

BFW NORD BLOG

Informationen aus der Immobilienwirtschaft

AKTUELL
Neubaumonitoring

NACHGEFRAGT
Karen Pein im Interview

LÄNDERSACHEN
News aus den Ländern

AUS DER MITGLIEDSCHAFT
Aus der IB.SH



**Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Leserinnen
und Leser,**

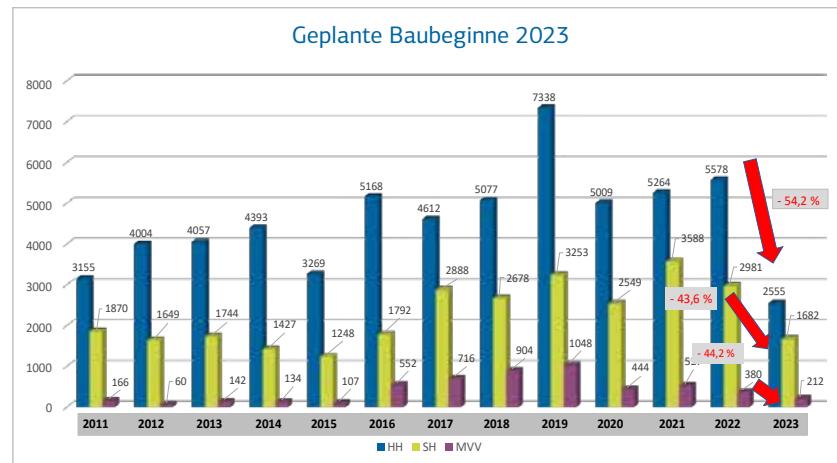
schon anlässlich unseres letzten Verbandstages im August 2022 haben wir davor gewarnt, dass der Wohnungsbau im Norden einbricht. Jetzt haben wir es – leider – Schwarz auf Weiß: Unser diesjähriges Neubaumonitoring zeigt einen dramatischen Rückgang bei den geplanten Baubeginnen. Wenn jetzt nicht gegengesteuert wird, wird sich der Wohnungsmangel in den kommenden Jahren deutlich verschärfen.

Unter anderem haben wir hierüber mit Vertreterinnen und Vertretern der Politik auf unserem diesjährigen Landesverbandstag gesprochen. Denn wir sind weiterhin davon überzeugt, dass wir gute Lösungen nur im Dialog erreichen können.

Eine spannende Lektüre wünscht Ihnen
Sönke Struck

Neubaumonitoring: Fertigstellungen stabil, Planungen stark rückläufig

Die Mitgliedsunternehmen des BFW Landesverbands Nord haben 2022 in Norddeutschland insgesamt 5.045 Wohnungen fertiggestellt: 3.302 in Hamburg, 1.406 in Schleswig-Holstein und 337 in Mecklenburg-Vorpommern. 2021 waren es mit 5.952 Wohnungen rund 900 mehr gewesen. Die Zahl der Wohnungen, mit deren Bau die Mitgliedsunternehmen des BFW Landesverbands Nord 2022 begonnen haben, stieg im Vorjahresvergleich an. Insgesamt realisierten sie Baustarts für 7.411 Wohnungen.



Einen dramatischen Rückgang gibt es aber bei den geplanten Baubeginnen: 2023 rechnen die Mitgliedsunternehmen des BFW Landesverbands Nord mit dem Baustart für 4.449 Wohnungen in Norddeutschland. Im Vorjahr hatte dieser Wert noch bei 8.939 gelegen. In Hamburg fällt die Zahl um 54,2 Prozent auf 2.555, in Schleswig-Holstein um 43,6 Prozent auf 1.682 und in Mecklenburg-Vorpommern um 44,2 Prozent auf 212.

Die geplanten Investitionen gehen im Vergleich zum Vorjahr um fast 40 Prozent zurück: Während die Mitgliedsunternehmen des BFW Landesverbands Nord 2022 noch 1,8 Milliarden Euro in den Wohnungsbau investierten, planen sie für 2023 nur noch Investitionen von knapp 1,1 Milliarden Euro. Mehr als die Hälfte der befragten Unternehmen gab an, dass sie Bauvorhaben zurückstellen werden. Fast 20 Prozent der Befragten geben geplante Projekte sogar ganz auf.

**Zur Pressemitteilung
<<Neubaumonitoring>>**

Pressmitteilung

Neue Vorstandsmitglieder für den BFW Nord

Auf seiner diesjährigen Mitgliederversammlung am 02.03.2023 hat der Landesverband Nord des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) turnusgemäß seinen Vorstand neu gewählt: Dabei wurde Sönke Struck als Vorsitzender bestätigt. Neu dabei sind Kai Holsten, Nikolas Jorwick und Ulrike Wessel



Der neue Vorstand des BFW Landesverbands Nord: Marc Schauenburg, Nikolas Jorwick, Kay Brahmst, Ulrike Wessel, Sönke Struck, Kai Holsten, Jens Scharfenberg und Dr. Claas Kießling (v. l. n. r.)

Quelle: BFW Landesverband Nord / Carolin Thiersch

Der Vorstand des BFW Landesverbands Nord arbeitet ehrenamtlich. Für Sönke Struck, geschäftsführender Gesellschafter der Struck Wohnungsunternehmen GmbH, ist es bereits die vierte Amtszeit als Vorsitzender. Nicht zur Wiederwahl angetreten waren Volker Heins, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Plambeck GmbH & Co. KG, Jan Petersen, kaufmännischer Geschäftsführer der AUG. PRIEN Unternehmensgruppe, sowie Stefan Wulff, geschäftsführender Gesellschafter der OTTO WULFF Bauunternehmung GmbH. Ihnen dankte der BFW Landesverband Nord für ihren starken Einsatz und die langjährige Tätigkeit.

Neu in den Vorstand des BFW Landesverbands Nord gewählt wurden:

- Kai Holsten, Abteilungsleiter für kaufmännische Digitalisierung bei der AUG. PRIEN Bauunternehmung (GmbH & Co. KG) sowie Geschäftsführer der blu Gesellschaft für nachhaltige Immobilienprojekte mbH,
- Nikolas Jorwick, Geschäftsführer der HAMBURG TEAM Gruppe, und
- Ulrike Wessel, Geschäftsbereichsleiterin bei der OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH.

Im Amt bestätigt wurden Kay Brahmst aus der Geschäftsleitung der Unternehmensgruppe Hermann Friedrich Bruhn, Dr. Claas Kießling, geschäftsführender Gesellschafter der Wentzel Dr. GmbH, Jens Scharfenberg Partner bei Möhrle Happ Luther, sowie Marc Schauenburg, geschäftsführender Gesellschafter von FRANK.

„Stadt und ländlicher Raum, Wohnungsbau und Gewerbe, Bauträger, Projektentwickler, Bestandshalter und Vermittler: Der Vorstand des BFW Landesverbands Nord deckt alle Facetten der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Norden ab. So können wir die Belange unserer vielen Mitglieder optimal vertreten“, sagte der wieder gewählte Vorstandsvorsitzende Sönke Struck.

“

Der Vorstand des BFW Landesverbands Nord deckt alle Facetten der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Norden ab. So können wir die Belange unserer vielen Mitglieder optimal vertreten

Sönke Struck

Nachgefragt bei... ... Karen Pein

Seit Mitte Dezember ist Karen Pein Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg. Im Interview spricht sie darüber, wo sie die größten Herausforderungen für den Wohnungsbau sieht und wie Klimaschutz und günstige Mieten zusammenpassen.

BFW Nord: Sie haben die Behörde in turbulenten Zeiten übernommen. Wo sehen Sie im Moment die größte Herausforderung?

Karen Pein: Die größte Herausforderung ist die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum und die erforderliche Anpassung unserer Stadt an den Klimawandel. Beides greift ineinander und braucht eine vitale Bauwirtschaft.

Die Einigung mit den Volksinitiativen „Keine Profite mit Boden & Miete“ sieht Mietpreisbindungen von 100 Jahren vor. Glauben Sie, dass Genossenschaften und Wohnungsunternehmen zu diesen Konditionen bauen werden?

Da bin ich sehr zuversichtlich. Das wird aber ganz sicher auch von den Konditionen des Förderprogramms abhängen, das wir dazu entwickeln. Letzten Endes muss auch der geförderte Wohnungsbau ein wirtschaftlich sinnvolles Investment sein und dann kommen neben den Genossenschaften auch weitere Bestandshalter und natürlich die SAGA dafür in Frage.



Wie wollen Sie auf der anderen Seite den Bau von frei finanzierten Mietwohnungen und von Eigentumswohnungen unterstützen?

Wir werden weiterhin städtische Grundstücke auch für frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen anbieten. Aktuell untersuchen wir den Bauüberhang, um zu prüfen, ob es unsererseits Unterstützungsmöglichkeiten gibt, um die 16.000 Wohnungen, die schon eine Baugenehmigung haben, in den Bau zu bringen.

Einerseits bezahlbarer Wohnraum, andererseits immer höhere Standards. Wie wollen Sie diesen Widerspruch auflösen? Wie sehen die Anforderungen an bezahlbares Wohnen zukünftig aus?

Ich denke, wir müssen in allem was wir tun, effizienter werden. Es ist richtig, einige Standards zu hinterfragen. Die drei Forschungshäuser des Architekten Florian Nagler in Bad Aiblingen haben hier zum Beispiel viel Forschungsarbeit im Rahmen des Projekts „Einfach Bauen“ der Technischen Universität München geleistet, die wegweisend sein kann. Ein großes Potential liegt auch in der digitalen Planung, aber auch über effiziente Grundrisse lassen sich Fläche und damit auch Kosten sparen. Aktuell läuft zudem eine interessantes Projekt der SAGA, bei der von Beginn an eine gemeinsame Planung von Architekten und Bauunternehmen stattfand und dadurch mehr Kosteneffizienz gewonnen werden kann.

„Ich bin da sehr optimistisch, dass wir das in Hamburg gemeinsam hinbekommen und das Bestmögliche für die Stadt und ihre Menschen erreichen.“

Die notwendigen Klimaschutzmaßnahmen verursachen Kosten für Eigentümer und Mieter. Wie können Sie sicherstellen, dass die Maßnahmen wirtschaftlich tragbar bleiben?

Im Rahmen unserer umsetzungsorientierten Machbarkeitsstudie zur Erreichung der Klimaschutzziele im Bereich der Wohngebäude in Hamburg haben wir herausgefunden, dass die Wohnungswirtschaft bereits im Rahmen ihrer regulären Sanierungstätigkeit eine Sanierungstiefe von 1 Prozent pro Jahr erreicht. Um die Klimaschutzziele zu erreichen, müssen wir diese auf durchschnittlich 1,7-1,8 Prozent p.a. erhöhen. Hierfür haben wir nun zunächst unsere bestehenden Förderprogramme angepasst und um weitere Module verstärkt, z.B. mit dem Förderprogramm „GIM“ für geringinvestive Maßnahmen. Hier kann jeder mit relativ wenig Geld signifikant Energie und CO2 einsparen. Oder das Programm „Mod C“ für umfassende Modernisierungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung für mittlere Lagen und Mieten analog dem 2. Förderweg. Wir werden die Förderung in den nächsten Jahren im Austausch mit dem Bündnis für das Wohnen weiter modifizieren, um zielgerichtet unterstützen zu können. Auch mit der Bundesregierung bleiben wir diesbezüglich im engen Austausch.

Wenn Sie als Senatorin für Stadtentwicklung einen Wunsch an die Bundesregierung frei hätten: Welcher wäre das?

Ich finde es äußerst kritisch, dass der Bund keine Förderung für frei finanzierten Wohnungsbau unterhalb des Standards „EH 40“ anbietet. Dies zu tun, wäre ein dringlicher Wunsch und könnte für den Hamburger Wohnungsmarkt Entlastung bringen.

Blick nach vorn: Wie werden die Menschen in 20 oder 50 Jahren in einer Stadt wie Hamburg wohnen?

Angesichts des sehr schnellen technologischen Wandels mit seinen vielfältigen Auswirkungen auf unseren Alltag, ist eine Prognose über einen so langen Zeitraum schwierig. Ich konzentriere mich lieber auf die nächste Dekade, da diese darüber entscheiden wird, wie gut wir uns für die Zukunft aufstellen können. Es wird ein anstrengendes Jahrzehnt, geprägt vom Umbau unserer Infrastruktur und dem Gebäudebestand. Und bei begrenzten Ressourcen wird es auch hierbei sehr darauf ankommen, wie effizient wir unsere Mittel einsetzen. Doch ich bin da sehr optimistisch, dass wir das in Hamburg gemeinsam hinbekommen und das Bestmögliche für die Stadt und ihre Menschen erreichen. ■

Über Karen Pein:

Geb. 1973 in Hamburg, verheiratet, ein Sohn.
Studium TU HH-Harburg mit dem Diplom im Fachbereich Städtebau/Stadtplanung Werdegang seit 2001 u.a. stellv. Leiterin der AG Stadtumbau im Stadtplanungsamt Magdeburg, Projektleiterin bei der GEWOBA AG Wohnen und Bauen, Bremen, Immobilienanlageberatung bei Berenberg Private Capital GmbH, Hamburg, Projektkoordinatorin und Prokuristin bei der IBA Hamburg GmbH, Geschäftsführerin der IBA Hamburg GmbH, Seit 15. Dezember 2022 Präsidentin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Quelle: Hamburg.de



Neue Wohnungsbauförderung

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) erhöht die Förderung für den Bau von Sozialwohnungen in der Stadt: Als Ausgleich für die gestiegenen Baukosten soll die Förderung für den Neubau von Sozialwohnungen in Hamburg um 12 Prozent erhöht werden. Um den Investoren langfristig Finanzierungssicherheit zu geben, kann der gesamte Fremdkapitalbedarf zu einem langfristig günstigen Zinssatz gedeckt werden. Für energetische Modernisierungen gibt es zusätzliche Förderanreize. >[mehr lesen](#)

Weniger Pkw auf der Steinstraße

Der „Runde Tisch Innenstadt“ hat im Februar die Neugestaltung von Mönckebergstraße und Steinstraße erörtert. Das Ergebnis: Ein Teil der Steinstraße wird zur Kommunaltrasse. Das bedeutet, der Abschnitt zwischen dem Jakobikirchhof und dem Domplatz bleibt Bussen, Taxi-, Fahrrad- und Lieferverkehren vorbehalten. So soll das Kontorhausviertel enger an den Kernbereich der Innenstadt angeschlossen werden. Der Beginn der Umbaumaßnahmen ist für 2025 geplant. >[mehr lesen](#)

Eimsbüttel: Merkblatt zur Sozialen Erhaltungsverordnung

Der „Runde Tisch Innenstadt“ hat im Februar die Neugestaltung von Mönckebergstraße und Steinstraße erörtert. Das Ergebnis: Ein Teil der Steinstraße wird zur Kommunaltrasse. Das bedeutet, der Abschnitt zwischen dem Jakobikirchhof und dem Domplatz bleibt Bussen, Taxi-, Fahrrad- und Lieferverkehren vorbehalten. So soll das Kontorhausviertel enger an den Kernbereich der Innenstadt angeschlossen werden. Der Beginn der Umbaumaßnahmen ist für 2025 geplant. >[zum Download](#)

Die Arbeit am Mietenspiegel beginnt

Alle zwei Jahre veröffentlicht die Stadt Hamburg einen qualifizierten Mietenspiegel – zuletzt 2021. Für das Jahr 2023 hat der „Arbeitskreis Mietenspiegel“ jetzt die Arbeit aufgenommen. Neu ist in diesem Jahr die Auskunftspflicht der Vermieter. Sie gilt seit der Mietspiegelreform im Sommer 2022.

Dialog zum Klimaplan

Im Klimaplan hält die Stadt Hamburg fest, wie sie die CO2-Neutralität bis 2045 erreichen möchte. 2023 soll er fortgeschrieben werden. Aus diesem Anlass hatten die Stadtentwicklungs- sowie die Umweltbehörde am 08.02.2023 Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft zum fachlichen Austausch eingeladen. Für den BFW Landesverband Nord nahmen Vorstand Kay Brahmst, Geschäftsführerin Dr. Verena Herfort und Thomas Rolf Hermes von FRANK an dem Treffen teil.

Roadshow durch die Bezirke

Die Hamburger Wohnungsbauziele sind ohne die Bezirke nicht zu erreichen. Um den Dialog zwischen ihnen und den Bündnispartnern zu intensivieren, finden seit Ende 2022 Gespräche in den jeweiligen Bezirken statt. Die für den Wohnungsbau zuständige Staatsrätin, Monika Thomas, ist bei allen Terminen dabei. Der BFW Landesverband Nord wird durch die Geschäftsführerin, Dr. Verena Herfort, sowie wechselnde Vorstandsmitglieder vertreten.



Dithmarschen plant ein Bündnis für das Wohnen

Auch im Kreis Dithmarschen soll es künftig ein Bündnis für das Wohnen geben. Als Auftakt hatte der Landrat am 13.02.2023 zur „Dithmarscher Wohnraumkonferenz“ eingeladen. Für den BFW Landesverband Nord nahmen BFW Nord Geschäftsführerin Dr. Verena Herfort sowie BFW Mitglied Hartmut Thede vom Wohnungsunternehmen Semmelhaack daran teil.



Zinslose Darlehen für den Wohnungsbau

Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat seine Förderrichtlinien für den Wohnungsbau überarbeitet. Kern der Neufassung ist die Umstellung von einer Zuschuss- auf eine zinslose Darlehensförderung. Hinzu kommen Tilgungsnachlässe von 35 Prozent im ersten und 25 Prozent im zweiten Förderweg.

Aus der IB.SH

Zuwendungen – durch Transparenz Missverständnisse vermeiden

Die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) ist eine Anstalt öffentlichen Rechts. Sie handelt zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger und fördert uneigennützig Menschen, Unternehmen und Kommunen in Schleswig-Holstein. Rückmeldungen, dass Kundinnen und Kunden wie auch Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner die Arbeit der IB.SH schätzen, sind immer willkommen. Wenn sich diese Wertschätzung in Zuwendungen ausdrückt, können daraus allerdings unbeabsichtigte Konfliktsituationen entstehen. Unter den Begriff Zuwendungen fallen dabei im Wesentlichen Sachgeschenke wie auch Einladungen zu Essen oder Veranstaltungen. Für die Annahme (wie auch die Gewährung) von Zuwendungen greifen für die Mitarbeitenden der IB.SH als Amtsträgerinnen und Amtsträger strenge rechtliche Vorgaben. Sie haben den Hintergrund, dass Zuwendungen den Anschein einer Beeinflussung des Amtsträgers erwecken könnten – selbst wenn sie nur als freundliche Geste gedacht sind. Grundsätzlich ist es Mitarbeitenden der IB.SH daher nicht gestattet, Zuwendungen anzunehmen. Wie bei jedem Grundsatz gibt es auch hier Ausnahmen. Eine sei an dieser Stelle genannt, da sie sehr klar abgegrenzt ist: Bis zu einem Bruttowert von 10 € pro Geschäftspartnerin/Geschäftspartner und Jahr ist eine Annahme bedenkenlos möglich.

Bei anderen Zuwendungen wird meist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Dabei sind verschiedene Faktoren im Zusammenspiel zu bewerten. So kann beispielsweise eine Einladung zu einem Geschäftsessen unter anderem nur dann angenommen werden, wenn sie transparent erfolgt ist und einen klaren, geschäftlichen Anlass hat (z.B. eine Projektbesprechung). Entscheidend ist auch, dass die Einladung geschäftsüblich wie auch gesellschaftlich üblich ist. Für den Mitarbeitenden darf sich daraus kein Interessenkonflikt ergeben. Insgesamt sind die Ermessensspielräume bei Zuwendungen gering. So dürfen beispielsweise Sachgeschenke und Einladungen auch zu Anlässen wie Geburtstagen oder Weihnachten nicht angenommen werden. Bei anderen Anlässen sind die Abwägungen oft schwierig und die Konsequenzen bei einer unrechtmäßigen Annahme auch bei Unwissenheit oder Unbedarftheit durchaus weitreichend. Um ein mögliches Haftungsrisiko für die Beschenkten – und auch die Schenkenden – zu minimieren, sind die Mitarbeitenden in der IB.SH verpflichtet, Zuwendungen vorab genehmigen zu lassen. Wenn diese Genehmigung nicht erteilt werden kann, müssen Mitarbeitende Zuwendungen ablehnen, zurückgeben oder bei Einladungen die entstandenen Kosten erstatten. Damit erfährt eine freundlich gemeinte Geste eine ausdrückliche Zurückweisung. Das ist für alle Beteiligten, die Beschenkten wie die Schenkenden, unerfreulich und verkehrt die eigentliche Absicht hinter dem Geschenk.

Hilfreich ist daher eine klare und transparente Kommunikation aller Beteiligten. Dabei ist die Frage nach dem Sinn und Zweck – und manchmal auch dem Preis – von Zuwendungen keinesfalls unhöflich gemeint. Sie dient dazu, sich rechtskonform zu verhalten, mögliche steuerliche Folgen von Zuwendungen zu berücksichtigen und im Zweifel Missverständnissen vorzubeugen.

Holen Sie Ihren Kalender Netzwerken 2023

Die Corona-Pandemie hat es gezeigt: die persönliche Begegnung ist durch nichts zu ersetzen. Wir bieten auch in 2023 wieder zahlreiche interessante Veranstaltungen an, die Ihnen die Möglichkeit zum Netzwerken geben. Bitte notieren Sie schon einmal:

30.03.2023	BFW Deutscher Immobilien Kongress	Berlin
31.08.-01.09.2023	NoIR Norddeutsche Immobilien Regatta	Kiel Strande
14.09.2023	BFW Nord ImmoLounge	Hamburg
02.11.2023	Innovationsforum Nord	Hamburg
11 / 2023	BFW Nord goes Austria	Sölden
07.12.2023	BFW Nord WeihnachtsEmpfang	Hamburg



Wir feiern Jubiläum Zehnter BFW Nord Golf Cup in Breitenburg

Bereits zum zehnten Mal laden wir in diesem Jahr zum BFW Nord Golf Cup. Es geht wieder auf die malerische Golfflage nach Schloss Breitenburg. Erfahrene Golferinnen und Golfer messen sich im Turnier. Alle anderen können sich beim Schnuppergolfen ausprobieren. Das anschließende Get-together und die Siegerehrung finden im Schloss statt. Wir freuen uns auf ein schönes Spiel

15.06.2023, ab 10.00 Uhr – 10. BFW Nord Golf Cup



Seminare auch wieder in Präsenz

Nach dreijähriger Pause starten wir nun auch wieder mit unserem ersten Seminar in Präsenzform: In der Seminarreihe „Projektentwickler-Navigator“ geht es am 23.03.2023 um das Nachbarrecht. Die Spezialisten Dr. Hendrik Kirchhoff und Carlotta Zimmermann (KFR – Kanzlei für Real Estate) sprechen unter anderem darüber, wie Bauherren einen Rechtsstreit mit der Nachbarschaft vermeiden können

23.03.2023, 16.-17.30 Uhr – Nachbarrecht

Online immer aktuell informiert

Unser Seminar- und Veranstaltungsprogramm wird regelmäßig aktualisiert. Werfen Sie daher auch immer einen Blick auf unsere Website oder folgen unseren Social Media Kanälen.



www.bfw-nord.de



Impressum

Herausgeber
BFW Landesverband Nord e.V.
Pelzerstr. 5 - 20095 Hamburg
040 4689 777 0
info@bfw-nord.de - www.bfw-nord.de

Texte / Redaktion
BFW Landesverband Nord &
CCAW PR & Text

Satz & Layout

Carina Meyer

Bildnachweise

S. 1: Pia Demirayakli
S. 2: Jan-Niklas Pries / Senatskanzlei Hamburg
S. 6: Dirk Ewald / Christian Beeck / Carolin Thiersch

Keine Haftung für externe Inhalte.
Readaktion: V.i.S.d.P.: Dr. Verena Herfort



Landesverband Nord