

Führung / Kommunikation

Immobilienwirtschaft: 3 Thesen für mehr Bauland – Dr. Katrin Grumme (EGCP und BFW) zeigt die Zusammenhänge auf

Sinkende Margen, höheres Risiko, gesellschaftlicher Druck: Weil in Metropolregionen wie München der Flächenbedarf immer mehr zur Herausforderung für Wohnen und Gewerbe wird, suchen Marktexperten nach Lösungen. In München haben jetzt Projektentwickler und Objektvermittler bei der Schwaiger Makler Lounge Ansätze für mehr Bauland und Bautätigkeit diskutiert. „Die Auseinandersetzung zum Thema Wohnungsnot hat der Öffentlichkeit vermittelt, die private Immobilienwirtschaft sei das Problem. Die Wahrheit ist allerdings, dass es auf dem Immobilienmarkt nicht geht – ohne privates Kapital und ohne private Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft und der gewerblichen Immobilienwirtschaft. Es ist Aufgabe der Politik, die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft so zu gestalten, dass die Erwartungen stabilisiert und langfristige Investitionen getätigt werden“, erklärt Michael Schwaiger, Gründer und Geschäftsführer der Schwaiger Group.



Dr. Katrin Grumme. Foto: EGCP

Nachfolgend hat das Münchner Unternehmen drei Thesen der Expertenrunde zusammengefasst, die infolge eines Impulsvortrages von Dr. Katrin Grumme diskutiert wurden. Die Expertin ist Geschäftsführende Gesellschafterin der EGCP Projektentwicklungs- und Verwaltungs GmbH sowie Leiterin des Fachausschusses Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien beim Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen (BFW). Zentrale Forderung: Bauland muss schneller und unbürokratischer ausgewiesen werden.

These 1: Der reduzierte Einsatz von Bebauungsplänen kann effektiv Bauland generieren.

Kommunen tendieren immer häufiger dazu, Gebiete mit einem Bebauungsplan zu versehen, obwohl § 34 BauGB die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegt. „Im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung sind B-Pläne eine gute Möglichkeit für Kommunen, einen Einfluss auf Entwicklungen zu nehmen. B-Pläne sind grundsätzlich sinnvoll, weil dadurch auch die Möglichkeit besteht, das Bauvolumen zu steigern“, sagt Dr. Katrin Grumme. Andererseits darf es Grumme zufolge nicht sein, dass nur noch Bebauungspläne herangezogen würden und eine mögliche Entwicklung nach §34 ausgeschlossen wird. Letzteres sei häufig das schnellere Verfahren. „Deshalb plädieren wir dafür, B-Pläne nur einzusetzen, wenn es tatsächlich eine hohe Steigerung des Bauvolumens und eine Erweiterung der baulichen Nutzung ist.“

These 2: Die Dauer von B-Planverfahren verhindert kostengünstiges Bauen.

Bisher gibt es keine zeitliche Begrenzung bei B-Planverfahren. Dadurch, dass während des Planverfahrens jederzeit Änderungen in den Anforderungen des Bauordnungsrechts vorgenommen werden können, nehmen Investoren mögliche Entwicklungen bei der Ausarbeitung der Bebauungskonzepte vorweg und planen statt des kostengünstigen Mindeststandards mit einem erhöhten Standard. „Das Verfahren ist nicht sicher und Unternehmen haben keine Planungssicherheit. Sie wissen nicht, wann welche Einwände zu erwarten sind, die gegebenenfalls in die Planung einschreiten. Dazu gehört auch eine Beschränkung der Anzahl der Stellungnahmen bei den Fachämtern. Und: Bereits abgewogene und bearbeitete Sachverhalte dürfen nicht noch einmal zur Diskussion gestellt werden, sodass der ganze B-Plan infrage steht. Das ist wirtschaftlich nicht darstellbar“, erklärt Grumme. Sie fordert klare Zwischenfristen mit klaren Deadlines oder eine Maximalfrist.

These 3: Eine bessere personelle Ausstattung der Planungs- und Genehmigungsbehörden fördert die Baulandaktivierung.

Immer häufiger herrscht in Stadtbauämtern Personalnotstand. Die Behörden konkurrieren um geeignete Fachkräfte mit der freien Wirtschaft. Teilweise sei es zudem so, dass die Bauleitplanung in Kommunen keine Daueraufgabe ist und somit keine Bindung von spezialisiertem Personal möglich ist. Die Folge ist, dass B-Pläne liegen bleiben und keine Baugebiete ausgewiesen werden, selbst wenn sie dringend benötigt werden. Grumme: „Es müssen mehr Leute in der Verwaltung eingestellt werden, ansonsten bekommen die Genehmigungsbehörden die Abarbeitung von B-Plänen, Ortsabrundungssatzungen, Änderungen von Flächennutzungsplänen und dergleichen nicht in den Griff. Die Baulandaktivierung bleibt auf der Strecke.“ Ein Lösungsvorschlag wäre laut Grumme, Planungs- und Genehmigungsteams auf regionaler, Landes- und Bundesebene zu bilden, die auf die jeweilige Anforderung unterstützend tätig werden.

Tristan Thaller

