

Ein Plädoyer für mehr Einfachheit

von Andreas Ibel, Präsident des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen



Quelle: BFW

Bauen in Deutschland im Jahr 2017 lässt sich nur so beschreiben: zu wenig, zu langsam, zu teuer. Die Immobilienunternehmen kämpfen mit einem wachsenden Vorschriften-Dschungel aus immer komplexeren Regulierungen in immer kürzeren Zeitabständen. Ein Blick in die Praxis zeigt: Eine größere Wohnungs-Projektentwicklung dauert etwa fünf Jahre. Doch allein in den vergangenen fünf Jahren haben sich die politischen Rahmenbedingungen durch steigende Abgaben und permanente ordnungsrechtliche Verschärfungen weiter verschlechtert. Seit 1990 haben sich die bauordnungsrechtlichen Vorschriften an den Neubau sogar vervierfacht.

Die Folgen für die Immobilienwirtschaft: Steigende Baukosten, explodierende Grundstückspreise und Verunsicherung bei den Investoren. Der Neubau von Wohnraum im niedrigen und mittelpreisigen Segment ist wirtschaftlich kaum noch darstellbar. Die Folgen für die Gesellschaft sind gravierend: Zunehmender Wohnraum-mangel, der sich in immer mehr Städten verschärft und inzwischen weit in die Mittelschicht hineinragt.

Dabei könnte es auch anders gehen: Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat in der vergangenen Legislaturperiode gemeinsam mit den Verbänden der Immobilienbranche ein komplettes Bündel an Empfehlungen für mehr bezahlbaren Neubau auf den Tisch gelegt. Umgesetzt wurde davon jedoch nur wenig. Eine positive Ausnahme war die Einführung des Urbanen Gebiets, mit dem den Kommunen ein zusätzliches Planungsinstrument an die Hand gegeben wurde.

Davon brauchen wir mehr! Vor allem aber brauchen wir die Rückkehr zur Einfachheit – durch eine ordnungsrechtliche 180-Grad-Wende, die mit überbürokratischen und komplexen Regelungen aufräumt. Bauen muss auf allen politischen Ebenen wieder einfacher, schneller und kostengünstiger werden.

Dafür müssen Bund, Länder und Kommunen an einem Strang ziehen. Die Kommunen müssen die Baulandvergabe vereinfachen und beschleunigen. Hier sollte nicht der Höchstpreis, sondern das Konzept ausschlaggebend sein. Dafür brauchen wir einheitliche und transparente Konzeptkrite-

rien für alle Unternehmen auf dem Markt. Die Länder müssen endlich den Wettlauf bei der Grunderwerbsteuer stoppen und diese bundesweit wieder auf ein investitionsfreundliches Niveau von 3,5 Prozent senken. Die Bundesregierung wiederum muss dringend das Normungswesen auf den Prüfstand stellen und wieder auf die reine Gefahrenabwehr beschränken.

Eine der größten Herausforderungen ist jedoch die technologieoffene Neukonzeptionierung und Vereinfachung des Energieeinsparrechts. Die Immobilienunternehmen stehen bei den energetischen Anforderungen vor einer wirtschaftlichen Zerreißprobe.

„... zu wenig, zu langsam, zu teuer.“

Vier Mal wurde die Energieeinsparverordnung seit dem Jahr 2002 bereits verschärft. Bei jeder Novelle stiegen die Baukosten überproportional an, während die Energieeinsparungen in den Promillebereich sanken. Hier darf es kein „weiter so“ geben – jetzt sind intelligente und effiziente Lösungen gefragt! Künftig sollte vor jeder Verabschiedung eines Gesetzes die Frage stehen, mit welchen politischen Maßnahmen sich ein Optimum an Klimaschutz erreichen lässt. Das Ergebnis muss ein auf die Immobilie abgestimmter Maßnahmenmix sein, der die Besonderheit des Gebäudes berücksichtigt.

Die Aufgaben, vor denen die neue Bundesregierung steht, sind also überaus komplex. Die Lösungen sollten es hingegen nicht sein. „Alles Richtungsweisende ist einfach“ – das hat der deutsche Dichter Erich Limpach bereits vor fast hundert Jahren erkannt. Diese Weisheit ist für die Bau- und Immobilienpolitik von Bund, Ländern und Kommunen im Jahr 2017 aktueller denn je!

Andreas Ibel arbeitet als Projektentwickler und ist ehrenamtlich Präsident des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. Die 1.600 überwiegend mittelständischen Mitgliedsunternehmen des BFW sind für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbenbaus in Deutschland verantwortlich.
