

Durch die Krise mit den klügsten Köpfen –

Beitrag von Christian Lindner, Bundes-Vorsitzender der FDP

Anfang des Jahres haben nur wenige Experten ein Ende des Immobilienbooms prognostiziert. Die Branche klagte über zu wenige Bauflächen und einen Mangel an Kapazitäten bei der Bauwirtschaft. Man hörte nur sehr selten Stimmen, die Auftragsausfälle oder fehlende Mieteinnahmen kritisierten. Die Lage scheint sich durch die Corona-Pandemie und den damit zusammenhängenden Shutdown geändert zu haben. Derzeit stellen sich viele Unternehmen die Frage: Wie geht es nach der Gesundheitskrise weiter?

Die Folgen der wirtschaftlichen Rezession sind nur schwer vorherzusehen. Sicher ist nur: Je länger der Shutdown dauert, desto schwerer werden die wirtschaftlichen Verwerfungen. Das Institut der Deutschen Wirtschaft geht davon aus, dass mindestens 5 Prozent der Wirtschaftsleistung verloren gehen wird. Aber auch 10 Prozent sind möglich, wenn der Shutdown verlängert wird. Für die Immobilienwirtschaft scheint es aber nicht ganz so schlimm zu kommen. Sie hat einen Vorteil gegenüber anderen Wirtschaftszweigen: Der deutsche Immobilienmarkt ist sehr robust. Gerade der Wohnimmobilienmarkt wird nach Aussagen des IW Köln vergleichsweise unbeschadet durch die Krise kommen. Dies liegt auch daran, dass der Mangel an Wohnraum in den Metropolen noch längst nicht beseitigt ist. Auch in Zukunft werden neue Wohnungen gebraucht, um das Ziel eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes erreichen zu können. Daneben werden nach Corona auch wieder Fragen zum Klimaschutz und dem altersgerechten Wohnen auf der Tagesordnung der Immobilienwirtschaft stehen. Herausforderungen, deren Lösung uns schon in der Vergangenheit schwergefallen ist, drohen durch die wirtschaftliche Rezession noch komplexer zu werden. Dies sollte uns nicht entmutigen, sondern uns dazu antreiben, neue Ideen zu entwickeln und die Chancen zu nutzen.

Die Corona-Krise hat die Baustellen der Digitalisierung in den Verwaltungen schonungslos offengelegt. Wenn in der Berliner Landesverwaltung maximal 4.000 der 100.000 Verwaltungsmitarbeiter im Homeoffice parallel voll arbeitsfähig sind, ist das ein Problem, das wir nicht ignorieren können. Dieser fahrlässig in Kauf genommene Missstand ist nicht nur für die Mitarbeiter der Behörden ärgerlich, er ist eine echte Gefahr für die Wirtschaft. Auch für die Immobilienwirtschaft, denn in den letzten Wochen wurde sicherlich kein Bauantrag weiterbearbeitet oder neue Baugebiete ausgewiesen. Dabei scheitert es nicht nur an der fehlenden IT-Infrastruktur, sondern auch an veralteten Regelungen und Arbeitsabläufen. Verwaltungen, in denen noch immer Leitz-Ordner von Schreibtisch zu Schreibtisch getragen werden, können aus dem Homeoffice nicht funktionieren.

Es darf auch nicht unser Anspruch sein, dass eine Genehmigung nur rechtskräftig ist, wenn ein Stempel und eine Unterschrift aus Tinte darunter zu finden ist. In Zeiten digitaler Signaturen und der Blockchain haben wir Alternativen, die es endlich zu nutzen gilt. Wir Freie Demokraten haben in der Vergangenheit solche Hemmnisse immer wieder angesprochen und Lösungen präsentiert, wie Gesetze modernisiert und an die heutige Zeit angepasst werden können. Unser Credo lautet dabei: Weniger Bürokratie, schnellere Verfahren und moderne Verwaltungen. Ein Credo, welches in der Nach-Corona-Zeit nicht wichtiger sein könnte.

Die aktuelle Situation muss aber auch zum Anlass genommen werden, das Baurecht noch einmal genau unter die Lupe zu nehmen. In den vergangenen Jahren wurde die

Immobilienwirtschaft mit immer strengeren Regelungen belegt. Wirtschaftlicher Sachverstand hat dabei leider selten eine Rolle gespielt. Anders lässt es sich nicht erklären, dass in den letzten Jahren mit immer neuen Anforderungen die Preise in die Höhe getrieben wurden. So zum Beispiel beim Klimaschutz, bei dem der Staat bis ins kleinste Detail regeln wollte, wie dick die Dämmung an den Wänden ist und welche Technologie zur Einsparung von CO₂ genutzt werden soll. Die Spielräume für diese gesetzlichen Wunschkonzerte wird es so schnell nicht mehr geben. Wir dürfen deshalb aber nicht die Ziele aufgeben, sondern müssen andere Wege gehen, um Klimaschutz und Wirtschaft in Einklang zu bringen. Die Aufnahme des Gebäudesektors in den Emissionshandel ist eine solche Alternative, da sie der Wirtschaft eindeutige Reduktionspfade vorgibt und gleichzeitig einen Wettbewerb um die besten, effizientesten und kostensparendsten Technologien entfesselt. Vergleichbare Ansätze brauchen wir aber auch in vielen anderen Bereichen. So laufen seit Jahren die Kosten durch immer neue Brandschutzanforderungen aus dem Ruder. Bislang fehlte immer der Mut, hier neue Denkansätze zu wagen. Vielleicht ist jetzt der Zeitpunkt gekommen Brandschutz neu zu denken.

Neue Ideen braucht es aber auch im Mietrecht. Mit Instrumenten wie der Mietpreisbremse oder sozialen Erhaltungsverordnungen hat die Politik in den letzten Jahren Schritt für Schritt in das private Eigentum eingegriffen und einen wirtschaftlichen Betrieb im Immobiliensektor deutlich erschwert. Schon die Mietpreisbremse war eine Kampfansage der Bundesregierung an die Vermieter und Wohnungsunternehmen. Doch den Höhepunkt dieser Entwicklung mussten wir mit dem Berliner Mietendeckel erleben. Ein von der rot-rot-grünen Landesregierung angeschobener, aber offenkundig verfassungswidriger Versuch, per staatlicher Anordnung die Mieten auf eine politisch gewünschte Höhe zu begrenzen. Der Mietendeckel ist somit nichts anderes als eine Form der Enteignung. Er zerstört Rechtssicherheit und die Garantie des privaten Eigentums. Damit steht er der Grundidee der Sozialen Marktwirtschaft diametral gegenüber. Aber nur mit den Mitteln der Sozialen Marktwirtschaft wird es möglich sein, die gravierenden Folgen des bundesweiten Shutdowns auf die Wirtschaft zu überwinden.

Einem Shutdown unter dem, wegen des Mietenmoratoriums der Bundesregierung, auch die Immobilienwirtschaft erheblich leidet. Mit ihrem Mietenmoratorium hat sie unzählige Vermieter von heute auf morgen vor existenzielle Fragen gestellt. Es ist unverantwortlich, die Lasten der Krise so einseitig auf die Vermieter zu übertragen. Mit unserer Forderung nach einem Sonder-Wohngeld haben wir gezeigt, dass es Alternativen gegeben hätte. Selbst wirtschaftlich gut aufgestellte Wohnungsunternehmen und private Vermieter sind nun gezwungen, geplante Investitionen zurückzustellen und auf die Zahlung der Mietrückstände zu warten. Dies kann angesichts der wichtigen Funktion der Immobilien- und Baubranche für die deutsche Wirtschaft verheerend sein

Damit Investitionen in neue Bauvorhaben und in den Wohnungsbestand trotz dieser Fehlentscheidung möglich sind, muss die Politik den Unternehmen und privaten Vermietern neue Handlungsspielräume geben. Es braucht nicht nur schnellere und einfachere Genehmigungsverfahren, sondern auch eine mutige Stadtentwicklungspolitik. Eine Stadtentwicklungspolitik, die Leerstände und untergenutzte Flächen kennt, die dort vorhandenen Potentiale zur Nachverdichtung benennen kann und Unternehmen bei der Projektentwicklung unterstützt, anstatt ihnen Stöcke zwischen die Beine zu werfen. Um der Immobilienwirtschaft nach der Covid-19-Krise zusätzliche Impulse zu geben, sollten wir den Mut haben, endlich die Möglichkeiten zur Abschreibung für Wohnungsbauinvestitionen deutlich zu verbessern. Eine Erhöhung der AfA hat das Potential wirksame Impulse für dringend benötigte Neubauinvestitionen zu setzen.