



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 30/19.03.2026

Jemand, der Wohnraum schaffen will, gehört unterstützt und nicht blockiert – ein trauriges und leider nicht einzigartiges Beispiel, wie es nicht sein sollte

Editorial von Prof. Stephan Kippes in der Fachzeitschrift „IMMO PROFESSIONAL“ des IVD Süd (Ausgabe 1/26)

Politikerworte, die den Wohnungsbau ankurbeln sollen, gibt es viele. Sie klingen gut und sind meist auch aufrichtig gemeint. Doch was dann in der Praxis ankommt, ist vielfach ernüchternd – teilweise sogar erschütternd. Insofern stellen wir an dieser Stelle immer wieder Fälle vor, in denen einerseits politische Ankündigungen viel versprechen, auf der anderen Seite aber Immobilienkollegen beziehungsweise Bauwillige erleben, wie ernüchternd die Realität aussieht.

Ein – man möchte fast sagen: symptomatisches – Beispiel liefert die Lokalbaukommission in München. Für Bauwillige, aber auch für Dienstleister, ist es vielfach sehr wichtig, an die bei der Stadt archivierten Bauakten zu gelangen und Einsicht nehmen zu können – eigentlich ein Vorgang, der banal erscheinen sollte. Doch diese Einsichtnahme wird derzeit durch übermäßig bürokratisches Agieren faktisch blockiert. Man sieht offenbar keine Zuständigkeit bei der Behörde, und die Stadtoberhäupter nehmen sich dieser wichtigen Angelegenheit nicht mit der erforderlichen Dringlichkeit an. Der verantwortliche Leiter verhindert einen dringend notwendigen Modernisierungsprozess und stößt lieber eine Zuständigkeitsdebatte an, statt endlich anzupacken und den Missstand zu beheben.

Derzeit ist es nur an zwei wenigen Tagen pro Woche möglich, einen Termin zur Akteneinsicht zu buchen (<https://stadt.muenchen.de/service/info/registratur/10317260/>). Das traurige Resultat sind unzumutbar lange Wartezeiten für Bauwillige, Hausverwalter, Sachverständige, Architekten und Eigentümer. Fazit: Eine Wartezeit von drei Monaten für eine Akteneinsicht ist keine Seltenheit. Und es geht noch schlimmer: bis Freitag, 13.3. waren noch zwei Termine am 11.6. verfügbar; seit zwei Tagen ist kein einziger Termin mehr buchbar!

Man kann natürlich argumentieren, jeder Eigentümer sei selbst dafür verantwortlich, seine Bauakten ordnungsgemäß zu verwahren. Dieses Argument ist allerdings wohlfeil. Gerade bei Erbimmobilien liegen diese Akten häufig nicht mehr vor. Auch Immobiliendienstleister können nichts dafür, wenn ihre Auftraggeber Unterlagen, die 20, 30 Jahre oder noch älter sind, nicht mehr finden. Hier zu sagen, der Eigentümer sei

selbst schuld, ist ein billiges Ausweichen und entspricht nicht dem Servicegedanken, den eine moderne Verwaltung haben sollte. Vielmehr wirkt dies wie ein Relikt aus Zeiten rein hoheitlichen Verwaltungshandelns.

Die Folgen sind konkret: Antragsfristen für Bauvorhaben verzögern sich, wichtige Vorgänge und Finanzierungen werden blockiert. Wohnungen werden dadurch teurer, ihre Fertigstellung verzögert sich – oder sie werden am Ende gar nicht gebaut.

Ein anderer Blickwinkel: Das größte Problem Münchens – und vieler anderer Groß- und Mittelstädte – ist der Wohnungsmangel. Jeder, der eine Wohnung bauen will, trägt ein klein wenig dazu bei, dieses Problem zu lösen. Entsprechend sollte eine Stadt einen Bauwilligen als Partner betrachten, der hilft, das drängendste Problem der Kommune in den Griff zu bekommen. Umso trauriger ist es, wenn die Verwaltung dieses Engagement stattdessen bremst oder gar blockiert. Übrigens, kein Mensch verlangt, dass diese Akten kostenlos zu Verfügung gestellt werden, mit einer vernünftigen Gebühr könnte die Verwaltung die Akteneinsicht refinanzieren.

In diesem Zusammenhang ist leider auch anzumerken, dass viele dieser Bauakten noch immer in guter alter analoger Form archiviert sind und nicht digitalisiert wurden. München, eine Stadt mit dem Anspruch, modern und leistungsfähig zu sein, sollte hier deutlich weiter sein – und leider gilt das auch für viele andere Kommunen in Deutschland.

Noch ein weiterer Blickwinkel: München – ebenso wie andere Städte und Gemeinden mit Wohnungsengpässen – sollte sich klarmachen, dass jemand, der Geld in Wohnungen investiert, sein Kapital auch ganz anders anlegen könnte. Etwa in ETFs. Diese erzielen nicht selten attraktive Renditen, sind sehr flexibel und mit deutlich geringeren bürokratischen Einstiegshürden verbunden.

Es geht hier jedoch nicht darum, Werbung für ETFs zu machen, sondern dafür zu plädieren, dass Verwaltungen ihre Hausaufgaben machen und Bauwillige aktiv unterstützen, statt sie durch Zuständigkeitsstreitigkeiten und bürokratische Hürden abzuschrecken.

Denn eines ist klar: Wer Wohnraum schafft, hilft der Stadt bei der Lösung ihres größten Problems. Entsprechend sollte es selbstverständlich sein, dass er auch so behandelt wird.

Prof. Stephan Kippes


Juni 2026						
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

Verfügbare Termine

Donnerstag, 11.06.2026

14.03.26

Nachmittag

Servus, ich bin Muck! Kann ich behilflich sein? 

Zeit



Aktuell ist kein Termin verfügbar.

Bitte versuchen Sie es noch einmal zu einem späteren Zeitpunkt.

17.03.26

Servus, ich bin Muck! Kann ich behilflich sein? 

Pressekontakt:
 Prof. Dr. Stephan Kippes
 IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13
 E-Mail: presse@ivd-sued.net
 Website: www.ivd-sued.net
<https://www.facebook.com/IVDsued/>