



# **Ein immobilienwirtschaftlicher Blick auf den Standort Sonnenberg**

Prof. Dr. Jan Schaaf

03.02.2014 | Immobilienforum Sonnenberg

... zunächst ein paar  
**„nüchterne“ Fakten** (i.d.R. zum Sonnenberg)

- Durchschnittliche **Nettokaltmiete ca. 4,50 €/ m<sup>2</sup>** (Lücke zwischen erforderlichen und erzielbaren Mieten/ Vermieter-Mieter-Dilemma!)
- **Leerstandsquote ca. 30%** (sicher nicht alles marktaktiv!)
- **Sanierungsstand bis ca. 80 %** im Kernbereich
- **Mietbelastungsquote (nettokalt) bis zu 40 %** (Ø bei 21 %)
- ca. 26 % der HH sind Bedarfsgemeinschaften (Ø bei 12 %)
- sehr **kleinteilige private Eigentümerschaft** und größtenteils „Amateurvermieter“
- sanierte Gründerzeit **nicht im mittleren Preissegment platzierbar** und energetischen Sanierung nicht über Marktmiete refinanzierbar  
⇒ **Marktversagen für den leerstehenden Altbau?!**

Quellen: Analyse & Konzepte; Immobilienzeitung.

... aber auch (i.d.R. für den Sonnenberg)  
**gute Fundamentaldaten, u.a.**

- günstige (stabile) **Bevölkerungsentwicklung** (junge Altersstruktur, hoher Anteil an Familien, Regionalmetropol-Effekt)
- gute **wirtschaftliche Entwicklung** (z.B. Gewerbesteuerereinnahmen, Kaufkraft, Pro-Kopf-Einkommen) und **Universitätsstandort**
- (theoretisch) **positives Finanzierungsumfeld**
- **Stabilisierung des Wohnungsmarktes** und der Mietpreise i.V.m. einem **langsam wachsenden Marktpotenzial** für sanierten Wohnraum im Altbau (siehe KSQ-Projekt)
- z. T. sehr gute **Bausubstanz** (Gründerzeitquartiere attraktiver für zuziehende Personen als Großsiedlungen) in (stadträumlich) relativ **zentraler Lage**
- sehr **günstige Grundstücks- und Immobilienkaufpreise**
- **Schwerpunkt der Städtebauförderung** (Stadterneuerung und Stadtumbau, Sanierungs- und Denkmal-AfA)

... und (i.d.R. für den Sonnenberg)  
**gute weiche Standortfaktoren, u.a.**

- **große Entwicklungen** in unmittelbarer Nähe (Stadion, Campus für die TU, Brühl) mit positiven externen Effekten
- (massive) **öffentliche Investitionen** in die (soziale) Infrastruktur und die Aufwertung des öffentlichen Raums
- **Kommunale Unterstützungs-** und **Steuerungsstrategien** (Sanierungsberatung, Stadtteilmanagement, Eigentümerworkshops, Kunstprojekte etc.)
- **informelle Planarten** (z.B. Rahmenpläne) als Verhandlungsbasis
- Stadtteil, der zunehmend mehr von **Studenten, Kreativen, jungen Familien und Alleinstehenden** entdeckt wird (Pioniere)
- **breit angelegte Bündnisse** (Sanierungsträger, Bürger, ESG Sonnenberg e.V., Gewerbetreibende, Vereine, Bürger etc.)

## ... daraus einige Handlungsoptionen durch die **Potentiale des Sonnenbergs**

- **Teilsanierungen** bzw. Bauabschnitte einer Vollsanierung
- Angebot **strukturierter Finanzierungen** unter Ausschöpfung (öffentlicher) **Fördermöglichkeiten** (Baukostenzuschuss, Übernahme unrentierlicher Kosten, Förderdarlehen)
- **Quartiers-/Blockentwicklung** ggf. mit **Zwischenerwerb** durch die Kommune (Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer sowie aktive Bodenpolitik der Gemeinde vorausgesetzt)
- gezielte **Anfrage** möglicher (ggf. auch institutioneller) **Investoren** (siehe Wohn-AG TAG, Chemnitz als B-/C-Stadt, kein Speckgürtel, Städte-Achse entlang der A4, Wirkung v. Mietpreissteigerungen)
- **Erweiterung der Bündnisse** (z.B. um Finanzierer, Versorger etc.) auch i.V.m. einer **Vertrauensbildung**

Quelle: Immobilienzeitung.

## ... und immer (i.S.v. Antizipation) Berücksichtigung des Faktors Zeit

- (Image-)Wandel von Stadtteilen auch i.V.m. dem „Volllaufen“ anderer (guter) Stadtteile
- Wandel der politischen Rahmenbedingungen:
  - Stärkung der Wohnkaufkraft durch Mindestlohn, Taftbindung etc.
  - Erhöhung der Regelabschreibung oder erhöhte Abschreibungen für energetische Sanierungen



Die von alternativer Subkultur besiedelte Mainzer Straße in Berlin-Friedrichshain im Juni 1990

und

die Mainzer Straße nach der vollständigen Sanierung im Jahr 2006



Bildquelle: Wikipedia.