

Pressemitteilung

Wohngipfel der Bundesregierung: ZIA fordert Verschlan- kung, Vereinfachung und Beschleunigung

Berlin, 19.09.2018 – Am Freitag lädt die Bundesregierung zahlreiche Vertreter aus Gesellschaft, Wirtschaft und Verbänden zum Wohngipfel. Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, begrüßt die Bereitschaft, ein solch wichtiges Thema an einem Tisch zu besprechen und fordert konkrete Maßnahmen für das bezahlbare Wohnen und Bauen. „Die Bundesregierung hat das ambitionierte Ziel von 1,5 Millionen neuen Wohnungen in dieser Legislaturperiode herausgegeben. Wenn wir das wirklich ernsthaft verfolgen wollen, brauchen wir schnell und unbürokratisch neue Maßnahmen, um die Rahmenbedingungen zu verbessern. Aktuell ist Bauen in Deutschland aufgrund mehrerer Faktoren langsam, teuer und zu kompliziert. An diesen Stellschrauben müssen wir drehen“, erklärt Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA.

Vereinfachtes Baurecht

„Steigende Grundstückspreise und Steuersätze, strenge Nutzungsvorgaben, langwierige Baugenehmigungs- und Planungsverfahren und Abschöpfungsmodelle sind der große Feind des bezahlbaren Neubaus. Diesem müssen wir mit intelligenten Maßnahmen begegnen“, meint Mattner. Der ZIA schlägt deshalb vor, die Musterbauordnung zu erweitern und somit auf Bundesebene mehr Verlässlichkeit für Projektentwickler und Investoren zu schaffen. Zudem soll die Musterhochhaus-Richtlinie überarbeitet werden, um zu vermeiden, dass höhere Gebäude pauschal teurer werden. „So können wir weitere Potenziale insbesondere in den Innenstädten durch den bezahlbaren Dachgeschossausbau und Aufstockungen auf ungenutzten Dachflächen nutzen“, sagt Mattner. Zudem fordert der ZIA eine Typengenehmigung auf Bundesebene. Einmal genehmigte Planungen sollten von allen Ländern akzeptiert werden. „Durch vorindustrielle Fertigungen und serielles Bauen können wir die Herstellungskosten aufgrund der Skaleneffekte reduzieren. Allerdings bestehen derzeit

zu viele planerische Unterschiede zwischen den Ländern und Kommunen. Eine Typengenehmigung auf Bundesebene wäre der Schlüssel, um den Trend des seriellen Bauens weiter voranzutreiben“, meint Mattner.

Bessere steuerliche Rahmenbedingungen

Indes darf der Gesetzgeber die relevanten Steuersätze nicht weiter nach oben treiben. „Seit die Bundesländer die Höhe Grunderwerbsteuer selbst festlegen dürfen, wurde sie 26 Mal erhöht. Das Aufkommen hat sich seit 2009 verdreifacht. Das ist ein ganz wesentlicher Kostentreiber aus Sicht der Entwickler, Käufer und Mieter, an die die hohen Einstiegskosten weitergegeben werden“, sagt Mattner. Der Grund dafür liege im Länderfinanzausgleich, dem eine steuertreibende Wirkung aufgrund des Konsolidierungsdrucks innewohnt. „Da müssen wir zwingend ran. Der Länderfinanzausgleich darf nicht länger als Ausrede für eine Steuer-Rallye genutzt werden“, so Mattner. Ein Risiko sieht der ZIA auch bei der Grundsteuer-Reform. „Das ifo Institut hat ebenfalls festgestellt, dass ein Flächenmodell gerechter und administrierbarer wäre als wertbasierte Modelle. Zudem könnte so das Ziel der Aufkommensneutralität besser verfolgt werden. Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer und sollte nicht dazu herangezogen werden, Mieter in angespannten Wohnungsmärkten mit höheren Preisen durch höhere Steuerbelastungen zu bestrafen.“ Das derzeit unter anderem diskutierte Bundesratsmodell könnte laut einer Beispielrechnung des Landes Hamburg in einigen Regionen zur einer Erhöhung um das bis zu 47-fache führen und damit zum Erliegen des gesamten Wohnungs- und Immobilienmarktes in Deutschland.

Unterstützung der Kommunen

Weiterhin fordert der ZIA die Bundesregierung auf, Maßnahmen zu entwickeln, um überlastete Kommunen zu unterstützen. „Eine Möglichkeit wäre, die Erstellung von B-Plänen an externe Büros zu vergeben. Die Finanzierung könnte dann über eine Art Beratungsgutschein des Bundes gewährleistet werden“, erklärt Mattner. Bund, Länder und Kommunen sollen gleichzeitig in die Digitalisierung investieren. „Digitale Baugenehmigungsverfahren und Gebäudedatenmodellierung verkürzen die Planungs- und Genehmigungsprozesse ganz erheblich. In mehreren Kommunen finden sich bereits positive Beispiele für diesen digitalen Wandel. Das müssen wir aber bundesweit antreiben“; fügt Mattner hinzu. Gefördert werden könne dies durch Forschungsmittel des Bundes. Zudem sei die Immobilienwirtschaft bereit, für Großprojekte höhere Bau-

genehmigungsgebühren zu zahlen, wenn die Stadt dafür hochqualifizierte Projektmanager aus der Wirtschaft einstellt. „Dann geht es schneller. Davon profitiert jeder Beteiligte“, meint Mattner.

Die vollständigen Forderungen des ZIA für die Planungs- und Baubeschleunigung finden Sie hier: <https://www.zia-deutschland.de/positionen/planungs-und-baubeschleunigungsgesetz/>

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 25 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

Andy Dietrich
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030/20 21 585 17
E-Mail: andy.dietrich@zia-deutschland.de
Internet: www.zia-deutschland.de