

Im Blickfeld

Crowdfunding – für Liebhaber

Was bringt einen Mann im rosa Frack und Menschen mit überdimensionalen Hüten dazu in das Frankfurter Ebbelwoi-Viertel von Alt-Sachsenhausen zu kommen, dorthin, wo normalerweise nur feucht-fröhliche Junggesellenabschiede gefeiert werden? Es ist die Einweihung eines außergewöhnlichen Wohn- und Atelierhauses, das unter anderem durch Crowdfunding finanziert wurde. Und so trafen sich nicht nur Freunde der ansässigen Künstlerschickeria, sondern auch zahlreiche Kleinstinvestoren in der kleinen Rittergasse 11, im „Der kleine Mann mit dem Blitz“. Diese Rekonstruktion einer ehemals maroden dreiteiligen Fachwerkhäusergruppe soll Wohnraum werden für zwei Fotografen, Galerie, Bar, Pop-Up-Restaurant, Apfelweinkelterei sowie offene Bühne für Shootings und Veranstaltungen.

Vor drei Jahren hatte der Investor Dr. Steen Rothenberger zusammen mit Franken Architekten und später dem Crowdfunding-Spezialisten Michael Ullmann beschlossen, hier ein neues Projekt ins Leben zu rufen. Der schwammdurchsetzte Bestand (Baujahr 1764 und 1829) wurde abgerissen und ganz im Stil der ursprünglichen, traditionellen Verbindung von Wohnen und Arbeit wieder aufgebaut. Mit eingearbeitet wurden alte Frankfurter Ausstattungselemente wie die typische grüne Kachel und gerippte Rautenmuster von Apfelweingläsern. Auf der Fassade wiederum wurde der Verlauf einstmaliger Fachwerkbalken auf Granulatplatten geätzt. Alles in allem ist jedes Detail mit viel Herzblut verbunden – so auch das ungewöhnliche Finanzierungskonzept.

Laut dem Hauptinvestor ist dieses Objekt einerseits zwar ganz klassisch finanziert durch Eigen- und Fremdkapital. Hinzu kommt – und das ist relativ neu für Immobilien in Deutschland – ein nachrangiges Darlehen, erworben durch Crowdfunding. Über die Internetplattform Kapitalfreunde.de wurden von rund 100 Geldgebern innerhalb von drei Monaten insgesamt rund 75 000 Euro eingesammelt. Diese Personen partizipieren in Form einer stillen Beteiligung von diesem Projekt. Und es scheint sich zu lohnen. Laut Crowdfunding-Initiator Michael Ullmann, der zuvor einige Jahre unter anderem bei Morgan Stanley im Real Estate Investment Banking gearbeitet und an der Fi-

nanzierung der Münchner Allianz Arena mitgewirkt hatte, können sechs Prozent Zinsen pro Jahr endfällig auf dieses Kapital ausgezahlt werden.

Der Crowdfunding-Experte gibt jedoch zu, dass diese Methode, die in den USA schon wesentlich verbreiteter ist, nur bei außergewöhnlichen Immobilien funktioniert, für die sich künstlerisch Interessierte, also echte Liebhaber der kulturellen Szene begeistern können. Sicherlich hatten die Initiatoren auch mit Hindernissen bei Regulierungsaufgaben, Online-Marketing und der Motivierung der Kapitalgeber zu kämpfen. Doch wie die Ergebnisse zeigen, kann Crowdfunding als ergänzende Nischenfinanzierung funktionieren – zumindest im Kleinen. Denn die Ansprüche sind gering. Pro Person sind jeweils nur sehr kleine Beträge geflossen, mehr um ein Zeichen für Kunst und Kultur zu setzen als für sich selbst monetäres Vermögen zu generieren.

Des Weiteren war es den Investoren wichtig, Alt-Sachsenhausen einen neuen Impuls zu geben. Ob ein einzelnes künstlerisches Objekt als Anstoß zur Gentrifizierung für eine „Schmuddelecke“ ausreicht, ist allerdings fraglich. Bei zu vielen benachbarten Häusern bröckelt der Mörtel aus der Fassade ab und es fehlt an weiteren Investoren, die den Mut haben, im stadtbekanntem Feierterviertel andere Akzente zu setzen. Und so bleibt „Der kleine Mann mit dem Blitz“ vermutlich, was es ist, ein einzelnes Leuchtturmprojekt ohne größere Auswirkungen weder auf Alt-Sachsenhausen noch auf Deutschlands Finanzierungskultur. Red.

Fokus auf die Fläche

Wohn- und Geschäftshäuser in Deutschlands A-Lagen sind teuer. Deswegen weichen Investoren laut einer aktuellen Markt- und Nachfrageanalyse von Engel & Völckers Commercial und Immobilien-Scout-24 auf B- und C-Lagen aus. Denn auch in guten Lagen von beispielsweise Hannover oder Karlsruhe ist die Nachfrage an Neuvermietungen in den vergangenen zwei Jahren teils um über zehn Prozent angestiegen. Gute Objektqualität birgt zudem durchaus Mietsteigerungspotenzial, da auch in Bremen, Dortmund und Duisburg die Bereitschaft gestiegen ist, für die passende Lage mehr Miete zu zahlen.

Die Attraktivität der B-Städte wird auch durch die hohen Transaktionszahlen belegt. So lag beispielsweise Leipzig mit 707 Transaktionen 2012 deutlich vor Frankfurt am Main (422 Transaktionen) und Hamburg (404 Transaktionen). Wobei das Volumen in beiden letztgenannten A-Städten mit 873 Millionen Euro (in Hamburg) und 766 Millionen Euro (in Frankfurt am Main) immer noch deutlich über den 319 Millionen Euro in Leipzig lag, was sich mit den hohen Verkaufspreisen in den A-Städten begründen lässt. In München lagen sie im gewichteten Mittelwert bei 4 600 Euro pro Quadratmeter. In Provinzstädten wiederum werden teils nur Beträge unter 1 000 Euro pro Quadratmeter verlangt.

Die extremen Kaufpreisunterschiede sind einerseits nachvollziehbar, andererseits aber einfach nur irrwitzig. Universitätsstädte beispielsweise üben eine große Anziehungskraft aus. So verzeichnete die Technologie- und Industrieforschungsstadt Karlsruhe 2013 sicherlich zu Recht den Faktor 17,9 – gemeint ist das Verhältnis des Nettoverkaufspreises zur jährlichen Nettokaltmiete. München wiederum kam auf den überwältigenden Faktor von 25,5, der sich faktisch nicht nachvollziehen lässt. Jeder akzeptiert einfach, dass die Mieten und Immobilien in München unglaublich teuer sind.

Da der Anlagedruck wegen des niedrigen Zinsniveaus aktuell sehr hoch ist, verlagert sich der Fokus der Investoren auf die Fläche, abseits oder neben den bekannten Hochburgen. Auch viele Privatanleger kaufen seit zwei Jahren zudem zunehmend Zinshäuser. Dort können sie es sich noch leisten. Und wer erst einmal die Hemmschwelle überwunden hat, macht laut Engel & Völckers durchaus gute Erfahrungen.

Doch was passiert, wenn die Wirtschaftskraft einer Mittelstadt abnimmt, weil große Unternehmen ihre Standorte auflösen? Immer wieder haben B-Städte zudem mit ausblutenden Innenstädten zu kämpfen, was letztendlich die Attraktivität des Ortes schmälert. Es ist und bleibt ein Wagnis und verlangt extrem gute Kenntnisse der Lage und Entwicklungstendenzen vor Ort. So ist es auch nicht verwunderlich, dass die meisten Käufer aus dem jeweiligen regionalen Markt kommen oder zumindest einen sehr engen Bezug zu der Stadt haben, in der sie investieren. Red.

Gebäudedatenmodellierung bald Pflicht?

In Fachkreisen ist Gebäudedatenmodellierung (BIM) längst in vieler Munde. Dreidimensionale Computerdarstellungen von geplanten Gebäuden werden dabei um mehrere zusätzliche Dimension um detailierte Informationen zu den einzelnen Gebäudeelementen erweitert. Es ist die größte Innovation beim Bau.

Jedem zu verbauenden Element werden die Kosten sowie die voraussichtliche Einbau- oder Realisierungszeit zugeordnet. Zudem werden Informationen darüber verbucht, welche Anforderungen ein bestimmtes Element hat, um seiner Funktion gerecht zu werden, und wie es sich auf die Funktionalität anderer Bauteile auswirkt. Wie ändert sich die Raumtemperatur, wenn sich die Fassadenstruktur ändert? Wie ändern sich die späteren Nutzungskosten, wenn sich die Steuerungstechnik ändert? Richtig eingesetzt, passen Gebäude und Nutzer am Ende besser zueinander. Kosten und Risiken sind besser zu handhaben. Nachhaltige Ansätze sind leichter zu verfolgen – von der Lebenszyklusbetrachtung einzelner Bauteile bis zur Demontage am Ende der Nutzungsdauer oder über eine Optimierung des Energie- und Wasserverbrauchs.

Das Modell muss nicht einmal beim Gebäude selbst enden. Auch Umfeld- und Umweltfolgewirkungen können ermittelt und sichtbar gemacht werden. Ändert sich die Geschossigkeit eines Baus, hat dies Effekte für die Luftströmung der näheren Umgebung. Erhöht sich die Nutzfläche beispielsweise eines Bürogebäudes, hat dies Auswirkungen auf die verkehrliche Belastung der angrenzenden Straßen durch ein potenzielles Plus an Zu- und Abfahrten. Selbst für den Bauablauf inklusive erforderlicher Straßensperrungen können die verkehrlichen Auswirkungen dargestellt werden. Wenn solche Veränderungen im Zeitablauf sichtbar werden, steht dem Bauherren somit nicht mehr länger ein statisches 3D-Modell zur Verfügung, sondern ein dynamisches 5D-Modell mit den genannten zusätzlichen Dimensionen Zeit und Information für das Gebäude sowie sein Umfeld. Eine Art virtuelles Testgebäude wird errichtet.

Die möglichen Effekte für die Bauwirtschaft liegen auf der Hand. Sie reichen von Kosteneinsparungen (im Ausland

werden sie auf bis zu 15 Prozent geschätzt) über die Optimierung ökologischer Kennwerte bis hin zu einer Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit der Planer und ausführenden Unternehmen. Zudem erhöht sich die Akzeptanz von Bauvorhaben, wenn die Folgewirkungen besser analysiert werden. So innovativ der Planungsansatz ist, so viele organisatorische und auch haftungsbezogene Fragen wirft er auf. Wem gehört das Modell eigentlich? Wie ist mit Fragen des Urheberrechts umzugehen, wenn Architekten schöpferische Leistungen einbringen? Wer überwacht die Qualität der einzupflegenden Daten?

Zwar gibt es Erfahrungen in den Bereichen Kraftwerks- und Anlagenbau sowie im Schiffsbau. Die dort vorhandene Komplexität lässt sich über BIM-Ansätze besser beherrschen. Bei klassischen Immobilienprojekten beschränkt sich das Know-how jedoch auf die Erkenntnisse aus wenigen privaten Bauvorhaben und theoretischen Forschungsprojekten. Allerdings dürfte sich dies ändern. Die Reformkommission Bau der Bundesregierung arbeitet gegenwärtig an einer BIM-Strategie für Deutschland, und mittelfristig ist sogar mit dem verpflichtenden Einsatz der Gebäudedatenmodellierung zu rechnen. Im Markt werden die Jahre 2018 und 2019 als Start für eine solche Verpflichtung gehandelt. Unrealistisch ist das nicht: Im Ausland sind BIMs längst üblich, und in vielen Ländern sind sie tatsächlich Pflicht.

Fabian Schuster, Partner, Ernst & Young Real Estate GmbH, Stuttgart

Warnung vor Berlin

Der Berliner Wohnungsmarkt wird derzeit sowohl von nationalen als auch von internationalen Investoren als einer der attraktivsten in Deutschland angesehen. Sie begehen dabei aber zusehends den Fehler, nur auf die aktuelle Situation und die Erfahrungen der jüngeren Vergangenheit zu setzen. Wer in den vergangenen Jahren in Berliner Wohnungen investierte, konnte kaum etwas falsch machen: Ob in einfachen, mittleren oder guten Lagen, fast überall waren sowohl Mietzuwächse wie auch steigende Multiplikatoren garantiert. Doch wie immer bei Investments ist es falsch, die Performance der Vergangenheit ohne Weiteres für die Zukunft fortzuschreiben. Denn die Renditen sind bereits erheblich gesunken. Wenn man

das Risiko einpreist, lohnen sich viele Investments in Berlin nicht mehr. Das zeigt unser Risiko-Rendite-Ranking, das für 50 deutsche Städte Risiko und erzielbare Rendite zueinander ins Verhältnis setzt. Zwar sind die demografische Entwicklung und die Nachfrage in Berlin momentan noch sehr gut. Doch die sozio-ökonomische Dynamik der Hauptstadt mahnt zur Vorsicht. So liegt das Bruttoinlandsprodukt in Berlin deutlich unter dem Durchschnitt der 50 untersuchten Städte. Natürlich kommt es immer auf das konkrete Objekt und dessen Lage an – der generelle Berlin-Hype ist aber unter objektiven Gesichtspunkten nicht mehr gerechtfertigt.

In Berlin, aber auch in den anderen Metropolen, liegen die Anfangsrenditen häufig deshalb so niedrig, weil ein erheblicher Kapitaldruck auf ein mittlerweile sehr geringes Angebot trifft und zukünftige Wachstumschancen bereits vollends eingepreist sind. Die erzielbare Objektrendite liegt in vielen Fällen bereits unter 4,5 Prozent per annum. Insbesondere bei einem Anstieg der Kreditzinsen birgt dieser geringe Wert Risiken für den Investor. Das gilt nicht nur für Berlin.

Geht man allein nach dem Rendite-Risiko-Verhältnis, sollten Investoren in Deutschland vor allem Lüneburg und Wolfsburg in den Blick nehmen. Sie zählen in dieser Hinsicht aktuell zu den attraktivsten Standorten in Deutschland. Verglichen mit dem Risiko für Investoren weisen beide Städte bei Bestandswohnimmobilien attraktive Renditespannen auf. Mittlerweile zeigt sich ja auch allenthalben, dass das Investoreninteresse an B-Standorten zuletzt merklich gestiegen ist, weil sich in vielen B-Städten höhere Durchschnittsrenditen erzielen lassen als in den Top-7-Städten, obwohl das Standortrisiko häufig ähnlich ist. Wegen ihrer vergleichsweise geringen Marktgröße kommen B-Städte aber nicht für alle Investoren in Frage. In den Metropolen sind eher größere Investments zu realisieren, da viele Transaktionen stattfinden, insgesamt größere Kapitalströme agieren und der Markt, der sowohl im Ankauf als auch im späteren Exitfall die Chance mehrstelliger Millionen-Deals bietet. Ist dies aber nicht von Bedeutung, spricht aktuell weit mehr für wirtschaftlich starke B-Städte.

Ulrich Jacke, Geschäftsführender Gesellschafter, Dr. Lübke & Kelber GmbH, Frankfurt am Main