

BAUEN IM BESTAND

Eine Erfolgsgeschichte feiert Jubiläum: 10 Jahre Deutscher Immobilienkongress. BBB-Chefredakteur Achim Roggendorf sprach im Vorfeld der Veranstaltung, die am 7. und 8. Mai in Berlin stattfindet, mit Andreas Ibel, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW).

„Die Mieter zahlen die Zeche“

Herr Ibel, wird das Jubiläum gebührend gefeiert – oder ist es ein Kongress wie jeder andere auch?

Andreas Ibel: Der Deutsche Immobilienkongress hat sich zu einem der Top-Events der Branche entwickelt. Da darf man schon stolz sein. Wir haben das Jubiläum zum Anlass genommen, den Kongress, unseren Internetauftritt und den gesamten BFW in einem neuen Look zu präsentieren. Im Mittelpunkt der Veranstaltung steht aber wie immer die Sacharbeit, da gibt es genügend Themen.

Was macht den Erfolg der Veranstaltung aus?

Andreas Ibel: Hier trifft die mittelständische Immobilienwirtschaft auf Ministerialbeamte, Bundestagsabgeordnete und Spitzenpolitiker. Dadurch ergeben sich für die Teilnehmer die besten Möglichkeiten, der Politik die Belange der Immobilienbranche nahezubringen und die Politikgestaltung nachhaltig mit zu beeinflussen. Umgekehrt profitieren die Teilnehmer vom fachlichen Austausch und der Möglichkeit, einen frühzeitigen Einblick in politische Vorhaben zu bekommen.

Ein Thema, das die Branche aktuell beschäftigt, ist die Mietpreisbremse. Verhindert der staatliche Miet-Deckel den Bau neuer Wohnungen?

Andreas Ibel: Mit der Herausnahme des Neubaus aus dem Anwendungsbereich konnten wir das größte Übel verhindern. Das Problem ist aber, dass der Staat durch zahlreiche weitere gesetzliche Eingriffe dafür sorgt, dass Bauen immer teurer wird. Das Ziel der Bundesregierung, für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, wird mit der Mietpreisbremse jedenfalls komplett verfehlt.

Auch Behördenschwung und höhere Steuern sind der Wohnungswirtschaft ein Dorn im Auge.

Andreas Ibel: Inzwischen fließen rund ein Drittel der Neubaukosten über Steuern und

Abgaben zurück an den Staat. Dieser Anteil wurde in den letzten Jahren immer größer. Als Stichworte seien hier nur die Erhöhung der Grunderwerbssteuer und Abschaffung der degressiven Afa genannt. Die staatliche ordnungspolitische Überregulierung verteuert das Bauen zusätzlich. Dafür zahlen auch die Mieter die Zeche, nämlich in Form von höheren Mietpreisen. Es lohnt sich, hier einmal einen Blick ins europäische Ausland zu werfen: Oft ist dort das Wohneigentum steuerlich wesentlich besser gestellt.

Auf den Wohnungsneubau hat sich das aber noch nicht wirklich negativ ausgewirkt. Trotz monatelanger Diskussionen stiegen 2014 die erteilten Genehmigungen noch einmal deutlich an.

Andreas Ibel: Ich sehe in den Zahlen leider keinen Grund für Optimismus, im Gegenteil: Der Zuwachs hat sich mit 5,4 % mehr als halbiert. Dabei brauchen wir bis 2025 einen Neubau von 265.000 Wohnungen. Laut Wohnungsmarktprogno des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, wohlgermerkt. Die Dynamik im Wohnungsbau wird ausgebremst, etwa durch den starken Anstieg der Grundstückspreise in Ballungsgebieten und die langen Planungszeiten der Behörden. Außerdem wird zu wenig Bauland ausgewiesen.

Deutscher Immobilienkongress 2015

Unter dem Motto „Die Immobilienwirtschaft im Spannungsfeld zwischen Qualität, Quantität, Kosten“ wird der Deutsche Immobilienkongress am 7. und 8. Mai 2015 in Berlin vom BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen und dem BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter ausgerichtet. In diversen Fachforen und Plenarsitzungen können sich die Besucher zu aktuellen Themen der Immobilienbranche informieren. Nähere Informationen und Anmeldung unter www.deutscher-immobilien-kongress.de



Nachgefragt

BFW-Präsident Andreas Ibel: „Das Problem ist, dass der Staat durch zahlreiche weitere gesetzliche Eingriffe dafür sorgt, dass Bauen immer teurer wird.“



Die Bundesregierung will dem Wohnungsmangel mit dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ begegnen. Wie läuft die Initiative, in der 17 Verbände und Organisationen gemeinsam darüber nachdenken, wie das Bauen in Deutschland verbilligt werden kann?

Andreas Ibel: In so einem großen Bündnis kann man sicher nicht von heute auf morgen einschneidende Änderungen durchsetzen. Aber es ist Vertrauen geschaffen worden, man hört einander zu. Das Arbeitsumfeld bietet die Chance zur konstruktiven, zielgerichteten Arbeit auf Augenhöhe. Das ist nicht selbstverständlich. Letztlich geht es natürlich darum, sich auf gemeinsame Lösungsmaßnahmen zu verständigen. Aber wie gesagt, hier stehen wir ganz am Anfang.

Wenn Sie sich (von der Politik) etwas wünschen könnten für die Wohnungswirtschaft. Was stünde an erster Stelle?

Andreas Ibel: An erster Stelle stünde sicherlich eine Rücknahme der Mietpreisbremse. Viele Aspekte sind hier nicht eindeutig geregelt, allen voran die Frage der ortsüblichen Vergleichsmiete. Mietenspiegel sind dafür völlig ungeeignet, weil sie oft veraltet sind und nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erhoben wurden. In Kommunen ohne Mietspiegel gibt es nicht einmal Näherungswerte. Da ist Rechtsunsicherheit vorprogrammiert, und die Mietpreisbremse sorgt nicht für bezahlbares Wohnen, sondern für ein Beschäftigungsprogramm für Rechtsanwälte. Mindestens genauso wichtig wären aber angemessene steuerliche Rahmenbedingungen, die den tatsächlichen Wertveränderungen gerecht werden.