

Kopenhagen bietet ein Beispiel dafür, wie Vancouver für die Zukunft planen könnte

KERRY GOLD, VANCOUVER, SPEZIAL FÜR DIE GLOBE AND MAIL, VERÖFFENTLICHT AM 14. JULI 2023



Eine Luftaufnahme von Carlsberg Byen in Kopenhagen, dem 33 Hektar großen ehemaligen Industriegebiet, das heute teilweise im Besitz von Pensionsfonds ist.

An einem sonnigen Tag in der Innenstadt von Vancouver auf einer von Bürotürmen beschatteten Terrasse überlegte Martine Reinhold Kildeby, eine dänische Expertin für grüne Entwicklung, was sie an der Stadt ändern würde. Dafür braucht Sie nur einen Moment. „Ich denke, es ist problematisch, wenn es Stadtviertel gibt, in denen nur gewerbliche Gebäude und keine Wohngebäude vorhanden sind. Dies zeigt, wie anfällig es ist, wenn so etwas wie eine Pandemie zuschlägt, oder? Es bietet Raum für andere Probleme. Dieser Ansatz gilt praktisch für alle Städte in den [Vereinigten] Staaten“, sagt sie.

„Ich denke, dass wir über Flexibilität nachdenken müssen, damit Städte in Zukunft überleben können. Man sollte nichts erschaffen, was man nicht umfunktionieren kann. Ihre Botschaft ist einfach: wenn es um Wachstum von Städten geht, lass uns aufhören, es auf die übliche Weise zu tun. Lass uns stattdessen Städte anhand neuer Methoden umgestalten, um sie nachhaltig zu machen – nicht nur für die Umwelt, sondern auch für das soziale Wohl.

Frau Reinhold Kildeby ist Leiterin der strategischen Partnerschaften mit „Blohub“, einer philanthropischen Dachorganisation in Kopenhagen, die sich zum Ziel gesetzt hat, weltweit nachhaltigere Städte zu schaffen. Sie war kürzlich in Vancouver um sich im Rahmen ihrer Mission sich mit Wohnungsbaugruppen und politischen Entscheidungsträgern in Kanada und den USA zu treffen.

Sie und andere Mitglieder von Blohub glauben, dass sie einige wertvolle Erkenntnisse besitzen, die sie mit anderen Städten teilen können. Dänemark genießt einen weltweit guten Ruf für innovatives Design, sowohl bei Möbeln als auch in der Architektur, und Kopenhagen hat das ehrgeizige Ziel, in den nächsten Jahren die erste CO2-neutrale Stadt der Welt zu werden. Die Londoner Economist Intelligence Unit bewertete Kopenhagen nach Wien als zweitliebster Stadt. Vancouver belegt den fünften Platz und ist die einzige nordamerikanische Stadt in den Top 5.

Sowohl Vancouver als auch Kopenhagen sind geografisch gesehen eingeschränkt, und beide verzeichnen ein Wachstum, wenngleich es in Kopenhagen eher langsam verlief. Jedoch sehen beide Städte den Druck, mehr Wohnraum zu schaffen, insbesondere bezahlbaren Wohnraum. Bisher ist die dänische Stadt, zumindest der städtische Kern, mit 6.800 Einwohnern pro Quadratkilometer dichter als Vancouver. Vancouver hat laut World Population Review 5.492 Einwohner pro Quadratkilometer.

Und während Vancouver zunehmend auf Hochhäuser setzt um Wohnraum zu schaffen, tendiert Kopenhagen laut Frau Reinhold Kildeby dazu, die Verbreitung von Hochhäusern zu begrenzen und eher bei einer geringeren Dichte zu bleiben. Aber es gibt Hochhäuser, darunter die wild aussehenden „Kaktus Towers“, welche äußerlich zwar wie Luxsimmobilien aussehen, jedoch eine vorgefertigte Struktur für Studentenwohnungen sind. Es wurde von der „Bjarke Ingels Group“ entworfen, welche auch das Vancouver House mit verdrehtem Turm entworfen hat.

Um dem Stadtzentrum mehr Dichte zu verleihen, haben die Entwickler kreative Maßnahmen getroffen, darunter die Sanierung alter Silos für Wohnzwecke sowie eines 160 Jahre alten Industriebrauereiviertels namens „Carlsberg Byen“.



Martine Reinhold Kildeby, dänische Expertin für grüne Entwicklung.

Die Gebäude in diesem Bezirk wurden größtenteils erhalten und umgewandelt, einschließlich der Wiederverwertung aller abgerissenen Materialien, welche in die neue Infrastruktur flossen.

„Wir fördern einen Sinn für Nachhaltigkeit und versuchen nicht, Gebäude abzureißen und neue zu bauen, denn wenn die neuen Gebäude in ihrer Funktion ebenso statisch sind, werden sie dann in 50 Jahren noch relevant sein?“ fragt Frau Reinhold Kildeby in einem anschließenden Videoanruf. Sie hat mit amerikanischen Städten zusammengearbeitet, vor allem an der Idee, Gebäude zu schaffen, deren Funktion sich ändern lässt, vor allem jetzt, wo die nordamerikanischen Innenstädte immer leerer werden.

„Wenn man die beiden Städte betrachtet, sieht man eine andere Skyline“, sagt sie über Vancouver, „jedoch gibt es Prinzipien, die man teilen und von denen man lernen kann.“ „Eines dieser Prinzipien ist, dass der Designer oder Planer bei der Masterplanung einer Gemeinde mit den Menschen beginnen sollte, nicht mit den Gebäuden.“ Das sei ein entscheidender Wandel im Entscheidungsprozess, der schon seit mehreren Jahren im Gange sei, sagt sie.

„Jan Gehl, der berühmte Architekt, hat dies sehr deutlich veranschaulicht. Er sagte: „Zuerst haben Sie die Menschen und dann fügen Sie einige Außenplätze und etwas Raum hinzu, und danach fügen Sie die Infrastruktur und die Gebäude hinzu.“

In Vancouver gibt es mehrere große Masterplan-Gemeinden, die in den nächsten Jahren in Angriff genommen werden sollen. Der 500-Block-Broadway-Plan und der langfristige, umfassende Vancouver-Plan sind zwei große Pläne. Der 35-Hektar-Plan für Jericho steht kurz vor dem Abschluss des Planungsprozesses und es gibt eine Debatte darüber, ob dieser mit Dutzenden von Hochhäusern für bis zu 24.000 Einwohner verdichtet werden soll oder ob der Bau von niedrigen bis mittelhohen Gebäuden für bis zu 18.000 Einwohner beibehalten werden soll.

Der 33 Hektar große Carlsberg-Bezirk wurde 2009 eröffnet und ist mit einer Fläche von 6,45 Millionen Quadratmetern – darunter 3.100 Wohnungen – nahezu vollständig bebaut. Darunter sind etwa 600 dieser Wohnungen preisgünstig. Es gibt neun Hochhäuser.

Die Architekturfirma „Entasis“ ist das Designstudio hinter dem Carlsberg-Masterplan. 2009 gewann sie beim World Architecture Festival in Barcelona den Preis für den besten Masterplan weltweit. Heute gilt dieser weithin als Erfolgskonzept: ein dichtes, städtisches Zentrum mit grünen Dächern und Dächern mit Solarpaneelen, gefüllt mit Wohnraum für Studenten, Familien und Berufstätige, mit kulturellen Veranstaltungen, Geschäften, Cafés, Nachtleben, Schulen, Kindertagesstätten, Geschäften, Plätzen und Radwegen und eine Anbindung an den Nahverkehr, welches strenge Standards für Energieeffizienz erfüllt.

„Kopenhagen stand vor 30 Jahren kurz vor dem Bankrott, aber aufgrund der Politik, einschließlich einer klugen Stadtentwicklung, zeigt sich Kopenhagen heute als eine der begehrtesten Hauptstädte der Welt“, schreibt Architekt Christian Cold, Eigentümer von Entasis, in einer E-Mail Austausch. „Viele Menschen suchen in diesem kleinen demokratischen Paradies einen Ort zum Arbeiten und Leben.“ Er erinnert sich, dass der berühmte japanische Architekt Kengo Kuma Kopenhagen besuchte und feststellte, dass andere Städte für einige wenige Menschen ein Party Ort zu sein schienen, während die Mehrheit damit Probleme hatte.

„In Kopenhagen schien die Party jedoch für alle da zu sein – für die Reichen, die weniger Reichen, die Armen. Kopenhagen ist ein Erfolg und die Menschen sind im Allgemeinen eingeladen, es zu genießen“, sagt Herr Cold. „Es ist wichtig zu verstehen, dass unser Anliegen bei der Entwicklung von Carlsberg aus dieser Tatsache hervorgegangen ist und zur Schaffung dieser einzigartigen Situation beigetragen hat. Dieses Wissen können wir mit anderen Städten teilen.“

Ein weiteres wichtiges Prinzip: Wenn es gelingt, verleiht eine hohe Dichte Lebendigkeit. Er glaubt, dass Hochhäuser erfolgreich sein können, wenn sie durchdacht und kontextbezogen entworfen werden. „Echte Städte sind intensiv. Wenn nicht, werden Sie das Drama, welches das Stadtleben mit sich bringt nicht bemerken“, sagt er.

Er hält sich an einige Gestaltungsprinzipien für den Städtebau. Idealerweise sollten Straßen nicht breiter als 12 Meter sein, damit die Menschen Blickkontakt herstellen können, sagt er. Und Fassaden von Gebäuden sollten, um Schattenbildung zu verringern, nicht breiter als 20 Meter sein.

Hochhäuser können mit anspruchsvollem Design erfolgreich sein, aber „man muss den symbolischen Wert neu erfinden“, sagt er. Jede Stadt habe ihre kritische Masse, sagt er, in der die Mehrheit ihrer Einwohner lebe, arbeite und zur Schule gehe, sagt er. Die kritische Masse hängt vom kulturellen Erbe der Stadt ab und ist von Stadt zu Stadt unterschiedlich. In Kopenhagen beispielsweise sind die meisten Gebäude fünfstöckig. In Vancouver ist die Stadt größtenteils von geringer und mittlerer Bebauungsdichte geprägt, wobei die Innenstadthalbinsel mit Hochhäusern gefüllt ist. Im Laufe der Jahrzehnte kam es in weiten Teilen der Stadt nur begrenzt zu dichteren Wohnformen, aber das ändert sich langsam.

Er schlägt vor, dass Planer „an dem festhalten, was in der Stadt, die sich entwickelt, bekannt ist, da neue Entwicklungen den dort lebenden Menschen zuviel abverlangen.“ „Sie müssen sich zu Hause fühlen, indem sie den städtischen Charakter wiedererkennen, mit dem sie vertraut sind.“

Menschen brauchen Plätze und Gärten, Orte zum Zusammenreffen – das Leben zwischen den Wohnblöcken. Jens Nyhus, CEO von Carlsberg Byen, sagte vor einigen Jahren in einem Interview mit der New York Times: „Man kann überall bauen, aber es gibt eine extreme Herausforderung, Leben inmitten der Gebäude zu schaffen.“

Mr. Cold stimmt zu. Aus diesem Grund müssten Wolkenkratzer sorgfältig überlegt werden, sodass sie sich vom Erdgeschoss aus an die Öffentlichkeit öffnen und kein Hindernis für die Interaktion darstellen. Er sagt, sie müssten die Bedürfnisse der Bevölkerung respektieren. „Die Hochhäuser sollten wie Stecknadeln auf einer Karte sein und zeigen, wo sich die wichtigsten städtischen Veranstaltungsorte und Räume befinden“, sagt er. „Das bedeutet, dass auch Hochhäuser die Freiräume unterstützen und nicht umgekehrt.“

Bei der Schaffung dichter städtischer Räume stehe viel auf dem Spiel, sagt er. Wenn sie schlecht kreiert werden, sagt er, können sie ohne den richtigen Ehrgeiz und das richtige Wissen zu einer „Katastrophe“ führen.

Besonders wichtig sei die Gestaltung und Planung von Hochhäusern. „Wir beziehen uns oft auf eine Schachpartie“, sagt er. „Sie haben die Bauern, und zwar viele davon, und dann haben Sie die Dame und den König, die aufrecht stehen. Die Hochhäuser sind die Königin und der König. Sie sind wichtig und deshalb sollten die Menschen, Unternehmen, Gelder und Politiker, die hinter diesen Gebäuden stehen, ihren besten Beitrag leisten, da sie im öffentlichen Raum eine herausragende Stellung einnehmen.“

Er fährt fort: „Wenn es ihnen nicht gelingt, zum Gesamtbild beizutragen – wenn sie eine geschlossene Wohnanlage für die wenigen mit einem Vermögen schaffen – scheitern sie.“ „Wenn die Architektur nicht der höchsten Ebene entspricht, werden sie scheitern. Und wir werden alle dafür bezahlen.“

Kanadas Büromarkt wird sich zunächst etwas verschlechtern, bevor er sich verbessert

Die meisten Mieter sind mit dem Hybrid-Arbeitsmodell zufrieden, die Leerstände werden leicht steigen, bevor sie bis Ende 2024 wieder sinken.



John Duda, Präsident für Immobilienmanagement Dienstleistungen bei Colliers Canada.
(Mit freundlicher Genehmigung von E-Consultant spPR Inc.)

Der kanadische Büromarkt wird in den nächsten 12 bis 18 Monaten schwach bleiben, da sich die Branche weiterhin an das hybride Arbeitsmodell anpasst, heißt es im neuesten Bericht von Colliers Real Estate Management Services Canada. In der Studie „Intent to Decision Making in Office Real Estate“ untersucht Colliers, wie sich Unternehmen an die Ära des hybriden Arbeitens angepasst haben und welche mittelfristigen Aussichten dieses Modell zeigt.

Die Studie veranschaulicht, dass fast 90 Prozent der an der Umfrage teilnehmenden Mieter mit hybridem Arbeiten zufrieden waren (obwohl viele Vorbehalte hatten), dass die Zeit, die Mitarbeiter jede Woche in ihren Büros verbringen, gestiegen ist, und dass die Büroleerstandsquote landesweit um einen weiteren Prozentpunkt steigen wird bevor sie wieder sinkt. „Es gibt einen klaren Drang, die Angestellten wieder ins Büro zu bringen“, sagte John Duda, Präsident für Immobilienverwaltungsdienstleistungen bei Colliers Canada in einem Interview mit RENX. „Diese Trends halten keineswegs an.“ „Die Menschen versuchen immer noch herauszufinden, was sie im Durchschnitt tun können, und auch die Art und Weise, wie Büroflächen betrachtet werden, beginnt sich zu verändern.“

Anpassung an Büroleerstände und hybrides Arbeiten

Der landesweite Büroleerstand ist seit 2020 von acht Prozent auf 14 Prozent gestiegen, was vor allem auf die Pandemie und die daraus resultierende Verlagerung auf Hybridarbeit zurückzuführen ist. Colliers geht davon aus, dass dieser Wert 15 Prozent erreichen wird, bevor er ab Ende 2024 zu sinken beginnt. Die typische Leerstandsquote lag vor COVID unter 10 Prozent, sagte Duda – und einige kanadische Märkte waren viel enger.

Anzeichen einer Erholung werden sich voraussichtlich Anfang 2025 aufgrund von Geschäftsausweitungen und neuen Marktteilnehmern zeigen. Es besteht zwar die Möglichkeit eines erheblichen wirtschaftlichen Abschwungs in der nächsten 18 Monaten, aber Duda sagte, die Wirtschaft habe den bisherigen Rezessionsprognosen getrotzt.

„Wir haben weder eine Welle von Insolvenzen im ganzen Land gesehen, noch gibt es einen Hinweis darauf, dass es dazu kommen wird.“ Kanadas Bürosektor sei institutionalisiert und diszipliniert, sagte er und milderte damit die Ängste vor den schlimmsten Szenarien. Etwas mehr als die Hälfte der Befragten (51 Prozent) gaben an, dass sie beabsichtigen, die gleiche Büroflächengröße beizubehalten, was mit den Ergebnissen der letzten zwei Jahre übereinstimmt. Nur acht Prozent gaben an, dass sie mit einem Bedarf an mehr Platz rechnen.

86 Prozent der Mieter aller Unternehmensgrößen in der Umfrage gaben an, dass sie mit dem aktuellen Stand der hybriden Arbeit zufrieden seien, wobei nur 12 Prozent mehr persönliche Bürostunden der Mitarbeiter und zwei Prozent mehr Heimstunden von den Mitarbeitern wünschte.

Duda sagte, dass diese Zahl unzuverlässig sei, da sie sich nur auf Arbeitgeberkontakte bezieht und nicht abdeckt, wie Mitarbeiter hybrides Arbeiten im Vergleich zum Management sehen.

Der Sektor spürt die Auswirkungen der Arbeitgeber-vorgeschriebenen Rückkehr an den Arbeitsplatz. Mitarbeiter sind jetzt durchschnittlich drei Tage pro Woche im Büro, verglichen mit 2,5 Tagen im zweiten Quartal 2022. Die Nachteile mangelnder physischer Kontakte in einer Büroumgebung seien zu deutlich geworden um sie zu ignorieren, sagte Duda. Er verwies auf seine eigene Erfahrung mit gestörter Kommunikation zwischen Kollegen, der Trennung von den Kollegen und einem Rückgang ihres Verständnisses für die Firmenaufgaben. Das Training neuer Mitarbeiter von zu Hause aus ist schwieriger und hat dies stark beeinträchtigt.

Mietvertragsverlängerungen und Widerstand gegen Großraumbüros

Der Bericht ergab, dass jeder zusätzliche Tag, an dem Menschen im Büro sind, die Wahrscheinlichkeit für ein Unternehmen, seinen Mietvertrag zu verlängern, deutlich erhöht. Die Wahrscheinlichkeit, dass Unternehmen ihren Mietvertrag verlängern ist um 10 Prozentpunkte höher für jeden weiteren Tag an dem die Mehrheit der Mitarbeiter im Büro arbeitet.

Dies steigt auf etwa 50 Prozent, wenn die Mitarbeiter zwei Tage pro Woche sind und bis zu über 80 Prozent, wenn sie Vollzeit im Büro arbeiten. Unternehmen werden am ehesten ihren aktuellen Quadratmeterbestand beibehalten, wenn die Mitarbeiter mindestens vier Tage pro Woche im Büro arbeiten. Duda sagte, wenn die Mandate vier Tage dauern, ist es „unmöglich, Ihren Platzbedarf zu reduzieren, da zu diesem Zeitpunkt die Mehrheit der Mitarbeiter im Büro sind. Auch wenn sie nur vier Tage im Büro arbeiten, benötigt man diese Plätze immer noch.“

Eine überraschende Tatsache für Duda war, dass Großraumbüros ein großes Hindernis für die Rückkehr von Menschen darstellen. Mitarbeiter scheinen Privatbüros zu bevorzugen: Bei Mietern mit Privatbüros, welche fast 40 Prozent ihrer Gesamtfläche ausmachen, arbeiten die meisten Mitarbeiter einen Tag pro Woche im Büro, während Angestellte bei Mietern mit fast 50 Prozent an Privatbüros an fünf Tagen pro Woche im Büro arbeiten.

Dies bestätigt einen früheren Bericht von Colliers, in dem festgestellt wurde, dass Privatbüros die Mitarbeiter durchschnittlich vier zusätzliche Stunden pro Woche im Büro halten würden. „Auf einer ganz praktischen Ebene: Wenn man von zu Hause aus arbeitet, ist man an die Privatsphäre gewöhnt, man hat im Allgemeinen keine Ablenkungen, man steckt den Kopf voll in die Arbeit“, sagte Duda, „aber wenn man ins Büro zurückkehrt und ein überfülltes Großraumbüro vorfindet, verstärken sich die Ablenkungen.“

Büroklassen und ihre Standorte

Duda stellte auch einen großen Unterschied im Leerstand zwischen den verschiedenen Büroflächen-Güteklassen fest. Am auffälligsten ist, dass Immobilien der C-Klasse in praktisch allen größeren Stadtmärkten besser abgeschnitten hätten als Büros der A- und B-Klasse. Kleine Unternehmen in C- Klasse-Gebäuden haben praktisch alle Mitarbeiter wieder in ihren Büros, während in großen Unternehmen in Gebäuden der Klasse A immer noch viele Mitarbeiter von zu Hause aus arbeiten.

„Wer hätte gedacht, dass die C-Klasse die A-Klasse übertreffen würde?“ sagte Duda. Im Allgemeinen wird jedoch erwartet, dass sich AAA-Immobilien weiterhin gut entwickeln, aber Büros der A- und B-Klasse, die einen Kilometer oder mehr von einem Verkehrsknotenpunkt entfernt sind, kurzfristig stärker zu kämpfen haben werden, prognostiziert Duda. Als die Auswirkungen der Pandemie nachließen, konnten sich Vorstadtbüros zwar behaupten, verzeichneten aber dennoch einen Rückgang.

Die kurzfristige Prognose für Bürotrends

Colliers analysierte auch die Auswirkungen von Umwelt, Sozial- und Governance- (ESG)-Richtlinien auf das Interesse an Büroflächen in der Gewerbeimmobilienbranche. Weniger als jeder dritte Mieter (durchschnittlich 29 Prozent) gab an, dass er für ein CO₂-neutrales Gebäude einen Aufschlag von bis zu acht Prozent zahlen würde, was für Duda überraschend war. „Der Wunsch, auf Gebäudeebene etwas für ESG zu tun ist sehr gering“, bemerkte er, obwohl er davon ausgeht, dass der Fokus auf ESG in Zukunft zunehmen wird.

Duda erwarte in den nächsten sechs bis zwölf Monaten einen stärkeren Wettbewerb um Mieter, da viele Büros leer ständen. Dies führe zu größeren Anreizen für Mieter sowie Vermieter die versuchten, Nettomieten hochzuhalten. Was die großen Märkte betrifft, so werde Torontos stetiges Wirtschaftswachstum, das von Technologieunternehmen vorangetrieben werde, den Flächenbedarf erhöhen, sagte er.

Duda fand große Ironie darin, dass Technologieunternehmen mehr Büroflächen anmieteten, dann aber die ersten waren, die Arbeit von zu Hause aus einführten und nun wieder eine Rückkehr in die Büros anstreben. Ein solcher Schritt - wie etwa der Aufruf von Zoom, seine Mitarbeiter wieder in die Büros zurückzuholen - zeigt die Bedeutung des Gewerbe-Anlagesegments, so Duda. Andere Faktoren wie ein Produktivitätsrückgang in Kanada und rekordverdächtige Einwanderungszahlen wirken sich auf das Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis aus und können die Entwicklung der Büroleerstände ebenfalls verändern.

Immobilien-Not von Canary Wharf bis Mainhattan hat gerade erst begonnen



Das Geschäfts-, Einkaufs- und Finanzviertel Canary Wharf in London Fotograf: Jason Alden/Bloomberg

Vom Londoner Canary Wharf bis zum Pariser La Defense wurden Hochhaus-Finanzviertel hart getroffen und es wird noch schlimmer werden

Von Jack Sidders, 27. Juli 2023

Im Londoner Canary Wharf steigt HSBC aus und Credit Suisse könnte bald folgen. Die DekaBank hat beschlossen, ihr in die Jahre gekommenes Hochhaus im Frankfurter Turm-Ensemble Mainhattan zu verlassen, während das Pariser La Defense einen Mieter nach dem anderen verliert.

Europas Hochhaus-Finanzviertel wurden von den Turbulenzen auf den Büromärkten auf der ganzen Welt am härtesten getroffen, und angesichts der steigenden Leerstandsquoten und sinkenden Bewertungen wird sich die Not noch verstärken.

Banken und andere Hauptmieter wollen im Zuge der Neuausrichtung nach der Pandemie den Gang ins Büro attraktiver machen. Anstatt riesiger Glas- und Stahltürme im Wall-Street-Stil entscheiden sie sich für kleinere Standorte in der Nähe von Geschäften und Restaurants. Dies spiegelt auch die sich ändernden Bedürfnisse der Banken wider, da der Rückgang des Finanz-Großhandels dazu führt, dass weniger Bedarf an den riesigen Etagen besteht, welche vor der Finanzkrise stark zugenommen hatten.



„Diese monokulturellen Bezirke werden sich im Laufe der Zeit verändern müssen“, sagte Kathleen McCarthy, globale Co-Leiterin für Immobilien bei Blackstone Inc., in einem Interview.

Dieser Trend führt dazu, daß Viertel wie Londons Mayfair und das 7. Arrondissement von Paris – Heimat des Eiffelturms – boomen. Im Gegensatz dazu sind übergroße Finanzzentren wie Canary Wharf, La Defense und die Frankfurter US-Stil-Innenstadt mit massiven, risikoreichen Investitionen konfrontiert, um nicht zu Geisterstädten zu werden.

Moody's Corp. könnte der nächste Hauptmieter sein, der Canary Wharf verlässt. Die Ratingagentur hat den Makler Cushman & Wakefield damit beauftragt, sie über Optionen für ein neues Gebäude zu beraten, das wahrscheinlich fast ein Drittel kleiner als der derzeitige Bestand sein dürfte, wie Vertraute sagten.

„Diese monokulturellen Bezirke werden sich im Laufe der Zeit verändern müssen“, sagte Kathleen McCarthy, globale Co-Leiterin für Immobilien bei Blackstone Inc., in einem Interview. Sie müssen ein breiteres Spektrum von Mietern ansprechen und sich zu einer stärkeren Mischung aus Arbeit, Leben und Freizeit entwickeln. „Das kann lange dauern und für die Eigentümer dieser Vermögenswerte etwas holprig sein“, sagte sie.

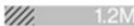










Räumung von Canary Wharf

Große Büromieter verlassen Londons zweitgrößtes Finanzzentrum

Quellen: Daten zusammengestellt von Bloomberg News; OpenStreetMap-Mitwirkenden

- Building is partially or fully vacant ■ To be fully vacated
- Tenant is marketing space for sublease



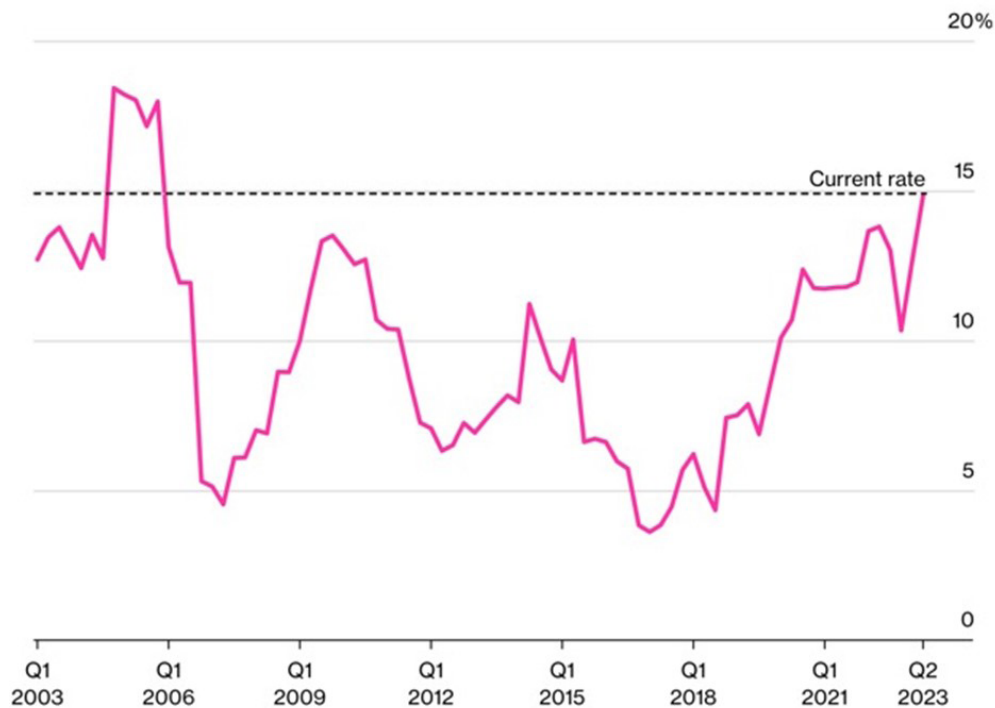
Building	Main tenant	Space (sq. ft.)	Lease due	Owner
Partially or fully vacant				
■ 5 One Canada Square	Multi-let	 1.2M	Rolling	Canary Wharf Group
■ 10 40 Bank Street	Multi-let	 607K	Rolling	Canary Wharf Group
■ 7 20 Canada Square	Vacant	 527K	Vacant	In receivership*
■ 9 YY London	Vacant	 415K	Vacant	Oaktree
■ 1 17 Columbus Courtyard†	Vacant	 190K	Vacant	GIC, Oaktree
To be fully vacated				
■ 6 8 Canada Square	HSBC	 1.1M	2027	QIA
■ 11 10 Upper Bank Street	Clifford Chance	 1.0M	2028	China Life, others
■ 8 33 Canada Square	Citigroup	 563K	2027	Canary Wharf Group
■ 2 20 Columbus Courtyard‡	Credit Suisse	 258K	2034	M1
Tenant is marketing space for sublease				
■ 4 5 North Colonnade	Barclays	 616K	2032	Canary Wharf Group
■ 3 One Cabot Square	Credit Suisse	 540K	2034	QIA

Hinweis: * Besitzer Cheung Kei hat Objekt aufgegeben. † Geplante Sanierung wird die Gesamtfläche auf 200.000 Quadratfuß erweitern. ‡ Vermietet, aber derzeit leerstehend

Um bestehende Quartiere zu revitalisieren, bricht die Politik mit der jahrzehntelangen stringenten Planung, die in jedem Bereich nur bestimmte Gebäudenutzungen vorschrieb. Die City of London – die sich traditionell auf Büroflächen konzentriert – hat weitere Restaurants hinzugefügt und will nun ältere Gebäude in Hotels umgestalten, während New York die Umwandlung in Wohnimmobilien vorantreibt.

Die Stadtplanung hat sich seit einer Zeit bereits auf gemischt genutzte Flächen verlagert, welche Wohnen, Einzelhandel und Büros sowie öffentliche Dienstleistungen kombinieren. Das Konzept der „15-Minuten-Stadt“ sieht vor, dass die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs nur eine kurze Fahrt von der Wohnung entfernt sein sollen. Alle neuen großen Entwicklungen in Europa folgen einem Aspekt des Trends – von Barkarkby außerhalb von Stockholm und Ellinikon in der Nähe von Athen bis hin zur Neugestaltung des Flughafens Tegel in Berlin und des ehemaligen Expo-Zentrums in Mailand.

Die Leerstände in Canary Wharf sind auf dem höchsten Stand seit 2006



Vierteljährliche Leerstandsrate in den Londoner Kerngebieten Docklands und Canary Wharf. - Quelle: CoStar Group

Wiederbelebungen werden für die Hochhausviertel, die um die Jahrtausendwende ihre Blütezeit erlebten, immer dringlicher. Die Leerstandsquote in La Défense – Europas größtem eigens dafür errichteten Geschäftsviertel fünf Kilometer vom Arc de Triomphe entfernt – erreichte am Ende des ersten Quartals 20%, verglichen mit 3% im Zentrum von Paris, laut CoStar Group. Etwa 15% der Büroflächen in Canary Wharf stehen leer, weit mehr als das Doppelte der 6%-Rate im Londoner West End, wie Zahlen des Immobiliendatenanbieters zeigen.

Ähnlich verhält es sich in Frankfurt, wo die Leerstandsquote doppelt so hoch ist wie in Berlin und München. Über 1 Million Quadratmeter Fläche stehen im deutschen Finanzzentrum leer. Das entspricht mehr als dem Achtfachen der Fläche im Commerzbank-Tower, Frankfurts größtem Bürogebäude. Und der neue Four-Komplex, in den die Dekabank umziehen wird, erhöht die Konkurrenz.



Die Dekabank hat beschlossen, ihr in die Jahre gekommenes Hochhaus im sogenannten Mainhattan in Frankfurt zu verlassen.
Fotograf: Alex Kraus/Bloomberg

„Keiner von uns möchte in einem Büroviertel arbeiten, in dem man nur **Pret a Manger** bekommt“, sagte Chris Staveley, Leiter des EMEA-Büros des Immobilienunternehmens JLL mit Bezug auf die britische Sandwich Kette. „Vermieter haben nur langsam an den Endnutzer gedacht.“

In La Defense muss der Besitzer des Tour Eqho gespannt darauf warten, ob sich KPMG, welche fast 60% des Gebäudes belegen, für einen Umzug entscheiden. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wollte sich nicht dazu äußern, ob sie plane, im nächsten Jahr von einer Option zur Kündigung des Mietvertrags Gebrauch zu machen. Der Zeitpunkt ist heikel, da ein Darlehen zur Finanzierung des Kaufs des Gebäudes – das von Immobilienmaklern wegen seiner besonderen Form „das Urinal“ genannt wird – bis 2026 fällig wird und Modernisierungen für den aus dem Jahr 1988 stammenden 40-stöckigen Turm anstehen.

Leerstände im La Defense auf Höchststand

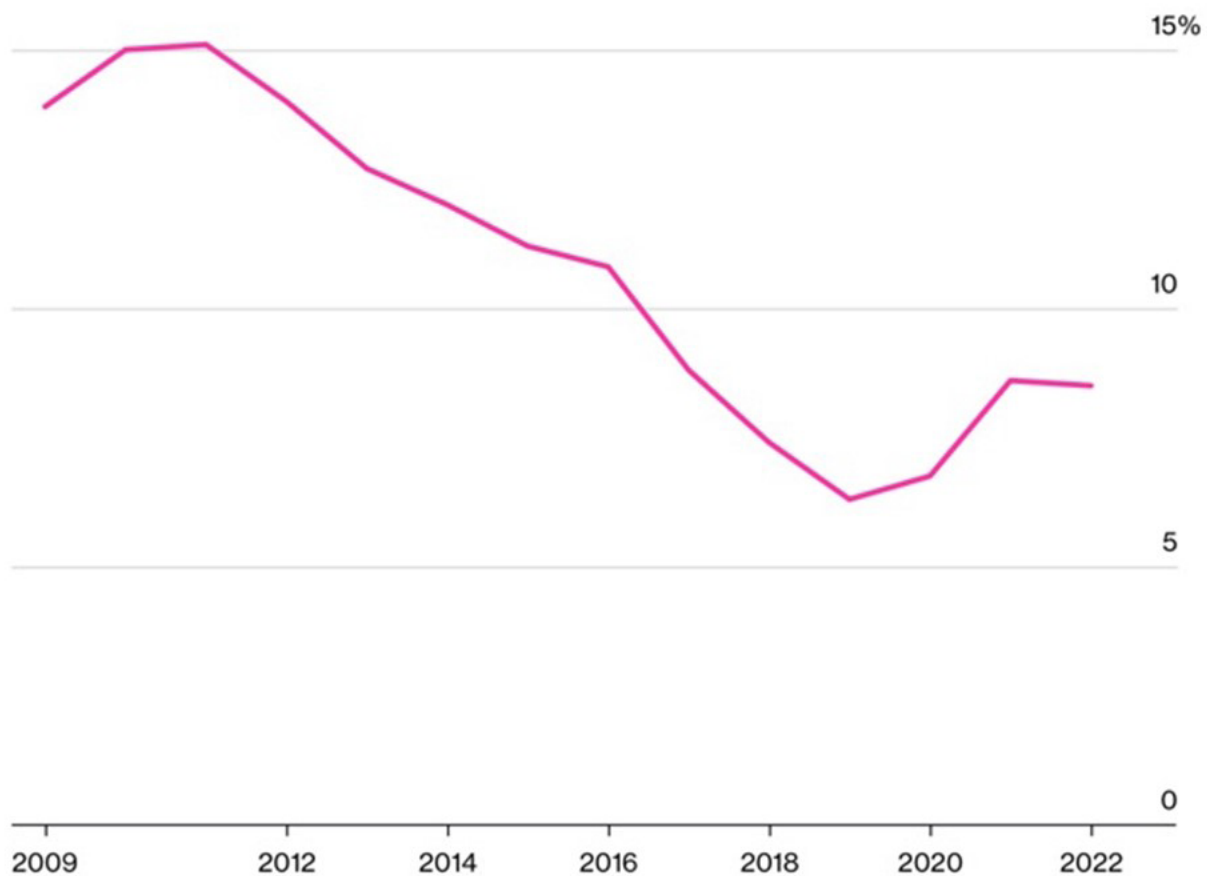


Leerstandsrate im Pariser Geschäfts- und Finanzviertel - Quelle: CoStar Group

Die südkoreanischen Investoren, die zwei der größten Frankfurter Gebäude Commerzbank und Trianon besitzen, versuchen gerade, diese zu refinanzieren, nachdem sie die Gebäude zu hohen Vor-Covid-Preisen gekauft hatten. Samsung hatte im vergangenen Jahr bereits einmal vergeblich versucht, den Commerzbank-Turm zu verkaufen, obwohl

der Mietvertrag mit Deutschlands zweitgrößter börsennotierter Bank noch acht Jahre lief. Der schwindende Erfolg dieser Bezirke wirft das Dilemma auf, was mit den alternden Giganten geschehen soll, welche die Banken hinterlassen. Aufgrund der Größe der Gebäude ist die Sanierung unglaublich teuer, und es ist ungewiss, wie groß die Nachfrage nach diesen Flächen sein wird, selbst wenn die Eigentümer für die Modernisierung zahlen.

Die Leerstände in Frankfurt sind seit der Pandemie gestiegen



Jährliche Leerstandsrate im deutschen Bankenzentrum - Quelle: CoStar Group

Am 20 Canada Square in London’s Canary Wharf sind die Risiken bereits Realität. Das 12-stöckige Gebäude befindet sich nun in den Händen von Insolvenzverwaltern, nachdem sein chinesischer Eigentümer einen Kredit in Höhe von 265,5 Millionen Pfund nicht zurückzahlen konnte. Die Kosten für die Modernisierung des fast leeren Turms belaufen sich nach Angaben von Personen, die mit den Plänen vertraut sind, auf rund 120 Millionen Pfund.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Investitionen und der damit verbundenen Risiken wird von potenziellen Käufern erwartet, dass sie deutlich weniger bieten als den ausstehenden Wert der derzeit mit dem Gebäude besicherten Schulden. Dies bedeutet, dass es möglicherweise zu einem Preis verkauft wird, welcher deutlich weniger als die Hälfte der im Jahr 2017 gezahlten 410 Millionen Pfund betragen würde.

Zu den Umnutzungsvorschlägen gehört die Umwandlung der Flächen für Biotech-Unternehmen. Die Schaffung von Laborräumen kann jedoch noch teurer sein und erfordert verbesserte Belüftungssysteme mit möglicherweise separaten Kanälen für schädliche Gase. Aufgrund der zusätzlichen Maschinen sind möglicherweise dickere Bodenplatten erforderlich, sodass diese Art von Umbauten eventuell nur in Gebäuden mit höheren Decken funktioniert.



Potenzielle Käufer könnten eine Umnutzung des 12-stöckigen Bürogebäudes am 20 Canada Square anstreben.
Fotograf: Matt Lloyd/Bloomberg

Die globale Zentrale von HSBC am 8 Canada Square, weiter die Straße runter, ist mit Unsicherheiten konfrontiert, nachdem die Bank beschlossen hat, die Niederlassung zugunsten kleinerer Büroflächen in die City of London zu verlegen. Das 1,1 Millionen Quadratmeter große Gebäude muss erheblich modernisiert werden, um den Energieeffizienzvorschriften zu entsprechen und neue Nutzer anzulocken. Doch je größer das Gebäude, desto höher sind die Modernisierungskosten. Unter Anwendung ähnlicher Kosten pro Quadratfuß wie beim vorgeschlagenen 20 Canada Square-Projekt würde die Modernisierung des 45-stöckigen HSBC-Gebäudes etwa 250 Millionen Pfund kosten.

Die Frage ist, ob sich solche Investitionen letztendlich auszahlen werden, wenn selbst komplett renovierte Gebäude in Canary Wharf Vermietungsprobleme haben. Das kürzlich fertiggestellte YY-Gebäude – eine Komplettsanierung des ehemaligen Hauptsitzes von Thomson Reuters außerhalb der U-Bahn-Station des Bezirks – sucht noch immer nach Mietern.



HSBC hat beschlossen, das Gebäude seines globalen Hauptsitzes am 8 Canada Square im Zentrum zu verlassen.
Fotograf: Hollie Adams/Bloomberg

Das ist ein extremer Kontrast zu den Bedingungen im noblen Mayfair, ein paar Kilometer entfernt. Blackstone unterzeichnete letztes Jahr den Mietvertrag für ein komplettes Neubauprojekt am Berkeley Square, bevor mit den Bauarbeiten überhaupt begonnen wurde. Der Einzug wird frühestens 2028 erfolgen.

Die Kosten und Risiken der Sanierung eines riesigen Hochhauses stellen selbst für gut kapitalisierte Vermieter wie die Qatar Investment Authority, die 8 Canada Square kontrolliert und zusammen mit Brookfield Corp. Miteigentümer der Canary Wharf Group ist, eine große Investition dar. Für den 21 Jahre alten HSBC-Turm skizziert der Staatsfonds Optionen, die eine Nutzungsmischung umfassen, darunter ein gemeinsames Auditorium, die Umwandlung einiger Gebäude in Laborräume und die Beibehaltung einiger Büroräume.

Fairerweise muss man sagen, dass die Canary Wharf Group seit mindestens einem Jahrzehnt eine Post-Finance-Zukunft plant. Im Jahr 2012 beauftragte das Unternehmen den Architekten Terry Farrell mit der Entwicklung eines Masterplans für ein benachbartes Grundstück. Schon damals bestand die Vorgabe darin, dass es eine ganz andere Atmosphäre haben und auch Wohnhäuser umfassen sollte.

Dieser Plan bringt die Entwicklung näher an eine 15-Minuten-Stadt heran, und Canary Wharf verfügt nun über fast 150 Restaurants und Bars, fünf Einkaufszentren, Arztpraxen und sogar eine Schule. An Wochenenden sind die Restaurants und Geschäfte des Bezirks gut besucht und die kürzlich eröffnete Elizabeth Line, die über die Londoner Innenstadt mit dem Flughafen Heathrow verbunden ist, verbessert die Erreichbarkeit.



Ab sofort können Wohnungen in Londons Canary Wharf gemietet werden. - Fotograf: Jason Alden/Bloomberg

Aber die schrittweise Sanierung könnte für internationale Investoren, welche vor der Pandemie als das Geld billig war Vermögenswerte zu hohen Preisen erworben hatten, zu gering ausfallen und zu spät kommen. Sie stehen nun vor hohen Refinanzierungs- und Modernisierungslasten, und ohne geduldiges Kapital und lokales Know-how könnten sie es schwer haben. „Ich werde oft gefragt, warum wir vor Ort vertreten sind“, sagte Joanne McNamara, Executive Vice President für Europa und Asien von Oxford Properties, dem Immobilienzweig des kanadischen Ontario Municipal Employees Retirement System. „Es geht darum, genau dieses Risiko zu bewältigen. Bei diesen großen Wetten auf einen Vermögenswert, sei es in La Défense oder wo auch immer, kommt es vor allem auf die richtige Strategiewahl an.“

„Es geht darum, genau dieses Risiko zu bewältigen. Bei diesen großen Wetten auf einen Vermögenswert, sei es in La Défense oder wo auch immer, kommt es vor allem auf die richtige Strategiewahl an.“

Mit Unterstützung von Demetrios Pogkas, Feargus O'Sullivan und Stephan Kahl

Navona's Leasingerfolge

800-826 Davis Drive, Newmarket, Ontario

Einheiten 1 bis 7 einer Gesamtfläche von 16.649 Square Feet (ca.1.547 m²) wurde an **Harmony Hills Early Learning Academy & Youth Centre**, einer Kindervorschule mit Jugendzentrum langfristig vermietet.