

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein MASTERPLAN sollte die Stadtentwicklung leiten

Der Wohn- und Gewerbeimmobilienbau steht vor einer Reihe von Herausforderungen. Vor allem die langen Entwicklungszyklen erschweren die Schaffung neuer Wohn- und Gewerbeflächen.

Von Stephanie Burger

REGENSBURG. Lange Projektentwicklungszyklen, steigende Grundstücks- und Baupreise, immer komplexere Prozesse und Auflagen, die die Flexibilität hemmen – das sind die Herausforderungen, die Wohn- und Gewerbeimmobilienentwickler heute beschäftigen. Wie sich die Probleme konkret darstellen und welche Spezifika es in den beiden Bereichen gibt, schilderten Reinhard Griebel, der Vorsitzende des Vorstands der Immobilien Zentrum Holding AG, und Christian Bretthauer, Geschäftsführer der IIV Immobilien Management GmbH, bei einem Redaktionsgespräch mit der Wirtschaftszeitung.

Die Bauherren von Wohnraum sei nicht nur aus Mieten, sondern auch aus Kernverflechtung eine Herausforderung, erklärte Griebel. Neben den Grundstückpreisen seien vor allem auch die Baupreise in den vergangenen Jahren enorm ansteigend. „Preissteigerer sind unter anderem die stetig zunehmenden Anforderungen und Auflagen, die es erfüllen gilt, beispielsweise im Hinblick auf die Energieeffizienzstandards oder den Lärm- und Immissionschutz.“ Durch erhöhte Verkaufspreise, der je nach Lage und Ausstattung sehr hoch ausfallen können, „Ich denke aber, dass wir in Regensburg – gerade bei den derzeit aufgerufenen Spitzenpreisen – einen Höhepunkt erreicht haben“, sagte Griebel. Auch Mieten von bis zu 16 Euro pro Quadratmeter für Zwei-, Drei- oder gar Vier-Zimmer-Wohnungen, die inzwischen aufgerufen wurden, könnten sich „Durchschnittswerte“ kaum mehr leisten.

Bauen muss schneller gehen

Eine weitere Ursache steigender Wohnkosten wird Bretthauer zufolge allerdings oft vergessen: der zunehmende Wohnflächenverbrauch. Dieser liegt in Deutschland aktuell bei knapp 60 Quadratmetern pro Person, „überhöht wird außerdem, dass die Mieten nicht stärker steigen sind als die Einkommen“, sagte Bretthauer.

Als Grundproblem, das in Wechselwirkung mit allen anderen steht, machten die Projektentwickler die langen Entwicklungszyklen bei Wohn- und Gewerbeimmobilien aus. „Wir planen heute, was in rund sieben Jahren fertiggestellt sein wird“, bringt Bretthauer die Komplexität an. Einmaliges Entwerfen von Gewerbeimmobilien auf den Punkt. Die Gründe, warum bis zum ersten Spatenstich so viel Zeit vergeht, sind vielfältig. Dazu gehören laut Bretthauer



Christian Bretthauer

unter anderem Mängel in der Organisation, zunehmende regulatorische Auflagen wie zum Beispiel zu den Ökobilanzen und vor allem die sich oft häufenden Baugenehmigungsverfahren. „Wir brauchen bei den Baugenehmigungen dringend eine Beschleunigung“, kritisierte Bretthauer. Von der Ende vergangenen Jahres verschiedenen Reform der Regensburger Bauordnung, die unter anderem die Einführung einer 90-Tage-Frist für Baugenehmigungen – sollte der Antrag bis dahin nicht bearbeitet sein, gäbe er sich eine kleine Verbesserung. „Der Vorteil auch wir immer im Detail, es ist nicht klar, wann die Frist beginnt, um müssen fristgerecht beteiligt werden und in den Anträgen heranzuführen nach Personalhoheit“, meinte Bretthauer. Auch Griebel hält die 90-Tage-Frist bis zur Schaffung von Baurecht für utopisch, insbesondere, wenn es um den Geschosswohnungsplan geht, da hier die Aufgabenstellungen besonders komplex sind. Bretthauer spricht sich für eine Verschärfung und stärkere Individualisierung des Baugenehmigungsverfahrens aus. „Die Lenkungspläne sein Welche Unterlagen, Gedanken und weitere Dokumente braucht man bei welcher Art von Vorhaben?“

Die langen Entwicklungszyklen haben laut Griebel außerdem zur Folge, dass vom Projektstart das genaue Ziel noch nicht definiert werden kann. „Wir wissen am Anfang nicht, wohn die Reise geht, welcher Wohn- und Gewerbenutzung sich bei eine Debatte, später als sinnvoll erwiesen wird.“ Deshalb sei es wichtig, die Flächen flexibel zu gestalten, um verschiedene Nutzungen zu ermöglichen, ergänzte Bretthauer. „Unser Ansatz ist es, die Inneneinrichtung eines Gebäudes komplett flexibel zu halten.“

Generell sprechen sich die beiden Projektentwickler für eine Vereinachung von Geostandards, Verfahren und Regularien im Kontext des gesamten Baugewerbes aus. Bretthauer kritisiert etwa die Unübersichtlichkeit der heutigen zum Lärmschutz. „Sowohl was die Beteiligung von Lärmschutzwerten in den Kommunen im Vorfeld fallen unter-schiedlich aus. Ob wir richtig liegen, wissen wir erst, wenn der Bau steht.“

Kritik über Bretthauer auch an der Verschärfung der Energieeffizienzstandards (EEHV). „Ja, es ist nicht nachhaltig, wenn ab einem gewissen Punkt in die Energieeffizienz, beispielsweise durch noch mehr Wärmedämmung, viel

mehr investiert wird, als dann an Einsparung letztendlich herauskommt.“ Was das Geschäft der Immobilienentwickler in Regensburg zusätzlich erschwert und Punkte ebenfalls in die Länge zieht, ist nach Ansicht beider Interviewter das weitgehende Fehlen von überregionalen Stadtentwicklungs-konzepten. „Der Fokus richtet sich auf einzelne Bauquartiere. Ein übergreifendes, mehr quartiersübergreifendes Konzept, das jedes Quartier standardmäßig mit den gleichen Auflagen belegt werden, ob es zu hinterfragen, ob diese dort auch sinnvoll seien, in Quartieren, in denen vorwiegend Senioren leben, hat sich beispielsweise herausgestellt, dass wir vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen einfach nicht brauchen. Auch die Auflage sozialen Wohnraum auszuweisen, sollte quartiersübergreifend definiert werden. Es ist doch viel sinnvoller, wie verknüpft dort sozialen Wohnraum zu schaffen, wo es die Bewohnerstruktur gut zulässt, um dafür dort, wo ohnehin schon soziale Brennpunkte sind, eine Quote zu unterschreiten“, sagte Griebel.

Nachverdichtung bietet Potenzial
Dass der „große Entwurf“ fehlt, zeigt sich Bretthauer zufolge auch daran, dass es keine Antworten auf gesellschaftliche Veränderungen im urbanen Nutzungsverhalten sowie bei der Mobilität gibt. „13.000 Altfahradabnehmer

„Wenn Nachverdichtung erleichtert werden soll, dann muss sich das auch in der Regensburger Bauordnung niederschlagen.“

Christian Bretthauer

stimmten unmöglich eine Einzelhandelsfläche von fast 2000 Quadratmetern am Leben erhalten. Man bräuchte ein Konzept, um Kaufkraft von außen heranzuziehen und dabei gleichzeitig ein darauf abgestimmtes Mobilitätsangebot zu schaffen.“ Generell sollten infra-strukturelle Überlegungen eine Quartierserschließung von Anfang an begleiten, ergänzte Griebel.

Die viel diskutierte Nachverdichtung, insbesondere die gezielte Nutzung von Flächen und Immobilien, bietet nach Ansicht beider Experten durchaus Potenzial für mehr Wohnraum und effizientere Flächennutzung. Dennoch lässt es aus verschiedenen Gründen nur einen Teil des Problems. „Ob Nachverdichtung sinnvoll ist, hängt unter anderem vom Standort ab“, führt Griebel aus. „End in der Praxis ist nachverdichten nicht so einfach, wie es klingt. Es treffen dabei viele Interessen aufeinander, wir haben auch hier das Problem langer Genehmigungsverfahren und zu vieler Regularien.“

Hinzu kommt, dass politische Zielsetzungen oft keine Entsprechung auf regionaler Ebene finden. „Wenn Nachverdichtung erleichtert werden soll, dann muss sich das auch in der Bayerischen Bauordnung niederschlagen“, erläutert Bretthauer. Ohne seiner Ansicht nach allerdings nicht gehen. „Der Druck auf die Städte ist zu groß.“

Auch wenn Grundstücksflächen für beide Nutzungen knapp sind – Flächenkonkurrenz zwischen Wohnen und Gewerbe halten weder Griebel noch Bretthauer für das zentrale Problem. „In gewisser Weise gibt es die Konkurrenz natürlich, wenn beispielsweise eine Kommune Wohn- in Gewerbeflächen umwidmen will, weil Letzteres lukrativer ist. Aber oft entscheidet einfach auch die Lage über die Nutzungsart“, sagte Bretthauer. Letztendlich es es entscheidend, Flächen intelligent zu planen. „Die Lockerung des Anliegsgebietes, die es erlaubt, an jeder Autobahnabfahrt ein neues Gewerbegebiet zu errichten, wird dem allerdings kaum beitragen.“

Nicht nur das Thema Flächenverbrauch, sondern die Nachhaltigkeit insgesamt spielt bei der Immobilienprojek- tentwicklung eine immer größere Rolle. „Das Thema ist immer wichtiger. Es beginnt schon bei der Frage, wo die Rohstoffe herkommen, begleitet den kompletten Bauprozess und reicht bis



Die Immobilienprojektentwickler Christian Bretthauer und Reinhard Griebel im Gespräch mit den Wirtschaftszeitungsredakteuren Stephanie Burger, Gerd Otto und Mechthild Nitzsche (v.l.)

Fotos: Timo Leu

WIE SICHER IST IHR FUNDAMENT?

Als externe Datenschutzbeauftragte schützen, beraten, schulen und überprüfen wir das Datenschutz-Fundament Ihres Unternehmens. Überlassen Sie den Experten von Projekt 29 die Umsetzung der komplexen Anforderungen nach EU-DSGVO.

Einfach, sicher und auf Ihr Unternehmen zugeschnitten.

DAUER BAUSTELLE DATENSCHUTZ

Projekt 29 | Datenschutz | Informationssicherheit

Projekt 29 GmbH & Co. KG | Ostengasse 14 | 83047 Regensburg | Tel.: 0941-29 86 93 0 | Fax: 0941-29 86 93 16 | E-Mail: info@projekt29.de | www.projekt29.de

„Ich denke (...), dass wir in Regensburg – gerade bei den derzeit aufgerufenen Spitzenpreisen – einen Höhepunkt erreicht haben.“

Reinhard Griebel

