



Landesverband Bayern

Forderungen des BFW Bayern an die Bauministerkonferenz



Stellungnahme vom 01. Februar 2024

Herausgeber:

BFW Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen,
Landesverband Bayern e.V.
Nymphenburger Straße 17
80335 München
Telefon: +49 (0)89 219 096 - 800
Telefax: +49 (0)89 219 096 - 809

Landesgeschäftsführer: Peter Hülsen
Referent: Maximilian Vogel

E-Mail: office@bfbayern.de
Internet: <http://www.bfbayern.de>

Der BFW Landesverband Bayern e.V. ist der Spitzenverband der privaten unternehmerischen Immobilienwirtschaft in Bayern mit über 200 Mitgliedsunternehmen, die sich umfassend im deutschen Immobilienmarkt engagieren. Die Mitgliedsunternehmen verwalten einen Bestand von über 430.000 Wohnungen und erstellten bis heute über 9.300 Wohn- und 5.700 Gewerbeeinheiten. Es wurde ein Investitionsvolumen von über 7,75 Mrd. EUR realisiert.

Ehrenamtlicher Präsident ist Andreas Eisele, Managing Partner der Eisele Real Estate GmbH. Vizepräsidenten sind Alexander Hofmann, Vorstandssprecher der Baywobau Immobilien AG und Peter Müller, Leiter Projektentwicklung Bayerische Hausbau GmbH & Co KG

Schatzmeister ist Christian Winkler, Geschäftsführer BHB Bauträger GmbH Bayern.

Weitere Vorstände sind Christian Bretthauer, Geschäftsführer Dr. Vielberth Verwaltungsgesellschaft mbH, Dr. Jürgen Büllesbach, Geschäftsführer Opes Immobilien GmbH, Stephan Deurer, Geschäftsführer ECO Office GmbH & Co KG, Melanie Hammer, Inhaberin & Geschäftsführerin BHB Unternehmensgruppe Bayern, Alexander Summa, Geschäftsführer APS Verwaltungs GmbH & Co. KG, Michael Wallner, Geschäftsführer Heimbau Bayern Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Johann Thierer, Geschäftsführer MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH, Dr. Sebastian Greim, Geschäftsführer, ECKPFEILER Immobilien Nürnberg GmbH, Thomas Gerl, Geschäftsführer, Gerl & Vilsmeier Bauträger & Immobilien GmbH und Ehrenvorstand ist Helmut Schiedermaier, Senior Consultant Städtebauliche Entwicklungen & Wohnungsbau.

Präambel

In diesem Jahr übernimmt Staatsminister Christian Bernreiter den Vorsitz der Bauministerkonferenz, ein Ereignis von signifikanter Bedeutung für die Immobilienindustrie in Bayern. Diese Position bietet eine einzigartige Gelegenheit, die spezifischen Herausforderungen und Bedürfnisse der bayerischen Bauunternehmen auf eine nationale Agenda zu setzen. Trotz der lokalen Stärken und Kompetenzen dieser Unternehmen sehen sie sich mit zahlreichen Problemen konfrontiert, die ihre Wurzeln nicht allein in landesspezifischen Regelungen haben, sondern auch in bundesweiten Vorgaben und Rahmenbedingungen.

Insbesondere ist das Fehlen einer angemessenen Förderkulisse auf Bundesebene eine signifikante Hürde, die es zu überwinden gilt. Des Weiteren stellt die Einhaltung der DIN-Normen für viele bayerische Unternehmen eine erhebliche Herausforderung dar. So hilfreich und wertvoll sie in vielen Teilen auch sind, diese Normen können auch zu Komplexitäten und Hindernissen im Bauablauf führen. Diese Problematiken verdeutlichen die Notwendigkeit, dass auf der Bauministerkonferenz Lösungsansätze und Strategien entwickelt werden, die sowohl die Anforderungen der nationalen Standards berücksichtigen als auch die speziellen Bedürfnisse der bayerischen Immobilienindustrie adressieren. Nur durch eine solche ausgewogene Herangehensweise kann eine nachhaltige und prosperierende Immobilienwirtschaft in Bayern und darüber hinaus überhaupt wieder greifbarer gemacht werden.

Grundsätzliches

Die Übernahme des Vorsitzes der Bauministerkonferenz durch Staatsminister Christian Bernreiter bietet eine entscheidende Chance. Diese Position stellt die einzigartige Gelegenheit dar, Lösungsansätze zu entwickeln, die sowohl nationalen Anforderungen gerecht werden als auch die Bedürfnisse der bayerischen Bauwirtschaft effektiv berücksichtigen. Hierzu haben wir folgende Vorschläge:

1. Fördermittel breiter einsetzen!

Es müssen zusätzliche Fördermittel für energetische Sanierungen bereitgestellt und die KfW-Energieeffizienzförderprogramme mit weiteren finanziellen Ressourcen ausgestattet werden. Das Ziel der Bundesregierung, nämlich der Bau von 400.000 neuen Wohnungen, davon 100.000 sozialer Wohnungsbau, jährlich, wird seit Jahren verfehlt. Nicht zuletzt, weil die derzeitige Förderkulisse dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum nicht mehr gerecht wird.

2. DIN-Normen drastisch vereinfachen!

Die Anforderungen an DIN-Normen sind vollständig zu überarbeiten. Dabei sollten nur die wesentlichen Grundkriterien festgelegt werden, die unbedingt einzuhalten sind. Wir schlagen hier die Vergabe eines Prüfauftrags vor, dessen Ergebnis ermitteln soll, auf welche DIN-Normen im Einzelnen verzichtet werden kann. Für die fachliche Begleitung dieses Auftrags stehen wir gerne unterstützend zur Seite.

3. Beantragung von Förderungen praxistauglicher gestalten!

Für die Beantragung einer Förderung von Einzelmaßnahmen bei der BAFA ist es erforderlich, dass bereits ein Vertrag über Lieferung oder Leistung abgeschlossen wurde. Dieser Vertrag muss das Datum der voraussichtlichen Durchführung der Maßnahmen beinhalten. Zusätzlich muss der Vertrag eine Klausel enthalten, die eine auflösende oder aufschiebende Bedingung vorsieht, falls die Förderung nicht bewilligt wird. Diese Vorgaben machen es in der Praxis fast unmöglich, Bauaufträge effektiv zu erteilen. Die Notwendigkeit, bereits vor der Gewährung einer Förderung einen Vertrag mit einem festgelegten Umsetzungsdatum und einer Klausel für den Fall der

Nichtbewilligung der Förderung abzuschließen, stellt eine erhebliche Hürde dar. Lösung: Hier müssen die Verträge ohne konkretes Realisierungsdatum und ohne eine potenziell auflösende Wirkung geschlossen werden können.

4. Bedarfsgerechten Wohnungsbau ohne min. 6 Wohnungen ermöglichen (§ 246e Nr. 1 BauGB-E)!

Die aktuelle Mindestanzahl von sechs Wohnungen in Mehrfamilienhäusern steht einem bedarfsgerechten Wohnungsbau im Weg. Zwar ist der Geschosswohnungsbau eine effiziente Lösung für den dringenden Bedarf an mehr bezahlbarem Wohnraum im Neubau, jedoch sollten auch Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser mit weniger als sechs Wohnungen realisierbar sein, um der signifikanten Nachfrage in diesem Segment gerecht zu werden. Ohne diese Möglichkeit würden kleinere Wohnprojekte faktisch ausgeschlossen, was unter Berücksichtigung des Artikels 3 des Grundgesetzes bedenklich ist. Zudem führen Kommunen, die Einfamilienhäuser verbieten, bereits jetzt mit soziokulturellen Problemen, da junge Familien in Nachbargemeinden abwandern, um dort ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Wir schlagen vor, die bestehende Beschränkung, die den Bau von Gebäuden auf solche mit mindestens sechs Wohnungen limitiert, aufzuheben. Stattdessen sollte es in das Ermessen der einzelnen Kommunen gelegt werden, zu entscheiden, welche Art von Gebäuden am besten geeignet ist.

5. Befristung für Landesverordnungen auf 5 Jahre verlängern. Ermächtigung bis 2029!

Gemäß § 201a BauGB-E sollte die Möglichkeit bestehen, Länderverordnungen mit einer maximalen Laufzeit von fünf Jahren zu erlassen. Diese Verordnungen müssen bis spätestens 31. Dezember 2029 außer Kraft treten. Diese Fristen entsprechen sowohl dem Planungsvorlauf für den Wohnungsbau als auch den geplanten Regelungen zur Mietpreisbremse, die als Unterstützung der Wohnungsbauoffensive dienen sollen.