

Leerstand hier, Wohnungsknappheit dort: Immobilienmarkt im Wandel

Bo Nintzel

Deutschlandweit kämpfen Kommunen gegen innerörtlichen Leerstand, während insbesondere die großen Städte händeringend nach bezahlbarem Wohnraum suchen. Dies stellt Kommunalverwaltungen und Wirtschaftsförderungen vor große Herausforderungen und bietet Platz für neue Portale und Chancen für die Immobilienwirtschaft.

Sinkende Bevölkerungszahlen und Leerstände im ländlichen Bereich auf der einen Seite, überhitzte Preise und Wohnungsknappheit in den Metropolen auf der anderen Seite – beides sorgt dafür, dass eine Akteurin die Bühne der Immobilienwirtschaft betritt, die sonst in diesem Bereich sehr zurückhaltend agiert: die Kommune.

Spätestens seit der Baugesetzbuchnovellierung aus dem Jahr 2013 und der dort eingeführten Pflicht für Kommunen, im Rahmen einer Bauleitplanung für Neubaugebiete abzuwägen, ob es nicht innerörtliche Entwicklungspotenziale gibt, ist der Druck auf die deutschen Kommunalverwaltungen stark gestiegen, sich aktiv mit dem Thema der Innenentwicklung zu beschäftigen. Dabei gilt es, sich mit dem eigenen lokalen Immobilienmarkt auseinanderzusetzen und nicht ausschließlich auf die Ausweisung neuer Baugebiete zu setzen.

Dabei liegt das Hauptaugenmerk in einem ersten Schritt darin, zunächst alle Potenzialflächen, wie Brachen, Baulücken, mindergenutzten Flächen, Nachverdichtungsareale oder Konversionsflächen zu identifizieren und zu dokumentieren. Und zwar nicht nur solche Objekte, die die öffentliche Hand bereits besitzt, sondern vor allem auch Flächen, die sich in Privateigentum befinden. Ziel ist es, diese Flächen für den Immobilienmarkt zu gewinnen, um dem Druck auf fehlenden Wohnraum in den Metropolen nachzukommen. Doch die Aktivierung von Potenzialflächen ist ein langwieriger Prozess. Es gibt Gründe, warum die identifizierten Flächen nicht am Markt zu finden sind: zerstrittene Eigentümergemeinschaften, falsche Wertvorstellungen, steuerliche Verflechtungen mit Betriebsvermögen oder einfach schlicht Unwissenheit – um nur einige zu nennen. Gleichzeitig müssen die Kommunalverwaltungen städtebauliche Vorgaben erarbeiten und ggf. Gelder für die Aufstellung von Bebauungsplänen investieren. Die Ziele sollten sich dabei idealer-

weise mit den Vorstellungen des Eigentümers und möglicher Investoren decken. Ein Prozess, der nicht von heute auf morgen beendet ist, zumal passende Investoren und Bauträger seitens der Kommune erst einmal gefunden werden müssen. Die Personalknappheit bei den Kommunen einmal ganz außen vorgelassen.

In ländlich geprägten Regionen sind die Voraussetzungen genau konträr. Bedingt durch den demographischen Wandel und fehlende Perspektiven am Arbeitsmarkt veröden die Innenstädte, verfallen Häuser und die Kommunen haben mit hohen Leerstandsquoten zu kämpfen. Am Immobilienmarkt werden nur wenige dieser leerstehenden Objekte gehandelt – kein Wunder, sind sie doch in Immobilienportalen in den seltensten Fällen zu finden. Auch hier ist die Kommune gefordert zu handeln – im Idealfall, indem die Angebote für den Markt transparent gemacht werden.

Durch die zwar langsam, aber stetig vorangehende Aktivierung neuer Areale wird es auf Dauer auch zu einer Erholung der Immobilienpreise kommen und vor allem wird es den so dringend benötigten sozialen Wohnraum geben.

Klassische Aufgabe der städtischen Wirtschaftsförderung ist es, Unternehmen bei der Ansiedlung zu begleiten. Dazu gehört auch die Suche nach der geeigneten Fläche, die sich zunehmend nicht in kommunaler Hand befindet. Nun ist die Wirtschaftsförderung selbstverständlich nicht als Makler am Markt tätig, dennoch findet sie sich oftmals in einer Vermittlerrolle zwischen Suchendem und Anbieter wieder. Auch hier ist den Kommunen mit einer transparenten Darstellung des Marktes geholfen – vor allem von Objekten, die normalerweise nicht öffentlich gehandelt werden. Gleichzeitig ist eine Digitalisierung von Prozessen gefragt.

Welche Bedeutung hat nun diese immer aktivere Rolle der Kommunen für den Immobilienmarkt? In Regionen, in denen Wohnraumknappheit herrscht, werden die Verwaltungen der Städte und Gemeinden einen entscheidenden Beitrag zur

Sie sind hier: [KIP Frankfurt am Main](#)

[» Zur Homepage von Frankfurt am Main](#)



Immobilien in Frankfurt am Main: Der lokale Immobilienmarkt auf einen Blick



Stadt Frankfurt am Main

Frankfurt am Main verfügt über hervorragende Standortqualitäten für Unternehmen jeder Größe. Die Stadt ist das wirtschaftliche und geografische Zentrum der Region FrankfurtRheinMain. Mit ihren mehr als 43.000 wirtschaftlich aktiven Unternehmen erwirtschaftet sie ein Viertel des Bruttoinlandsproduktes des Bundeslandes Hessen und stellt mit...

[» Mehr Informationen anzeigen](#)

Bauen in Frankfurt am Main

[» Grundstücke](#)
[» Neubaugebiete](#)

Sie möchten bauen und suchen Grundstücke in Frankfurt am Main, die zur Wohnbebauung geeignet sind? Hier finden Sie Baugrundstücke.

Immobilien kaufen in Frankfurt am Main

[» Häuser](#)
[» Wohnungen](#)
[» Sonstige Immobilien](#)

Sie suchen ein Haus oder eine Eigentumswohnung in Frankfurt am Main zum Kauf? Informieren Sie sich hier über passende Angebote.

Immobilien mieten in Frankfurt am Main

[» Wohnungen](#)
[» Häuser](#)
[» Pachtgrundstücke](#)

Sie möchten nach Frankfurt am Main ziehen oder in Frankfurt am Main umziehen und suchen eine Immobilie zur Miete? Angebote finden Sie hier.

Gewerbeobjekte in Frankfurt am Main

[» Flächen](#)
[» Gewerbegebiete](#)
[» Immobilien](#)

Sie suchen Gewerbeflächen oder Gewerbeimmobilien am Standort Frankfurt am Main? Gewerbeobjekte finden Sie hier.

Immobilien in Frankfurt am Main anbieten

Sie möchten eine Immobilie anbieten? Die Stadt Frankfurt am Main gibt auch Privatpersonen und gewerblichen Anbietern die Möglichkeit, Immobilienangebote auf dem kommunalen Immobilienportal Frankfurt am Main zu präsentieren.

[» Immobilie inserieren](#)

Beispielobjekte im Kommunalen Immobilien-Portal für Frankfurt am Main

Aktivierung neuer Flächen beitragen. Ihnen obliegt die Identifizierung der Potenzialflächen, die Ansprache der Eigentümer, die Schaffung von Baurecht und die Darstellung der Objekte in geeigneten Portalen zur Suche von Bauträgern und Investoren. Gleichzeitig wird es zukünftig immer seltener klassische Neubaugebiete mit Einzel- und Doppelhausbebauung geben, die zwar derzeit ein sicherer Garant für Kommunen sind, Geld in die knappen Haushaltskassen zu spülen, aber aus ökologischer und ökonomischer Sicht keine Zukunft haben. Das Bauträger-Geschäft wird zunehmen, jedoch nicht ohne Einbeziehung der kommunalen Verwaltungen. Durch die zwar langsam, aber stetig vorangehende Aktivierung neuer Areale wird es auf Dauer auch zu einer Erholung der Immobilienpreise kommen und vor allem wird es den so dringend benötigten sozialen Wohnraum geben. Im ländlichen Raum, der oftmals bereits 20 bis 30 Kilometer vor den Toren der Großstädte beginnt, wird insbesondere der Leerstand als Angebot auf den Immobilienmarkt kommen. Erfolgreiche Beispiele, wie in der nordhessischen 4000-Einwohner-Stadt Wanfried, die in den vergangenen Jahren



Die Städte und Gemeinden werden sukzessive dazu übergehen, eigene Immobilienportale am Markt zu etablieren – kommunale Immobilienportale, mit denen sie eine transparente Übersicht der in ihrem Ort gehandelten Immobilien darstellen können, ohne selbst als Anbieter aufzutreten.

eine Vielzahl ihrer mehr als 50 leerstehenden Häuser erfolgreich vermarktet hat, zeigen, dass eine transparente Darstellung aller Angebote immens wichtig ist. Das große Angebot an günstigem Wohnraum auf dem Land mit einem

derzeit stark forcierten Ausbau des Breitbandnetzes wird langfristig zu einer spürbaren Rückwanderung in ländliche Gebiete führen.

Die großen Immobilienportale sind in Deutschland seit Jahren etabliert und können nahezu beliebig an der Preisschraube drehen. Doch damit verschließen sie sich der Zielgruppe der Kommunen, obwohl diese, wie wir gesehen haben, eine entscheidende Rolle am Immobilienmarkt der Zukunft spielen. Ein deutschlandweites Portal ist aber grundsätzlich auch der falsche Ansatz für Kommunen – haben diese doch in den seltensten Fällen eigene Angebote zur Veröffentlichung. Für Städte und Gemeinden, aber auch für Verwaltungsgemeinschaften und Landkreise ist es viel entscheidender, ihren lokalen Immobilienmarkt vor Ort ganzheitlich abzubilden. Dazu gehören selbstverständlich eigene Angebote, aber vielmehr noch die Objekte, die von Privatpersonen und den örtlichen Immobilienmaklern angeboten werden. Und ist das nicht auch für Immobilienprofis viel interessanter? Die Fokussierung auf den lokalen Markt – sowohl offline als auch online? Die Städte und Gemeinden werden sukzessive dazu übergehen, eigene Immobilienportale am Markt zu etablieren – kommunale Immobilienportale, mit denen sie eine transparente Übersicht der in ihrem Ort gehandelten Immobilien darstellen können, ohne selbst als Anbieter aufzutreten.

Mit KIP | Das kommunale Immobilienportal existiert bereits eine Plattform, die sich dank einer modularen Struktur als Quasi-Standard bei den Kommunen durchsetzt. So haben beispielsweise in Hessen deutlich über 50 Prozent aller Kommunen das Portal aktiv im Einsatz, aber auch deutschlandweit setzt sich die Plattform sukzessive als Lösung durch. Der lokale, werbefreie und kommunale Ansatz der Plattform sorgt dabei für eine hohe Präsenz in Suchmaschinen, die Bewerbung der Plattform durch die Kommunen für eine Bekanntheit in der Bevölkerung. Bei einer sehr überschaubaren Kostenstruktur für Anbieter ist die Plattform auf dem besten Weg, auf Grundlage der kommunalen Zusammenarbeit einen Wandel am Immobilienportalmarkt herbeizuführen.

Der Autor:



Bo Nintzel ist Geschäftsführer der immovativ GmbH. Nach seinem Studium an der TU Darmstadt hat er schnell seine Leidenschaft für die Entwicklung von Online-Portalen für die Immobilienwirtschaft entdeckt. Mit einer über 10-jährigen Unternehmenshistorie betreibt die immovativ GmbH heute einerseits das Immobilienportal wunschimmobilien.de und hat sich andererseits auf die Entwicklung von technischen Werkzeugen und Produkten für Kommunen und Wirtschaftsförderungen spezialisiert. Dazu zählt auch KIP | Das kommunale Immobilienportal.



Wer sich im lokalen Portal seiner Stadt nach der passenden Immobilie umschaut, ist oftmals auch wirklich an einem Objekt interessiert. Gleichzeitig finden sich auf den Portalen Angebote von Privatpersonen, die meist gerne eine professionelle Unterstützung durch den Makler vor Ort annehmen.

Liegt auch eine Chance für die Immobilienwirtschaft in dem neuen Selbstverständnis der Kommunen, sich aktiv am Immobilien- und Portalmarkt zu beteiligen? Die Antwort ist ganz klar ein Ja! Allein der Prozess von der Identifizierung bis zur Aktivierung von Potenzialflächen birgt unzählige Dienstleistungen, die die Immobilienwirtschaft leisten kann. Hier ergeben sich Chancen, als Mediator, als Vermittler oder Experte involviert zu werden. Neue Angebote kommen auf den Markt, die bislang nicht bekannt sind. Der Mangel an Personal bei Kommunen sorgt für eine Auslagerung einzelner Prozesse und das wiederum für neue Tätigkeitsfelder bei Immobilienprofis.

Die Vernetzung der Immobilienwirtschaft mit der Wirtschaftsförderung vor Ort ist in der Regel ebenso eine befruchtende Zusammenarbeit. Im Rahmen der Standortsuche werden Interessenten oftmals durch die Stadt an den Anbieter weitervermittelt.

Aber auch die kommunalen Portale bergen eine Vielzahl von Vorteilen wie etwa die Stärkung des eigenen Unternehmens vor Ort über ein Unternehmensprofil im offiziellen Immobilienportal der eigenen Stadt. Allein der Mehrwert für die eigene Homepage durch die Verlinkung, die sich vom Stadtportal auf die eigene Internetpräsenz ergibt, bewerten Suchmaschinenexperten mit 4-stelligen Summen. Aber auch die hohe Qualität der Anfragen wird geschätzt. Wer sich im lokalen Portal seiner Stadt nach der passenden Immobilie umschaut, ist oftmals auch wirklich an einem Objekt interessiert. Gleichzeitig finden sich auf den Portalen Angebote von Privatpersonen, die meist gerne eine professionelle Unterstützung durch den Makler vor Ort annehmen.

Fazit: Sowohl der Immobilienmarkt als auch der Portalmarkt unterziehen sich einem zwar langsamen, aber stetigen Wandel. Die Kommune als Akteurin am Markt sorgt für eine neue Transparenz am Immobilienmarkt und ist gleichzeitig darum bemüht, neue Flächen zu aktivieren. Dabei entstehen auch neue digitale Werkzeuge, die Prozesse optimieren und im Falle von Portalen auch direkt den Immobilienanbietern vor Ort zu Gute kommen. Insgesamt eine spannende Entwicklung, die jeder Immobilienprofi im Auge behalten sollte. ■