

Empfehlungen für mehr  
Bauland vorgestellt.



## Baulandpolitik muss intelligent werden

Die Baulandkommission hat Anfang Juli ihre Empfehlungen vorgelegt. Doch nicht alle Punkte sind aus Sicht der Immobilienwirtschaft sinnvoll.

Die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ unter Vorsitz von Marco Wanderwitz, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, hat sich in mehreren Sitzungen mit konkreten Handlungsoptionen für eine bessere und schnellere Aktivierung von Grundstücken für den Wohnungsbau beschäftigt. Sie hatte im September 2018 ihre Arbeit aufgenommen. Die Mitglieder der Kommission waren Vertreter der Regierungsfractionen, der Länder, der kommunalen Spitzenverbände, Verbände der Wohnungs-, Immobilien-, Bau- und Stadtentwicklungspolitik sowie der Deutsche Mieterbund. Darüber hinaus haben Experten aus Wissenschaft und kommunaler Praxis mitgewirkt.

„Die zügige Bereitstellung von Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau wird maßgeblich von praxisfreundlichen Rahmenbedingungen auf allen föderalen Ebenen bestimmt“, so Wanderwitz. „Wir brauchen eine gute Bodenbevorratung und kompakte, rechtssichere Planungs- und Bauprozesse, angefangen von kommunalen Planungsentscheidungen bis hin zum Bau von Wohnungen.“

Der ZIA hat als Mitglied der Kommission stets auf einen an der Charta von Leipzig ausgerichteten ganzheitlichen Ansatz der Arbeit gedrängt und auch in Sinne einer urbanen Entwicklung unserer Städte auf die Auswirkungen für andere Nutzungsklassen hingewiesen. Aus Sicht des ZIA finden sich im Empfehlungspapier gleichermaßen wertvolle Ansätze, um den bezahlbaren Bau von dringend benötigten Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland voranzutreiben, wie auch überflüssige. Einige Punkte könnten das Ziel aller Beteiligten gefährden. „Wir begrüßen die gemeinsam entwickelten Ideen, um Planen und Bauen zu beschleunigen und Bauland zu mobilisieren. Es ist sehr wichtig, dass die Kommunen als Umsetzer

Unterstützung von uns allen erhalten. Dafür muss die Baulandpolitik intelligent werden, neue zusätzliche Regulierungen hätten wir in einer Kommission, die beschleunigen soll, aber nicht erwartet“, erklärt Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA. Die Empfehlungen der Baulandkommission wird der ZIA auch innerhalb seines Kommunalrats behandeln.

### Entlastung durch Effizienz

„Die Kommunen haben einen ernstzunehmenden Fachkräftemangel. Wir sollten gar nicht erst versuchen, die Personaldecke kurzfristig aufzustocken. Viel wichtiger ist es, die Prozesse und Abläufe so effizient zu gestalten, dass die bestehenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entlastet werden“, meint Mattner. Dafür sei es entscheidend, die bürokratischen Stolpersteine und Unwägbarkeiten auf Bundes- und Landesebene abzubauen und die Digitalisierung voranzutreiben. „Die Vereinfachung, Automatisierung und Effizienzsteigerung von sämtlichen Prozessen rund um Grundstücksvergabe, Baulandausweisung und Baugenehmigungs- sowie Planungsverfahren muss konsequent umgesetzt werden“, so Mattner.

Der ZIA warnt jedoch vor weiteren Eingriffen in das Eigentum etwa durch den Ausbau und die Verstetigung von Vorkaufsrechten. „Vorkaufsrechte können ein sinnvolles Mittel für Kommunen etwa zum Infrastrukturausbau sein. Aber die bestehende Gesetzeslage reicht aus. Weitere Ausweitungen könnten dazu führen, dass seriöse Marktteilnehmer, die bezahlbare Flächen schaffen wollen, durch kommunale Eingriffe ausgebremst werden“, ergänzt Mattner. Ebenso soll jetzt der unbeplante Innenbereich erstmalig mit Sektoralplänen überzogen werden. Mehr Erbbaurechte erschweren die Platzierung von Projekten und führen zu weniger Bauten. ■

## Mattners Standpunkt

### Privatwirtschaftliches Engagement

Der Tag der Immobilienwirtschaft 2019 liegt hinter uns. Unter dem Motto „Miteinander statt gegeneinander“ stand das wichtigste Event der Immobilienbranche in diesem Jahr unter besonderen Vorzeichen. Denn kurz zuvor hatte der Berliner Senat den Mietendeckel beschlossen, eine Demo unter dem Stichwort „Mietenwahnsinn“ hatte sich zum Tag selbst angekündigt und die großen privaten Wohnungsgesellschaften werden grundsätzlich für die Preissteigerungen auf dem Mietmarkt verantwortlich gemacht.

Der TDI kam zur richtigen Zeit. Denn Miteinander heißt für uns durchaus auch, die Hand auszustrecken für einen Dialog mit Kritikern der Branche. Ich habe mich daher sehr gefreut, dass der Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes, Ulrich Ropertz, unsere Einladung für ein Gespräch auf der Bühne angenommen hat.

Wir müssen uns aber auch selbst fragen: Haben wir manchmal übersehen, dass es in unserer Branche schwarze Schafe gibt? Jedenfalls haben wir es versäumt, ausreichend herauszustellen, dass sich die ganz überwiegende Mehrheit unserer Branche anständig verhält und sich Regeln für verantwortungsvolles Handeln gegeben hat.

Die Immobilienwirtschaft ist nicht das Problem. Sie ist Teil der Lösung. Wir zeigen Wege auf, wie man den Wohnungsmangel beseitigen kann und noch viel mehr: Unsere Unternehmen bauen. Wir sorgen mit aller Kraft dafür, dass die Menschen in den Städten bezahlbaren Wohnraum finden. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Politik die Wirtschaftsimmobiliën nicht vernachlässigen darf, wenn wir unsere Städte auf die Zukunft hin ausrichten wollen. Wir brauchen privatwirtschaftliches Engagement – aktuell drängender denn je.

Herzlichst, Ihr



Dr. Andreas Mattner, Präsident

#### Kontakt:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin  
Vereinsregister-Nummer:  
VR 25863 B – Amtsgericht Berlin-Charlottenburg  
Telefon 030 / 20 21 585 - 0,  
Fax 030 / 20 21 585 - 29  
info@zia-deutschland.de  
www.zia-deutschland.de



## Nachgefragt bei ...

Sun Jensch,

Geschäftsführerin des ZIA Zentraler  
Immobilien Ausschuss.



Foto: ZIA

### Die ZIA-Akademie hat kürzlich ihr Programm für die kommenden Monate vorgestellt. Für wen ist dieses Angebot gedacht?

Für jeden Immobilienprofi, der nicht nur seine eigene Karriere voranbringen möchte, sondern auch seine persönliche Entwicklung. Die ZIA-Akademie versteht sich als Talentschmiede und Wissensausbauer. Sie vermittelt Know-How vom Grundlagenwissen bis hin zur Spezialkenntnis. Das Angebot richtet sich daher sowohl an junge aufstrebende Talente in der Immobilienwirtschaft als auch an etablierte Akteure am Markt, die ihr bereits vorhandenes Wissen vertiefen wollen. Gerade in Zeiten des Fachkräftemangels in der Immobilienwirtschaft übernimmt die Akademie so eine wichtige Rolle für die Branche.

### Was erwartet den Teilnehmer?

Die ZIA-Akademie bietet ein neues, breit angelegtes Seminar- und Workshop-Angebot mit hochkarätigen Dozentinnen und Dozenten. Insgesamt speist sich das Angebot aus fünf Themenfeldern: Projektentwicklung & Asset-Management, Kommunikation & Digitalisierung, Energy- & Smart Building, Human Resources & Organisation, Finanz- & Kapitalmarkt.

Das Programm finden Sie unter [www.zia-akademie.de](http://www.zia-akademie.de) ■

## Termine

### 8. August 2019, Hamburg

Immobilienwirtschaft, Mobilität und Du:  
Herausforderungen, Synergien, Geschäftsmodelle

### 20. August 2019, Frankfurt a.M.

Sommerempfang mit dem hessischen Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen Tarek Al-Wazir

### 3. September 2019, Berlin

Workshop: Regionale Projektentwicklung (ZIA-Akademie)

### 4. September 2019, Frankfurt a.M. Assetklasse Quartier

### 10. September 2019, Berlin

Seminar: Einführung eines Tax-Compliance-Management-Systems bei Immobilienunternehmen (ZIA-Akademie)

Alle Termine des ZIA unter:

[www.zia-deutschland.de/termine](http://www.zia-deutschland.de/termine)