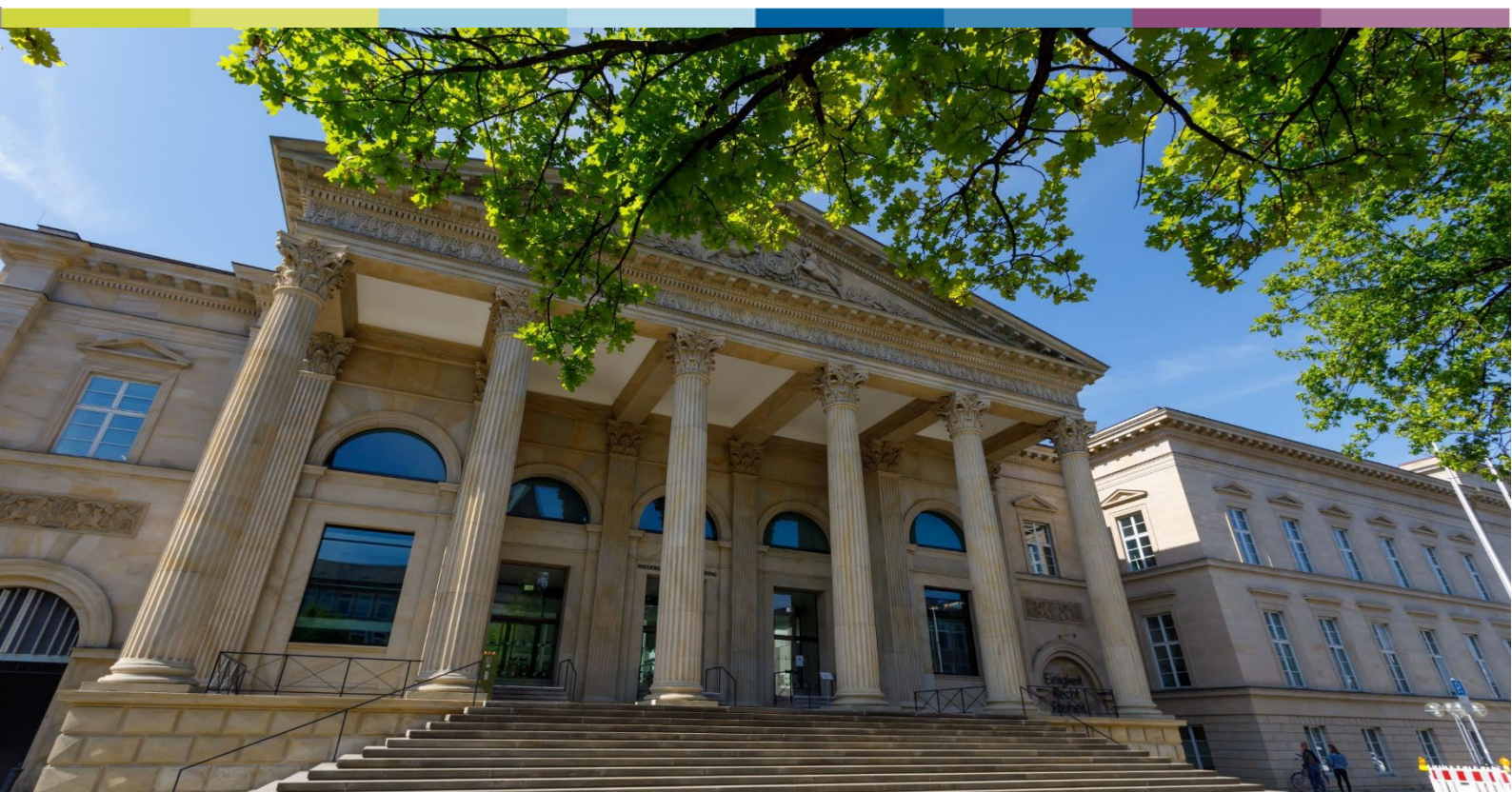


Positionspapier der mittelständischen Immobilienwirtschaft zur Nds. Landtagswahl 2022

Entwickeln. Bauen. Erhalten.



Hier finden Sie die Positionen der privaten, mittelständischen Immobilienwirtschaft zur Nds. Landtagswahl 2022

BFW Mitgliedsunternehmen in der Region verwurzelt

Die rund 85 Mitgliedsunternehmen des BFW Niedersachsen/Bremen e.V. verantworten bezogen auf Bremen und den Metropolregionen Niedersachsens rund 60 Prozent des Geschosswohnungsbaus. Daneben errichten die überwiegend mittelständischen Familienunternehmen eine beachtliche Anzahl von Ein-, Zweifamilien- sowie Reihenhäusern und schaffen somit Wohnraum für Menschen jeder Einkommensgruppe.

Regionale Verantwortung

Neben der Aufgabe, Wohnraum in allen Facetten für unterschiedliche Zielgruppen bereitzustellen, sichern die BFW Mitgliedsunternehmen zahlreiche Arbeitsplätze. Durch regionalen Einkauf der Baumaterialien und der Beauftragung von Handwerkerleistungen tragen die Unternehmen wesentlich zur Beschäftigung und zum Wirtschaftswachstum in den Regionen und dem Land Niedersachsen bei.

Stetig wachsender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum

Derzeit wird mehr Wohnraum nachgefragt als gebaut, im Bestand besteht so gut wie kein Leerstand. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist nicht mehr nur eine Frage der Geringverdiener, sondern betrifft inzwischen auch den Mittelstand. Die aktuellen Entwicklungen verschärfen die Situation. Immer mehr Menschen haben nach den geltenden Regeln Anspruch auf geförderten Wohnraum. Die NBank spricht in ihren aktuellen Pressemeldungen davon, dass rund 50% der Bürger*innen anspruchsberechtigt sind.

Verlässliche Rahmenbedingungen für die Branche

Die Wohnungswirtschaft braucht heute verlässliche Rahmenbedingungen für Investoren, Eigentümer und Vermieter. Das ist auch im Sinne des sozialen Friedens. Die Mitsprache der Bürger*innen im Rahmen von Bürgerinitiativen ist ein verfassungsrechtliches verbrieftes Recht der Meinungsäußerungen, führt jedoch oft zu Verzögerungen oder sogar zur Absage von Bauprojekten. Nur ein vernünftiges Zusammenspiel zwischen allen Beteiligten kann dazu beitragen, dass der soziale Friede gewahrt bleibt.

Bewältigung der Folgen des Ukrainekrieges ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe

Die aktuelle weltpolitische Situation stellt die private, mittelständische, inhabergeführte Immobilienwirtschaft vor große Herausforderungen. Die Mitglieder des BFW Niedersachsen/Bremen verwalten als WEG-, Eigen- oder Fremdverwalter rund 35.000 Wohnungen. Die steigenden Energiepreise sind für Eigentümer und Mieter eine enorme Belastung. Gleichzeitig bricht durch die steigenden Zinsen und Baukosten die Nachfrage nach Wohneigentum in allen Klassen des Wohnungsbaus ein.

1. Förderungen & Härtefallfonds für Energie- und Wärmeversorgung

Die Bundesregierung hat nun schon zwei Mal über Nacht und ohne Vorankündigung die Fördermittel extrem gekürzt, Förderprogramme eingestellt und/oder ersatzlos gestrichen. Im Januar war der Neubau betroffen, nun ist auch die Sanierung betroffen. Diese Änderungen stellen die Immobilienwirtschaft vor riesige Herausforderungen, die faktisch nicht ausgeglichen werden können. Wir fordern daher vor, dass das Land Niedersachsen die entstandenen Förderlücken durch eigene Programme schließt und Neubau, Sanierung und Nachverdichtung im Bestand fördert.

Die extrem gestiegenen Kosten für Energie und Wärme wird die Mieter*innen und Eigentümer*innen von selbstgenutzten Wohnimmobilien vor große Herausforderungen. Es ist absehbar, dass die Nachzahlungen in vielen Fällen von den Bürger*innen nicht leistbar sein werden. Wir schlagen daher vor, dass das Land Niedersachsen einen Härtefallfonds einrichtet, der im Fall berechtigter Notfälle die Nothilfe für die Nachzahlung direkt an die Wohnungsgeber oder Energieversorger auszahlt.

2. Bauland zur Verfügung stellen

Die Baulandreserven in Niedersachsen sind beinahe ausgeschöpft, es gibt kaum noch Flächen, die in kurzer Zeit effektiv bebaut werden können. Der BFW Niedersachsen/Bremen e.V. fordert daher die zukünftige Landesregierung auf, auch vermeintliche Tabu-Flächen in Betracht zu ziehen und diese für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Dies gilt insbesondere für Flächen, die bereits gut in die vorhandene Infrastruktur wie ÖPNV, Nahversorgung etc. eingebunden sind und nur noch die Grundstücke selbst erschlossen werden müssen. Zudem müssen Kommunen angehalten werden, weiter und mehr Flächen für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

3. Alternative Energielösungen technikoffen fördern

Wohnungsbau und Wohnen sollte nach Willen der Bundesregierung nahezu CO₂-neutral sein. Zur Erreichung dieser Ziele spielen technische Anlagen wie beispielsweise Wärmepumpen, Blockheizkraftwerke, solare Warmwasser- und Stromerzeugung neben der Dämmung eine wichtige Rolle. Aufgrund der rasanten technischen Entwicklungen in diesen Bereichen fordert der BFW Niedersachsen/Bremen e.V. alternative Lösungen, die dem Stand der Technik entsprechen, zuzulassen und durch eine technikoffene Diskussion zu fördern.

Maßgebend müssen Freiwilligkeit, Wirtschaftlichkeit und soziale Verträglichkeit sein. In der Praxis zeigt sich, dass umfangreiche technische Anlagen zwar den Energieverbrauch und somit auch den CO₂-Ausstoß verringern, jedoch wartungsintensiv und kurzlebig sind. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese technischen Anlagen eine Lebensdauer von 30 Jahren aufweisen. Höhere Wartungs-, Sanierungs- sowie Reparaturkosten werden wiederum auf die Betriebskosten umgelegt und machen somit das Wohnen teurer. Darüber hinaus sind angesichts der hohen Planungs-, Erstellungs- und Betriebskosten der Anlagen adäquate Förderinstrumente erforderlich.

Eine Festlegung auf bestimmte technische Lösungen wie der Wärmepumpe als einziges Mittel zur Problemlösung soll vermieden werden. Es gilt, in alle Richtungen zu denken und ggf. als Versuchsprojekte zu fördern. Bei allen Maßnahmen und technischen Lösungen soll auch der Grundgedanke der Ressourcenschonung und Minimierung der „Grauen Energie“ bedacht werden.

4. Rohstoff- und Baumaterialversorgung sicherstellen

Sand, Kies, Gips, Lehm und Holz sind wichtige, auch in Niedersachsen vorhandene Rohstoffe für den Bau. Viele Abbaugelände insbesondere für Sand, Kies und Gips befinden sich in Niedersachsen, sind jedoch am Rande der Erschöpfung. Das liegt nicht daran, dass der Rohstoff nicht mehr vorhanden ist, sondern daran, dass Erweiterungsanträge für die Abbaugelände abgelehnt werden.

Natur- und Umweltschutz ist richtig und wichtig. Jedoch muss eine Abwägung zwischen den berechtigten Interessen der Bauwirtschaft und Natur- und Umweltschutz stattfinden. Die bevorstehende Schließung einiger Abbaugelände macht einen Transport der Rohstoffe oft über weite Strecken notwendig. Die Folgen: Mehr Verkehr und damit mehr Lärm- und Umweltbelastung samt allen damit verbundenen klimaschädlichen Folgen.

Zusätzlich führt die Verknappung der Rohstoffe zu Preissprüngen, die zu weiteren Baukostensteigerungen führen. Hier sollte aus unserer Sicht ein Umdenken stattfinden.

5. Erwerb von Wohneigentum weiter vorantreiben

Eine wesentliche Säule der Altersvorsorge ist die selbstgenutzte Wohnimmobilie, sei es das freistehende Einfamilienhaus, das Reihenhaus oder die Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus. Die aktuell vorliegenden Herausforderungen wie Zinssteigerungen, Baukostensteigerungen, hohe Energiekosten führen dazu, dass viele Bau- oder Kaufwillige junge Familien das Vorhaben „Anschaffung einer eigenen Immobilie“ absagen müssen. Sie bleiben weiter im ohnehin schon belasteten Mietermarkt. Wohnungen, die durch die Schaffung von Wohneigentum gebaut werden, entlasten nachweislich den Mietermarkt.

Wir regen daher an, dass sich die Nds. Landesregierung auch diesem Thema widmet und geeignete Maßnahmen ergreift, dass auch in der Verfassung als wichtige Säule der Altersvorsorge verankerte Wohneigentum zu forcieren.

Ein Weg wäre die Befreiung von der Grunderwerbsteuer für die erste, eigene und selbstbewohnte Immobilie in welcher Form auch immer, verbunden mit einer Reduzierung aller öffentlichen und kommunalen Kosten, die beim Bau und/oder Erwerb der Immobilie entstehen.

6. Erbbaurecht ist keine Option

Der Ruf, öffentliche Grundstücke nur mehr im Erbbaurechtsverfahren für die Bebauung freizugeben, wird in vielen Städten immer lauter. Für die private mittelständische Wohnungswirtschaft ist die Vergabe von Grundstücken mit Erbpacht jedoch problematisch. Denn Banken und Finanzierer agieren bei Bauvorhaben, die auf Grundstücken mit Erbbaurecht geplant werden, zögerlich. Finanzierungen werden dadurch schwieriger und häufig nur zu erheblich teureren Konditionen angeboten. Grundsätzlich verringert Erbbaurecht zwar die Baukosten, da das Grundstück nicht finanziert werden muss, es erhöht aber die laufenden Kosten und somit die Mietnebenkosten. Gerade im sozialen Wohnungsbau ist das fatal, da diese Kosten nicht durch die Ämter übernommen werden. Ein weiteres Problem sind die oft unkalkulierbaren Pachtkostensteigerungen, die zwar durch Verträge einigermaßen geregelt werden können, aber nie vollständig kontrollier- und kalkulierbar sind.

7. Grunderwerbsteuer senken

Ein weiterer Baukostentreiber sind die mittlerweile stark gestiegenen Erwerbsnebenkosten, die nicht zuletzt auf die Anhebung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen sind. In den letzten zehn Jahren haben alle Bundesländer, auch Bremen, die Einnahmen über die Grunderwerbsteuern fast verdreifacht. Das ist sowohl für Investoren als auch private Bauherren ein großes Problem. Zusammen mit den Gebühren für Notare, Grundbuch und anderen Nebenkosten erhöhten sich seit 2015 in Niedersachsen die Grundstückskosten um ca. 20 Prozent. Der BFW Niedersachsen/Bremen e.V. fordert daher die Senkung der Grunderwerbsteuer auf ein vernünftiges Maß von 3,5%.

8. Baugenehmigungsverfahren entschlacken

Bedingt durch die Zunahme an Bauvorschriften und Bauvorlagen, die bei Antragsstellung beachtet oder mit dem Bauantrag eingereicht werden müssen, hat sich die Dauer der Genehmigungsverfahren erheblich verlängert. Dafür gibt es mehrere Gründe: Die Bauvorlagenverordnung verlangt umfangreiche Unterlagen schon bei Bauantragsstellung. Des Weiteren werden von Fachingenieuren erstellte Brandschutzkonzepte im Auftrag von Bauämtern von anderen Brandschutzingenieuren überprüft. Die Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers. Das gilt auch für Schallschutz, Lüftung und andere Gewerke. Ziel muss es sein, die Mitarbeiter der Kommunen und Bauaufsichtsbehörden in Niedersachsen dahingehend zu befähigen, diese Konzepte und Gutachten eigenständig unter Beachtung des gesamten Spielraumes, den die Bauordnung zulässt, zu prüfen und zu genehmigen. Aus Sicht des BFW Niedersachsen/Bremen e.V. gehen die Kontrollen gerade im einfachen Wohnungsbau zu weit und sollten vereinfacht werden. Damit die Baugenehmigungsverfahren schneller bearbeitet werden können ist eine Aufstockung der Mitarbeiter in den Bauämtern dringend nötig. Das Land Niedersachsen sollte daher dafür sorgen, dass die Kreise und Kommunen die nötige Unterstützung und finanziellen Ressourcen ggf. auch über eine Landesförderung verfügen.

9. Soziale Infrastruktur vorantreiben

Die Städte und Oberzentren in Niedersachsen leben von attraktiven, lebenswerten Quartieren. Bei der Erschließung von neuen Baugebieten sollte daher darauf geachtet werden, dass ein lebendiges Quartier mit einer guten Anbindung an ÖPNV, Nahversorgung und Schulen gegeben ist. Die Städte und Oberzentren sind daher in der Verantwortung, in den Quartieren für eine gute soziale Infrastruktur zu sorgen und beispielsweise Kindertagesstätten vorzuhalten. Der Trend, bei der Erschließung von Baugebieten die Bauträger und Investoren zur Erstellung von Kindertagesstätten zu verpflichten, ist ein Weg in die falsche Richtung und verteuert den Wohnungsbau um bis zu 150 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die zukünftige Landesregierung ist aufgefordert, den Kommunen bei der Umsetzung einerseits mit rechtlichen Rahmenbedingungen und andererseits mit Knowhow Hilfestellung zu leisten.

10. Mietrecht ausgleichen

In Niedersachsen herrscht noch ein gutes Klima zwischen Mietern und Vermietern. Dieses gute Verhältnis darf nicht aufgeweicht oder ausgehebelt werden. Steigende Anforderungen an die technische und energetische Gebäudeausstattung verursachen Mehrkosten, an denen der Mieter in einem ausgewogenen Verhältnis beteiligt werden muss. Hier muss ein Weg gefunden werden, der einerseits die Sanierung und Modernisierung des Bestandes fördert, andererseits den Vermieter nicht gegenüber dem Mieter benachteiligt. Eingriffe in das Mietrecht und Mietpreisbremsen fördern nicht den Wohnungsbau, sondern erweisen sich als Investitionsbremsen.

11. Landeswohnbaugesellschaft ist keine Alternative

In Niedersachsen gibt es Bestrebungen, eine neue Landeswohnbaugesellschaft zu gründen. Getrieben wird diese Idee maßgeblich von den Gewerkschaftsverbänden. Der BFW Niedersachsen steht einer solchen Gründung sehr skeptisch gegenüber. In Niedersachsen gibt es eine sehr gut organisierte Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen untereinander und der privaten, mittelständischen Immobilienwirtschaft. Durch diese Kooperationen und Zusammenarbeit entsteht selbst auch in problematischen Gebieten immer wieder guter und bezahlbarer Wohnraum. Eine neue Gesellschaft würde in diese Netzwerke eingreifen und sie empfindlich stören. Der BFW Niedersachsen/Bremen befürchtet zudem, dass es zu einer ungerechten Vergabe von Grundstücken zu Lasten der privaten Unternehmen kommen könnte. Dadurch werden der Bau und Erwerb von Eigentum für Bürger immer schwieriger. Zudem würde die Gründung einer Landeswohnbaugesellschaft zu einer weiteren Verschärfung des Fachkräftemangels führen. Die Wohnungswirtschaft leidet schon seit Jahren darunter, dass es zu wenig Spezialisten für die Projektierung, Planung und Ausführung der Bauvorhaben gibt. Der Kampf um neue Mitarbeitende würde aus unserer Sicht auch die Personalkosten weiter in die Höhe treiben und damit die Erstellung bezahlbaren Wohnraums weiter erschweren.

12. Baunormen und technische Anforderungen, Solardachpflicht

Der BFW arbeitet gemeinsam mit seinen Mitgliedsunternehmen seit vielen Jahren daran, Wohnbauten umweltgerechter zu machen und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Dabei setzen wir sowohl auf die Gebäudehülle und die technische Gebäudeausstattung. Wärmeerzeugung, Warmwasser und Strom im eigenen Gebäude kostengünstig herzustellen und den Mietern/Eigentümern entsprechend günstig weiterzugeben ist aktueller und wichtiger denn je. Seit vielen Jahren reklamieren wir immer wieder, dass Themen wie Mieterstrom aus eigenen Anlagen immer noch nicht den aktuellen Bedingungen angeglichen wurden. Eine generelle Solardachpflicht mit pauschalen Vorgaben lehnen wir aber ab und fordern einerseits eine Einzelfallbetrachtung und zudem eine vernünftige gesetzliche Regelung, wie mit der erzeugten Energie umgegangen werden soll. Die Aussetzung der Förderung für den KfW-Standard 55 im Dezember 2021 ohne Vorankündigung und damit die Forderung nach KfW-40-Standards hat die Immobilienwirtschaft und vor allem die Käufer in allen Assetklassen vor enorme Herausforderungen gestellt und die Baukosten weiter in die Höhe getrieben.

Im Juli 2022 folgte der nächste, unabgestimmte Schritt der Bundesregierungen, der zur weitgehenden Abschaffung von Förderungen für Sanierung im Bestand führte. Dieser Schritt ist für Wohnungsunternehmen existenzgefährdend. Durch die überraschenden und drastischen Veränderungen der Förderungen wurden Milliardenwerte an Planungs- und Projektkosten unwiederbringlich vernichtet. Geplante Projekte werden verschoben oder abgesagt.

Wir fordern von der zukünftigen Landesregierung, dass sie sich im Rahmen der Bundesbauministerkonferenz dafür einsetzt, dass solche Schritte ohne jede Vorankündigung in Zukunft unterbleiben.

13. Auswirkungen von ESG

ESG (Environmental Social Governance – ESG [zu Deutsch: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung]) ist ein von der EU geforderter Standard, der bei Investitionen nunmehr verbindlich beachtet werden muss. Fakt ist aber auch, dass die Umsetzung des EU-Standards für viele Mittelstandsbetriebe zu langwierig, kompliziert und vor allem zu teuer ist. Wir fordern das Land Niedersachsen auf, hier aktiv zu werden und auf eine Verringerung der Anforderungen zumindest im Wohnungsbau zu drängen.

Positionen zur Bundespolitik im Rahmen der Nds. Landtagswahl 2022

Lineare AfA: Die Lebenszyklen der Gebäude haben sich durch den zunehmenden Umfang der Technischen Gebäudeausstattung (TGA) verändert und in den meisten Fällen verkürzt. Die aktuell bestehende Regelung zur Gebäudeabschreibung von jährlich zwei Prozent ist nicht mehr zeitgemäß und sollte kurzfristig auf drei Prozent angehoben werden, um Investitionen in den Wohnungsbau wieder wirtschaftlich sinnvoll zu gestalten.

Mietrecht: Wie schon im Landesteil angeführt, dürfen Veränderungen im Mietrecht nicht dazu führen, dass das Einvernehmen zwischen Mietern und Vermietern gestört wird. In den zukünftigen Novellen des Mietrechtes muss auf technische Veränderungen, neue Bestimmungen wie Datenschutz, Digitalisierung etc. explizit eingegangen werden. Die zukünftige Landesregierung muss sich dafür einsetzen, dass es auch auf Bundesebene ausgewogene Reformen geben wird.

Baunormen: Der BFW Niedersachsen/Bremen e.V. fordert die zukünftige Landesregierung dazu auf, im Rahmen der Bauministerkonferenz auf Bundesebene dafür zu sorgen, dass die Baunormen vereinfacht und aufeinander abgestimmt werden mit dem Ziel, die Planungskosten erheblich zu verringern.

Förderungen: Der BFW Niedersachsen/Bremen e.V. fordert die zukünftige Landesregierung dazu auf, im Rahmen der Bauministerkonferenz auf Bundesebene dafür zu sorgen, dass in Zukunft unabgestimmte und völlig überraschende Veränderungen der Rahmenbedingungen unterbleiben. Der Begriff „Bestandsschutz“ ist für die private, mittelständische Unternehmerschaft eine wichtige Grundlage der eigenen wirtschaftlichen Aktivitäten.

„Verwurzelt im Land – vernetzt im Bund“ Der BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen e.V.

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerboneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

Zum BFW gehören acht Landesverbände, die jeweils vor Ort die Schnittstelle zwischen Politik und Wirtschaft sowie Wissenschaft und Industrie bilden. Für Nordwestdeutschland vertritt der Landesverband Niedersachsen/Bremen die Interessen seiner Mitglieder, kennt die regionalen Besonderheiten der Märkte und wirkt an wohnungs- und städtebaulichen Entscheidungen der Politik mit.

Kontakt zum Landesverband

BFW Niedersachsen/Bremen e.V.
Geschäftsführer David Jacob Huber
Hohenzollernstraße 26, 30161 Hannover
Tel.: 0511 - 38 88 54 86 Mail: huber@bfw-nb.de Webseite: www.bfw-nb.de