

## Das Kapital geht, das Personal kommt

Auswirkungen der EU-Osterweiterung auf den deutschen Wohnungsmarkt / Entwicklungschancen für historische Universitätsstädte

Zum 1. April 2004 wurden zehn neue Mitgliedstaaten in die Europäische Union aufgenommen. Das große ökonomische Gefälle zwischen den Beitrittsländern und den bisherigen 15 EU-Ländern beeinflusst als Katalysator für Wanderungsbewegungen der jungen Bevölkerung einerseits und einer zunehmenden Deindustrialisierung in den bisherigen EU-Ländern andererseits auch die deutschen Immobilienmärkte.

Bei den neuen Mitgliedern handelt es sich überwiegend um Länder des ehemaligen Ostblocks, die, obwohl im Transformationsprozess vorangeschritten, sich hinsichtlich der Einkommen und des Reifegrads der Volkswirtschaft deutlich unterhalb der bisherigen 15 EU-Länder bewegen. Alle Beitrittsländer zusammen genommen erbringen nur eine ähnlich hohe Wirtschaftsleistung wie das Bundesland Baden-Württemberg.

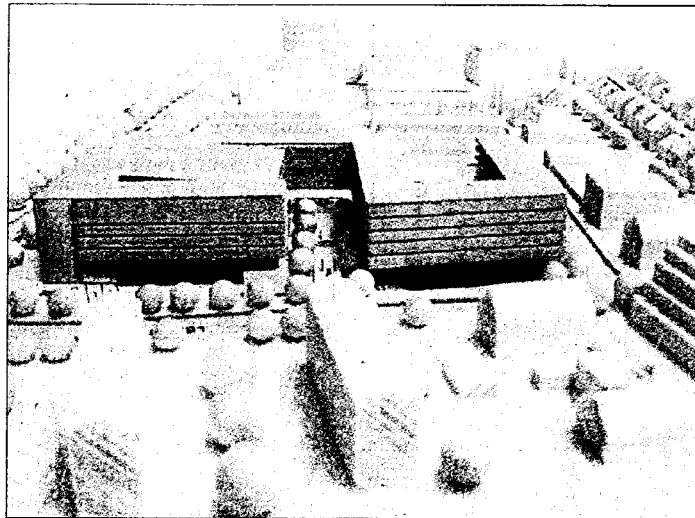
Der Bevölkerungszuwachs durch die Beitrittsländer beträgt 36 Prozent. Allerdings herrscht in allen Beitrittsländern eine schrumpfende Bevölkerungsentwicklung vor. So gehen Wissenschaftler davon aus, dass es beispielsweise in Estland bis 2050

ein Drittel weniger Esten geben wird. Dies hängt insbesondere mit dem häufig dramatischen Übergang von einer sozialistischen Planwirtschaft in das kapitalistische System der Marktwirtschaft zusammen.

Anpassung birgt sozialen Sprengstoff

Sieht man sich das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf an, so beträgt dies in den alten EU-Ländern rund das Fünffache der Beitrittsländer. Durch den dynamischen Anpassungsdruck erwächst hieraus ein enormer sozialer Sprengstoff und eine alte ökonomische Weisheit gewinnt neue Tragweite: Kapital ist mobil, Arbeiter sind es nicht.

Durch den Beitritt wird der Kapitalexport in die Beitrittsländer mit ihren billigeren Arbeitskräften zunehmen. Deutschland wird eine Periode der Deindustrialisierung erleben. Nach einer Umfrage des Deutschen Industrie- und Handelstages gaben 43



Planung und Bau von Studentenwohnungen in Freiburg sind überfällig: Modell der Bebauung des Brielmann-Geländes

FOTO: STADT FREIBURG

Prozent der befragten Unternehmen an, sich außerhalb Deutschlands zu engagieren, vor fünf Jahren waren es nur 30 Prozent. Für Arbeitnehmer in Deutschland gibt es in der industriellen Produktion zunehmend weniger Arbeitsplätze. Für sie besteht daher auch wenig Anreiz, Immobilien zu erwerben. In den Beitrittsländern dagegen leidet vor allem die

leistungs- und lernbereite Jugend unter den wirtschaftlichen Verhältnissen. Ihr Interesse an den schlecht bezahlten industriellen Arbeitsplätzen ist gering. Sie wandert daher bereitwillig in Länder mit umfangreichen Bildungsangeboten und hohem Freizeitwert aus. Schon heute beträgt der Anteil der ausländischen Studenten an der Universi-

tät Freiburg 40 Prozent, wovon wiederum 25 Prozent der jungen Leute aus den Beitrittsländern kommen. Standortvorteile genießen künftig vor allem Immobilienmärkte, von denen sich die Jugend angezogen fühlt. Diese bevorzugt erfahrungsgemäß Städte mit einem guten und vielseitigen Bildungs- und Freizeitangebot.

Die Universitätsstadt Freiburg gehört nicht ohne Grund zu den am schnellsten wachsenden Städten Deutschlands. Generell weisen historisch gewachsene Universitätsstädte hohe Entwicklungschancen auf, während traditionelle Industriestandorte wie Stuttgart zukünftig an Bedeutung verlieren

werden. Diese Veränderungen in den Immobilienhierarchien lassen sich schon heute in Ansätzen beobachten.

Hans-Hermann Francke

Der Autor ist Direktor des finanzwissenschaftlichen Instituts der Universität Freiburg und Studienleiter der Deutschen Immobilien Akademie (DIA) an der Uni Freiburg

### MIETRECHT

#### Miete und Kaution

Mieter brauchen sich von ihren Hauswirten nicht alles gefallen zu lassen. Allerdings dürfen sie auch nicht tun und lassen, was sie wollen. Ein diesen Zusammenhang klärendes Urteil kommt vom Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt AZ: 2 W 10/04.

Ein Mieter wollte keine Miete mehr zahlen mit dem Argument, man könne diese mit der Kaution verrechnen. Der Wohnungseigentümer wollte sich jedoch darauf nicht einlassen, so dass es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kam. Das Oberlandesgericht entschied, dass eine Verrechnung von noch ausstehender Miete mit der Kaution nicht rechtens sei. Der Mieter musste demnach seinen vertraglichen Pflichten nachkommen. *ovb*

### KONTAKT

#### Ansprechpartner:

BZ-Extra-Redaktion  
Basler Straße 88,  
79115 Freiburg  
G. Löffler ☎ 0761/496-5177  
Fax 0761/496-5199  
Loeffler@badische-zeitung.de  
www.badische-zeitung.de