

Anlage zu TOP 3e der Sitzung der Vollversammlung am 14. Juni 2016 – Positionspapier des Ausschusses für Immobilienwirtschaft

Immobilienwirtschaft in Südhessen: Wachstum unter Wahrung der regionalen Balance

Der Kammerbezirk der IHK Darmstadt ist für Menschen und Unternehmen attraktiv. Die Prognosen sprechen von Bevölkerungswachstum und Zuzug besonders in der Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Mehrere Faktoren zeichnen unsere Region aus und begünstigen die Ausgangslage ihrer wachsenden Beliebtheit:

- der vielseitige Branchenmix mit seinem Schwerpunkt Engineering, die Vernetzung mit Wissenschaft in Hochschulen, Universitäten und Instituten, die zugleich geeignete Nachwuchskräfte sichern
- die gute Anbindung über Fernstraßen, das Eisenbahnnetz, den Frankfurter Flughafen bis hin zu europäischen Wasserstraßen und
- vielfältige kulturelle Angebote, eine umfassende medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten sowie attraktiver Gewerbe- und Wohnraum durchzogen von Grün- und Naherholungsgebieten.

Eine große Herausforderung für die Standortentwicklung in der Region sind Fragen der Gewerbe- und Wohnraumentwicklung. Grundlage hierfür ist die Beschäftigung mit der Materie auf der Basis valider Daten und nicht mit „gefühlten Einschätzungen“, die teilweise leider Grundlage kommunaler Entscheidungen sind.

Um hier zukunftsfähige Aussagen treffen zu können, formuliert der Ausschuss für Immobilienwirtschaft der IHK Darmstadt folgende Positionen:

Niemand ist eine Insel: Infrastrukturentscheidungen müssen zwischen Nachbarkommunen und regional abgestimmt werden

Es ist eine besondere Chance der Region, im Konzert aller Akteure die Vielfältigkeit der Region abzubilden und zu nutzen. Dazu zählt nicht nur die Stärkung des Kammerbezirks der IHK, sondern der gesamten Region Rhein Main Neckar. Dazu gehört auch, Randgebiete nicht zu vernachlässigen und entsprechend dem Kernbereich zu behandeln. Dies setzt eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur voraus, die nicht nur Kirchtürme berücksichtigt, sondern die regionalen Erfordernisse im Blick hat – auch und insbesondere in Übergangsräumen. Das Verkehrsleitbild der IHK Darmstadt ist hier ein guter Ansatz. Inseldenken schädigt das Verkehrsnetz der Pendlerregion in besonderem Maße. Bei der Gewerbe- und Wohnraumentwicklung in Südhessen ist auch jenseits von Regionalplänen und regionalen Flächen-nutzungsplänen im operativen Tagesgeschäft eine zwischen den Kommunen abgestimmte Politik gefordert, die in den engen Grenzen einer dicht besiedelten Region intelligente zukunftsfähige Lösungen entwickelt. Dabei muss auch über eine „arbeitsteilige“ Flächenaktivierung nachgedacht werden. Zentralitätsfunktionen weisen hier schon die Richtung. In der Arbeitsgruppe „Flächenaktivierung“ im Rahmen der Wirtschaftsinitiative **PERFORM** der Kammern in FrankfurtRheinMain werden konkrete Vorschläge und Pilotprojekte erarbeitet.

Beschleunigte Planungs- und Genehmigungsprozesse und Auflagen mit Augenmaß unterstützen Wohnungs- und Gewerbebau

Zur Bereitstellung des bereits aktuellen Wohnraumbedarfs sieht die IHK den Schlüssel in geeigneten Anreizen für Investoren. Baurechtliche Erleichterungen sollten hier mit Augenmaß auf die soziale und ökologische Verträglichkeit überdacht werden. Brandschutzaufgaben sollten sich auch an der Risikobewertung und an Mindeststandards orientieren und nicht grundsätzlich technisch mögliche Maximalforderungen bedienen.

Zentrales Anliegen ist es, die Planungsprozesse zu beschleunigen. Planungs- und Genehmigungszeiten haben mittlerweile Dimensionen angenommen, die Investoren

abschrecken. Ein probates Mittel bei Genehmigungsverfahren könnte ein „Runder-Tisch-Verfahren“ sein, das sicherstellt, dass alle zu beteiligenden Ämter zu einem Zeitpunkt entscheiden und damit die Durchlaufzeiten durch die Verwaltung erheblich reduziert werden.

Weiterhin sollten die Auflagen der Energieeinsparverordnung EnEV 2016 auf dem Stand ihrer Einführung eingefroren werden. Auf die im Jahr 2016 erhöhten Anforderungen der Energieeinsparverordnung ist aus mehreren Gründen künftig zu verzichten: Die Auflagen führen zu Kostensteigerungen, die den Neubau im Wohn- und Gewerbebereich bremsen. Hohe Kosten und die baulich bei Erweiterungen technisch schwer zu verwirklichenden Auflagen bremsen oder verhindern insbesondere die bauliche Erweiterung und Sanierung im Bestand. Die EnEV 2016 bietet in ihrer Ausgangsform bereits sehr hohe und umweltgerechte Standards. Weitere Verschärfungen stehen zum aktuellen Stand der Technik nicht in Kosten-Nutzen-Relation. Die weitere Schließung der Außenhaut von Gebäuden führt zudem offenbar vielerorts zu baulichen Problemen mit negativen Folgen für Raumklima und Gesundheit.

Intelligentes Flächenmanagement im Verbund: Verdichtung geeigneter städtischer Flächen, Flexibilisierung von Umnutzungen mit Blick auf Nutzerverhalten

Es gibt keine allgemeingültige optimale Flächennutzung. Jedoch lassen sich die städtebaulichen Potenziale unterschiedlich nutzen. Die bauliche Verdichtung ist nicht der Weisheit letzter Schluss. Grünflächen und Abstände sind bei qualitativ höherwertigem Wohnraum wichtige Faktoren, die nicht willkürlich verkleinert werden können.

Nur teilweise kann die Änderung von Bebauungsplänen sinnvoll sein, um durch die Ausweitung des Baufensters den Ausbau von Dachböden und Umnutzungen von Lagern zu Wohnraum in Hinterhäusern zuzulassen. Hierzu sind Bebauungspläne zu prüfen. Sie sind von ihrer Zielsetzung oft veraltet und nach zeitgemäßen Bedürfnissen zu aktualisieren. Dies gilt gerade auch für Einzelhandelsimmobilien in

Innenstädten. Gebäudestrukturen aus der Mitte des letzten Jahrhunderts sind mittlerweile nicht mehr zeitgemäß. Dies kann unter Abwägung bautechnischer, denkmalschutzgerechter und sozialer Faktoren geschehen.

Der Wohnungsdruck lässt sich auf verschiedene Arten reduzieren:

- Erschließen von Wohngebieten trotz Siedlungsbeschränkung: Bei aller Forderung des Möglichen zur Verringerung der Lärmbelastung könnte darüber nachgedacht werden, dass Wohnraum in Gebieten mit Siedlungsbeschränkung unter Abwägung aller Belange verträglich möglich sein könnte.
- Gegebenenfalls wäre darüber nachzudenken, auch über einen Flächentausch mit anderen Nutzungen (z. B: Kleingartenanlagen o. ä.) zusätzliche Fläche für Wohnen zu gewinnen, soweit dies mit den Paragrafen des Baugesetzbuchs vereinbar ist.
- Auch interkommunale Lösungen sind denkbar und sollten gedacht und verstärkt angegangen werden.
- Gerade im Wohnungsbau ist es wichtig, die Käufer- und Mieterstruktur nicht zu diktieren. Die Erfahrungen beispielsweise aus Darmstadt-Kranichstein zeigen, dass zu viel Lenkung und Wunschdenken Probleme im Zusammenleben oder bei der Attraktivität und Werthaltigkeit von Quartieren schaffen, die mit einer an der Realität orientierten Planung nicht passiert wären.

Absage an „Sozialgerechte Bodennutzung“¹

Überlegungen und Pläne, Satzungen für „Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)“ einzuführen, wie sie in München unter dem Titel SoBoN Anwendung findet, kann nur

¹ Zum Hintergrund:

Der Darmstädter Magistrat bereitet eine Satzung nach Münchener Vorbild vor. Investoren sollen verpflichtet werden, bei größeren Bauprojekten einen bestimmten Anteil sozial gebundener oder niedrigpreisiger Wohnungen vorzusehen. In München werden Investoren verpflichtet, rund 1/3 des neu entstehenden Wohnraums „sozial gerecht“ bereit zu stellen. Dies führt in München zwar nicht zu einer Senkung der Wohnungspreise, hat aber in den vergangenen Jahren zusätzlichen günstigen Wohnraum geschaffen. Die IHK München kann mit diesem Modell leben, zumal die dortigen Unternehmer und Investoren sich mit der Stadt abstimmen. Weitere Info: <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/sobon.html>

in Abstimmung mit Bauträgern und Investoren sinnvoll umgesetzt werden. Baurechtliche Rahmenbedingungen dürfen nicht über soziale Komponenten kompliziert werden. Die Lasten des sozialen Wohnungsbaus und Kosten für den Unterhalt von öffentlichen Einrichtungen sind nicht alleine auf Investoren umzulegen, sonst rechnen sich die Maßnahmen nicht. Höhere Belastungen vermindern die Anreize zur Investition. Eingepreiste Gemeinwohlkosten werden von Investoren weitergegeben, was die Kosten des nicht geförderten Teils der Neubaupläne unnötig erhöht.

Gleichwohl liegt der IHK die Schaffung preisgünstigen Wohnraums am Herzen: Nicht zuletzt sichert bezahlbarer Wohnraum Unternehmen bezahlbare Arbeitskräfte und trägt zur Wettbewerbsfähigkeit unserer Region bei. Gleichzeitig ist es wichtig, mit dem Instrument SoBoN behutsam umzugehen: SoBoN ist möglicherweise für größere Städte geeignet, kleinere Kommunen haben teilweise nicht das Potenzial dafür. Auch hier muss die regionale Dimension betrachtet werden.

Mietpreisbremse überdenken

Mieten müssen bezahlbar bleiben. Die Neuregelungen im Mietrecht, die seit 2015 gelten, sehen für besonders betroffene Gebiete bei Wiedervermietung eine Begrenzung der Mietsteigerung auf maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. In den Städten, in denen die Mietpreisbremse eingeführt wurde, bleiben die gewünschten Effekte bislang aus. Ebenso wie mögliche Vorschriften für eine sozialgerechte Bodennutzung ist eine Mietpreisbremse für Investitionen in den Wohnungsbau nicht zwangsläufig förderlich, sichern Renovierung und Ausbau gerade kurzfristig aktuellen Wohnraumbedarf. Mittel- und langfristig braucht es ohnehin Neubau, der intelligent entwickelt werden muss.