



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg



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

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Baden-Württemberg
Frau Saskia Lehmann
Büchsenstr. 54
70174 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

per E-Mail: saskia.lehmann@igl.bwl.de

10.09.2020

SUP EFRE-Programm 2021-2027 in Baden-Württemberg: Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit

Sehr geehrte Frau Lehmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg eine Stellungnahme zum Umweltbericht und zum EFRE-Programm 2021-2027 abgeben zu können.

Die im BFW bundesweit organisierten Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland und für 30 % bei Gewerbeimmobilien verantwortlich. Im BFW Baden-Württemberg sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert, die sich meist mit Wohnungsneubau, aber auch mit Einzelhandel, Pflegeeinrichtungen oder Studentenwohnheimen beschäftigen.

Die Immobilienwirtschaft wird für Flächenverbrauch im Neubau, für Energieverbrauch und CO²-Ausstoß für Wärme und Betrieb von Immobilien, für Rohstoffverbrauch durch Produktion von Baumaterialien, um nur einige Beispiele zu nennen, also für Teile der Umweltbelastungen in Verbindung gebracht.

Die Immobilienwirtschaft ist im Ergebnis aber unverzichtbar, weil das Bedürfnis nach Wohnen, eine Grundversorgung des Menschen mit hoher Priorität darstellt. Auch Gewerbeflächen sind für einen Wirtschaftsstandort unverzichtbar. Die Bedürfnisse der Menschen müssen bei der Abwägung der unterschiedlichen Schutzziele daher auch Vorrang genießen.

Aber die Immobilienwirtschaft hält auch Schlüssel für die Erreichung der definierten Politikziele der EFR-Verordnung zur Umweltentlastung in Händen.

Bei der energetischen Versorgung werden im Neubau hocheffiziente, innovative Lösungen realisiert. Eine Sektorkopplung bei der Energieversorgung von Immobilien findet bereits in vielfältigen Ausgestaltungen in der Praxis statt.

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

Der BFW Baden-Württemberg vergibt gemeinsam mit der KEA, unter der Schirmherrschaft des Umweltministeriums, den Contractingpreis Baden-Württemberg, um Best-Practice Beispiele in der Branche bekannt zu machen und Nachahmer für hoch energieeffizienter Immobilienversorgungen zu finden.

Die Schaffung einer klimaneutralen Mobilitätsinfrastruktur ist eng mit Immobilien verbunden. Ladeinfrastruktur für E-Mobilität, aber auch Logistikanbindungen bis zum Endkunden werden in modernen Immobilien mitgedacht und realisiert.

Selbst Kreislaufwirtschaftsansätze können unter dem Stichwort „Urban Mining“ im Bereich der Immobilienwirtschaft initiiert werden. Selbst bei der Auswahl der Baustoffe finden bereits CO²-neutrale Baustoffe Verwendung. Das gilt nicht nur für den Einsatz von Holzbaustoffen. Selbst Beton könnte recycelt werden.

Aber bei dem langlebigen Wirtschaftsgut „Immobilien“ sind umfangreiche wirtschaftliche Förderungen notwendig, da von diesen Investitionen erst künftige Generationen profitieren werden.

Wirtschaftliche Anreize gewinnen daher besondere Bedeutung, um die jetzt agierende Investoren von klimawirksamen Investitionen trotz der hiermit verbundenen Mehrkosten zu überzeugen.

Festsetzung von immer anspruchsvolleren CO²-Standards lehnen wir deutlich ab.

Die Festsetzung gesetzlich verordneter Mindeststandards führt zu schlichten Preissteigerungen, die der heutige Investor leisten muss. Weitere Verteuerungen des Wohnungsneubaus sind nach Wirtschaftseinbrüchen, infolge der Corona-Krise, in vielen Fällen nicht mehr leistbar. Sie vertragen sich auch nicht mit der Forderung nach bezahlbarem Wohnraum! Sie führen zu weiterer sozialer Ausgrenzung. Wohnraum wird für viele unerschwinglich. Die damit verbundene soziale Spannung widerspricht dem Politikziel Nummer 4 eines sozialeren Europas.

Die Immobilienwirtschaft kann daher eine zentrale Rolle bei der Erreichung wesentlicher Teile der Politikziele der EFRE-Verordnung spielen.

Ein CO²-armes Europa, eine faire Energiewende und Kreislaufwirtschaft, aber auch innovative und intelligente wirtschaftliche Wandlungsprozesse können durch die Immobilienwirtschaft angestoßen werden. Dies gilt für Wohnraum ebenso, wie für Gewerbe. Die Wirtschaftlichkeit des Bauens und Wohnens muss für die heute handelnden Menschen erhalten bleiben. Der Blick auf die Wirtschaftlichkeit fehlt in den bisherigen Überlegungen.

Gerade die Corona-Krise hat weiter gezeigt, dass der Digitalisierungsgrad, die Verfügbarkeit hochleistungsfähiger Internet-Zugänge Voraussetzung für die Arbeit vom Homeoffice aus ist. Die Arbeit vom Homeoffice setzt flächendeckend leistungsfähige digitale

Anbindungen voraus. Sie ist damit indirekt auch ein Beitrag für Mobilitätsreduzierung (Politikziel Nr. 3), da Wege zur Arbeit (teilweise) entbehrlich werden. Für die Erreichung dieser Ziele spielte nach unserer Einschätzung der Wohnungsneubau ebenfalls eine zentrale Rolle.

Denn der Neubau von heute ist der Bestand von morgen!
Dieser Bestand wird mit einem Lebenszyklus von regelmäßig über 70 Jahren sehr lange für die Umwelt in unserem Land prägend sein.

Dies gilt für die Immobilie selbst, aber auch für die mit ihrem Betrieb und ihrer Instandsetzung im Rahmen des Lebenszyklus anfallenden Emissionen. Die gewählten Baustoffe, sowie die gewählte Energieversorgung wird innerhalb des Lebenszyklus kein Eigentümer grundlegend ändern.

Im Umweltbericht wird beispielsweise unter der Überschrift des Ausbaus von Forschungs- und Innovationskapazitäten (4.2) für einzelne Forschungseinrichtungen empfohlen, zur Verringerung negative Wirkungen auf das Schutzgut Boden die Bautätigkeit vorrangig auf Allstandorten, bereits versiegelten Flächen oder bestehenden Lücken der Bebauung zu konzentrieren.

Nach der Wohnungsbedarfsanalyse des Landes Baden-Württemberg fehlen bereits aktuell jährlich 46.000 Wohnungen.

Natürlich gilt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Der Bedarf alleine für Wohnraum wird aber ohne weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich nicht realisiert werden können! Ebenso werden Gewerbeflächen benötigt.

Um das Grundbedürfnis vieler Menschen nach Wohnraum befriedigen zu können, benötigen wir jetzt! klare Konzepte für die Ausweisung von Bauflächen und eine schnelle Lösung des Zielkonfliktes.

Die Reduzierung von Flächenverbrauch für Wohnungsbau setzt ein klares Bekenntnis für mehr Dichte der Bebauung voraus. Maßvoller, qualitativ hochwertiger Geschosswohnungsbau sollte nicht nur in städtischen Bereichen umgesetzt werden.

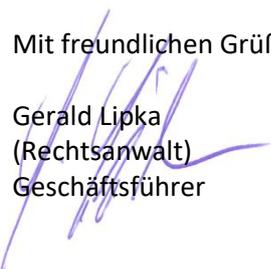
Lange politische Diskussion über Baugebiete führen zu einer weiteren Verknappung von bebaubaren Grundstücken. Die Verknappung der bebaubaren Grundstücke ist ein zentraler Faktor für die immense Preissteigerung auf dem Grundstücksmarkt. Hohe Grundstückspreise verteuern aber letztlich auch das Wohnen. Dieser soziale Aspekt bleibt im Bericht weitgehend unberücksichtigt.

Die innovative mittelständische Immobilienwirtschaft, die im BFW Baden-Württemberg organisiert ist, kann Projekte zur Erreichung der Klimaschutzziele nur umsetzen, wenn dies auch zu wirtschaftlichen Bedingungen möglich ist.



Sie benötigt hierzu den Zugang zu bebaubaren Grundstücken und neuen Fördermitteln, die für Investoren einen echten Anreiz für die Umsetzung der in der Herstellung deutlich teureren, aber klimaschonenderen Projekte setzen.

Mit freundlichen Grüßen


Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer