

Die Demografie verändert den Immobilienmarkt

Beim 8. Regensburger Immobilienrechtstag standen die Herausforderungen der Zukunft im Fokus der Diskussionen und Vorträge

VON THORSTEN RETTA

REGENSBURG. Deutschlands Bürger sind in Bewegung. Es zieht sie in die Städte mit hoher Wirtschaftskraft – und in deren Umfeld. Das hat Folgen. In den Zuzugsregionen wird Wohnraum knapp und teuer. In strukturschwachen Regionen ist das Gegenteil der Fall. Die Bevölkerung nimmt ab, es kommt zu Leerständen und Verfall – preislich wie substanzuell. Dieses „dramatisch gestörte“ Gleichgewicht der Regionen haben auch die Experten des achten Regensburger Immobilienrechtstages, der Mitte Juli an der Universität Regensburg vom Lehrstuhl für öffentliches Recht, Immobilienrecht, Infrastrukturrecht und Informationsrecht von Prof. Dr. Jürgen Kühling und vom IREBS-Institut für Immobilienwirtschaft veranstaltet wurde, ausgemacht. „Wir sehen extreme Preisanstiege von 20 bis 40 Prozent nach Wiedervermietungen in München oder Regensburg. Parallel gibt es Dörfer in der Nähe von Hof, wo man gratis wohnen kann“, sagte Florian Pronold, parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Dort seien die Eigentümer froh, wenn die Immobilien überhaupt bewohnt würden und nicht verfielen.

Verstärkt wird der extreme Preisanstieg in Zuzugsregionen auch durch

Gentrifizierungstendenzen. Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Notar und Honorarprofessor an der Universität Regensburg, machte in diesem Zusammenhang unter anderem auf die Möglichkeit der Ausweisung von Milieuschutzgebieten aufmerksam, um diesen Effekt abzumildern. In Milieuschutzgebieten benötigt ein Bauherr, der sanieren oder modernisieren möchte, eine besondere Genehmigung. „Die Erteilung wird oft mit der Verpflichtung verbunden, nach der Durchführung der Maßnahme nur Mieten in einer Höhe zu verlangen, die den Schutz der Gebietsbevölkerung vor Verdrängung gewährleistet“, so Grziwotz.

Pantoffelradius als neue Maßeinheit

Die zunehmende Dysbalance zwischen den Regionen ist allerdings nicht die einzige grundlegende Veränderung. Pronold zeichnete eine weitere Konfliktlinie auf. „Die Wohnbevölkerung wird auch immer älter.“ An die eingeschränkte Mobilität einer alternen Gesellschaft müsse sich angepasst werden. Die Barrierefreiheit sei ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität einer Stadt oder Gemeinde. Bei der Bewältigung dieser Aufgaben sah Pronold sowohl die Bundes- als auch die Landespolitik in der Pflicht. Städtebauliches Planungsrecht, Baurecht sowie Städtebauförderung stünden als

Instrumente zur Verfügung. Ebenso müssten Förderinstrumente angepasst werden. „Innenstädte sind durch Barrierefreiheit attraktiver zu machen als durch CO₂-Einsparung. Egal wie wir die Energieeinsparverordnung gestalten, wir werden keine großen Sprünge mehr machen können, da wir bereits ein sehr hohes CO₂-Einsparniveau erreicht haben“, appellierte der Staatssekretär für eine neue Förderlogik.

Aber auch der demografische Wandel erfordere ein grundsätzliches Umdenken, machte Prof. Dr. Tobias Just vom Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft am IREBS deutlich. „Die Wege in den Städten und Gemeinden müssen kürzer werden. Es braucht eine stärkere Bündelung von zentralörtlicher Versorgung in Wohnnähe.“ Distanzen müssten an den „Pantoffelradius“, die neue Entfernungseinheit der alternden Gesellschaft, angepasst werden. Das ginge nicht mit großen Einheiten auf der grünen Wiese. „Small is beautiful“ wird also im Lebensmitteleinzelhandel an Bedeutung gewinnen und vermeintlich überholte Konzepte wie Tante-Emma-Läden ins Blickfeld rücken. „Diesen Trend können die Städte und Gemeinden durch eine entsprechende Planung von Entwicklungsmöglichkeiten unterstützen“, so Just. Monostrukturierte Quartiere sieht er als Auslaufmodelle an. Die Demografie als der wesentliche

Grund für die Veränderungen bildet sich langsam auch auf dem Büroimmobilienmarkt ab. Der erste Jahrgang der Babyboomer ging 2012 in den Ruhestand. Daher werde die Nachfrage langsam zurückgehen, da die Zahl der Erwerbstätigen abnimmt. Zudem reduziert sich der Flächenverbrauch einer Büroarbeitskraft. In diesen frei werdenden Flächen sieht Just „großes Potenzial für eine Nachfolgenutzung“.

Einwanderung kontra Schrumpfung

Anders dagegen ist das Bild auf dem Wohnimmobilienmarkt in den Gunstregionen. Hier sind demografisch bedingte Schrumpfungstrends noch nicht angekommen. Sie werden durch die hohe Binnenwanderung sowie durch Zuwanderung aufgefangen. Deutschland ist nach den USA aufgrund der hervorragenden konjunkturellen Lage zum zweitwichtigsten Einwanderungsland weltweit geworden. „In den vergangenen vier Jahren kamen eine Million Menschen nach Deutschland. Und die zieht es in die Kernstädte“, erklärte Just. Um die Preise zu senken, müsse in diesen Städten zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. „In Zuwanderungsregionen kann zugebaut werden, um den Markt ins Gleichgewicht zu bringen.“ In Schrumpfungregionen dagegen sei die öffentliche Hand gefragt – gerade mit Blick auf den Rückbau von Immo-

bilien. So könne das Angebot reduziert und der Preis stabilisiert werden.

Wer über Rückbau spricht, muss auch das Thema „Schrottimmobilien“ ansprechen. Das übernahm Prof. Dr. Bernhard Stürer, Honorarprofessor der Universität Osnabrück. Das Rückbau- und Entsigelungsgebot sei durch die Baurechtsnovelle 2013 behutsam erweitert worden. „Bei städtebaulichen Missständen sind die Beseitigungskosten zunächst, wie bisher, von Stadt oder Gemeinde zu tragen. Der Eigentümer kann nun allerdings herangezogen werden, wenn für ihn durch die Beseitigung Vermögensvorteile entstehen“, so Stürer. Nach den bisherigen Regelungen konnte Grundstückseigentümern lediglich eine Duldungspflicht zur Beseitigung einer baulichen Anlage oder zur Entsigelung von Flächen auferlegt werden. Die Kosten für solche Maßnahmen waren von Städten und Gemeinden zu tragen. Daher sei das Rückbau- und Entsigelungsgebot ein „stumpfes Schwert“ gewesen.

Eine grundsätzliche Einordnung der Novelle hatte zuvor bereits Prof. Dr. Gerrit Manssen vom Lehrstuhl für öffentliches Recht an der Universität Regensburg vorgenommen. Laut Manssen bringe die Baurechtsnovelle keine grundsätzlichen Neuerungen, sie sei aber eine sinnvolle Abrundung des städtebaulichen Instrumentariums.