

Alles unter Kontrolle?

Regulierungswut kostet Nerven



Sehr geehrte Leserinnen und Leser, es bleibt dabei: Der Markt in Mitteldeutschland kann mit dem Wort Aufschwung beschrieben werden. Und noch etwas anderes scheint sich nicht zu ändern: Die Regulierungswut ist dabei ständiger Begleiter. Belegbar ist diese gefühlte Konjunkturbremse mit Zahlen nicht, doch taucht sie fast überall auf. Selbst in der momentanen Notlage hinsichtlich fehlenden Wohnraums regulieren manche Kommunen als gäbe es kein Morgen. Nicht nur, dass Bauanträge lange in der Bearbeitung sind, auch die Forderungen der Verwaltungen an mögliche Investoren werden mehr und detaillierter. Kommunale Aufgaben wie Straßen- oder Kitabau absolvieren nun Projektentwickler. Eine Hand wäscht die andere, könnte man es nennen. Gibst Du mir ein Grundstück, unterstütze ich dich in deinem Wirkungskreis. Es bleibt dabei: Von ordnungspolitischer Fragwürdigkeit abgesehen – Kompromisse dürfen beiden Seiten nicht die Luft zum Atmen nehmen.

Für überzogen positiv hielten einige Experten viele Jahre das Ansinnen von Privatinvestoren, die gute alte Platte zu kaufen und mit einem zeitgemäßen Image zu belegen. Nun springen viele auf diesen Zug auf. Nicht nur wegen der Wohnraumknappheit – die Platte hat eine Menge Potenzial. Grundrissänderungen beispielsweise lassen großzügige Familienwohnungen entstehen. Die soziale Mischung in den Wohngebieten gelingt mit zunehmender Sanierung wieder besser. Die voranschreitende Alterung der Gesellschaft lässt Umbauten notwendig werden, in Sachsen-Anhalt haben 96 Prozent der Wohnungen keinen Aufzug. Ein Negativ-Spitzenrekord! Rekordsummen wurden im Jahr 2016 bei den Pflegeimmo-

bilien erzielt – das Transaktionsvolumen aus dem Jahr 2006 verdoppelte sich. Hier liegen für Investoren viele Chancen. Langfristige Pacht- und Mietverträge sichern die Rendite, der demografische Wandel lässt den Ausblick zu, dass in dieser Produktklasse in den kommenden Jahren noch allerlei Bewegung steckt. Und auch hier wird munter reguliert. Immer neue Richtlinien verändern das Anforderungsniveau. Allein das Anpassen von Bestandsimmobilien auf den aktuell geforderten Standard wird Investitionsmillionen verschlingen.

Kapitalgeber könnten sich aber neben Wohnen und Pflege auch dem Officemarkt zuwenden. Wie in Dresden sieht es in anderen Städten aus: Mit dem Wort Verknappung ist eigentlich alles beschrieben. Nur, dass die hohen Mietpreise noch nicht in den Köpfen der Kunden nachhaltig hinterlegt sind.

Die Zeit der Prosperität geht also weiter. Und sie ist Chance und Aufgabe: Die Stadtentwickler und Kommunen sind gefragt, wenn es darum geht, die Städte sinnvoll zu planen und den Blick darauf zu richten, wie diese Hochphase nachhaltig genutzt werden kann.

Ich freue mich auf Ihre Anregungen für die kommenden Hefte unter:
ruecker@immobilien-aktuell-magazin.de.

Herzliche Grüße,

Michael Rücker