

HEUTE SCHON NACHVERDICHTET? ÜBER DEN MUT ZUR NACHHALTIGEN URBANITÄT, DEN USUS FRUCTUS UND DIE VORTEILE VON NACHVERDICHTUNG

A: Björn-M. Hiss, Franka Trinks



Projektvisualisierung © MQ Real Estate

Egal ob Berlin, Hamburg oder Düsseldorf – eines haben alle gemeinsam: Freie Flächen in Top-Lagen sind rar. Diese Knappheit an Grund und Boden ist eine Herausforderung, der man sich als junger Projektentwickler in einem starken Wettbewerbsumfeld um Flächen und Lagen erst einmal stellen muss – das könnte man zumindest meinen.

Vor etwa fünf Jahren sind wir mit einem Ansatz gestartet, der grundlegend anders an das Thema herangeht.

»Wir fangen dort an zu bauen, wo andere aufhören.«

Anstatt den direkten Wettbewerb um Grundstücke und Standorte im »konventionellen« Markt zu suchen, haben wir konsequent unausgeschöpfte Entwicklungspotentiale von Bestandsobjekten dort gesucht, wo zusätzlich auch Hotels, Serviced Apartments, Mikrowohnen oder Office gefragt sind.

Bei einem Mittagessen im KaDeWe-Fischrestaurant in Berlin und einem Blick aus dem Fenster über die Dächer der Stadt fiel uns etwas auf: ein komplett ungenutztes Parkdeck auf dem gegenüberliegenden Gebäude, die Umgebungsbebauung höher und eine perfekte Lage für verschiedenste Nutzungen. Wir grübelten darüber, wie es sein könne, dass mitten im Herzen von Berlin

eine so große Fläche »verschenkt« wird, die mehr als Parkplätze hergeben könnte. Wir schauten uns daraufhin auf den gängigen Online-Kartendiensten beispielsweise die obersten Parkdecks in Großstädten an. Am Ende stellten wir an vielen Stellen übereinstimmend das Gleiche fest: Oberste Parkdecks sind oft nicht voll ausgelastet.

So simpel, wie es klingt, ist es tatsächlich auch – das Parkhaus füllt sich von unten nach oben. Die oberste Fläche ist meist die am schlechtesten ausgelastete und daher für den Betreiber am leichtesten verzichtbar. Für uns als Entwickler bzw. auch für den Betreiber eines Hotels ist diese Fläche deutlich wertvoller. Und für den Eigentümer eröffnet sich mit unserem Ansatz eine neue Aufwertungsperspektive für sein Objekt und eine zusätzliche Einnahmequelle, die die Rendite signifikant steigern kann – eine Konstellation in der alle profitieren, entsteht.

Durch die Verwendung hochwertiger, modularer und elementierter Leichtbausysteme, die wir nun über mehrere Jahre für unsere Bedürfnisse und unseren Projektansatz mit Partnern optimiert haben, lassen sich Standorte dauerhaft auch dann nutzen, wenn der Eigentümer keine Verkaufsabsicht hat und auch nicht selbst investieren will.

»SO SIMPEL, WIE ES KLINGT, IST ES TATSÄCHLICH AUCH – DAS PARKHAUS FÜLLT SICH VON UNTEN NACH OBEN. DIE OBERSTE FLÄCHE IST MEIST DIE AM SCHLECHTESTEN AUSGE- LASTETE UND DAHER FÜR DEN BETREIBER AM LEICHTESTEN VERZICHTBAR.«



Modulfertigung im Werk ©MQ Real Estate



Bauphase Sommer 2018 ©MQ Real Estate



Standardzimmer niu hide Berlin ©MQ Real Estate

Unsere Mission: Revitalisierung ungenutzter City-Hotspots

Urbane Nachverdichtung, Sharing Economy und Nachhaltigkeit in einem dynamisch wachsenden Gewerbe- und Wohnimmobilienmarkt zu einem Geschäftsmodell vereinen, ist seit 2014 die Mission von MQ Real Estate.

Die Vorteile der Nachverdichtung liegen auf der Hand und sind längst auch empirisch nachgewiesen: Mehr Menschen im gleichen Quartier zusammenzubringen, steigert die Kaufkraft, begünstigt florierenden Einzelhandel und eine lebendige, lebenswerte Stadt. Mehr Wettbewerb durch ein verbessertes Angebot erhöht die Qualität und senkt die Preise. Gut gemachte Nachverdichtung setzt so zugleich Anreize für Instandsetzungen am Bestand und Verbesserung des ÖPNV und reduziert folgend den Autoverkehr. Die vorhandene Infrastruktur wird besser genutzt und der Nutzen für alle unterm Strich erhöht.

»Nutzen statt besitzen«, ist das Credo der nächsten Erwerbs- und Konsumgeneration. Sharing Economy floriert in vielen Großstädten. Car Sharing und eBikes gibt es an jeder Ecke, neue Wohnformen auf Zeit setzen sich immer mehr durch. War in der Generation Golf das Auto noch Statussymbol Nummer 1, sind den jungen Menschen heute andere Dinge wichtiger.

Warum also nicht auch ein Gebäude, das mobil bleibt, zur Miete auf ein anderes Gebäude setzen? Der Wert eines Bauwerks oder Grundstücks besteht vielfach auch im Nutzen, den man aus ihm ziehen kann – nicht in dessen Besitz. Das Fruchtziehungsrecht – ein Begriff, der heute eher archaisch anmutet – erlebt so betrachtet eine echte, kleine Renaissance und ermöglicht nachhaltige, neue Nutzungskonzepte wie das unsere

»MEHR MENSCHEN IM GLEICHEN QUARTIER ZUSAMMENBRINGEN, STEIGERT DIE KAUFKRAFT, BEGÜNSTIGT FLORIERENDEN EINZELHANDEL UND EINE LEBENDIGE, LEBENSWERTE STADT.«

Nachhaltigkeit als wichtiger Aspekt der Stadtentwicklung

Dass nachhaltiges Bauen in konventioneller Bauweise mit Beton und Stahl auch in Zukunft noch in der heutigen Form möglich sein soll, ist kaum mehr vorstellbar. Praktisch alle Bestandteile von Stahlbeton sind

enorm energiehungrig, die Ressourcen dafür endlich und bereits heute teilweise knapp. Von einem globalen Kampf um die knappe Ressource Sand wird bereits gesprochen, und Millionen Tonnen davon müssen aufwändig um den halben Erdball transportiert werden. Wenn es so weitergeht, wird es schon in den nächsten Jahren zu einer spürbaren Verschärfung der Situation kommen.

Auch bei Zement sind die zur Herstellung erforderlichen Mahl- und Brennvorgänge derart energieintensiv, dass sie subventioniert werden müssen. Pro Tonne Zement werden in Deutschland etwa eine Megawattstunde Energie verbraucht – soviel wie ein Ein-Personenhaushalt in etwa einem halben Jahr: Die »Zeche« hierfür zahlt am Ende die Allgemeinheit.

Nicht zuletzt geht auch die Stahlproduktion mit enormem Energieaufwand und weitreichender, globaler Umweltzerstörung einher.

Holz als Baustoff für die Stadt der Zukunft

Holzbau unterscheidet sich in seiner Ökobilanz erheblich von jeder konventionellen Bauweise. Durch die Verwendung von Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft entsteht in Gebäuden gebunden ein »zweiter Wald« mit einem beträchtlichen Kohlenstoffspeicher, der die Umwelt entlastet und mehr CO₂ bindet als in der Verarbeitung emittiert.

Die Gebäude, die wir damit bauen, erfüllen ohne großes Zutun KfW 55 und lassen sich leicht auch zum Plus-Energie-Gebäude machen, wenn eine Photovoltaik-Anlage auf dem (neuen) Dach installiert ist. Jede Fläche wird effizient genutzt.

Die Flexibilität des Holz-Modulbaus sowie eine deutlich verkürzte Bauzeit sind zusätzlich von Vorteil, denn die in konventionellen Gebäuden auf immer gebundene »graue Energie« kann mit einem modularen Holzbau auch bei dessen Versetzen und Umzug an einen neuen Ort in Zukunft weitgehend erhalten werden.

Die Zimmermodule bleiben dauerhaft flexibel und können bei Bedarf wieder abgebaut, versetzt, an einem anderen Standort wieder aufgebaut und einer neuen Verwendung zugeführt werden. Erst dadurch ist es uns möglich, Flächen auch für branchenunüblich kurze Zeiträume von 20 bis 30 Jahren nutzbar zu machen.

Das erste Shopping-Center in Berlin wird um ein Hotel-Geschoss reicher

Im Jahr 2018 realisierten wir das weltweit erste, modular errichtete Hotel auf einem Parkhaus. Erst unser SKYPARK-Konzept ermöglicht es, im laufenden Betrieb eines Shopping-Centers in kürzester Zeit mikroinvasiv dieses mit einem Neubau aufzustocken, zusätzliche Nutzflächen zu schaffen, ohne weiter Boden zu versiegeln. In ca. 10 Monaten Bauzeit wurde in Zusam-

menarbeit mit ECE das erste SKYPARK-Projekt als Pilot realisiert und das Einkaufszentrum Ring Center 2 in der Frankfurter Allee in Berlin-Friedrichshain um ein zusätzliches Geschoss mit einem Hotel aufgestockt.

Als Hilfsmittel wurde einer der größten, in Deutschland verfügbaren Turmdrehkräne eingesetzt. Dieser platzierte die ab Werk ausgebauten Zimmermodule direkt vom Lkw auf das Einkaufszentrum. Neben den 152 Zimmermodulen kamen für die Lobby und die Nebenflächen auch Holzelementbau und Stahlbau zum Einsatz, die in vorgefertigten Komponenten just-in-time angeliefert wurden.

Aneinandergereiht und zusammengesetzt ergeben sie in ihrer Gesamtheit heute das niu Hide Berlin, ein Hotel der NOVUM Hospitality.

Der Grundstein für weitere Projekte dieser Art ist gelegt

Inzwischen werden weitere sieben Hotelprojekte sowie mehrere Office- und Serviced Apartment-Standorte auf Basis dieser nachhaltigen, energieeffizienten Holzmodulbauweise entwickelt und in den kommenden Jahren in zahlreichen deutschen und europäischen Städten errichtet. Dabei fokussiert sich MQ Real Estate insbesondere auf die Entwicklung von Gebäuden, die einen regelmäßigen Grundriss aufweisen und daher besonders gut seriell vorgefertigt werden können.

»DER WERT EINES BAUWERKS ODER GRUNDSTÜCKS BESTEHT VIELFACH AUCH IM NUTZEN, DEN MAN AUS IHM ZIEHEN KANN – NICHT IN DESSEN BESITZ.«



Standardzimmer niu hide Berlin ©MQ Real Estate

»MQ REAL ESTATE AGIERT FÜR DEN PARTNER ALS BAUHERR UND TRITT AUCH SELBST ALS INVESTOR AUF: WIR INVESTIEREN, DIE PARTNER PROFITIEREN.«

Insbesondere Bestandshalter von geeigneten Gewerbeobjekten mit großen, freien Dachflächen oder Parkhäusern, Parkplätzen und Erbbaugrundstücken können vom SKYPARK-Konzept profitieren und sich eine zusätzliche, lukrative, nachhaltige und alternative Möglichkeit erschließen, ungenutzte Potentiale von Bestandsgebäuden und Grundstücken zu monetarisieren, ohne Risiken einzugehen oder veräußern zu müssen.

MQ Real Estate agiert für den Partner als Bauherr und tritt auch selbst als Investor auf: Wir investieren, die Partner profitieren.

Die auf dem Bestand entwickelten Neubauten werden dann beispielsweise an etablierte, bonitätsstarke Partner wie Hotelbetreiber oder Büroanmieter langfristig vermietet. Zunehmend steigende Gäste- und Übernachtungszahlen in Deutschlands Metropolen

und ein boomender Wohn- und Büroimmobilienmarkt begünstigen dabei die Realisierbarkeit dieses neuen Ansatzes. Doch auch in Zeiten rückläufiger Märkte sollen vor allem die damit neu erschlossenen A-Lagen erfolgreich entwickelt werden können.

Modulare Aufstockung – vielseitig und flexibel einsetzbar in der Zukunft

Dieser neuartige Projektentwicklungsansatz könnte künftig in Bezug auf eine umweltbewusste und zukunftsorientierte Stadtentwicklung zunehmend an Bedeutung gewinnen. Parkdecks oder auch Flachdächer können umfunktioniert werden, die Versiegelung weiterer Flächen wird reduziert.

Dabei achtet MQ Real Estate stets darauf, dass sich der Neubau optimal in seiner Gestaltung in die Umgebung einfügt und somit eine Bereicherung für das Stadtbild darstellt. So sind bereits zahlreiche weitere Projekte in deutschen Großstädten in der Pipeline, deren Realisierung in den nächsten Jahren geplant ist.

Besonders Hotelstandorte, aber auch die Bereiche Office, Business Apartments, möbliertes Wohnen (Micro-Living) und (Studenten-)Wohnheime sind für MQ Real Estate zur Entwicklung von Interesse.



Björn Hiss ist Gründer und Geschäftsführer von MQ Real Estate, die mithilfe modularer Raumsysteme urbane Hotspots nachverdichten.

Björn Hiss entwickelt seit über zehn Jahren Gewerbeimmobilien, verfügt über mehrjährige Erfahrung im Business Development bei Konzernen und Start-up-Unternehmen und hat zusätzlich zu seinem Abschluss des internationalen Wirtschaftsstudiums in Passau an der EBS ein Aufbaustudium zum Immobilien-Projektentwickler absolviert. Er ist verheiratet, hat zwei Kinder, lebt in Münster und arbeitet in Berlin.

TAUCHEN SIE DOCH MAL HIER AUF:

IMMOEBS onBoard 2019

4. Juli 2019 | Düsseldorf

Informationen zur Veranstaltung und Anmeldung:




IMMOBILIEN IM FOKUS

IMMOBILIEN- UND PRIVATES BAURECHT



NOTARE



VERGABERECHT



ÖFFENTLICHES BAU- UND WIRTSCHAFTSRECHT



CORPORATE M&A FINANCE



ENERGIERECHT



SAMMLERUSINGER
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Hardenbergstr. 28a · 10623 Berlin
Tel +49 30 263 95 09-0
Fax +49 30 263 95 09-600
info@sammlerusinger.com
www.sammlerusinger.com