ZUR SACHE

Normalerweise treue Mieter

Warum finden Versicherer derzeit großen Gefallen an Discountmärkten?

Investitionen in die oft schlichten Hallen galten bislang als zu riskant, weil Aldi, Lidl & Co. offensichtlich über eine starke Verhandlungsposition verfügen. Schließlich sind die Märkte im Grunde Spezialimmobilien, die genau auf die Betriebsabläufe der mächtigen Ketten abgestimmt sind. Läuft der Vertrag nach 15 Jahren aus, kann der Mieter mit Auszug drohen. Der Eigentümer – so die landläufige Meinung – muss dann entweder die Immobilie aufwendig umbauen oder erhebliche Zugeständnisse machen. Das ist jedoch ein äußerst seltener Ausnahmefall. Discounter sind in der Regel sehr kooperative und treue Mieter. In Deutschland gibt es Märkte, die seit mehr als 30 Jahren von der gleichen Kette genutzt werden.

Dirk Rahlfs ist Geschäftsführer der Rahlfs Immobilien GmbH in Neustadt am Rübenberge.

Außerdem wird die Tatsache, dass es in Discountmärkten im Normalfall einen oder zwei Mieter gibt, gerade von Versicherern und anderen institutionellen Investoren inzwischen zunehmend positiv gesehen. Das liegt vor allem am verhältnismäßig geringen Verwaltungsaufwand. Ein Mehrfamilienhaus mit 1100 Quadratmetern ist durchschnittlich an acht bis zehn Parteien vermietet. Das heißt acht bis zehn Betriebskostenabrechnungen sowie hohe Kosten für Vermietung und Instandsetzungsarbeiten. In einem Discountmarkt mit der gleichen Fläche gibt es dagegen meist nur einen Bäckereiverkauf und einen Hauptmieter – und somit nur zwei Miet- und Betriebskostenabrechnungen bei vergleichsweise geringen Instandsetzungskosten. Das bedeutet niedrige Gesamtausgaben und am Ende ein besseres Ergebnis. Übrigens gegenüber Büroimmobilien, denn in vielen Bürogebäuden wechseln die Mieter häufiger als in den Märkten. Büroflächen müssen somit öfter renoviert oder gar komplett umgebaut werden. Die dabei entstehenden Kosten fallen mit rund 400 Euro pro Quadratmeter nicht wesentlich niedriger aus als die Aufwendungen für den Discounterumbau.

Wohnungsmangel in Hamburg

Städtebauliche Verdichtung erweist sich als problematisch

sfu. HAMBURG, 16. September. Die Millionenstadt Hamburg kommt an einer städtebaulichen Verdichtung in den kommenden Jahren nicht vorbei. Ansonsten wird aus dem schon bestehenden Wohnungsmangel angesichts des erwarteten Bevölkerungswachstums in absehbarer Zeit eine Wohnungsnot. Aus dem Kreis der Wohnungsmakler ist inzwischen die Klage zu hören, dass allmählich das Angebot ausgeht. Ablesbar ist dies an einem praktisch nicht vorhandenen Leerstand und steigenden Mieten, die in den attraktiven Stadtteilen schon in Münchener Dimensionen vorgestoßen sind.

Auf der diesjährigen Herbsttagung des Regionalverbandes IVD Nord, in dem vor allem Makler, Verwalter und Bewerter zusammengeschlossen sind, entwickelte sich die mögliche Behebung des Wohnungsmangels zu einem Diskussionsschwerpunkt. Der Hamburger Architekt René Schneiders verwies auf die vergleichsweise niedrige Bevölkerungsdichte von 2350 Einwohnern pro Quadratkilometer in der Stadt. In Barcelona mit einer Einwohnerzahl in nahezu der gleichen Größenordnung wie Hamburg lebten rund 16 000 Einwohner pro Quadratkilometer. In den beiden anderen deutschen Millionenstädten Berlin und München sind es jeweils rund 4300 Einwohner pro Quadratkilometer. „Ob Hamburg aus Wachstumsgesichtspunkten und dem zunehmenden Andrang diese geringe Dichte beibehalten kann, scheint nicht möglich und ist vielleicht im Hinblick auf die Chancen einer stärkeren Urbanität auch nicht wünschenswert", sagte Schneiders.

Zwar hat die Bürgerschaft mit der neuen Bauordnung aus dem Jahr 2006, in der die vorgeschriebenen Abstandsflächen deutlich verringert wurden, schon die Weichen in Richtung einer stärkeren Verdichtung gestellt. Das entfaltet aber nur in neu aufgestellten Bebauungsplänen wie etwa für die Hafencity seine volle Wirkung. Als schwierig hat sich die Umsetzung dagegen im Bestand erwiesen, wo es in den meisten Fällen Widerstand aus der Nachbarschaft gibt. „Das Ergebnis ist eine weichgespülte minimale Konsensarchitektur bis hin zur vollständigen Verhinderung", beklagte Schneiders auf der Veranstaltung.

Der Hamburger Oberbaudirektor Jörn Walter verhehlte die Schwierigkeiten nicht, die beinahe regelmäßig bei der Verdichtung im Bestand auftreten. „Schwierig heißt jedoch nicht unlösbar", fügte er hinzu. Es führe kein Weg daran vorbei. Dafür müsse man in der Stadt ein Bewusstsein schaffen. Als Beispiel, wo dies funktionierte, führte er die Wallhöfe in der Nähe des Michel mit 250 Wohnungen an. Dort ließ sich der anfängliche Widerstand der Nachbarn lösen.

Hamburg erwartet bis 2020 rund 40 000 zusätzliche Haushalte. Um diesen Bedarf zu decken, müssen nach Angaben von Walter 5000 bis 6000 neue Wohnungen im Jahr entstehen. 4000 seien über größere Baugebiete darstellbar. Der Rest müsse im Bestand entstehen. Auf jeden Fall wäre das eine deutliche Belebung des Wohnungsbaus in der Hansestadt. Nach den Großprojekten in den neunziger Jahren mit Fertigstellungen von knapp 10 000 Wohnungen in der Spitze ging es seit der Jahrtausendwende kontinuierlich rückwärts – mit dem Tiefpunkt 3173 neue Wohnungen im Jahr 2007. Im vergangenen Jahr wurden 3587 Wohnungen fertiggestellt, was allerdings immer noch weit vom Zielwert entfernt ist.

Der Interessenvertreter der Eigentümer stand auf der IVD-Herbsttagung der angestrebten Ankurbelung des Wohnungsbaus eher reserviert gegenüber. „Wir kommen aus einer Zeit, wo sehr viel sozialer Wohnungsbau getätigt wurde", sagte Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. Gerade die mittelständischen Vermieter hätten dabei auf die Rendite nach der Mietbindung gesetzt, von der man dann leben könne. Inzwischen seien jedoch die gesetzlichen Anforderungen für Gebäude derart hochgeschraubt worden, dass die eigentliche Rendite wieder investiert werden müsse. „Deshalb sind private Eigentümer derzeit sehr, sehr zurückhaltend", fügte er hinzu.

Auch die Umwidmung von Gewerbe- in Wohnflächen kommt bislang nur ansatzweise voran. Damit könnte zum Beispiel mehr Leben in die Innenstadt gebracht werden. Die Stadt zahlt zwar inzwischen eine Büroumwandlungsprämie. Der Bauaufwand ist aber so hoch, dass diese Förderung kaum Wirkung zeigt. Nach Angaben von Stüven macht ein Umbau 80 bis 100 Prozent der Kosten eines Neubaus aus.