

Seite: 016 bis 017

Jahrgang: 2019

Rubrik: POLITIK, WIRTSCHAFT & PERSONAL

Nummer: 06

Mediengattung: Zeitschrift/Magazin

Auflage: 14.519 (gedruckt) 7.702 (verkauft) 14.016 (verbreitet)

INSTITUT FÜR CORPORATE GOVERNANCE ICG BEIM ZIA

Immobilienwirtschaft und Politik: Viele Baustellen

Nicht nur mit der Immobilienbranche fehlt oft die gemeinsame Sprache: Gleichrangige Behörden müssen zu Kompromissen kommen, Land und Kommune auch. Föderalismus ist schwer. Aufgaben sind kompliziert, Gefahren groß. Doch es gibt zarte Lösungsansätze. Eine Diskussion.

Das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft hatte eingeladen zum Thema „Wie können Immobilienwirtschaft und Politik besser zusammenarbeiten?“, und viele kamen. Die Sorge im Publikum war groß: Wenn bestimmte Dinge nicht gelöst werden, weil sich Behörden von Bund, Ländern und Kommunen widersprechen, bildet dies den Nährboden für populistische Parteien. Patentlösungen gab es nicht, aber einige interessante Ergebnisse.

Inkompetente Immobilienwirtschaft?

Der Branchenreport der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft von destatis bescheinigt der Immobilienwirtschaft bei der Stärken-/Schwächen-Analyse ein geringes Qualifikationsniveau bis hin zur Inkompetenz.

Schlechte Ingenieurausbildung wird hingenommen

Oft heißt es von Unternehmen, die Ingenieurausbildung sei schlecht. Es wurden Versuche seitens des Bundesbauministeriums unternommen, mit der Wissenschaftsministerkonferenz darüber ins Gespräch zu kommen. Doch die Wissenschaftsminister sind allein daran interessiert, dass die Hörsäle voll werden. Was Ingenieure am Ende können, ist ihnen ziemlich egal. Adler: „Das ist ein föderales Problem, für das ich keine Lösung habe.“

Populismus 1: Lösungen sind oft Scheinlösungen

Bestimmte Probleme werden oft hochgekocht von den Medien. Die Parteien bieten aber immer wieder nur Scheinlösungen an. Obwohl im Einzelnen noch umstritten, wird doch immer klarer, dass die Mietpreisbremse nicht zu sinkenden Mieten für arme Mieter führt. Es wird die Illusion erweckt, dass jeder aufgrund der Mietpreisbremse eine Chance hätte, in Berlin-Mitte an eine tolle Wohnung zu

kommen. Das ist unredlich.

ICG-LOUNGE

DIE DISKUTANTEN V.L.:

Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS, Vorstand der ICG

Michael Nagel, Vorsitzender der Geschäftsführung der LBBW Immobilien-Gruppe

Han Joosten, Leiter Marktforschung, BPD Immobilienentwicklung

Gunther Adler, ehem. Staatssekretär im Bundesbauministerium

Wolfgang Kubicki, Vizepräsident des Deutschen Bundestages

Thomas Zinnöcker, Vorstandsvorsitzender des ICG

Wolfgang Kubicki (Bild rechts) erzählte eine eindruckliche Schote: Wie der Bezirk nicht bauen durfte, weil dem Bund die Kompetenz dazu fehlte, Kompensations-Toilettenhäuschen auf dem Bezirksgrundstück zu finanzieren. Die Lösung dieses föderalistischen Lehrstücks gelang durch direkte Intervention des Redners beim Bundesrechnungshof.

Populismus 2: Der Mietendeckel Diskutiert wird in Berlin der so genannte Mietendeckel. Es wird der Eindruck erweckt, man könne mit diesem Instrument sehr kurzfristig der Preisspirale auf dem Mietwohnungsmarkt entgegenwirken. Diese Annahme beruht auf der Meinung, mit dem Übergang des sozialen Wohnungsbaus auf die Länder 2007 könnte auch das Mietrecht übergegangen sein. Dies ist eine absolute Mindermeinung. Eine Politik, die auf einer solchen Mindermeinung beruht, ist verantwortungslos.

Die Niederlande als großes Vorbild?

In den Niederlanden wird keine Grunderwerbsteuer gezahlt, eine höhere

Eigenkapitalquote beim Erwerb von Eigentum ist nicht nötig. Han Joosten wurde nicht müde zu betonen, dass es dort ein großes Vertrauen zwischen Markt und Politik gebe. „Wenn ich als Investor oder Bauträger zu einem Projekt eine Frage habe, habe ich in 24 Stunden einen Termin beim Bauamt. In Frankfurt dauert das drei Monate.“ 30 Prozent der Bauvorschriften sind zu kappen. Es wurden Konvents eingerichtet, auf denen bestimmte Gruppen – auch Kommunalvertreter – diskutieren, welche Vorschriften man streichen könne. Gunther Adler dazu lakonisch: „Im Jahr 2016 waren Herr Josten und ich auf einem Podium. Dort hat er unter anderem von der Bereinigung von Gesetzen gesprochen und davon, dass eine Baugenehmigung als erteilt gelten sollte, wenn derjenige, der einen Bau beantragt, nicht innerhalb von zwölf Wochen Nachricht von der Genehmigungsbehörde erhalten hat. Meine Mitarbeiter versicherten mir jedoch, dieses Projekt sei verschoben worden bis zum Jahr 2020/2021.“

Baukindergeld erfüllt seinen Zweck

Dass das Baukindergeld ein Impuls sein soll zur Schaffung neuen Wohnraums, war nie versprochen worden. Ziel war vielmehr, dass wir mehr Investitionen in den Wohnungsbau brauchen, mehr Unterstützung bei der Eigentumsbildung. Die ersten Regionen, in die das Baukindergeld fließt, sind die ländlichen Regionen. Und es geht in den Kauf von Beständen. Das alles ist positiv.

Sozialwohnungen können eigentlich gar nicht mehr gebaut werden

Nagel: „Es stellt sich immer wieder die Frage, wie viel Miete man eigentlich einnehmen muss, wenn man nur für den sozialen Wohnungsbau baut. Wir als LBBW kamen auf 8,40 Euro pro Quadratmeter,

aber nur, wenn das Grundstück umsonst ist.“

Föderalismus-Probleme: Der orientalische Basar Wenn der Bund mit dem Land oder das Land mit den Kommunen bzw. Bezirken Geschäfte machen will, geht es teilweise zu wie auf einem orientalischen Basar. Politische Entscheidungsträger reagieren immer nur auf eine einzige Frage: Bringt eine Maßnahme Stimmen im Wahlkampf?

Viele verschiedene Landesbauordnungen zu haben, ist schlecht, aber ... Schon Helmut Schmidt wusste 1977: Es kann eigentlich nicht sein, dass ich ein

Haus, das ich schon 30-mal in Kiel gebaut habe, in Wiesbaden nicht bauen kann. Heute sind wir aber keinen Schritt weiter. Dass es jedoch Baustandards geben kann, die plötzlich länderübergreifend gelten, ist bei der Flüchtlingsproblematik deutlich geworden. Es muss nur der Druck steigen, dann läuft's.

Der Fluch mit der Grunderwerbsteuer Wenn ein Bundesland freiwillig auf Einnahmen verzichtet, die es erheben könnte, wird es über den Länderfinanzausgleich bestraft. Argument: Wenn du, Land, freiwillig auf diese Möglichkeit verzichtest, kannst du es ja

nicht so nötig haben.

Überbordende DIN-Normen: Es wird (vielleicht) alles besser Soeben wird gegen erbitterte Widerstände des privatwirtschaftlich aufgebauten DIN-Instituts ein so genannter Normenkontrollausschuss aufgebaut. Der soll bei neuen DIN-Normen prüfen, ob das Kosten-Nutzen-Verhältnis gewahrt ist. Ist das nicht der Fall, soll er den Ländern von der Umsetzung der Norm abraten. „Davon verspreche ich mir viel“, so

Gunther Adler.
Dirk Labusch; Freiburg



Fotonachweis:

Fotos: ICG

Wörter:

876