

Deutscher Bundestag
**Ausschuss für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit**

Ausschussdrucksache
18(16)279-C

zum Fachgespräch am 14.10.2015

13.10.2015

Stellungnahme

**Anlässlich des öffentlichen Fachgespräches
zum Thema**

**"Herausforderungen des verstärkten Zuzugs
von Flüchtlingen für die Stadtentwicklung
und den Wohnungsbau"**

**im Deutschen Bundestag, Ausschuss für
Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsi-
cherheit**

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit, in einem Fachgespräch des Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit die Herausforderungen des verstärkten Zuzugs von Flüchtlingen für die Stadtentwicklung und den Wohnungsbau aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft darzustellen und mögliche Bewältigungsstrategien zu besprechen.

Dabei ist es von besonderer Bedeutung zu betonen, dass es ein erklärtes Ziel der mittelständischen Immobilienwirtschaft ist, in allen Preissegmenten ausreichend Wohnraum für die verschiedenen Nutzergruppen, ob Mieter oder Selbstnutzer, anzubieten. Immer wieder hat der BFW auf die kontinuierliche Verschlechterung der Rahmenbedingungen für den Wohnungs- und insbesondere den Mietwohnungsneubau hingewiesen. Bereits vor dem verstärkten Zuzug von Flüchtlingen ist in Ballungszentren ein Engpass bei Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment festgestellt worden, der die Veränderungen der Rahmenbedingungen dringend notwendig gemacht hat. Der Zuzug ist damit nicht Ursache dieser Situation, sondern eine zusätzliche Verschärfung.

A) Situationsanalyse

1. Unterbringungsphasen unterscheiden

Nach Ansicht des BFW muss zwischen den einzelnen Unterbringungsphasen differenziert werden: Erstaufnahme, Übergangswohnen und dauerhaftes Wohnen stellen verschiedene Ansprüche an die Funktionalität und die Dauerhaftigkeit eines Gebäudes. Selbst wenn derzeit noch die Schaffung von Erstaufnahme- und Gemeinschaftsunterkünften im Vordergrund steht, dürfte fest stehen, dass diese nur Durchgangsstationen mit wechselnden Nutzern sein werden und der Wohnungsmarkt im unteren und mittleren Preissegment die eigentliche Aufgabe der Integration übernehmen muss.

2. Bedarf an dauerhaftem Wohnraum übersteigt Bedarf an temporärem Wohnraum

Aufgrund der zu erwartenden hohen Anerkennungszahlen wird sich hier über die Jahre ein Bedarf kumulieren, der die notwendigen Kapazitäten an Erstaufnahme- und Gemeinschaftsunterkünften bei weitem übersteigt. Nach der Asylgeschäftsstatistik für den Monat September 2015 liegt die derzeitige Anerkennungsquote für alle Herkunftsländer bei ca. 40 % und ist damit zum Vorjahreszeitpunkt um ca. 9,6 Prozentpunkte angestiegen. Geht die Entwicklung so weiter, dürfte bereits Ende 2016 der Bedarf an dauerhaftem Wohnraum den Bedarf an temporären Unterkünften übersteigen.

3. Ballungszentren werden zu Zuwanderungshochburgen

Da die Einschränkungen bei der Wahl des Aufenthaltsorts spätestens mit der Anerkennung enden, wird sich zudem der Bedarf an dauerhaftem Wohnraum kaum dort manifestieren, wo aufgrund staatlicher Lenkung Erstaufnahme und Übergangswohnen stattfindet. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass der Druck auf die bereits angespannten Wohnungsmärkte in den Ballungsregionen weiter zunimmt. Im günstigsten Fall wird diese Entwicklung durch die Witterungsverhältnisse in den nächsten Monaten etwas verzögert. Spätestens im Frühjahr 2016 dürften sich jedoch die Zuwanderungshochburgen abzeichnen.

4. Flaschenhals baureife Grundstücke

Diese Ballungszentren weisen bereits jetzt einen erheblichen Mangel an bebaubaren oder einer Bebaubarkeit zuführenden Grundstücken auf.

5. Kostentreiber Komplexität des Wohnungsbaus

Hinzu kommen vor allem gestiegene Qualitätsansprüche und ordnungsrechtliche Anforderungen beispielsweise in Bezug auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit sowie eine Vielzahl von kommunalen Auflagen insbesondere in den letzten Jahren, die zu deutlicher Komplexität und erhöhten Kosten im Wohnungsbau führen, wie die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßen Bauen (Arge) in der vom BFW mitbeauftragten Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ festgestellt hat. Eine dynamische Regelsetzung sowie das komplexe Gefüge der technischen Normen verhindern nach Erkenntnis der Arge, dass vor allem kleine und mittlere Unternehmen (KMU) Skaleneffekte erzielen können und dadurch produktiver werden.

Stattdessen müssen sie ein laufendes Management des baurechtlichen Instrumentenkastens bewältigen, was die allgemeinen Geschäftskosten belastet. Während zwischen 2000 und 2014 die Preisentwicklung im Wohnungsbau mit einem Anstieg von ca. 27 % ungefähr auf dem Niveau der Entwicklung der Lebenshaltungskosten lag, fiel die Entwicklung bei den Bauwerkskosten im gleichen Zeitraum mit ca. 36 % aus den vorgenannten Gründen deutlich höher aus. Bei Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung ab 2016 in Verbindung mit dem EEWärmeG in der gültigen Fassung (Anforderungsniveau entspricht bereits jetzt der heutigen Baupraxis) liegt diese Kostenentwicklung sogar bei über 45 %. Dementsprechend sind die Bauwerkskosten für die Errichtung eines beispielhaften mehrgeschossigen Wohnungsbaus (Typengebäude MFH) von 983 €/m² Wohnfläche im Jahr 2000 auf 1.432 €/m² Wohnfläche im Jahr 2014 angestiegen.

Durch den erhöhten Kostenanteil in den „kurzlebigen Bereichen“ insbesondere im Hinblick auf die „Technischen Anlagen“ mit teilweise sehr kurzen Austauschintervallen einzelner Komponenten ergibt sich zusehends eine verkürzte Nutzungsdauer der Gebäude. Bei einer steuerrechtlichen Betrachtungsweise ist die mittlere Nutzungsdauer aller Komponenten eines Neubaus aus den oben genannten Gründen bei Wohnungsbauten mittlerweile bei einem durchschnittlichen Wert von 36 Jahren angelangt und weist außerdem weiter einen eindeutig negativen Entwicklungstrend auf.

6. Kostentreiber staatliche Auflagen bzw. Abwälzung staatlicher Vorsorgeaufgaben

Als wäre dies noch nicht genug, zeigte eine Umfrage innerhalb der vorgenannten Studie, dass der Median-Kostenwert bei einer Realisierung von Wohnungsneubauten in Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten in Bezug auf die identifizierten Kostentreiber in der Kategorie Kommunale Auflagen bei derzeit 82 €/m² Wohnfläche liegt, d.h. bei jedem Bauvorhaben in diesen Regionen ist mit deutlichen Mehrkosten zu rechnen, die ausschließlich vom Investor/Bauherrn bzw. den Mietern getragen werden müssen.

Der Schwerpunkt bei diesen festgestellten zusätzlichen 26 Kostentreibern liegt eindeutig im Bauwerksbereich, wozu vor allem kommunale Vorgaben für den Baukörper, den energetischen Standard, den baulichen Brand- und Schallschutz sowie für die Stellplatzanzahl z.B. in Verbindung mit verstärkt geforderten Tiefgaragen im verdichteten städtischen Raum beitragen.

Die Gebühren- und Planungsbereiche, die sich beispielsweise aus Kosten für geforderte städtebauliche/architektonische/landschaftsplanerische Konzepte, Wettbewerbe, Planungen und Gutachten sowie Auflagen bzw. Gebühren in den Bereichen Arten-/Naturschutz, Geologie und Infra-

struktur zusammensetzen, machen momentan nur einen untergeordneten Kostenanteil aus, weisen aber die stärksten Entwicklungstendenzen auf.

Die identifizierten Kostentreiber in der Kategorie Kommunale Auflagen führen insgesamt zu etwa 4 % höheren Gestehungskosten. Das sind für jede Neubauwohnung in Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten ca. 6.000 €.

7. fehlender Wettbewerb zwischen Miet- und Wohneigentumsmarkt

Nach einer vom Verbändebündnis sozialer Wohnungsbau, dem auch der BFW angehört, in Auftrag gegebenen Studie des Pestel Instituts müssten in Deutschland bis 2020 jährlich rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungseinheiten im mittleren und unteren Preissegment.

Der Mietwohnungsneubau ist jedoch derzeit gegenüber dem Eigentumswohnungsbau nicht konkurrenzfähig.

Wie in der oben erwähnten Studie der Arge nachgewiesen, führen derzeit gestiegene Qualitätsansprüche, ordnungsrechtliche Anforderungen und kommunale Auflagen zu Herstellungskosten, welche bei einem Erwerb durch ein Wohnungsunternehmen zu Kaltmieten führen, die oberhalb von 10 EUR/qm liegen. Mieterhaushalte, welche eine Miete über 10 EUR/qm aufbringen können, könnten aufgrund der derzeitigen Niedrigzinsphase einen Kaufpreis finanzieren, welcher weit über dem vom Wohnungsunternehmen aufzubringenden Kaufpreis liegt. In der Folge findet kaum Mietwohnungsneubau statt.

B) Lösungsvorschläge

Aufgrund der geringen Leerstandsquoten in den Bestandswohnungen der Ballungszentren sieht die mittelständische Immobilienwirtschaft ihr Handlungsfeld vor allem in dem bedarfsgerechten Neubau von dauerhaften Wohnungen in allen Preissegmenten mit verstärkten Anstrengungen im mittleren und unteren Preissegment sowie im Mietwohnungsneubau. Gerade in der derzeitigen Situation dürfen Nachfragegruppen nicht gegeneinander ausgespielt und die Sockereffekte durch Neubau im mittleren Preissegment nicht vernachlässigt werden.

Zur Erfüllung dieser Aufgabe müssen zuerst die Rahmenbedingungen in Bezug auf Investitionsbedingungen und Baukosten nachhaltig verändert werden.

1. Anpassung der Abschreibung an den tatsächlichen Werteverzehr

Erste und wichtigste Voraussetzung für einen Anstieg des Mietwohnungsneubaus ist eine an dem tatsächlichen Werteverzehr orientierte steuerliche Abschreibung.

Wie in dem oben erwähnten Gutachten der Arge nachgewiesen, beträgt die mittlere Nutzungsdauer aller Komponenten eines Neubaus bei Wohnungsbauten mittlerweile 36 Jahre.

Dies bedingt die Einführung einer linearen steuerlichen Abschreibung von 3 Prozent für den Wohnungsneubau.

Nach der oben erwähnten Studie des Pestel Instituts könnte allein diese Änderung den notwendigen anfänglichen Mietzins im Referenzgebäude von 10,05 EUR/qm auf 8,43 EUR/qm absenken und damit Mieterschichten erschließen, die nicht als Eigentumswohnungskäufer in Betracht kommen, die Wettbewerbsfähigkeit des Mietwohnungsneubaus also anschieben.

2. Komplexität und Anforderungen abmildern

Bauen muss wieder einfacher werden.

Insbesondere muss es möglich sein mit tradierten Bauweisen nach bewährten Berechnungsmethoden ordnungsrechtliche Standards zu erfüllen. Daher sollten z.B. europäische Normen nicht anstelle deutscher Normen, sondern neben diesen eingeführt werden (Parallelgeltung).

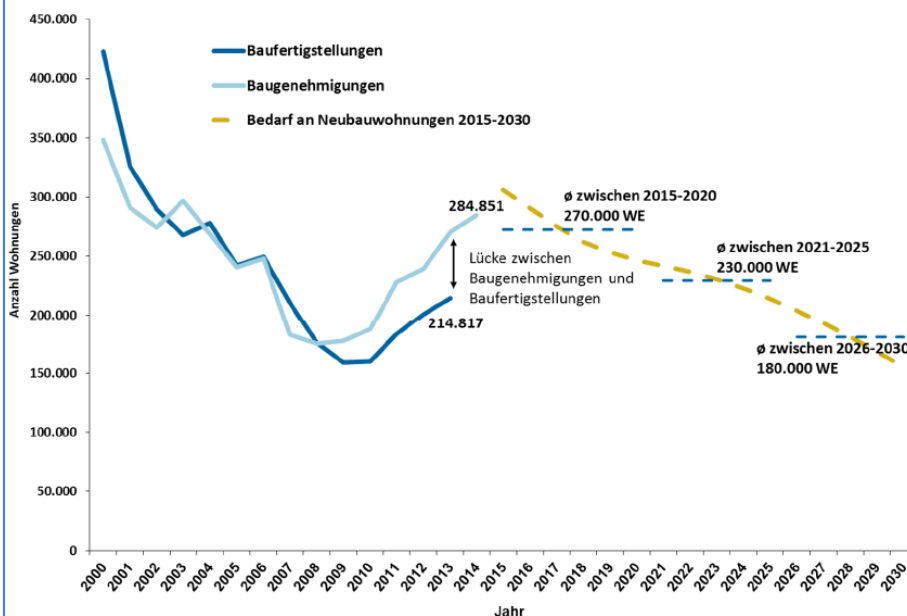
Ordnungsrecht muss wieder der Gefahrenabwehr und nicht der Definition von Komfortansprüchen dienen. Dabei benötigen wir eine realistische Einschätzung der Gefahren und der Kosten, die zur Abwehr aufgebracht werden.

Eine solche vollkommen falsche Einschätzung liegt z.B. vor, wenn ein Zusammenhang zwischen den energetischen Anforderungen an den Geschosswohnungsneubau und dem Erreichen der Klimaschutzziele hergestellt wird.

Der Mietwohnungsneubau nimmt gegenüber dem Wohnungsbestand in Deutschland eine untergeordnete Stellung beim Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser ein. Nur 8 % des gesamten jährlichen Endenergieverbrauches in Deutschland entfallen auf das Heizen und die Wassererwärmung im Geschosswohnungsbau. Werden in den nächsten drei Jahren 40.000 neue Geschosswohnungsbauten nach dem derzeitigen statt dem ab dem 01.01.2016 geltenden Energiestandard errichtet, würden nur 0,02 % Einsparvolumen des gesamten Endenergieverbrauches ungenutzt bleiben.

Die befristete Aussetzung der EnEV im Geschosswohnungsbau ist daher ein Gebot der Stunde.

Aktuelle Bautätigkeit und Neubaubedarf bis 2030 ohne verstärkten Zuzug



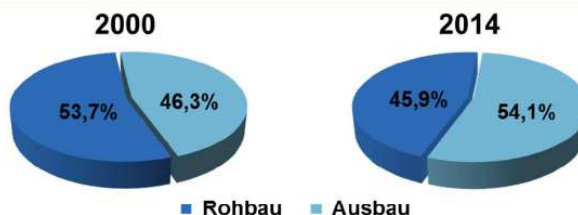
- Erhöhter **Neubaubedarf** bis 2030 im Durchschnitt 230.000 WE pro Jahr bei insgesamt verminderter Wachstumsdynamik → Bevölkerung und Haushalte nehmen ab
- Für den erhöhten Bedarf ist weniger die BEV als die Entwicklung der HH entscheidend
- Aktuelle **Bautätigkeit** steigt gegenüber den letzten Jahren weiter, allerdings mit verminderter Dynamik
- Zahl der Baufertigstellungen hinkt dem tatsächlichen Neubaubedarf hinterher → Prognose für 2014 = 240.000 WE an Baufertigstellungen
- Plus **Nachholbedarf** durch angestauten Neubaudefizit in den letzten Jahren

Quelle: Statistisches Bundesamt; BFW Research 2015, eigene Darstellung

Verteilung der Bauwerkskosten -Überblick-



Darstellung der Entwicklung der Verteilung bei den **Bauwerkskosten** anhand der Jahre **2000 und 2014**



Zusatzauswertung zu Flächenveränderungen bei Badezimmern

=> höhere Anforderungs- und Qualitätsansprüche [Kostensteigerungen u.a. in den Leistungsbereichen Sanitäre Installation/Objekte und Fliesenarbeiten]

Badezimmer	Flächenveränderung in % zwischen 2000 und 2014
Basisgröße	+ 13,3
Standardgröße	+ 9,7
Komfortgröße	+ 4,7

Hinweis: Bei den analysierten Bauvorhaben im mehrgeschossigen Wohnungsbau wurde festgestellt, dass sich die Badezimmer weitestgehend in drei Größenkategorien unterteilen lassen. Die Standardgröße liegt hierbei i.d.R. bei einer Raumgröße zwischen 5 und 8 m².

Quelle: Arge Kiel, „Kostenreiber für den Wohnungsbau“, 2015

Kalkulatorische Kaltmiete bei verbesserten Rahmenbedingungen



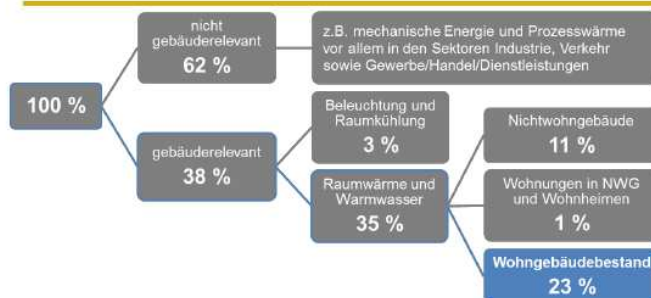
Referenzgebäude: Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen von durchschnittlich 73 m².
Errichtungskosten inkl. Bauneben- und Grundstückskosten 2.998 EUR/qm.

Abschreibungs- regelung	ohne weitere Maßnahme	Baulandpreis- senkung	Zinsver- billigung	beide Maßnahmen
	notwendige Kaltmiete in € je m ² Wohnfläche			
Referenzfall	10,05	9,48	9,07	8,54
AfA 3 % linear	8,43	7,86	7,45	6,92
AfA 4 % linear	7,42	6,85	6,44	5,91
AfA degressiv A	7,67	7,09	6,68	6,16
AfA degressiv B	8,62	8,04	7,64	7,11

degressiven Abschreibung in Variante A: 5 Jahre 8 %, 5 Jahre 4 %, 40 Jahre 1 %
degressiven Abschreibung in Variante B: 10 Jahre 4 %, 8 Jahre 2,5 %, 32 Jahre 1,25 %
Reduzierung der Baulandkosten um 25 %
Reduzierung des Fremdkapitalzinses um 1 %-Punkt

Quelle: Mietwohnungsbau 2.0- Bezahlbarer Wohnraum durch Neubau -, Pestelinstitut, September 2014

Wohngebäudebestand- Status des Endenergieverbrauchs in Deutschland



- Der deutsche Wohngebäudebestand weist einen Anteil von 23 % des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland bzw. ca. 590 TWh p.a. auf

- Davon entfallen:
 - 15% auf den EZF/ZFH-Bestand (rd. 385 TWh p.a.)
 - 8% auf den MFH-Bestand (rd. 205 TWh p.a.)



Wohngebäudebestand (Raumwärme und Warmwasser)
23 % des gesamten Endenergieverbrauchs
rund 590 TWh p.a.

EZF/ZFH (Raumwärme und Warmwasser)
15 % des gesamten Endenergieverbrauchs
rund 385 TWh p.a.

MFH (Raumwärme und Warmwasser)
8 % des gesamten Endenergieverbrauchs
rund 205 TWh p.a.

Hinweis: Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen benötigen in Bezug auf Raumwärme und Warmwasser ca. 1 % des gesamten Endenergieverbrauchs (rund 20 TWh p.a.)

Quelle: ARGE Kiel; Studie Bestandsersatz 2.0

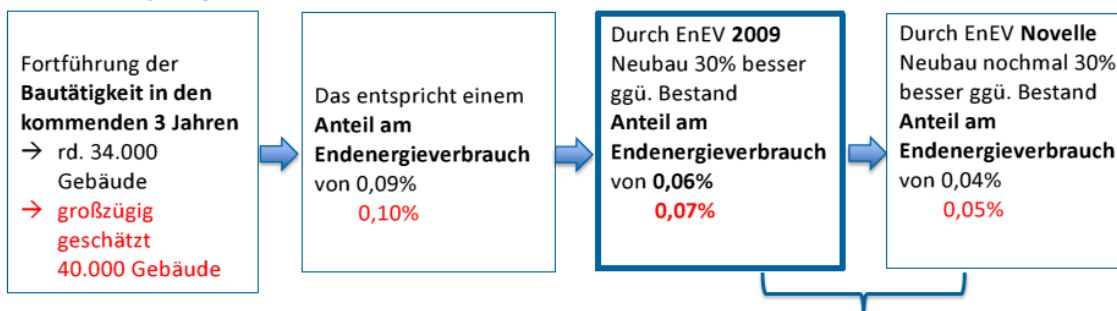
Folgenabschätzung - MFH Gebäudebereich

Aussetzung der EnEV-Novelle für 3 Jahre

Bedeutung für den Umweltschutz



- 2014 betrug der MFH-Gebäudebestand in Deutschland **3.133.678 Gebäude** mit einem Endenergieverbrauch (Raumwärme, Warmwasser) von **8% am Gesamtendenergieverbrauch** in Deutschland
- Im Jahr 2014 wurden in Deutschland 11.358 Wohngebäude fertiggestellt
- Annahme MFH:



Bei Fortschreibung der akt. Bautätigkeit (MFH) würde eine Aussetzung der EnEV-Novelle ein Endenergieeinsparpotential von **rd. 0,02% ungenutzt** lassen.

- Die Energiewende wird im Bestand und bei Ein- und Zweifamilienhäusern entschieden.
- Nicht im Neubau und erst recht nicht im MFH Neubau

Quelle: Statistisches Bundesamt; ARGE Kiel; BFW-Research

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. 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 Gewerbeneubaus. 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.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Lindner

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Christian Bruch