

Führung / Kommunikation

Forum Immobilienwirtschaft kontrovers: Immobilien – „Kollektive Melkkuh der Nation“! Normen führen zu kontinuierlicher Kosteninflation

Zahlreiche Experten diskutierten beim diesjährigen Forum „Immobilienwirtschaft kontrovers“ des VdW südwest und der Südwestdeutschen Fachakademie der Immobilienwirtschaft darüber, wie sich die Veränderung des Baurechts auf die wohnungswirtschaftliche Praxis auswirkt. Die von der hessischen Landesregierung geplante Beteiligung von Grundeigentümern am Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV-Abgabe) war dabei ebenso Thema wie die steigende Zahl an Bau-normen und anderen gesetzlichen Vorgaben, die preisgünstigen Wohnraum derzeit erschweren.



In der Diskussionsrunde (von rechts) Dr. Rudolf Ridinger, Vorstand des VdW südwest, Dietmar Joest (Vorsitzender des Technischen Ausschusses des Verbandes), Prof. Dr. Olaf Reidt und Moderator Rainer Schulze Foto VdW südwest

„Wer die aktuellen und jüngeren Entwicklungen verfolgt, kommt rasch zu dem Ergebnis, dass die Immobilien als kollektive Melkkuh der Nation angesehen werden“, so Dr. Rudolf Ridinger, Vorstand des VdW südwest. Die stetig steigenden Kosten trügen im Mietwohnungsbau letztendlich die Mieter, die damit zum Stopfen von Haushaltslöchern ebenfalls kräftig geschöpft würden. Besonders Hessen tue sich bei „innovativen“ neuen Beiträgen und Steuererhöhungen besonders hervor, so Ridinger. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer um rund 70 Prozent verteuere beispielsweise den Erwerb von Grundstücken immens.

Hessen besonders kreativ bei „innovativen“ neuen Beiträgen und Steuererhöhungen

Kritik an geplanter ÖPNV-Abgabe

Ebenfalls für heftige Diskussionen sorgte ein Vorhaben, das die Landesregierung im Koalitionsvertrag noch als Prüfauftrag formuliert hatte, das sich inzwischen jedoch immer weiter konkretisiert: Mittels einer ÖPNV-Abgabe könnten einzelne Grundstückseigentümer künftig am Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs beteiligt werden. Diese für neue Straßenbahnhaltestellen und Buslinien in die Pflicht zu nehmen, sahen viele Experten in Frankfurt kritisch.

Verstoß gegen rechtliche Grundsätze

Carolin Dresselhaus vom Institut für Öffentliche Finanzen an der Justus-Liebig-Universität Gießen etwa beschrieb die geplante Abgabe als einen Verstoß gegen rechtliche Grundsätze. An den Kosten des ÖPNV dürften nur Personen beteiligt werden, die auch einen direkten Nutzen vom Netzausbau hätten. Dies gelte beispielsweise für Fahrgäste, die ihren Beitrag über den Ticketpreis leisteten, dafür aber auch eine unmittelbare Leistung erhielten. Ähnlich argumentierte Michael Siebel, wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion im Hessischen Landtag. Für ihn bestehe auf Länderebene derzeit keinerlei Handlungsbedarf.

Einzig Ulrich Caspar, wohnungs- und verkehrspolitischer Sprecher der CDU-Fraktion im Hessischen Landtag, verteidigte die geplante Beteiligung. Sie stütze sich auf das Erschließungsrecht, das Gemeinden und Landkreisen die Möglichkeit gebe, für die Erweiterung der öffentlichen Infrastruktur Beiträge zu erheben. Neben dem Bau von Straßen kämen nun auch Kosten für neue S- und U-Bahnhaltestellen hinzu, da der Grundstückswert durch sie ebenfalls steige.

Diese Haltung stieß auf starken Widerspruch. VdW-Vorstand Ridinger und weitere Teilnehmer kritisierten, dass die Vorteile einer ortsnahen Haltestelle bereits im Grundstückspreis enthalten seien. Die geplante Abgabe Sorge dafür, dass Käufer doppelt zur Kasse gebeten würden. Auch müsse man sich fragen, wann bei einer solchen Argumentation das Ende der Fahnenstange erreicht sei. Während die hessische Regierung über einen Beitrag zum ÖPNV-Anschluss nachdenke, werde bereits diskutiert, Immobilieneigentümer ebenfalls zur Deckung laufender Defizite beim ÖPNV heranzuziehen. Außerdem: „Wenn wir über kommunale Infrastruktur sprechen, dann können wir gleich auch noch die Defizite der Staatstheater finanzieren“, so Ridinger zu den logischen Folgen dieser Argumentation.

Normen führen zu kontinuierlicher Kosteninflation

Auch die steigende Zahl von Normen beim Bauen bereitet den wohnungswirtschaftlichen Experten Sorge. Immer höhere Baukosten seien die Folge, zudem seien viele Akteure inzwischen sehr verunsichert. Besonders hart treffe es Unternehmen, die in mehreren Bundesländern aktiv seien, wie Prof. Dr. Olaf Reidt von der Berliner Humboldt-Universität erklärte: „Die Musterbauordnungen in den Ländern gehen immer weiter auseinander. Das ist kein förderlicher Prozess für die Verfahrenssicherheit, eine Zersplitterung ist äußerst problematisch.“ Professor Reidt, Mitglied der 2001 eingesetzten Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs, empfahl der Politik, stärker auf die Regulierung der Märkte zu vertrauen. „Man muss nicht alles gesetzlich festschreiben. Wichtig ist ein Blick auf das, was in der Praxis tatsächlich notwendig ist“, so Reidt weiter. Dies gelte besonders für Themen wie barrierefreies Bauen. Hier wäre eine engere Abstimmung mit tatsächlich Betroffenen wichtig. Wie schwierig der Weg durch das Normengestrüpp ist, machte Dietmar Joest, Geschäftsführer der KWB Kommunale Wohnungsbau GmbH, Bad Schwalbach, anhand der Erfahrungen mit Baugenehmigungen deutlich. Besonders problematisch sieht er dabei Normenkonflikte, die in der Praxis die Entscheidungsprozesse zur Baugenehmigung verzögerten oder sogar blockierten.

Vorschriften den tatsächlichen Marktbedingungen anpassen

Seine Erfahrungen aus der Nutzerperspektive schilderte im Anschluss Rechtsanwalt Erhard Hackler, geschäftsführender Vorstand der Deutschen Seniorenliga: „Wichtig ist, die Bedürfnisse älterer Menschen genau zu kennen, bevor man Gesetze beschließt. Eine Überregulierung, die den Bau entsprechender Wohnungen erschwert, ist für niemanden eine Hilfe.“ Laut Hackler gebe es inzwischen adäquate Möglichkeiten, Wohnungen für verschiedene Nutzergruppen zu gestalten. Diese reichten von flexiblen Grundrissen über bedienungsfreundliche Armaturen bis hin zu nachrüstbaren Treppenliften.

Renate Szameitat, Geschäftsführerin des Hamburger GEWOS-Instituts für Stadt-, Regional- und Wirtschaftsforschung, lenkte den Blick ebenfalls auf die tatsächlichen Erfordernisse des Marktes. „93 Prozent der Senioren wohnen in einer normalen Wohnung. Viele von ihnen wollen gar nicht in einer expliziten Senioren-Wohnung leben. Hier wäre ein größeres Augenmaß der Politik für die Ansprüche der Zielgruppe geboten“, betonte Szameitat.

Widersprüche zwischen Normen und politischen Zielen

Hinzu komme, so Ridinger, dass einige Normen im Widerspruch zu anderen von der Politik formulierten Zielen stünden. Ein Beispiel seien die allorts geforderten günstigen Mieten. Rollstuhlgerechte Wohnungen erforderten laut Norm durchschnittlich 15 bis 20 Prozent mehr Flächen. Das treibe die Mieten nach oben. „Gerade ältere Haushalte gehören in der Regel aber nicht zu den Besserverdienern“, erklärte Ridinger.

Ein weiteres Problem bestehe darin, dass zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe einer rollstuhlgerechten Wohnung nicht immer auch ein entsprechender Interessent unmittelbar vor der Tür stehe. Schließlich, und so waren sich die Teilnehmer einig, könne die Vereinsamung als größtes Problem des Alterwerdens durch bauliche und technische Schritte alleine nicht gelöst werden. Hier müssten Politik und Gesellschaft zusammenwirken, um langfristige Erfolge zu erzielen.