

Bauen und Planen als „Anker“ für die Wirtschaft

RHEIN-MAIN Verbände fordern politische Unterstützung

Vertreter der Baubranche mahnen, dass dieser „sichere Hafen“ der Wirtschaft in Zeiten der Pandemie nicht gefährdet werden dürfe. Martin Kraushaar, Geschäftsführer der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, sagte in einem Gespräch zur Lage der Bauwirtschaft am Montag, dass seine Branche durch die Corona-Krise helfen könne. „Die Bauwirtschaft kann ein Anker sein durch die regionale Wertschöpfung.“ Sie sichere Arbeitsplätze, treibe Innovationen voran und schaffe dringend benötigten Wohnraum. Der sei, das habe die Krise mit Homeoffice und Quarantäne deutlich gezeigt, „alles, nur kein Luxus“.

Doch wenn der Branche weiter strenge Auflagen und Beschlüsse zusetzten, könne sie dies nicht leisten, sagte Gerald Lipka, Geschäftsführer des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen in Hessen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Er ist auch der Sprecher der Initiative „Impulse für den Wohnungsbau Hessen“, in der sich Verbände und Institutionen der Bau- und Immobilienwirtschaft zusammengeschlossen haben, um ihren Forderungen in der Politik mehr Gehör zu verschaffen. Lipka sagte, seine Branche wolle keine „Almosen“, aber sie spüre die Auswirkungen der Corona-Krise. In einer Umfrage seines Verbandes gaben zum Beispiel 46 Prozent der befragten Unternehmen an, sie sähen sich mit schlechteren Finanzierungsbedingungen konfrontiert: „Die Banken bewerten das Risiko einfach höher“, sagte Lipka.

Die Bauwirtschaft solle darum nicht noch zusätzlich belastet werden, wie sie es etwa in Frankfurt durch den Baulandbeschluss werde. Die Stadt kann durch den Beschluss für 70 Prozent der Grundstücksfläche die Wohnungsmischung bestimmen, also etwa festlegen, wie viele Sozialwohnungen entstehen. Laut Lipka

wirkt sich das negativ auf die Finanzierung von Bauprojekten aus, da Investoren sich nur noch an einem kleinen Teil der geplanten Wohnfläche beteiligen. Gerade in der Krise sei das schlecht: „Instrumente aus der Hochkonjunktur passen nicht mehr.“

Auch Kraushaar von der Architektenkammer warnt, dass sich die wirtschaftliche Lage von Unternehmern aus der Branche verschlechtern werde. Eine aktuelle gemeinsame Umfrage von Bundesarchitektenkammer und Bundesingenieurkammer zeige, dass sich Architekturbüros auf wirtschaftlich schwierige Zeiten einstellen. Mehr als drei Viertel der Befragten spüren bereits konkret die Folgen von Covid-19, ein Drittel sogar deutlich negative. Die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen fordert deshalb, dass es nicht zu einer Verschiebung von geplanten Bauvorhaben kommt. Außerdem sei es wichtig, dass Anträge schnell bearbeitet und Rechnungen bezahlt würden, gerade durch die öffentliche Hand. Mittelständische Unternehmen könnten sonst schnell ihre Liquidität einbüßen.

Axel Tausendpfund, Direktor des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, wies im Gespräch der „Impulse“-Gruppe auf die Situation für Mieter und Vermieter hin. Auch wenn viele Wohnungseigner freiwillig die Miete stundeten oder auf geplante Mieterhöhungen verzichteten, komme auf die Gesellschaft eine große Belastung zu: „Spätestens 2022 werden viele Mieter vor einem nicht zu bewältigenden Schuldenberg stehen.“ Auch wenn Mieten zunächst nicht eingefordert werden, weil ein Bewohner etwa in Kurzarbeit ist, stauen sich die Forderungen gegen den Mieter. Die Politik müsse dieses Problem im Blick behalten, sagt Tausendpfund. Denn wenn keine Miete mehr gezahlt wird, können die Vermieter auch nicht investieren. weth.

Der Wohnungsbau läuft – noch

Branche befürchtet Auswirkungen der Krise und mahnt Lösungen auch für Mieter an

VON PITT VON BEBENBURG

Die gute Nachricht zuerst: Der Wohnungsbau in Hessen ist in der Corona-Krise nicht zum Erliegen gekommen. „Auf unseren Baustellen wird weitergearbeitet, während andere in Kurzarbeit gingen oder ihre Unternehmen schließen mussten“, berichtet der Sprecher der hessischen Wohnungsunternehmen, Gerald Lipka, der zugleich die Geschäfte beim BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen führt.

Die schlechten Nachrichten könnten nach Einschätzung der Branchenverbände aber folgen: Öffentliche und private Investoren könnten wegen finanzieller Schwierigkeiten Bauvorhaben fallen lassen, Vermieter wegen ausbleibender Mietzahlungen auf Sanierungen verzichten und Mieter nicht in der Lage sein, ihre Mietrückstände zu begleichen. Das haben die Verbandsvertreter

bei einer Video-Presskonferenz der Initiative „Impulse für den Wohnungsbau“ am Montag erläutert, deren Sprecher Lipka ist. Ein Impuls für den Wohnungsbau könnte gegeben werden, wenn die steuerliche Abschreibung von zwei auf vier Prozent pro Jahr erhöht würde, schlug Rainer von Borstel vor, der Hauptgeschäftsführer des Verbandes baugewerblicher Unternehmer Hessen.

Kein Mieter solle durch Corona sein Zuhause verlieren, betonte Axel Tausendpfund, der Direktor des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft. „Unsere Wohnungsunternehmen gehen in der Krise mit gutem Beispiel voran und bieten Mietern, die in finanzielle Schieflage geraten sind, an, die Miete zu stunden oder in Raten zu zahlen“, berichtete Tausendpfund.

Allerdings müsse die nicht gezahlte Miete in den nächsten zwei Jahren zurückgezahlt wer-

den. Das werde gerade für Menschen mit geringen Einkommen schwierig. Die Politik müsse tragfähige Konzepte entwickeln, „um einer Überschuldung von Mietern vorzubeugen“. Dabei seien die Erhöhung des Kurzarbeitergeldes und Erleichterungen beim Wohngeld nur „erste, richtige Schritte“, fügte der Verbandsdirektor hinzu.

„Flaschenhals“ Verwaltung

Mehrere Verbände beklagten, dass die Bauverwaltungen in der Krise überfordert seien. Sie würden zu einem „Flaschenhals“ bei Bauprojekten, formulierte Rainer von Borstel. Es müsse aber sichergestellt werden, dass Projekte ausgeschrieben und vergeben würden. „Wir merken im Bereich der öffentlichen Verwaltung, dass Rechnungen liegen bleiben“, fügte er hinzu. Um die Bautätigkeit nach den Corona-Einschränkungen zu beleben,

sollten Genehmigungspflichten gestrichen werden. Es solle genügen, dem zuständigen Amt bestimmte Schritte bei einem Bauprojekt anzuzeigen. „Widerspricht die zuständige Behörde nicht innerhalb einer bestimmten Frist, kann der Betrieb die Arbeit fortführen“, schlug von Borstel vor und zeigte sich überzeugt: „So könnten viele Prozesse erheblich beschleunigt werden.“

Ins gleiche Horn stieß Martin Kraushaar, der Hauptgeschäftsführer der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen. Er berichtete von einer eigenen Umfrage. 41 Prozent der hessischen Architekten bemängelten demnach „die schleppende Abwicklung von Baugenehmigungsverfahren“. Jeder Siebte klagte über ausfallende Zahlungen. Knapp ein Drittel der Architekturbüros leide unter Liquiditätsproblemen in der Corona-Krise.

POLITIK | 18.05.2020

Von Volker Thies

Hessische Wohnungsbauer: Lieber weniger Hürden als mehr Geld



Auf die Baustellen in Hessen hat Corona bislang begrenzte Auswirkungen. Die Wohnungswirtschaft sorgt sich eher wegen der mittel- und langfristigen Effekte.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Volker Thies

Die Wohnungsbranche in Hessen braucht zur Bewältigung der Corona-Krise nicht unbedingt mehr Geld. Nach Ansicht ihrer Verbände sollte die Politik lieber Hindernisse für den Wohnungsbau aus dem Weg räumen.

Für die Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft in Hessen hat die Corona-Krise keineswegs alles durcheinander gewirbelt. Die Forderungen gegenüber der Politik sind die gleichen wie zuvor, allenfalls mit etwas mehr Nachdruck. "Anders als andere Branchen nehmen wir auch keine Hilfspakete der Regierung in Anspruch", sagte Gerald Lipka, Sprecher des Verbändebündnisses Impulse für den Wohnungsbau - Hessen, im Rahmen eines Pressegesprächs. Auf den Baustellen werde weiter gearbeitet, Kurzarbeit gebe es nur vereinzelt.

"Frankfurter Baulandbeschluss passt nicht mehr in die Zeit"

Stärker als an direkten Zahlungen sei der Branche daran gelegen, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern und sie keinesfalls weiter zu verschlechtern. "Die Politik darf jetzt auf diesem Feld nicht mit Instrumenten aus Zeiten der Hochkonjunktur arbeiten", warnt Lipka, der zugleich Geschäftsführer des BFW Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland ist. Damit meint er vor allem den Baulandbeschluss der Stadt Frankfurt, der Quoten für verschiedene Nutzungs- und Verwertungsarten in Wohnobjekten vorgibt und den Wertzuwachs bei der Baulandschaffung zum großen Teil abschöpfen soll. In einem auf hohen Touren laufenden wirtschaftlichen Umfeld wäre das vielleicht einzupreisen gewesen, nicht jedoch jetzt angesichts der Unsicherheit durch Corona. Wenn der Wohnungsbau für Investitionen unattraktiver werde, gebe es letztlich nur Verlierer.

Axel Tausendpfund, Vorstand des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, warnte davor, dass bei wegbrechenden Investitionen unter anderem auch der klimafreundliche Umbau des Wohnungsbestands gefährdet sei. Er bekannte sich zu den verschiedenen Regelungen zum Mieterschutz, die verhindern sollen, dass Menschen während der Corona-Krise ihre Wohnung verlieren. Allerdings gebe es viele Mieter, die durch Lücken in dieser Absicherung fallen. Da müsse die Politik nachbessern. Außerdem müsse jetzt schon die Zukunft in den Blick genommen werden. "Die jetzt mögliche Aufschiebung der Mietzahlungen bis Mitte 2022 wird dann zu großen Problemen führen, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, die dann vor einem nicht mehr zu bewältigenden Schuldenberg stehen", warnte Lipka. Der von vielen Verbänden geforderte Sicher-Wohnen-Fonds sei ein gutes Instrument, um diesen Notlage abzuwenden.

Homeoffice tut der Bauverwaltung nicht gut

Rainer von Borstel, Hauptgeschäftsführer des Verbands baugewerblicher Unternehmer Hessen, sieht eine erhöhte Dringlichkeit für die schon zuvor geäußerte Forderung nach mehr Personal in der Bauverwaltung. Dass die Bearbeitung von Bauanträgen und andere Behördendienstleistungen wegen zu wenig Personal schleppend verlaufen, sei schon seit Jahren in vielen Kommunen ein Problem. Dass viele Behördenmitarbeiter derzeit im Homeoffice und dort nicht immer optimal technisch ausgestattet seien, verschärfe den Engpass.

Martin Kraushaar, Hauptgeschäftsführer der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, mahnte schnellere Zahlungen der öffentlichen Hand als wichtigem Auftraggeber an Planer und ausführende Firmen an. Das helfe dabei, Liquiditätsengpässe zu vermeiden. Viele Architekturbüros rechneten für den Herbst 2020 mit deutlichen Auftragseinbrüchen. Auch eine Stabilisierung der Kommunalfinanzen, aus denen viele Projekte letztlich bezahlt werden, helfe dem Wohnungsbau. Thomas Reimann, Vorstand für Öffentlichkeitsarbeit des BDB - Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure Hessen-Frankfurt, möchte Regelungen für Nachverdichtung und Ausbau im Bestand vereinfacht sehen. Außerdem müssten jetzt lange vorgesehene, aber noch nicht angegangene öffentliche Projekte dringend in die Realisierung gehen, um eine Nachfragerücke durch die Corona-Krise zu überbrücken.