



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg



Landesverband Baden-Württemberg e.V.
Hospitalstr. 35, 70174 Stuttgart

Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft
Baden-Württemberg
Kernerplatz 9
70182 Stuttgart

Hospitalstr. 35
70174 Stuttgart
Tel.: 0711/870 380-0
Fax.: 0711/870 380-29

E-Mail: info@bfw-bw.de
www.bfw-bw.de

Anhörung Fortschreibung Anpassungsstrategie BW

03.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich für die Gelegenheit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg eine Stellungnahme zu der Fortschreibung der Anpassungsstrategie Baden-Württemberg abgeben zu dürfen.

Die im BFW bundesweit organisierten Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland und für 30 % bei Gewerbeimmobilien verantwortlich. Unsere mittelständischen Mitgliedsunternehmen in Baden-Württemberg sind überwiegend als Bauträger und Projektentwickler im Wohnungs- und Gewerbeneubau tätig. Neben dem Bau von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau verfügen unsere Unternehmen auch über die Kompetenz bei Pflegeeinrichtungen, Studentenwohnheimen, Hotels, Bürogebäuden oder der Nahversorgung. Die mittelständischen Unternehmer sind oft schon über Jahrzehnte in den Regionen des Landes verwurzelt. Sie leben mit ihren Familien, ihren Angestellten und Auftragnehmern im Land und haben auch ein persönliches Interesse an einer lebenswerten Umwelt.

Wir werden uns in unserer Stellungnahme insbesondere auf die Themenfelder beschränken, die für unsere Unternehmen von besonderer Bedeutung sind. Die Themenfelder Stadt- und Raumplanung sowie Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sind Themenfelder, die den Tätigkeitsbereich unserer mittelständischen Unternehmen unmittelbar betreffen.

Bankverbindung:
LBBW Stuttgart
IBAN: DE74 6005 0101 0002 4653 37
BIC: SOLADEST600
Steuernummer: 99015/92749
Vorstand gem. § 26 BGB:
Dirk Graf
Volker Munk
Horst Ensslin
Klaus Ruppenthal
Geschäftsführer:
RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Stuttgart Nummer: VR 731

In der Begründung der Anpassungsstrategie wird an verschiedenen Stellen darauf hingewiesen, dass Stadt- und Raumplanung, insgesamt aber jede Bautätigkeit durch ihre Komplexität lange Vorlauf- und Realisierungszeiten benötigt.

Aus Sicht der Unternehmen heißt dies umgekehrt, dass politische Rahmensetzungen ebenso verlässlich und langfristig angelegt sein müssen, um als Unternehmen während der langen Vorlauf- und Realisierungszeiten von Bauvorhaben Planungssicherheit zu haben. Diese Zeiträume gehen deutlich über die Legislaturperioden auf kommunaler oder Landesebene hinaus.

Gerade in der Stadt- und Regionalplanung besteht eine enge Verflechtung mit anderen Handlungsfeldern, die Flächen beanspruchen.

Antworten auf diese Querverflechtungen zum Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg oder für den Wirtschaftsstandort fehlen in der Begründung gänzlich.

Auch soweit Einigkeit darin besteht, dass Maßnahmen zur Abmilderung der Klimafolgen notwendig sind, dürfen die Wechselwirkungen zu den Bereichen Wohnen und Wirtschaft in der Anpassungsstrategie nicht ausgeklammert werden.

Gerade die Wohnraumversorgung der Bevölkerung deckt ein Grundbedürfnis der Menschen, das gleichberechtigt mit der Erfüllung von Klimaschutzzielen realisiert werden muss.

Nach den uns vorliegenden Analysen werden wir mittelfristig von einem weiterhin anhaltenden Bevölkerungszuwachs in Baden-Württemberg ausgehen müssen. Hier spielen neben der Binnenwanderung auch Flüchtlingsströme eine Rolle.

Werden – wie im Entwurf gefordert – Frischluftschneisen in Städten geplant und Grünflächen zur Hitzereduzierung erhalten, so wird die vorrangige Innenentwicklung nicht für die ausreichende Versorgung mit Wohnraum ausreichen. Des Weiteren sind unversiegelte Flächen auch in Städten notwendig, um bei Extremwetterereignissen Oberflächenwasser speichern zu können

Bauen im Bestand und vorrangige Innenentwicklung in Städten reichen daher absehbar nicht für die Wohnraumversorgung einer wachsenden Bevölkerung aus!

Die Entwicklung von Gewerbeflächen ist für den Wirtschaftsstandort Baden-Württemberg ebenfalls existenziell. Flächen für emittierende Betriebe müssen zum Schutz der Menschen mit hinreichendem Abstand zur Wohnbesiedelung ausgewiesen werden.

Diese notwendigerweise zu lösenden Zielkonflikte werden in der Anpassungsstrategie vollständig ausgeklammert, was nicht zielführend ist.

Gerade für die Wohnraumversorgung bedeutet die nach dem Anpassungskonzept gewollte Verknappung von Bauflächen, dass Grundstückspreise sowohl bei der Innenentwicklung als auch im Außenbereich deutlich steigen werden. Steigende Grundstückspreise führen zu steigenden Herstellungskosten im Wohnungsbau, was zu steigenden Mieten führt.

Leider bleibt in dem vorgelegten Anpassungskonzept auch die Kostenverteilung unberücksichtigt.

Seit dem völkerrechtswidrigen Überfall Russlands auf die Ukraine haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt in kurzer Zeit dramatisch verändert.

Die Baukosten sind im Zusammenhang mit den Energiepreisen explodiert. Gleichzeitig sind die Finanzierungszinsen auf rund 4 % angestiegen, bei einer hohen Inflationsrate. Seit dem 2. Halbjahr 2022 sinken die Baugenehmigungszahlen kontinuierlich. Die Vermarktung von Immobilien ist deutlich ins Stocken geraten. Neue Projekte werden immer häufiger zurückgestellt, da bei den kodierten Herstellungskosten mit Mietpreisen zwischen 17 und 20 Euro kalkuliert werden müsste. Dies ist nicht vermarktbar.

In letzter Konsequenz sind die Kosten für die Umsetzung der Anpassungsstrategie von den Bauherren zu tragen.

Noch im Jahr 2021 wurden 62 % aller Investitionen im Wohnungsbau von privaten Haushalten in Baden-Württemberg finanziert. Für diese Gruppe, aber auch für institutionelle Investoren sind, die oben skizzierten konjunkturellen Entwicklungen bereits jetzt Hemmnisse für den Wohnungsbau.

Die Frage der Finanzierbarkeit der in der Anpassungsstrategie BW festgesetzten Maßnahmen bleibt gänzlich offen. Gerade die Gruppe der privaten Investoren kann unter den aktuellen konjunkturellen Rahmenbedingungen geplante Wohnungsbauprojekte immer häufiger nicht mehr umsetzen. Ohne Konzepte zu einer finanziellen Entlastung bleibt auch eine gut gemeinte Anpassungsstrategie bloße Theorie.



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg

Um die Anpassungsstrategie tatsächlich zu realisieren, brauchen alle – insbesondere aber private – Bauherren auch langfristig belastbare Konzepte einer finanziellen Förderung.

Dieser Aspekt der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit bleibt im Entwurf der Anpassungsstrategie leider unbeantwortet.

Soweit die Stellungnahme des BFW Baden-Württemberg.

Mit freundlichen Grüßen

G. Lipka
(Rechtsanwalt)