

Der ehrenamtliche BFW-Präsident Andreas Ibel äußert sich zu aktuellen Themen aus der Wohnungswirtschaft. Nach der Bundestagswahl plädiert er für eine 180 Grad-Wende beim Ordnungsrecht.

„Alles Richtungsweisende ist einfach“

Die Würfel sind gefallen, der neue Bundestag gewählt. Viel wurde versprochen in den vergangenen Monaten. Völlig zu Recht haben Parteien aller Couleur „Wohnen und Bauen“ zum Top-Thema im Wahlkampf gemacht. Denn die rückläufigen Baugenehmigungszahlen lassen keinen wahlkampfbedingten Interpretationsspielraum zu: Von einer Trendwende auf dem Wohnungsmarkt kann keine Rede sein.

Eine Million neue Wohnungen in den kommenden vier Jahren, oder auch 1,5 Mio.: Wer bietet mehr? Wie wenig belastbar diese Zahlen aus den politischen Wahlprogrammen sind, dürfte klar sein. Schließlich sind sich Politik, Wissenschaft und Immobilienwirtschaft seit geraumer Zeit einig: Wir brauchen jährlich rund 400.000 neue Wohnungen – und zwar für die nächsten fünf Jahre. Von der Umsetzung sind wir meilenweit entfernt. Bauen in Deutschland 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.

Beispiel Dachausbau und Dachaufstockung: Während eine Zwischendecke in den Sechzigern aus lediglich zwei Schichten bestand, sind es nun bis zu zwölf. Die energetischen

Vorgaben sowie Brandschutz- und Schallschutzertüchtigungen machen das Handwerk zur Wissenschaft. Die Vorschriftenflut erfasst alle Gewerke: Seit 1990 haben sich die bauordnungsrechtlichen Vorschriften an den Neubau vervierfacht.

Steigende Baukosten, explodierende Grundstückspreise und Verunsicherung bei den Investoren sind Folgen. Der Neubau von Wohnraum im niedrigen und mittelpreisigen Segment ist wirtschaftlich kaum noch darstellbar. Der Wohnraummangel verschärft sich in immer mehr Städten und ragt inzwischen weit in die Mittelschicht hinein.

Dabei hat das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen detailliert aufgezeigt, wie sich der Neubau ankurbeln lässt. Bekanntermaßen wurden bislang aber nur wenige Empfehlungen umgesetzt. 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 eine ordnungsrechtliche 180 Grad-Wende, die mit überbürokratischen und komplexen Regelungen aufräumt. Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen dringend vereinfacht und beschleunigt werden. Die Bundesregierung muss das Normungswesen über-

prüfen, entschlacken und die ordnungsrechtlichen Anforderungen wieder auf die reine Gefahrenabwehr beschränken. Wir brauchen einen Stopp der ständig steigenden Abgaben, um wieder bezahlbar bauen zu können. Und wir brauchen eine technologieoffene Neukonzeptionierung und Vereinfachung des Energieeinsparrechts: Nach vier EnEV-Verschärfungen seit dem Jahr 2002 stehen die Immobilienunternehmen hier vor einer wirtschaftlichen Zerreißprobe.

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 Limbach bereits zu Beginn des 19. Jahrhunderts erkannt. Eine Weisheit, die sicher auch für

unser Ordnungsrecht gilt: Denn Kompetenz zeigt sich in Einfachheit, nicht in einer permanent steigenden Zahl an Regulierungen.

Als Projektentwickler ist Andreas Ibel auch ein Mann der Praxis

BFW

