



Liebe Mitglieder,
im vergangenen Jahr haben bundesweit über 100 Immobilienunternehmen etwas Neues gewagt – sie sind Mitglieder des BFW geworden. Nordrhein-Westfalen ist dabei Spitzenreiter: Allein dem BFW-Landesverband NRW sind 39 Unternehmen beigetreten. Damit wurde der Interessenvertretung der mittelständischen Immobilienwirtschaft auf Bundes- und Landesebene zusätzliches politisches Gewicht verliehen. Politisches Gewicht, das wir dringend brauchen! Denn für die Immobilienpolitik gilt derzeit mehr denn je die Aussage von Albert Einstein:
„Die reinste Form des Wahnsinns ist es, alles beim Alten zu belassen und zu hoffen, dass sich etwas ändert.“
Wir brauchen dringend Veränderungen. Dafür müssen wir Themen neu denken, um zu neuen Lösungen zu kommen.

Heimat 4.0 – Immobilienwirtschaft mit Zukunft

Ein Blick zurück: Das Schlimmste verhindert

Der Blick zurück zeigt uns: In den vergangenen Jahren konnten wir oft das Schlimmste verhindern, wenn Einzelinteressen politische Mehrheiten gefunden hatten und dem Immobilienmarkt dadurch Schaden drohte. Und oft wurden wir für unser Engagement von eben jenen politischen Akteuren öffentlich angeprangert!

So haben wir uns gegen die Mietpreisbremse gewandt, weil dadurch nicht eine einzige neue Wohnung geschaffen und das Befriedungsinstrument Mietspiegel vielfach zum Scherbenhaufen wurde. Aber haben wir damit einzelne Exzesse am Wohnungsmarkt gebilligt?

Wir kritisieren vehement, dass die Energieeinsparverordnung sechs Mal seit dem Jahr 2000 geändert wurde und die darauf basierenden Ausgaben zum wesentlichen Kostentreiber geworden sind. Aber sind wir damit auch gegen Klimaschutz?

Und wir haben uns für moderate Mindestanforderungen an den Schallschutz in Gebäuden und das bisherige Rechenverfahren eingesetzt. Aber ist uns deshalb die Gesundheit unserer Kunden gleichgültig?

Wir sind uns sehr sicher, dass Sie alle diese Fragen mit einem deutlichen Nein beantworten.

Und dafür gibt es eine ganz klare Begründung: Der deutsche Mittelstand ist das Rückgrat der Immobilienwirtschaft. Entwickeln, bauen und erhalten von Immobilien ist für Sie nicht nur ein kurzer Zwischenstopp im einzig verbliebenen Anlagehafen, sondern Ihr Kerngeschäft – und das oftmals schon seit Generationen. Das kann es aber langfristig nur bleiben, wenn Sie – die mittelständischen Immobilienunternehmen – dieses aus der Mitte der Gesellschaft heraus betreiben.

Neues Selbstverständnis für die Branche

Deshalb sagen wir: Wenn wir Veränderungen, neues Denken, neue Lösungen anmahnen, geht es nicht allein um die politischen Rahmenbedingungen. Es geht auch um das Selbstverständnis der Branche und ihre Darstellung!

Es geht darum, dass die mittelständischen Immobilienunternehmen gesellschaftliche Entwicklungen so wahrnehmen, wie sie die Entwicklungen und Chancen von neuen Standorten oder Projekten erkennen. Es mag zwar nicht für jedes Gebäude gelten – aber überwiegend werden Gebäude, Quartiere und ganze Städte nur dann funktionieren, wenn all die verschiedenen Anforderungen wie Kosten, Klimaschutz und Komfortansprüche so zusammen gedacht werden, dass die Nutzer sich wohlfühlen.

Heimat 4.0 – Immobilienwirtschaft mit Zukunft

Voraussetzungen, damit Heimat entstehen kann

So können beispielsweise regionale Bauweisen oder herausragende Gebäude dazu beitragen, Identität zu stiften. Die Elbphilharmonie ist dafür ein Beispiel, aber auch die Umnutzung von Gewerbeimmobilien, wie etwa eine Schule in einer ehemaligen Tabakfabrik in Berlin oder der Dr. Lahmann Park in Dresden. Letzteres ist eine ehemalige Heilanstalt, die zu einem Wohnquartier umgestaltet und mit Silber im Bereich Wohnen bei unserem Projektentwicklungswettbewerb FIABCI Prix d'Excellence ausgezeichnet wurde. Und auch die anderen ausgezeichneten Projektentwicklungen unseres Wettbewerbs bieten dafür Jahr für Jahr herausragende Beispiele. Kurzum: So werden Möglichkeiten geschaffen, dass die Gebäude nicht nur genutzt werden, sondern sich eine besondere Beziehung zwischen den Menschen und den Gebäuden entwickeln kann.

Für diese besondere Beziehung gibt es einen sehr einfachen Begriff: Heimat.

Wir sind überzeugt: Wenn wir die Voraussetzungen dafür schaffen, dass Heimat entstehen kann, hat die mittelständische Immobilienwirtschaft auch in einer globalisierten, digitalisierten und immer komplexer werdenden Welt eine große Zukunft. Denn sie stellt sich diesen gesellschaftlichen und globalen Umbrüchen nicht entgegen, sondern erkennt und integriert sie in ihre Projekte. So entsteht Heimat 4.0. Die mittelständische Immobilienwirtschaft braucht jedoch politische Rahmenbedingungen, die ihr dies ermöglichen. Und dafür braucht es ganz klar einen politischen Richtungswechsel.

1. Die Politik muss sich wieder darauf besinnen, im gesellschaftlichen Dialog Ziele zu entwickeln, aber nicht auch noch den Weg dahin vorzugeben. Denn sonst wird neues Denken, sonst wird Kreativität im Keim erstickt. Die Energiewende und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung sind warnende Beispiele für falsches politisches Agieren. Wenn sich Unternehmen bei der Planung von Neubauten oder Sanierungen nur noch darauf fokussieren können, wie die ausufernden ordnungsrechtlichen und energetischen Vorgaben erfüllt werden können – dann läuft etwas falsch. Klimapolitik muss wieder innovationsfördernde Wirtschaftspolitik werden!
2. Föderalismus und die kommunale Selbstbestimmung dürfen einer zweckgerichteten Förderung oder der Beseitigung von Missständen nicht mehr im Weg stehen. Wenn der Bund Förderung für den sozialen Wohnungsbau bereitstellt, dann müssen diese Gelder auch zweckgerichtet verwendet werden.

3. Kommunen brauchen wieder eine Baulandpolitik, die vorausschauend agiert und sich bei der Vergabe nicht allein am Höchstpreis, sondern am besten Konzept orientiert. Die Konzeptkriterien müssen jedoch transparent und in einem sinnvollen Ausgleich zwischen Anwohnern, zukünftigen Nutzern, Investoren, Politik und Verwaltung erarbeitet werden.
4. Die Immobilienunternehmen brauchen dringend wieder stabile, verlässliche und langfristige Rahmenbedingungen. Von der Idee bis zur Fertigstellung dauern Quartiersentwicklungen auf neuen Baufeldern heute mindestens fünf, oftmals acht, manchmal sogar über zehn Jahre. Wenn in dieser Zeit die EnEV, das Mietrecht, das Bauvertragsrecht, die Anforderungen an Schall- und Brandschutz und die steuerliche Förderung mehrfach geändert werden, steht dies individuellen, genau abgestimmten Konzepten oftmals im Wege. So wird Bauen immer teurer und komplizierter.
5. Die Kosten von bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Auflagen müssen endlich insgesamt an kompletten Leistungsverzeichnissen für Typengebäude abgebildet werden. Schon lange wirken sich Änderungen der Anforderungen an Gebäude nicht nur in einzelnen Bauteilen, sondern auf das ganze Gebäude aus. Materialien mit dem besten Wärmeschutz haben oftmals gerade nicht den besten Schallschutz oder Nachteile beim Brandschutz. Die wirklichen Kostenfolgen von Änderungen werden daher nur in der Gesamtschau sichtbar.
6. Die Immobilienpolitik als Garant für die Entstehung von Heimat 4.0 muss von der Politik endlich als eigenes Politikfeld anerkannt werden. Nur so können die Immobilienunternehmen ihren Beitrag dazu leisten, dass Heimat entsteht! Zu oft diente die Immobilienpolitik lediglich Einzelinteressen wie der Sozial-, Klima-, Haushalts- oder Wirtschaftspolitik. Es braucht eine eigene Vision, eine eigene Vorstellung und ein eigenes Ziel, was einen Immobilienmarkt 2050 ausmachen soll.

Gerade dem letzten Punkt scheint Nordrhein-Westfalen mit der Aufnahme des Begriffes Heimat in das Bauministerium einen Schritt näher gekommen zu sein.

Der BFW Bundesverband wird diese Überlegungen in die Bundespolitik tragen und in dieser Legislaturperiode bei jedem Gesetz, jeder Verordnung die Frage stellen: Kann die mittelständische Immobilienwirtschaft dadurch bessere oder schlechtere Voraussetzungen für das Entstehen von Heimat schaffen?

Wir wollen von unseren mittelständischen Mitgliedsunternehmen wissen: Welche Voraussetzungen brauchen Sie, um zum Entstehen von Heimat beitragen zu können? Das wollen wir mit Ihnen auf unserem diesjährigen Deutschen Immobilien Kongress am 19. April in Berlin diskutieren. Diesen haben wir 2018 unter das Motto gestellt: „Heimat 4.0 – Immobilienwirtschaft mit Zukunft“. Wir freuen uns auf Sie!

Herzlichst,
Ihr Andreas Ibel
Präsident BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen