

Bauträger, Projektentwickler: Die Sorgen werden größer

Sozialbauquote, mangelnde Förderung & Co. führen dazu, dass immer weniger gebaut wird. Bestimmte Argumente kommen bei den maßgeblichen Politikern nicht mehr an. Ein Interview mit BFW-Präsident **Andreas Ibel** und Bundesgeschäftsführer **Christian Bruch**.



„Kommunen tun oft alles dafür, dass gar nicht gebaut wird. Das Dilemma zeigt sich, wenn sie für Flüchtlinge bauen wollen und die von ihnen selbst geschaffenen Regelungen im Wege stehen.“

Andreas Ibel, BFW-Präsident

Herr Ibel, drei Vierteln Ihrer Mitglieder geht es laut Umfragen gut und sie sind optimistisch für die Zukunft. Brauchen die den BFW noch?

Ibel: Ja, die Triebkraft des derzeitigen Booms ist ja nicht etwa auf gute politische Rahmenbedingungen zurückzuführen, sondern auf den historisch niedrigen Zinsstand. Der wird aber nicht so bleiben! Und die Immobilien, die derzeit verkauft werden, hatten vier Jahre Vorlaufzeit ...

Aber es gibt steigende Baugenehmigungszahlen.

Bruch: Das wird immer wieder gesagt, aber der Ansatz ist falsch. Auch hier flacht die Dynamik ab, und angesichts des immensen Nachholbedarfs haben wir – trotz Zinstief – längst nicht so viel gebaut, wie wir hätten bauen müssen. Wir müssten in den Städten eigentlich „explodieren“.

Werden die Interessen Ihrer Mitglieder nicht auch vom Zentralen Immobilienausschuss wahrgenommen?

Ibel: Nein. Die deutsche Immobilienwirtschaft ist meist mittelständisch organisiert und regionalisiert. Dem wird eine alleinige Interessenvertretung durch 176 überregionale große Unternehmen und 24 Verbände nicht gerecht, zumal in beiden Bereichen ein Mix aus Immobilienwirtschaft im engeren und weiteren Sinn abgebildet wird. Der BFW ist in den Ländern verwurzelt und im Bund vernetzt. Unsere Mitglieder stehen für die mittelständische Immobilienwirtschaft. Sie brauchen eine eigene Interessenvertretung.

Aber es gibt Überschneidungen der Interessen.

Bruch: Der Mittelstand lässt sich ungern vereinnahmen und in Verbände-Verbände eingliedern. Dadurch werden Positionen zwangsläufig verwässert. Wir schätzen eher die kooperative Zusammenarbeit, wie sie in der Bundesarbeitsgemeinschaft

Immobilienwirtschaft Deutschland BID gelebt wird. Hier sind die Einzelverbände das wichtige Gut.

Die Herausnahme des Neubaus aus der Mietpreisbremse war dort Thema?

Bruch: Natürlich. Aber es ist wichtig, Ross und Reiter zu nennen. Der BFW streitet seit Jahren gemeinsam mit dem Mieterbund für bessere Neubaukonditionen. Schließlich stehen die BFW-Mitglieder für 50 Prozent des Wohnungsneubaus. Auf der Basis dieser langjährigen Zusammenarbeit haben wir auf dem BID-Stand der Expo Real 2013 beschlossen, einen gemeinsamen Brief mit dem Mieterbund zu verfassen. Darin haben wir die Herausnahme des Neubaus aus der Mietpreisbremse und anderes verlangt. Dass diese Forderungen von der Politik erfüllt wurden, kommt jetzt der gesamten Branche zugute.

Welches sind die Themen, mit denen sich der BFW zurzeit beschäftigt?

Ibel: Wir wollen den Mittelstand in der Immobilienwirtschaft erhalten und stärken. Daraus ergibt sich auch unser Themenspektrum, von der Mietrechtsänderung bis zur Erbschaftssteuerreform. Uns beschäftigt das gesamte Spannungsfeld zwischen Quantität, Qualität und Kosten, in dem sich die mittelständische Immobilienbranche derzeit befindet. Unser Auftrag sind zuverlässige Investitionsbedingungen für die Wohnungs- und Gewerberaumwirtschaft.

Sind Sie zufrieden mit den politischen Rahmenbedingungen?

Ibel: Nein. In Deutschland wird der Investor kaum dafür belohnt, dass er baut. Im Gegenteil: Angesichts aller Steuern und Beschränkungen scheint es ja geradezu eine „Abgabe“ auf die Schaffung von Wohnraum in verschiedensten Formen zu geben. Wir brauchen aber Kapital und

ZU DEN PERSONEN

Andreas Ibel ist Präsident des BFW. Ibel war zuvor Vizepräsident des BFW-Bundesverbands und Vorsitzender des BFW-Landesverbands Nord. Er ist Geschäftsführer der AIREA GmbH, einer inhabergeführten Immobiliengesellschaft mit Fokus auf den Hamburger Immobilienmarkt.

Christian Bruch ist seit 2013 Bundesgeschäftsführer des BFW. Vorher war er Geschäftsführer des GDI Gesamtverbands Dämmstoffindustrie. Der Rechtsanwalt mit baurechtlichem Schwerpunkt war vor 2011 Referent beim BFW für Recht und Energie.

verlässliche Regeln, in denen das Bauen stattfinden kann.

Was sind Ihre Hauptkritikpunkte?

Ibel: Die Immobilienwirtschaft befindet sich in einem großen Wandel, die Geschwindigkeit der Veränderungen ist groß. Wir müssen wieder in eine kreative Aufbruchphase. Die gegenwärtigen politischen Rahmenbedingungen passen nicht zu den Herausforderungen, vor denen wir im Moment stehen. Wenn Sie sehen, wie Kommunen versuchen, für Flüchtlinge zu bauen und sich über die von ihnen selbst geschaffenen Regelungen im Wege stehen, wird das Dilemma deutlich. Hier stehen wir als Diskussionspartner bereit.

Bruch: 1990 hat uns die damalige Bundesbauministerin Gerda Hasselfeldt ein Vorwort für unsere Mitgliederzeitschrift FWW geschrieben, das sich las wie heute: etwa, dass es in Deutschland zu wenig bezahlbaren Wohnraum gab (damals wegen der Aussiedler). Aber die Politik ist heute nicht bereit, die damals erfolgreichen Mittel wie eine Erhöhung der Abschreibung, des Wohngeldes und der Wohnungsbauförderung konsequent zu nutzen.

Wird aus Ihrer Sicht genug für den Wohnungsbau getan?

Ibel: Ein klares Nein! Viele Sozialwohnungen fallen aus der Förderung. Daraus erhöht sich das Problem, zu wenig Wohnraum zu haben, viel schneller, als dass wir es durch Neubau zu den derzeitigen, staatlich bedingten Baukostensteigerungen lösen könnten. Wenn ich mir etwa Berlin anschau, die Versagung der zweiten Anschlussförderung für Sozialwohnungen: Man tut als Kommune bisweilen alles dafür, dass nicht mehr gebaut wird ...

In Freiburg muss jetzt der Investor, der frei finanzierbar baut, 50 Prozent für sozialen Wohnungsbau bereitstellen ...



„Man kann in Deutschland zurzeit nur für die gehobene Schicht bauen oder im sozialen Wohnungsbau – die Mittelschicht fällt raus.“

Christian Bruch, BFW-Bundesgeschäftsführer

Bruch: Die Förderung für sozialen Wohnungsbau reicht nicht aus, um Sozialwohnungen kostendeckend zu errichten, das heißt, der Investor muss aus den anderen 50 Prozent finanzieren.

Kann man in Deutschland überhaupt noch frei finanziert bauen?

Ibel: Ich habe als Unternehmer oft Sorge, dass ich das Geld, das ich für einen Bau investiere, nicht mehr zurückbekomme. Das, was die Menschen verdienen, und die Kosten, die wir fürs Bauen aufwenden müssen – das passt nicht mehr zusammen.

Bruch: Wir haben mit dem Verbändebündnis Wohnungsbau ein Gutachten veröffentlicht, das zeigt: Die Gestehungs-

kosten sind seit 2000 um 40 Prozent gestiegen. Über die Hälfte des Kostenanstiegs ist durch staatliche Abgaben und Auflagen bedingt! Bei diesen Rahmenbedingungen kann man hier zurzeit nur für die gehobene Schicht bauen oder im sozialen Wohnungsbau – die Mittelschicht fällt raus. Es gibt nicht mehr viele Bauträger, die jetzt noch Grundstücke kaufen, denn sie sehen nicht, dass sich die auch adäquat platzieren lassen. Die Abschreibung von zwei Prozent entspricht für Wohnungsunternehmen nicht mehr dem tatsächlichen Werteverzehr. Deshalb fordern wir eine Abschreibung von drei Prozent.

Der ZIA fordert vier ...

Bruch: Wir wollen auf dem Teppich bleiben. Es geht nicht um Förderung, sondern um die tatsächlichen Lebenszykluskosten.

Werden Ihre Argumente denn von der Politik überhaupt gehört?

Ibel: Bestimmte Argumente kommen bei den maßgeblichen Politikern nicht mehr an. Warum muss man bei der ENEV etwa die unsinnigsten Dinge durchsetzen? Das Verbändebündnis des Wohnungsbautages, IG Bau, Mieterbund, Bauwirtschaft, Baustoffindustrie, Handel, kommunale Wohnungsunternehmen und BFW, alle sagen: Die Regierung ist auf dem Irrweg.

Das sind eben die Lobbyargumente, die die Politik schon kennt ...

Ibel: Das wurde sogar mit dem eben genannten Gutachten untermauert. Wenn aber das Einzige, was die Bauministerin dazu sagt, ist, dass man es sich nicht durchlesen wird, zeigt das das Problem ...

Bruch: Daher war es umso wichtiger, dass dieses Gutachten Grundlage der Arbeit der Baukostensenkungskommission geworden ist. «

Dirk Labusch, Freiburg