



BID - Medieninformation vom 02.07.2019

"Guter Wein mit viel Wasser" – BID mahnt rasche Umsetzung der Empfehlungen der Baulandkommission an

Berlin, 2. Juli 2019. Die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft zeigt sich zufrieden mit einer Vielzahl der vorgeschlagenen Empfehlungen, kritisiert aber auch deutlich einen anderen Teil der Empfehlungen, die Bund, Länder und Kommunen aus den Beratungen der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ abgeleitet haben.

Dieses Ergebnis ist angesichts der starken Heterogenität der Interessen der Mitglieder nicht wirklich überraschend: Einige wesentliche Inhalte beruhen auf „Paketlösungen“ zwischen den politischen Akteuren.

Marco Wanderwitz, der Vorsitzende der Kommission und Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, und Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg, haben die Empfehlungen heute in einer Pressekonferenz vorgestellt.

„Die BID hätte durchaus auch andere Akzente gesetzt. Daher herrscht nach dem Kommissionsergebnis Skepsis bei den Verbänden der BID, ob dieses Ergebnis zu einem Durchbruch bei der Baulandmobilisierung und den Baugenehmigungszahlen ausreicht. Viele Empfehlungen, insbesondere was das entscheidende Mitwirken der Kommunen angeht, können letztlich nur Appellcharakter haben. Es wird also entscheidend darauf ankommen, welcher Impuls bei den Stadträten und Verwaltungen letztlich ankommt“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, seit gestern geschäftsführender Verband der BID.

Die Empfehlung der Bodenbevorratung durch die Gemeinden ist grundsätzlich absolut richtig. Das aber sei nun mal ein eher langfristiges Ziel. In Zeiten, in denen akuter Baubedarf herrsche und Höchstpreise zu zahlen sind, müssten die Grundstücke aus Sicht der BID hingegen so schnell wie möglich aktiviert werden.

Im Übrigen kritisieren die BID-Verbände, dass sie wie auch die kommunalen Spitzenverbände zwar offiziell als Mitglieder der Baulandkommission angehören durften, ihre Sichtweisen und Formulierungsvorschläge anbringen konnten, dann aber an der Entscheidung zur Prioritätensetzung der Empfehlungen nicht beteiligt waren.

Positiv: mehr Stadt in der Stadt und erleichterte Ausgleichsmaßnahmen für Bauvorhaben

Positiv sieht die BID die Flexibilisierung des § 17 der Baunutzungsverordnung, wonach die festgelegten Obergrenzen der baulichen Nutzung überschritten

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunter-
nehmen e.V.
Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin

www.bid.info

Pressekontakt:
Katharina Burkardt
Pressesprecherin des GdW

Tel.: 030 / 82403 - 151
presse@gdw.de

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

DDIV Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

werden dürfen, was somit beispielsweise den Dachgeschossausbau und die Aufstockung erleichtern wird.

Auch die Einführung einer Umweltdatenbank, in der Ergebnisse von Umweltberichten bundesweit systematisch gesammelt und zur Verfügung gestellt werden, befürworten die BID-Verbände.

Die Verlängerung des § 13 b BauGB zur erleichterten und schnelleren Ausweisung von Bauland bis zum 31.12.2022 wertet die Immobilienwirtschaft als Baubeschleunigungsinstrument, ebenso die Flexibilisierung § 34 Abs. 3a Baugesetzbuch, die angestrebte leichtere Ermöglichung von Kompensationszahlungen für Eingriffe in die Natur und die Einführung einer Baugebietskategorie "dörfliches Wohngebiet".

Die BID-Verbände sehen aber auch dahingehend positive Ansätze in den Ergebnissen der Baulandkommission, dass den Investoren durch eine Experimentierklausel mehr Handlungsfreiheit und Flexibilität eingeräumt wird, um beim Lärmschutz Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und heranrückender Wohnbebauung zu lösen.

Neue Regulierungen des Wohnungsbaus drohen

Die BID bemängelt, dass mit vielen Empfehlungen neue Möglichkeiten zur Regulierung und Reglementierung des Wohnungsbaus geschaffen werden. Zum Beispiel würde die von der Baulandkommission empfohlene Einführung der so genannten sektoralen Bebauungspläne für den unbeplanten Innenbereich den Wohnungsbau nicht erleichtern, sondern das städtebauliche Instrumentarium erheblich komplexer und somit schwieriger gestalten.

Auch die Verlängerung des Zeitraums des Vorkaufsrechts von zwei auf drei Monate sehen die BID-Verbände skeptisch: Die Verlängerung der Ausübungsfrist würde den Gemeinden nicht bei der Lösung der Probleme helfen, die sie bei der Ausübung von Vorkaufsrechten haben. Bei den Investoren hingegen führt sie zu Problemen der Finanzierung und der Sicherung von Baukapazitäten.

Die Forcierung des Erbbaurechts, wie sie die Baulandkommission wünscht, trägt nach Ansicht der BID-Verbände nur marginal zur Lösung des Baulandmangel-Problems bei. Hier seien zudem ganz anders gelagerte Verträge notwendig, um einen fairen Ausgleich mit dem Erbpachtgeber zu realisieren.

Erbbaurechtskonstruktionen schränken aus Sicht der BID die Realisierung sowie Platzierung und damit Re-Investitionen ein. Die Akzeptanz von Erbbaurecht nehme gegenüber dem Grundstücks-Vollerwerb ab, auch aufgrund der Schwierigkeiten bei der Banken-Finanzierung.

Grundsteuer C

Jeglicher Konflikt wird beim Thema der streitbaren Grundsteuer C durch die Kommission umschifft: Hier wird lediglich geschickt auf eine ausgelagerte Initiative des Finanzministeriums verwiesen und so eine inhaltliche Auseinandersetzung vermieden.



Die empfohlene Verschärfung der Steuergestaltung von Share Deals kritisiert die BID als kontraproduktiv, da es das Bauen weiter verteuern und den Wirtschafts- und Investitionsstandort Deutschland nachhaltig schädigen würde.

Stringentere Politik gefordert

Insgesamt fordern die BID-Verbände im Hinblick auf die Ergebnisse der Baulandkommission eine stringentere Politik. „Man kann nicht einseitig die Hürden für Investoren erhöhen, ohne gleichzeitig die kommunale Verwaltung in die Lage zu versetzen und in die Pflicht zu nehmen, Baulandausweisungs-, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen. Wir nehmen die kritischen Punkte aus den Handlungsempfehlungen gern an und sehen unsere Aufgabe hier, mit der Politik machbare Ergebnisse zu erreichen“, so Gedaschko.

In der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland arbeiten die Verbände BFW, DDIV, GdW, IVD, vdp, und ZIA zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite. Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter www.bid.info