt) 238.438 (verkauft)
250.840 (verbreitet)
Reichweite: 0,763 (in Mio.)

Neue Mobilitätskonzepte für wachsende Metropolen

Von der Preisspirale in den Metropolen über die Auswirkungen der Digitalisierung bis hin zur Flächenknappheit und dem Klimawandel sieht sich die Immobilienbranche zahlreichen Herausforderungen gegenüber.

VON BENJAMIN KLEEMANN-VON GERSUM

Natürlich waren die aktuelle Entwicklung der Immobilienmärkte und die Frage, ob der Preisboom in den deutschen Ballungsräumen bald ein Ende finden könnte, wichtige Themen auf dem Frankfurt European Real Estate Forum. Doch die Diskussion unter den Teilnehmern ging weit darüber hinaus: "Wie werden wir in Zukunft leben, wohnen und arbeiten?", stellte Sönke Reimers, Geschäftsführer der dfv Medien-gruppe, bereits in seiner Begrüßung eine der Kernfragen der Veranstaltung. Im Mittelpunkt standen dabei wachsende Metropolen und neue Mobilitätskonzepte, die Auswirkungen der fortschreitenden Digitalisierung, die zunehmende Flächenknappheit sowie der bewusste Umgang mit Ressourcen.

Neben wirtschaftlicher Stärke ist Lebensqualität entscheidend.

Nicht zuletzt haben auch politische Entscheidungen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung. So werde in Frankfurt mit mindestens 8000 neuen Arbeitsplätzen im Bankensektor gerechnet, erklärte Dr. Beatrix Tappeser, Staatssekretärin im Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Neben der wirtschaftlichen Stärke sei aber auch eine hohe Lebensqualität entscheidend für die Attraktivität der Top-Standorte Europas. Diese gelte es, in Zeiten des Klimawandels zu bewahren. Um sich gegen eine Überhitzung der Städte zu wappnen, komme dem Bauen eine wichtige Rolle zu, sagte die Staatssekretärin und nannte als positives Beispiel die Etablierung des Passivhausstandards in Frankfurt. "Die Energiewende im Gebäudesektor ist alternativlos."

Mit der Bevölkerungsdichte in den Metropolregionen nimmt auch der Verkehr kontinuierlich zu - bei zugleich begrenztem Raum. Ein Problem, das unzählige Pendler aus eigener Erfahrung kennen. "In Frankfurt leben wir aber noch immer auf einer Insel der Glückseligen", sagte Dr. Altfried M. Lütkenhaus, Mitglied des Vorstandes der Frankfurter Sparkasse, vergleicht man die Situation mit denen in Megacities wie Paris oder New York. Um es aber gar nicht erst so weit kommen zu lassen, plädierte er für eine Lösungsstrategie mit drei Dimensionen: die Verkehrssysteme umzubauen, statt sie nur auszubauen, Verkehr zu vermeiden und beim Bauen auf sogenannte "Funktionshybride" zu setzen, wandelbare Immobilien, die sich je nach Bedarf anpassen lassen, statt sie abzureißen.

Frankfurt ist aktuell der Digital Hub Nummer 1 in Europa.

Die Region Rhein-Main zieht jedoch nicht nur immer mehr Menschen an. Auch die Zahl der Rechenzentren ist in den vergangenen Jahren exponentiell gewachsen. "Die Branche benötigt inzwischen mehr Strom als der Frankfurter Flughafen", berichtete Mirko Maier, Geschäftsführer der NRM Netzdienste Rhein-Main. Kein Wunder, ist Frankfurt mit dem größten Internetknoten der Welt doch heute der "Digital Hub Nummer 1 in Europa", so Ivo A. Ivanov, Chief Strategic & Corporate Development Officer bei DE-CIX. Doch dieser Erfolg verstärkt zugleich eines der größten Probleme der Immobilienbranche: die Flächenknappheit. Während im Zuge der Digitalisierung in der Finanzindustrie zahlreiche Fintechs entstanden sind, die disruptives Potential besitzen, verläuft die Entwicklung in der Immobilienwirtschaft anscheinend deut-

lich kooperativer. Im Fokus stehen Automatisierung und Effizienzsteigerung. "Heute nennen wir sie PropTechs, früher haben wir sie IT-Unternehmen genannt", sagte Dr. Florian Stadlbauer, Head of Digitalization bei der Commerz Real AG. "Aber natürlich waren sie damals auch noch nicht so nah am Kerngeschäft wie heute."

Schaut man aus Investmentsicht auf die aktuelle Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte, ist Deutschland weiterhin "the place to be", so Michele Monterosso, Managing Director ING Wholesale Banking und Head of Real Estate Finance Germany, Austria and Czech Republic. Das bestätigte auch Dr. Wolfgang Scholl, Geschäftsführender Partner der Wirtschaftskanzlei ARNECKE SIBETH DABELSTEIN. "Unterm Strich war 2018 für die Immobilienbranche ein super Jahr - insbesondere in Frankfurt."

Angesichts des Kapitalüberhangs sind Anleger zunehmend bereit, Vermietungsrisiken in Kauf zu nehmen oder Nischenstrategien zu verfolgen. "Außerdem geht der Trend in Richtung B- und C-Lagen - dann aber sehr selektiv", berichtete Barbara Knoflach, Deputy Chief Executive Officer & Global Head of Real Estate Investment Management bei BNP Paribas Real Estate. Als die größten Risiken für die Zukunft des Marktes machten die Diskussionsteilnehmer neben der rasanten Preisentwicklung in den Metropolen die Politik aus. "Wenn sich die Handelskonflikte weiter ausweiten, bekommt die Industrie enorme Probleme", sagte Jürgen H. Conzelmann, Vorsitzender des Vorstandes Haus und Grund Frankfurt am Main. "Das birgt die Gefahr eines Konjunkturabschwungs."

Abbildung: Fand deutliche Worte zum Thema Bauen: Dr. Altfried M. Lütkenhaus, Frankfurter Sparkasse.
Abbildung: FOTO JENS BRAUNE DEL ANGEL
Wörter: 685