

Grundsatzrede zum Tag der Wohnungswirtschaft 2021

Axel Gedaschko, Präsident
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen



Es gilt das gesprochene Wort

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. So heißt es immer! Aber: Werden auf diese Frage auch die richtigen politischen Antworten gefunden?

Noch verhandeln die Koalitionäre. Vieles dürfte in den einzelnen Papieren der Verhandlungskommissionen schon geregelt sein. Auf das Endergebnis, das im Sondierungspapier seine ersten wesentlichen Leitplanken erhielt und Konturen annahm, sind wir gespannt. Dies gilt besonders für Punkte wie die Aufteilung des CO₂-Preises oder neue Effizienzstandards, die offenkundig zwischen Koalitionären ziemlich umstritten sind.

Was wir aber einer neuen Regierung auf jeden Fall wünschen, sind viele kluge Antworten auf die soziale Frage unserer Zeit. Und wir wünschen uns vor allem den Mut zu neuen Wegen jenseits der altbekannten Muster. Unser Land muss dringend den Staub abschütteln, der viele politische Baustellen in unserem Land überlagert. Und da die Tinte unter dem Koalitionsvertrag noch nicht verschrieben wurde, ist genau heute die Zeit, dass wir uns drei entscheidende Erfolgsfaktoren für ein künftiges Ministerium für gutes Wohnen wünschen können. Mit dem eben genannten eigenständigen Ministerium wären es ja eigentlich vier Wünsche.

Aber: Dass die soziale Frage unserer Zeit endlich wieder zusammengedacht und dann auch wirkungsvoll vertreten werden muss, ist ja mittlerweile so ziemlich überall angekommen...Also, Hoffentlich! Hier also die drei Erfolgsfaktoren für gutes Wohnen:

1. **Der Realitätscheck.** Entscheiden und handeln Sie auf Basis dessen, was Erkenntnisse der Praxis sind und nicht auf Basis theoretischer Luftschlösser. Machen Sie bitte vorher den Realitätscheck. Auf dieses belastbare Fundament kann aufgebaut werden.

2. **Die Ermöglichung.** Wir haben für das gute und bezahlbare Wohnen geradezu gigantische Herausforderungen. Klimaschutz und Klimaanpassung, Digitalisierung, Alterung der Bevölkerung, soziale Spreizung und last but not least: schrumpfende Regionen, die trotzdem lebenswert bleiben müssen. Dafür brauchen wir einen Staat, der ermöglicht, der unterstützt, der anregt, der begleitet. Einen Staat, der alle Kräfte motiviert und freisetzt, um diese Ziele zu erreichen.

3. **Der Ausgleich.** Jede Wohnungsgenossenschaft, jede Wohnungsgesellschaft steht bis 2045, also in den nächsten 24 Jahren, vor gewaltigen Investitionen für die eben aufgezählten Maßnahmen. Diese Investitionen sprengen die Leistungsfähigkeit der Unternehmen. Einzelnen und erst recht in ihrer Gesamtheit. Und dies insbesondere deshalb, weil sich sehr viele Mitglieder von Genossenschaften oder Mieter eine Refinanzierung der Investitionen über theoretisch notwendige höhere Mieten einfach nicht leisten können. Wenn Wohnen die soziale Frage unserer Zeit ist, dann ist es die Aufgabe des Staates, hier einerseits die notwendigen Investitionen zu ermöglichen und gleichzeitig für den finanziellen Ausgleich bei den Menschen Sorge zu tragen, die sich die anfallenden Kosten nicht aus eigener Kraft leisten können.

Ist das alles beliebig regelbar, je nach Weltanschauung? Insbesondere der letzte Punkt? Ja

natürlich. Theoretisch. Wie alles in einer Demokratie. Aber es gibt Realitäten. Und es gibt Ziele, die nicht erreicht werden, wenn genau diese drei genannten Punkte nicht zusammen-gedacht werden.

Daher zunächst zum Realitätscheck und das an drei Beispielen:

Erst einmal zum Thema Energieverbrauch:

Die Idee: Wir dämmen richtig toll und dann sinkt der Energieverbrauch in Deutschland dra-matisch ab. Der praktisch gemessene Erfolg von Effizienzmaßnahmen ist allerdings in Wirk-lichkeit weit, weit entfernt von allen theoretischen Berechnungen. Es ist die verstörende Rea-lität, dass trotz der gewaltigen Investitionen von über 384 Mrd. Euro in Energieeffizienzmaß-nahmen in den letzten 10 Jahren die quadratmeterspezifisch und klimabereinigte Energieein-sparung nicht wie berechnet bei -15 Prozent liegt. Tatsächlich wird unterm Strich sogar mehr Energie verbraucht als zuvor.

Und dies liegt nicht etwa daran, dass unsere Unternehmen untätig geblieben wären. Im Ge-genteil: Sie haben alles getan, um ihre Bestände energetisch topfit zu machen bei – auch nach der Sanierung – fairen Mieten. Es liegt weit überwiegend am Verhalten der Verbrau-cher: Behaglichkeit, Bequemlichkeit, Vergesslichkeit und Gedankenlosigkeit sind hier bestim-mend.

Allen Berechnungen liegt zudem ein **unrealistisches** staatliches Rechenmodell zugrunde, das für das warme Wohnen eine Durchschnittstemperatur von 19 Grad in der Wohnung vor-sieht. Ich weiß nicht, wie Ihr Partner reagiert, wenn Sie Ihre Wohnung auf 19 Grad temperie-ren. Ich hätte da ein ziemliches Problem mit meiner Frau, wenn ich abends die Woldecke reiche statt auf 22 Grad hochzustellen.

Der Praxischeck: Die deutsche Wirklichkeit liegt bei 21-22 Grad Raumtemperatur. Durch-schnittlich und für die ganze Wohnung. Die Realität ist: Wir werden sehr viel mehr Energie brauchen, als in vielen sehr theoretischen Abhandlungen berechnet. Lassen Sie unsere Wohnungsunternehmen dann doch bitte einfach ran, um diese Aufgabe zu lösen, ohne dass wir gleich zum Energieversorgungsunternehmen werden, wenn der Strom vom Dach an die Hausbewohner der anderen Straßenseite geht.

Dann zu der Hoffnung auf ein Drittel mehr Neubau und parallel dazu **auf die Verdopplung der** Sanierungsquote und das auch noch mit viel intensiverem Aufwand als bislang.

Check: Bereits heute sind die Auftragsbücher des Handwerks prall gefüllt. Der Zuwachs an Kapazitäten bleibt deutlich unter dem Auftragszuwachs. Dazu gesellt sich jetzt auch noch ein Rohstoffproblem z.B. bei Gips, Sand und Holz und Logistikprobleme für unerlässliche Grund-stoffe.

Bereits der eklatante Handwerker-mangel geht schon längst voll in die Preise. Dieser Arbeits-kräfte-mangel trifft zudem auf einen dramatischen Fachkräfte-mangel auch in anderen Berei-chen: Für 56 Prozent der deutschen Unternehmen ist der Fachkräfte-mangel mittlerweile das größte wirtschaftliche Risiko. Es gibt eine absehbar unauflösbare Konkurrenz um die wenigen Menschen, die für diese vielen Aufgaben in Betracht kommen.

Dann wird die Hoffnung zitiert, das Problem mit Kräften aus dem Ausland lösen zu können. Check: Zunächst grasen alle Wirtschaftsbereiche auch hier wieder auf der gleichen Weide. Dann stellt sich längst schon heute in aller Schärfe auch noch die Frage nach der Qualifika-tion.

Und wenn man glaubt, diese Fragen zumindest in der Theorie gelöst zu haben, muss man endlich dringend zur Kenntnis nehmen, dass die Renovation Wave der EU über ganz Europa

kommt. Das bedeutet: In den nächsten 10 Jahren soll in ganz Europa das Sanierungstempo verdoppelt werden. Das wird überall langfristig noch mögliche Kapazitäten binden.

Das serielle Sanieren erscheint hier momentan als einzig wirklich realistische Unterstützung. Allerdings stecken hier die Bemühungen noch in den kleinsten Kinderschuhen. Bevor überhaupt relevante Sanierungszahlen erbracht werden können, werden noch viele Jahre vergehen.

Wir lernen: Bei allen Überlegungen müssten wir uns bei der politischen Weichenstellung daher an der Ressource Handwerkskapazität orientieren. Zum Beispiel bei der Frage wie und in welcher Tiefe wir den Gebäudebestand für das Ziel der Klimaneutralität anpacken wollen. Oder wieviel des Zieles wir besser durch eine geschickte Umstellung der Energieträger und ihres Verbrauches erreichen wollen.

Wer dies nicht tut, sondern blind Ziele völlig jenseits der Realität verkündet, erntet Zweierlei: Höhere Kosten für die Bürger und dennoch unvermeidlich die Verfehlung der eigenen politischen Ziele.

An dieser Stelle sei dann noch der Hinweis erlaubt, dass wir für den altersgerechten Umbau und die Digitalisierung des Wohnens gleichfalls viele, viele weitere zusätzliche Handwerkskräfte brauchen werden.

Sehr geehrte Damen und Herren,
erlauben Sie mir an dieser Stelle einen kleinen, aber notwendigen Exkurs.

Zum Realitätscheck beim teuersten Vorhaben der neuen Bundesregierung, dem Kampf gegen die menschengemachte Klimaveränderung, gehört auch diese Wahrheit: Das Global Carbon Project hat ermittelt, dass der weltweite Anstieg der fossilen CO₂-Emissionen eindeutig vor allem auf die Zunahme des Kohleverbrauchs in einem Land zurückzuführen ist: Es ist China. Und: China will noch mehr Kohle. Damit China aus den USA zusätzlich 220 Mio. Tonnen Kohle importieren kann, wurden dort 153 stillgelegte Kohlegruben reaktiviert. Und unter Verstoß gegen internationale Sanktionen wird Kohle aus Nordkorea importiert. Um die Dimension deutlich zu machen: Die gesamte EU hat heute CO₂-Emissionen von 2,8 Mrd. Tonnen. Der deutsche Anteil wurde seit 1990 um 40 Prozent reduziert. China hingegen liegt bei 11,1 Mrd. Tonnen. Also 8,3 Mrd. Tonnen CO₂-Emissionen mehr. Und China wird nach eigener Darstellung im Jahr 2030 bei 14 Mrd. Tonnen CO₂ Emissionen liegen. Die jüngste gemeinsame Erklärung von China und den USA auf der Klimakonferenz in Glasgow hat lediglich die Ziele des Pariser Abkommens, die Erderhitzung unter 2 Grad zu begrenzen, wiederholt – nicht aber das eigentliche 1,5 Grad Ziel zum Inhalt. Um es handfest zu machen: Diese 0,5 Grad bedeuten nach Berechnungen des IPCC ein zusätzliches CO₂-Polster von 1.000 Milliarden Tonnen CO₂. Ein Polster, das sich hier insbesondere China schafft.

Wenn wir den Klimaschutz ernst nehmen, muss das Verhalten des weltweit größten CO₂-Verursachers klar adressiert werden. Und es muss Konsequenzen haben. Denn ein solches Verhalten ist mehrfach schädlich. Erstens: Unsere eigenen Anstrengungen werden hierdurch schlicht massiv entwertet. Zweitens: China verschafft sich einen unlauteren Vorteil für seine preiswerter produzierende Wirtschaft. Drittens: Dies untergräbt die Bereitschaft der Menschen, in Europa Einschränkungen hinzunehmen, während woanders im wahrsten Sinne des Wortes ordentlich Kohle gemacht wird.

Wir bauen hier auf die neue Regierung. Sie muss den nationalen Einfluss auf europäischer Ebene geltend machen, um so schnell wie möglich mit Ausgleichsmechanismen für den Handel einen Kontrapunkt zum chinesischen Power-Play zu setzen. Alle müssen mitmachen. Sonst fahren wir das Projekt Schutz der Erde gewaltig gegen die Wand.

Kommen wir nun zum zweiten Punkt des guten Regierens, der notwendigen Ermöglichung. Wir erachten es als vordringliche Aufgabe einer neuen Regierung, die Erkenntnisse aus der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ der Bundesregierung nicht nur zu registrieren, sondern sie auch in Handlung umzusetzen. Wir erlebten es als zutiefst verstörend, dass nach monatelanger Arbeit und nach Veröffentlichung des Abschlussberichtes so gut wie gar nichts passierte. Es geht um gleiche Chancen für alle. Es geht um Erreichbarkeit von Läden, Schulen und Krankenhäusern, es geht um Internet oder Möglichkeiten für Unternehmensgründungen.

Ein erster richtiger Schritt war die Bündelung von Förderprogrammen aus sechs Ministerien in einem zentralen System oder der dezentrale Neuaufbau von neun Bundesbehörden vor allem in Ostdeutschland. Aber viele Regionen kennen schnelles Internet, oder kennen digitale Anwendungen, die Entfernungen ihren Schrecken nehmen, kennen gute Verkehrsanbindungen, höchstens vom Hörensagen. Oder kennen sie aus den Jahr für Jahr gehaltenen Sonntagsreden und den darin enthaltenen leeren Versprechungen. Und das obgleich hier nach wie vor die Mehrzahl der Menschen wohnt, und nach wie vor eine noch größere Zahl von Menschen genau hier auch gerne leben würde.

Nutzen wir die veränderten Wohnwünsche nach Corona für diese Entwicklung. Dafür müssen aber Bundes- und Landespolitik deutlich machen, dass sie jetzt endlich eine ordentliche Schippe mehr drauflegen: für die Chancen in den Regionen, für die Ermöglichung einer Hilfe zur Selbsthilfe der Menschen. Dafür brauchen wir dringend Investitionsförderungen in den Gebieten, in denen die Gegebenheiten sonst keinerlei Investitionen in den Klimaschutz, in altersgerechtes Wohnen, in Digitalisierung zulassen. Und wir brauchen eine Umsetzung, die kleine Unternehmen nicht verschreckt, sondern sie ermuntert mit zu tun. Mit zu tun bei der Arbeit für gleichwertige Lebensverhältnisse.

Für dieses neue Handeln für alle Regionen in unserem Land muss endlich auch die sehr kleine, Berlin-zentrierte Brille abgenommen werden. Es geht darum, die ganze Vielfalt der Chancen für die Menschen in Deutschland zu erkennen. Uns nervt einfach nur noch, wenn die Resultate einer verfehlten, weil ideologischen Berliner Politik zum Ausgangsmaßstab für Wohnungspolitik in ganz Deutschland gemacht werden.

Meine Damen und Herren,
wir sind vielfältiger, wir sind mehr und wir sind auch noch besser in den Regionen, als das, was aus dieser einen Stadt politisch und medial herausgepustet wird. Zur Ermöglichung gehört aber beispielsweise auch die Erkenntnis, dass das Flächenverbrauchsziel zu einem Zeitpunkt gestaltet wurde, da Deutschland schrumpfte. Jetzt aber leben in Deutschland nach Jahren der Zuwanderung mehrere Millionen Menschen mehr. Und wenn wir unseren Wohlstand, unsere Alterssicherungs- und Krankensicherungssysteme erhalten wollen, werden künftig mit einer gezielten Zuwanderung weitere Millionen von Menschen kommen. Sie alle brauchen zusätzlichen Wohnraum. Hinzu kommen noch die regionalen Wanderungsbewegungen. Alles führt dazu, dass an vielen Orten erst die Wohnungen und dann das Bauland knapp und dann auch noch immer teurer werden.

Der Glaube, die Herausforderung durch Dachaufstockung und Nachverdichtung zu meistern, schmilzt mit Blick auf die Gegebenheiten wie Butter in der Sonne. Entweder scheitert es am Dickicht unseres Rechtssystems – in Form von teurem Verlust des Bestandsschutzes, Baumschutz, Schattenwurf, Schallschutz, Stellplätzen, Brandschutz – oder ganz einfach an Abwehransprüchen des lieben Nachbarn. Hier ist ein Stück mehr Ermöglichung von Verdichtung bitter nötig, um wenigstens einen Teil der Lösung ohne weiteren Flächenverbrauch hinzubekommen. Den schönen Leitsatz „Innen vor Außen“ wird man sonst getrost vergessen können.

Ermöglichung muss aber gleichfalls den Weg „auch Außen planen, wenn Wohnungen fehlen“ ermöglichen. Wir werden ohne zusätzliche Flächen ein Mehr an qualitativem Wachstum nicht hinbekommen. Wer sich dieser Diskussion verweigert, steckt schlicht den Kopf in den Sand. Die vergeblich Wohnungssuchenden sind die bedauernswerten Opfer.

Und noch ein Beispiel der notwendigen Ermöglichung zum Thema, wie wir künftig im Winter die Wohnungen warm bekommen: Es tobt ein wahrer Glaubenskrieg um die Frage, ob sogenannter grüner Wasserstoff dabei eine Rolle spielen darf. Wir halten diese Art der ideologiegetriebenen Verbotsdiskussion für schlicht desaströs. Wir sind ein Land, das im industriellen Zeitalter immer mit importierter Energie gearbeitet hat: Kohle, Erdgas, Erdöl. Warum also künftig nicht auch ein dazu im Vergleich deutlich geringeres Maß an importiertem grünen Wasserstoff nutzen? Zum Beispiel in winterlichen Zeiten für Fern- oder Nahwärmesysteme, wenn die Photovoltaik wenig nutzt, der Wind nicht weht aber der Energieverbrauch der Erzeugung Spitzenlasten abverlangt.

Und ein Wort noch zum vermeintlichen Argument des teuren Wasserstoffs: Eine solche Diskussion um die Kosten hätte vor 25 Jahren zwei Entwicklungen den Kopf gekostet, die heute tragende Säulen der Energiewende sind: der Wind- und der Solarenergie. Damals ohne Subventionen unbezahlbar, heute auch ohne Subventionen ein Rückgrat der Energieversorgung.

Und nun zum **dritten und dem vielleicht wichtigsten Punkt: dem Erfordernis, beim guten Regieren insbesondere weitsichtig und ausgleichend** zu handeln. Im wirklichen Leben muss man von so manchen Idealzielen Abschied nehmen. Man kann nicht alles bekommen. Die Gesellschaft nicht von der Politik. Aber auch die Politik nicht von der Gesellschaft. Wenn sich politische Wünsche für die Gesellschaft, für viele Unternehmen ebenso wie auch für viele Mieter zu einer *Mission Impossible* aufbauen, muss eine verantwortliche Politik aber auch alles tun, um diese negativen Auswirkungen der eigenen Wünsche zu heilen.

Es gilt die alte Weisheit: Wer A sagt, muss auch B sagen. Wer in einer solchen Situation die Beteiligten allein lässt, handelt wie ein Hasardeur. Oder aber, es muss umgesteuert werden und – um mit Bertolt Brecht zu sprechen: Wer A sagt, der muss nicht B sagen. Er kann auch erkennen, dass A falsch war.

Dies würde beispielsweise voraussetzen, dass politische Lösungen für die Erreichung der Klimaschutzziele eingeschlagen werden, die deutlich weniger Investitionen verlangen, in der Folge damit auch für die Mieter deutlich preiswerter sind. Unsere Vorschläge auch dazu liegen auf dem Tisch: ressourcenschonend, was Handwerkerkapazitäten betrifft, kostenreduzierend für Mieter und Vermieter. Mit digitaler Unterstützung für die Verbraucher, um ihr eigenes Verbrauchsverhalten mit smarter Unterstützung zu optimieren. Mit dezentralen, sektorübergreifenden und datengetriebenen Ideen zur Erzeugung von Energie. Mit Plänen für eine intelligente Verbrauchssteuerung. Und bei allem ein klarer Fokus auf das Erreichen der Klimaziele. Ganz praktisch. Und nicht nur rein theoretisch. Und über allem der Grundsatz, dass die staatliche Unterstützung nicht allein imaginäre Effizienzstandards im Blick haben darf. Sondern, dass sie künftig – einem Paradigmenwechsel bei der Förderung im Klimaschutz gleichkommend – sorgsam auf das Ergebnis ihrer Anforderungen bei den Menschen achtet. Die Unterstützung muss so umgestaltet werden, dass nicht – wie es sich jetzt bewahrheitet – breite Schichten der Bevölkerung am Ende von den staatlichen Zielen finanziell überfordert werden.

Auch dazu liegen den Koalitionären unsere Hinweise vor. Wir erwarten, dass diese Punkte sehr ernst genommen werden. Im krassen Gegensatz dazu stehen die aktuellen Pläne, schon Anfang nächsten Jahres die Neubauförderung für den bisherigen KfW-55 Standard komplett zu streichen. Das ist schon eine sehr spezielle Form des Subventionsabbaus – die allerdings beim Neubau für viele Mieter in Form unbezahlbarer Mieten ankommt.

Wir erkennen hier keine Linie. Wie soll der klimaschonende Neubau bezahlbar bleiben? Neubau nur noch für *double income* und *no kids*? Liebe Koalitionäre: Das ist der erste harte Lackmestest, wie Sie es mit der Vereinbarkeit von Klimaschutz und dem sozialen Ziel des bezahlbaren Wohnens halten. Hier sind wir mehr als gespannt auf ihre ersten messbaren Taten.

Sehr geehrte Damen und Herren, beste Resultate können in einer Gesellschaft erzeugt werden, wenn miteinander und nicht gegeneinander gearbeitet wird. Sich die Kräfte wechselseitig ergänzen anstatt sich gegenseitig zu lähmen. Das setzt einen Regierungsstil voraus, bei dem man den Partnern – beispielsweise aus der Wohnungswirtschaft – auf Augenhöhe begegnet. Und nicht ihre Hinweise, ihre Berechnungen, ihre Expertise aus der Praxis als lästig abtut und sich nicht ernsthaft mit ihren kritischen Anregungen beschäftigt. Es ist scheinbar der etwas mühevollere Weg als der des Durchregierens. Aber es ist der klügere und am Ende schnellere und erfolgreiche Weg.

Es ist daher nicht sonderlich überraschend der erfolgreiche Hamburger Weg der Wohnungspolitik, der für alle erkennbar zum Ziel führt. Und es ist der verstörende Berliner Weg der Politik, der zu Frust und Aggression und – schlimmer noch – dauerhafter Spaltung führt.

Wir wünschen uns jetzt einen Weg der Bundesregierung, der an die Tradition einer international beachteten, einer vorbildhaften Wohnungspolitik Deutschlands anknüpft. Einen Weg, der die Basis für sozialen Frieden in unserem Land ist. Dafür wünschen wir allen politisch Verantwortlichen so viel Erfolg, wie es nur geht. Wir wünschen uns, dass viele gute Antworten auf die soziale Frage unserer Zeit gefunden werden. Und diese guten Antworten in schnelles Handeln umgesetzt werden. Es ist in unser aller Interesse.