

Leerstand von Ladenflächen nimmt deutlich zu – Starke Nachfrage nach Eigenheimen im Umland

Quelle "Immobilienverband IVD Bundesverband e.V.", <https://ivd.net/>

Der Leerstand von Gewerbeimmobilien nimmt derzeit vor allem in Klein- und Mittelstädten deutlich zu. Nach Einschätzung von Immobilienexperten hat der Leerstand in Mittelstädten mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern seit Beginn der Corona-Pandemie am stärksten um fast 27 Prozent zugelegt. In Kleinstädten mit bis zu 20.000 Einwohnern betrug der Anstieg 25,4 Prozent. Bei Wohnimmobilien ist einen starken Anstieg der Nachfrage nach Einfamilienhäusern zu verzeichnen. Das sind die Ergebnisse einer aktuellen Umfrage des Immobilienverbandes Deutschland IVD.

Leerstände von Gewerbeflächen sind kein vorübergehendes Phänomen

In Klein- und Mittelstädten stehen derzeit in 1A-Lagen rund 15 Prozent der Geschäfte leer. In den jeweiligen 1B-Lagen liegt die Leerstandsquote sogar bei bis zu 25 Prozent. Bei fast jedem dritten Mietverhältnis sind zudem Mietrückstände zu beklagen, ein Ausdruck der angespannten wirtschaftlichen Situation vieler Einzelhändler. Gleichzeitig sehen die Befragten im zunehmenden Leerstand innerstädtischer Ladenflächen kein vorübergehendes Phänomen, welches sich nach der Pandemie abschwächen wird. Zwei Drittel von ihnen halten die Entwicklung für unumkehrbar. Umso stärker stellt sich die Frage nach einer Umwandlung von Ladenflächen in Wohnraum. Zwei Drittel der Marktbeobachter sehen hier eine entsprechende Nachfrage.

Eine Umwandlung in Wohnungen ist aus Sicht des IVD vor allem in B- und Nebenlagen von Klein- und Mittelstädten denkbar, wo Erdgeschosse bereits entsprechend zum Wohnen genutzt werden.

Strukturellen, also dauerhaften Leerstand, erwarten die IVD-Experten nicht in den A-Lagen. Die derzeitigen Leerstände in den A-Lagen werden sich nach ihrer Einschätzung wieder vermieten lassen, wenn auch unter niedrigeren Mieten als vor der Pandemie. Zudem wird die Flächennachfrage kleinteiliger werden. B- und Nebenlagen sind dagegen von strukturellem Leerstand in vielen Städte-kategorien betroffen, so die Immobilienexperten.

IVD-Präsident Jürgen Michael Schick: „Vermieter müssen in die Lage versetzt werden, Einzelhandelsflächen entsprechend umzubauen. Derzeit steht dem jedoch insbesondere das Bauordnungsrecht entgegen. Mit der Umnutzung ist ein Bauantrag zu stellen und damit das aktuelle Baurecht einzuhalten, was wirtschaftlich schwer umsetzbar ist. Diesem Aspekt sollte das Bauordnungsrecht der Länder Rechnung tragen und zugunsten von Wohnraum Ausnahmen schaffen. Die erteilte Baugenehmigung sollte eine Rückkehr zu einer Gewerbenutzung ermöglichen, ohne dass es zu einem Verstoß gegen eine etwaige Zweckentfremdungsverordnung kommt. Dies könnte über eine Revisionsklausel erfolgen, die nach Beendigung eines Wohnmietvertrages die Rückkehr zur Gewerbenutzung möglich macht.“

Deutlicher Trend zum Wohnen im Umland festgestellt

Neben dem zunehmenden Leerstand von Gewerbeflächen sorgt die Pandemie auch für eine veränderte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. 53 Prozent der IVD-Mitglieder beobachten seit Beginn der Corona-Pandemie eine stärkere Nachfrage nach Eigenheimen im Speckgürtel der Großstädte. In Kleinstädten beobachtet knapp die Hälfte der Befragten ein zunehmendes Interesse an Eigenheimen. Auch hier hat sich die Nachfrage in den vergangenen Monaten deutlich erhöht. Die Zahlen bestätigen den Eindruck von IVD-Präsident Schick: „Die Menschen entdecken in Zeiten der Pandemie die eigenen vier Wände neu. Je länger die Kontaktbeschränkungen anhalten, desto stärker wird der Wunsch nach Selbstverwirklichung, Sicherheit und mehr Platz für die eigene Familie. Das Haus im Grünen ist wieder zu einem Sehnsuchtsobjekt für viele geworden. Diesem Trend muss die Politik mit einer intensiveren Förderung von Wohneigentum gerecht werden. Nach dem Auslaufen des Baukindergeldes gibt es hier faktisch keine wirksame Förderung mehr.“