

„Ich will den Staub der Baustelle in die Ministerien tragen“

Für ein Jahr führt Andreas Ibel die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), der sechs Einzelverbände angehören. Als Präsident des Bundesverbands Freier Wohnungsunternehmen (BFW) rückte er turnusgemäß an die Spitze des Gremiums und löste damit GdW-Chef Alexander Gedaschko ab. Ibel will sich für mehr bezahlbaren Wohnraum stark machen.

Immobilien Zeitung: Herr Ibel, was werden Sie anders machen als Herr Gedaschko?
Andreas Ibel: Gar nichts.

IZ: Warum?

Ibel: Herr Gedaschko hat es geschafft, die Einigkeit in der BID und damit ein gutes Koordinierungsgremium zu bewahren, durch das wir bei Bedarf mit einer Stimme sprechen können, ohne einen Alleinvertrereanspruch gegenüber den Einzelverbänden zu formulieren. Und genau so soll es auch unter BFW-Vorsitz bleiben.

IZ: Gut, aber welche Themen stehen auf der Agenda des neuen Präsidenten?

Ibel: Jetzt geht es vordringlich darum, Impulse zur Schaffung für mehr bezahlbaren Wohnraum zu setzen. Man kann darüber streiten, ob die Sonderabschreibung dafür das beste Mittel ist. Aber zumindest wäre es ein Impuls gewesen, mit dem die Politik signalisiert hätte: Wir wollen etwas tun.

IZ: Nun haben sich SPD und CDU/CSU nicht über Details bei der Sonder-AfA für den Mietwohnungsbau einigen können. Denken Sie, dass sich das Thema damit für diese Legislaturperiode erledigt hat?

Ibel: Ich bin mir nicht sicher, ob hier im Herbst noch eine Einigung erzielt wird. Das vorläufige Scheitern der Verhandlungen ist mehr als ärgerlich. Eine so wichtige Sache kann und darf doch nicht über einen lächerlichen Streit über ein paar hundert Euro pro Quadratmeter scheitern. Wenn die Baukostenkommission 2.500 Euro/m² als Mindestbaukosten festgestellt hat, kann doch kein Politiker ernsthaft behaupten, dass das Luxussegment ab 2.800 Euro/m² beginnt.



Andreas Ibel will Druck auf die Politik ausüben, um mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können. Bild: BFW

IZ: Wie wollen Sie das durchsetzen?

Ibel: Wir müssen der Politik klarmachen, dass wir eine wirkliche Entspannung des Wohnungsmarktes nur erreichen, wenn auch Anreize für Eigentumsbildung geschaffen werden. Wir verdeutlichen unsere Ansätze auch oft an Best-Practice-Beispielen. In unserem Projektentwicklungswettbewerb Fiabci Prix d'Excellence haben wir gerade einen Sonderpreis für bezahlbares Bauen mit dem Bundesbauministerium initiiert. Mit solchen Beispielen kann man der Politik aus der Praxis demonstrieren: So kann es gehen.

IZ: Unterm Dach des BID wohnen sechs Einzelverbände – etwa IVD, GdW, BFW und ZIA. Warum schließt man sich nicht zu einem großen Branchenverband zusammen? Da wäre man doch mächtiger und stimmgewaltiger.

Ibel: Theoretisch ja. In der Praxis ist die Lage aber etwas anders. Die Märkte, die Akteure und ihre Interessen sind heterogen. Wenn wir nun in einem Superverband immer Kompromisse ausloten und grundsätzlich nur noch mit einer Stimme sprechen würden, würde das über kurz oder lang die Stärke und Flexibilität der deutschen Immobilienwirtschaft gefährden. Deshalb haben die Verbände die BID als Austauschplattform gegründet. Mit einer Stimme sprechen wir nur zu Themen, bei denen wir dieselben Interessen haben.

IZ: Also gibt es immer nur Schnittmengen, die zusammenhalten?

Ibel: Ja, aber davon gibt es eine ganze Menge. Und die haben wir – um nur ein Beispiel zu nennen – auch erfolgreich in den Abschlussbericht des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen eingebracht. Hier hat sich einmal mehr gezeigt: Viele Herausforderungen lassen sich eben am besten gemeinsam lösen.

IZ: Nun sind Sie nicht nur Präsident, Sie arbeiten auch als Projektentwickler in Hamburg. Wie bringen Sie das unter einen Hut?
Ibel: Ich bin einen Tag in der Woche als BFW-Präsident in Berlin und sechs Tage als Unternehmer in Hamburg. Ich habe zwar eine Schutzpatmaschine im Büro, aber ich trage gerne mal den Staub meiner Baustellen in die Ministerien.

IZ: Herr Ibel, vielen Dank für das Gespräch. Das Interview führte Peter Dietz.

IZ: Woran ist die Einigung gescheitert?

Ibel: Möglicherweise möchte der eine oder andere politische Akteur das Thema auch gerne in den anstehenden Wahlkampf einbringen. Für viele ist die Sonder-AfA leider eine ideologische Frage. Das zeigt auch die Debatte um eine Verknüpfung mit einer Mietpreisobergrenze. Jeder weiß, dass keine Finanzverwaltung der Welt zehn Jahre lang Miethöhen kontrollieren kann oder will. Daher ging es zuletzt gar nicht mehr um die Sache, sondern um Ideologie.

IZ: Kann man sagen, wie viele Wohnungen die Sonder-AfA im Jahr gebracht hätte?

Ibel: Nein, das kann man nicht in absoluten Zahlen ausdrücken. Aber auf der Basis einer kalkulierten Miete kann man ausrechnen: Wenn ich heute ein Haus mit 2.500 bis 2.800 Euro/m² Baukosten erstelle, dann bin ich bei Mieten um die 12 Euro/m². Runtergerechnet hätte die Sonder-AfA die Miete bei gleicher Rendite um ein bis zwei Euro mindern können. Das hätte mit Sicherheit in viele Projekte neuen Schwung gebracht.

IZ: Nun blockiert sich die Politik offenbar selbst. Sie sind Präsident bzw. Vorsitzender von zwei mächtigen Verbänden. Im Interesse Ihrer Mitglieder können Sie ja nicht darauf

warten, dass sich die Blockade irgendwann löst. Welche Initiative ergreifen Sie?

Ibel: Reden, reden, reden. Wir werden Alternativen aufzeigen und klarmachen, dass wir jetzt die Grundlagen für die kommenden fünf bis zehn Jahre schaffen müssen. Die Sonder-AfA ist kein Allheilmittel, aber sie wäre ein Zeichen dafür gewesen, dass die Politik die Problematik ernst nimmt und anpackt.

IZ: Das Zeichen bleibt ja nun aus. Was konkret sind die Alternativen?

Ibel: Man muss nun die Rahmenbedingungen bei der normalen Abschreibung verbessern. Die Lebensdauer eines Hauses liegt heute nach den Investitionskosten bewertet nur noch bei 33 und nicht mehr bei 50 Jahren. Das liegt nicht daran, dass die Steine weniger lange halten. Das liegt daran, dass immer mehr Technik mit kürzerer Lebensdauer verbaut wird. Und wenn ich weiß, dass ich eine Heizung und die Lüftung nach 15 Jahren schon ersetzen muss, ist doch klar: Wir brauchen eine Anhebung der Abschreibung auf mindestens 3%.

IZ: Was würde das mit Blick auf mehr bezahlbaren Wohnraum bringen?

Ibel: Wenn sich private Investoren wieder verstärkt im Mietwohnungsbau engagieren sollen, müssen die Rahmenbedingungen stimmen. Neben einer sachgerechten Abschreibung wäre eine Investitionszulage für den Wohnungsneubau notwendig.

IZ: In welcher Form?

Ibel: Der BFW kann sich hier eine Wohnungsfreizugsprämie vorstellen: Jeder, der eine Wohnung kauft und damit eine Mietwohnung freimacht, bekommt eine Prämie.

IZ: Und wie soll eine solche Wohnungsfreizugsprämie genau aussehen?

Ibel: Das wäre eine Förderung zur Eigentumsbildung. Mit der Prämie wird der Eigenkapitalnachweis und damit der Immobilienkauf erleichtert, ohne die Erwerber dauerhaft zu überfordern. Wenn mit jedem Kauf eine Mietwohnung frei wird, bekommen wir mehr Fluktuation in den Markt. Da eine Bestandsimmobilie wesentlich günstiger als ein Neubau ist, entstehen bei gleichem Fördervolumen mehr und günstigere Wohnungen. So stark könnte man den Neubau überhaupt nicht subventionieren.

„Scheitern der Sonder-AfA ist mehr als ärgerlich“