



**45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net**

Pressemeldung

PN 100/15.12.2017

Editorial „Bei allen Problemen auf den Wohnungsmärkten den Gewerbeimmobilienmarkt nicht ganz vergessen“ aus der neuen Ausgabe 4/17 der Fachzeitschrift „IMMOBILIEN PROFESSIONAL“ des IVD Süd

Bei allen Problemen auf den Wohnungsmärkten den Gewerbeimmobilienmarkt nicht ganz vergessen

In vielen deutschen Großstädten, speziell in denen Süddeutschlands, sind Wohnungen der absolute Engpassfaktor. Die Kommunen kämpfen – mit zumeist lediglich durchwachsenem Erfolg – zusätzliches Angebot zu schaffen, um den Wohnungsmangel in den Griff zu bekommen. Leider bleiben die Baugenehmigungen und -fertigstellungen vielfach deutlich unter dem notwendigen Bedarf zurück.

Insofern wird versucht möglichst viele Grundstücke für den Wohnimmobilienmarkt zu mobilisieren. Hierzu werden Flächen, die gewerblich genutzt werden, bzw. für eine derartige Nutzung vorgesehen sind, in Wohnbebauung umgenutzt. Weiter wird versucht die eine oder andere bereits bestehende Gewerbe- in eine Wohnimmobilie umzuwandeln, was vielfach allein schon aus baulichen Gründen sehr schwierig ist. Dies alles entzieht dem Gewerbeimmobilienmarkt das Objektangebot.

Bei allen unbestritten notwendigen Bemühungen Wohnraum zu generieren, darf man aber auch den Gewerbeimmobilienmarkt nicht ganz vergessen. In einer Reihe von Großstädten hat sich hier das Flächenangebot fast beängstigend ausgedünnt.

Ein Beispiel für diese Situation ist München, dort befindet sich der Wohnimmobilienmarkt schon seit vielen Jahren in einer absoluten Schieflage mit Baugenehmigungen- und fertigstellungen, die fast schon traditionell deutlich unter dem notwendigen Bedarf bleiben. Um das Thema zu lösen, wird auch versucht möglichst viele Gewerbeflächen für Wohnzwecke nutzbar zu machen. Das Ergebnis hiervon ist, dass es jetzt speziell im Innenstadtbereich, aber auch in den Bezirken am Stadtrand speziell bei Büros, erhebliche Mangelerscheinungen gibt. Dies gilt insbesondere dann, wenn Unternehmen größere Büroflächen benötigen, d.h. man hat versucht ein Problem zu lösen (was nicht gelang) und hat damit gleichzeitig ein weiteres Problem geschaffen.

Auch wenn auf dem Wohnimmobilienmarkt derzeit ein absoluter Engpass herrscht und alle Entscheidungen unter dem Primat der Schaffung zusätzlicher Wohnungen stehen müssen, darf man aber gleichzeitig den Gewerbeimmobilienmarkt nicht ganz

vernachlässigen. Vielmehr muss es eine sinnvolle Balance zwischen Wohn- und Gewerbeimmobilien geben. Die Prosperität ganzer Regionen hängt auch von einer vernünftigen Versorgung mit Büro-, Einzelhandels- und Logistikflächen ab. Bei aller Begeisterung für die Umwidmung von Gewerbeflächen in neuen Wohnraum darf dabei der Gewerbeimmobilienmarkt nicht abgewürgt werden, da sonst dem jeweiligen Standort ein langfristiger Schaden zugefügt wird.

Wenn man die Probleme des Wohnimmobilienmarktes lösen will, geht das nicht mit ein oder zwei Maßnahmen, sondern nur mit einem umfassenden Methoden-Mix. Dazu gehört auch die Umwandlung von Gewerbeflächen. Zu versuchen die Probleme des Wohnungsmarktes zu lösen indem man Gewerbeflächen in Wohnflächen umnutzt, wirft allerdings erhebliche neue Probleme auf. Insofern ist es notwendig auf den oben angesprochenen Methoden-Mix zu setzen, der u.a. umfasst: Nachverdichtung, wo dies sinnvoll und sozialverträglich möglich ist; verstärkte Wohnbebauung im Umland, wozu aber auch die Verkehrswege ertüchtigt werden müssen; Schaffung von Werkwohnungen durch die jeweiligen Firmen; Errichtung weiterer genossenschaftlicher Wohnungen; Ausbau des Angebots an Sozialwohnungen; steuerliche Förderinstrumente (etwa Wiedereinführung der degressiven Afa) und nicht zuletzt - und da könnten die Kommunen kurzfristig viel ausrichten - schnellere Baugenehmigungsverfahren.

Wie gesagt, die Umwandlung von Gewerbeflächen ist grundsätzlich sinnvoll. Sie sollte aber mit Maß und Ziel gemacht werden. Denn es gilt: ein funktionierender Gewerbeimmobilienmarkt ist Basis für jeden prosperierenden Wirtschaftsraum.

Prof. Stephan Kippes

| |
|--|
| <p>Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23 Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net</p> |
|--|