

Pressemitteilung

Tag der Immobilienwirtschaft: ZIA fordert Beschleunigung bei Stadtentwicklung, Planung und Bau

- **ZIA gründet Kommunalrat mit Oberbürgermeistern, Bürgermeistern, Landräten und Akteuren aus der Immobilienwirtschaft**
- **Civey-Umfrage: Wohnungszufriedenheit in Ballungsräumen zeigt Nachholbedarf**
- **Civey-Umfrage: Großstädter wünschen sich kürzere Wege**

Berlin, 12.06.2018 – Anlässlich des diesjährigen Tags der Immobilienwirtschaft fordert der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, mehr Beschleunigung in der Stadtentwicklung, Planung und dem Bau. „Die neue Regierung hat das Ziel von 1,5 Millionen neuen Wohnungen in den kommenden vier Jahren ausgegeben, das wir voll unterstützen. Angesichts des derzeitigen Umfelds wirkt dieses Ziel aber utopisch. Wir brauchen schlankere Prozesse, schnellere Entscheidungen und mehr Effizienz beim Planen und Bauen“, erklärt Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA.

ZIA gründet Kommunalrat für Bau- und Prozessbeschleunigung

Um neue und gemeinsame Maßnahmen für die Prozess- und Baubeschleunigung zu entwickeln, hat der ZIA den neuen Kommunalrat gegründet, der beim Tag der Immobilienwirtschaft erstmalig vorgestellt wird. In dem Gremium treten Oberbürgermeister, Bürgermeister und Landräte gemeinsam mit Experten der Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung zusammen, um moderne und effiziente Ansätze für die gemeinsame Arbeit zu entwickeln. Vorsitzende ist Dr. Eva Lohse, Oberbürgermeisterin der Stadt Ludwigshafen a.D. und ehemalige Präsidentin des Deutschen Städtetags. Ihr Stellvertreter ist Prof. Dr. Jürgen Bruns-Berentelg, Vorsitzender der Geschäftsführer der HafenCity Hamburg GmbH. 19 namhafte Spitzen der Kommunen treffen dort auf 12 Unternehmenslenker.

„Die Situation in den angespannten Städten und Gemeinden Deutschlands wird nahezu täglich schwieriger. Hier müssen wir auch über Möglichkeiten wie etwa der Nachverdichtung und der Aufstockung reden. Gleichzeitig haben Regionen mit Bevölkerungsabwanderung mit infrastrukturellen Problemen zu kämpfen. Immobilienwirtschaft und Kommunalpolitik können diese Herausforderungen nur gemeinsam meistern. Der Austausch in diesem neuen Gremium ist dementsprechend zielführend für ein weiteres erfolgreiches Vorgehen“, erklärt Lohse. Der ZIA-Kommunalrat ist das erste Gremium in Deutschland, in dem Immobilienwirtschaft und Kommunalpolitik dauerhaft in einen Dialog treten. „Wir werden in den kommenden Monaten gemeinsame Vorschläge erarbeiten, um Prozesse zu beschleunigen und nachhaltiger auf die Entwicklung der Städte und Gemeinden reagieren zu können“, sagt Lohse.

Wohnzufriedenheit hoch, aber deutliche Diskrepanz zwischen Alter und Bevölkerungsdichte

Um die Situationen in den deutschen Städten zu illustrieren, hat der ZIA eine repräsentative Civey-Umfrage in Auftrag gegeben. Dieser zufolge ist die Zufriedenheit der Befragten mit ihrer derzeitigen Wohnsituation zwar hoch (49,3 Prozent sehr zufrieden; 31,2 Prozent eher zufrieden), doch zeigen sich insbesondere in den einzelnen Altersklassen und der Bevölkerungsdichte deutliche Unterschiede. Während 63,2 Prozent der Altersgruppe 65+ sehr zufrieden sind, sieht die Situation bei Jüngeren (18-29: 31,1 Prozent; 30-39: 31,4 Prozent jeweils sehr zufrieden) anders aus. Zudem sind 54,8 Prozent der Befragten in Gebieten mit sehr niedriger Bevölkerungsdichte (weniger als 150 Einwohner/km²) sehr zufrieden mit ihrer derzeitigen Wohnungssituation, während es in Gebieten mit sehr hoher Bevölkerungsdichte (mehr als 5.000 Einwohner/km²) mit 38,4 Prozent deutlich schlechter aussieht. „Die Gründe dafür sind vielfältig. Lange Wege zwischen Wohnung, Freizeit und Arbeitsplatz, ein überlasteter Verkehr und eine angespannte Wohnungssituation verschlechtern die Lage der Ballungsräume zunehmend“, erklärt Lohse. Im Schnitt benötigen 78,8 Prozent der Befragten in Ballungsräumen mehr als 20 Minuten zur Arbeit, 29,8 Prozent sogar mehr als 45 Minuten.

Hohe Wechselbereitschaft in den Ballungsgebieten

Entsprechend hoch ist die Wechselbereitschaft von Bewohnern in den Gebieten mit sehr hoher Bevölkerungsdichte. Auf die Frage, ob sie ihre Wohnung wechseln

würden, wenn sie eine attraktivere Wohnung für einen bezahlbaren Preis fänden, antworteten 53,4 Prozent der Befragten in den Ballungsräumen mit Ja. In den Gebieten mit sehr niedriger Bevölkerungsdichte lag die Zahl bei 32,1 Prozent. Insbesondere Studierende (72,0 Prozent) und Arbeitslose/Nichterwerbspersonen (51,1 Prozent) würden gern ihre Wohnung wechseln. Ein Großteil wünscht sich dabei mehr Innenstadtnähe und Nähe zum Arbeitsplatz. Jeder dritte Studierende (36,2 Prozent) würde einen höheren Lärmpegel vor dem Fenster akzeptieren, wenn die Wohnung dafür zentraler läge. 27,9 Prozent aller Bewohner in Ballungsgebieten mit sehr hoher Bevölkerungsdichte würden dies ebenfalls akzeptieren. „Das Ziel moderner Stadtentwicklung muss die Stadt der kurzen Wege sein“, so Mattner. „Wir benötigen mehr Urbanität durch soziale Durchmischung und die intelligente Kombination aller Nutzungsarten der Immobilienwirtschaft. Unsere Städte müssen Platz zum Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen bieten – und das idealerweise in fußläufiger Umgebung. Dafür braucht die Immobilienwirtschaft jedoch flexiblere Rahmenbedingungen. Nach der Einführung des neuen Gebietstypen Urbanes Gebiet in der letzten Legislaturperiode ist es nun an der Zeit, die veralteten Anforderungen der TA Lärm zu novellieren“, sagt Mattner. Zudem müsse Stadtentwicklung ausgewogen funktionieren. „Es bringt nichts, wenn wir uns nur auf Wohnungen konzentrieren, während sich die Situation bei verfügbaren Flächen zum Arbeiten und Versorgen verschlimmert. Städte müssen ganzheitlich wachsen!“

Civey-Umfrage: Wohnungsbau zu stark reglementiert

Einig sind sich die Befragten bei der Frage, ob der Wohnungsbau in Deutschland ihrer Meinung nach zu stark reglementiert sei. 62,3 Prozent stimmen dieser Aussage zu. Jeder Dritte (32,8 Prozent) antwortet sogar mit „Ja, auf jeden Fall“. „Es ist längst kein Geheimnis mehr, dass die politischen Auflagen an das Bauen in den letzten Jahren erheblich zugenommen haben und zu einer mitunter deutlichen Verteuerung geführt haben. Während wir 1990 noch etwa 5.000 Normen beachten mussten, sind es heute rund 20.000. Diese Auflagen müssen kritisch hinterfragt werden, sonst könnten wir die Kostenspirale beim Bau und Entwickeln nicht stoppen. Moderne Ansätze wie das serielle Bauen, digitale Baugenehmigungsprozesse und die Genehmigung innovativer Möglichkeiten zur Senkung des Energiebedarfs müssen auch politisch ermöglicht werden“, erklärt Mattner. So sei etwa die Harmonisierung der Landesbauordnungen ein zentraler Schritt. „Deutschlandweit aktive Projektentwickler müssen ihre Planungen konstant überarbeiten, wenn sie in einem

neuen Gebiet bauen wollen. Das kostet Zeit und Geld und wirkt sich letztlich negativ auf Mieten und Kaufpreise aus“, sagt Mattner.

Skepsis bei geplantem Baukindergeld

Skepsis herrscht bei dem geplanten Baukindergeld der Bundesregierung. Geplant ist, Familien mit einem zu versteuernden Einkommen bis zu 90.000 Euro bei einem Kind (105.000 Euro bei zwei Kindern) mit jährlich 1.200 Euro pro Kind für zehn Jahre zu unterstützen. Lediglich 34,2 Prozent der Befragten glauben, dass der Erwerb von Wohneigentum dadurch attraktiver wird. In den Gebieten mit sehr hoher Bevölkerungsdichte liegt die Quote mit 27,5 Prozent noch niedriger. Generell wird Wohneigentum von der Bevölkerung derzeit negativ bewertet. Lediglich 14,8 Prozent der Befragten planen, in den kommenden fünf Jahren eine Wohnimmobilie zu erwerben. „Wohneigentum ist ein klares Bekenntnis zu seinem Wohnort. Dementsprechend wichtig ist Wohneigentum auch für Kommunen. Eigentümer bleiben ihrer Heimat treu, während Mieter flexibler beim Standortwechsel sind. Wohneigentum ist zudem die beste Altersvorsorge. Nicht ohne Grund ist die Eigenheimförderung deshalb auch politischer Wille. Wichtig ist, dass die Instrumente auch angenommen werden und funktionieren“, erklärt Lohse.

Mattner ergänzt: „In den Ergebnissen zeigt sich zum einen die Angebotsverknappung insbesondere in den angespannten Märkten der Großstädte als auch die Auswirkungen der Grunderwerbsteuer-Rallye der Länder. In den letzten zehn Jahren haben 14 von 16 Bundesländern den Grunderwerbsteuer-Satz von ursprünglich 3,5 auf bis zu 6,5 Prozent angehoben. Diese Kosten sind nicht finanzierungsfähig und müssen durch das Eigenkapital der Käufer geleistet werden. Die Höhe des Baukindergelds reicht da bei weitem nicht aus, insbesondere nicht in den Großstädten. Sinnvoller wäre es, Käufer bei den Nebenkosten zu unterstützen und die Grunderwerbsteuer dauerhaft zu senken. Das würde auch dem Mietwohnungsbau helfen“, sagt Mattner.

Die vollständigen Ergebnisse der Civey-Umfrage können Sie hier herunterladen:

https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/180613_Civey-Umfrage_im_Auftrag_des_ZIA.pdf

Die Präsentationsunterlagen zur Pressekonferenz finden Sie hier:

https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/180612_Praesentation_PK_ZIA-Kommunalrat_Ergebnisse_Civey.pdf

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.
Unter den Linden 42
10117 Berlin
Tel.: 030/20 21 585 17
E-Mail: andy.dietrich@zia-deutschland.de
Internet: www.zia-deutschland.de