

Vom perfekten Sturm jetzt in schwerer See Raussegeln, aber mit richtigem Kurs

Sehr geehrte Damen und Herren,
Im letzten Jahr hatte ich das Bild vom perfekten Sturm gezeichnet. Mehr geht nicht. Dachte man.

Dann aber das furchtbare Gemetzel einer Terrortruppe an Menschen in Israel. Und auf unseren Straßen sind Dinge geschehen, die mich zutiefst verstören. Da ist eine nicht entschuldbare, eine offen zur Schau gestellte Freude auf unseren Straßen über das Töten von jüdischen Zivilisten. Da soll gleich ganz Israel von der Landkarte getilgt werden.

Es kommt mir vor, als ob einem guten Teil unserer Gesellschaft komplett der innere Kompass abhanden gekommen ist.
Wenn es unsere Gesellschaft ist und bleiben soll, dürfen wir nicht zulassen, dass solche Unmenschlichkeit unser Zusammenleben prägt.

Wir wollen anders leben!
Die Freiheit des Glaubens,

des Gewissens und die Freiheit des religiösen und weltanschaulichen Bekenntnisses sind unverletzlich. Ob konfessionslos, ob Christ, ob Moslem oder eben auch Jude.

Das ist der Schutz, den unser Grundgesetz in Artikel 4 Abs.1 allen Menschen gewährt.

Theoretisch.

Und doch erleben wir in der Praxis, wie neben uns lebende Menschen diese Menschenwürde zigtausendfach verhöhnen.

Toleranz, auch in unseren Quartieren, muss dort ihre Grenze haben, wo politische oder religiöse Intoleranz frech und schamlos unsere Werte entkernt.
Wo Menschen massiv bedroht und angegriffen werden.

Was nun?

Zunächst: Der Staat muss konsequent sein.

Er zeigt theoretische Grenzen auf. Aber wer bewusst dagegen verstößt, hat zu oft nichts zu befürchten.

Und wir alle sind gefordert: Gesicht zu zeigen für unsere Vorstellung eines friedlichen Miteinanders.

Werte zeigen, Werte leben und vor allem Werte verteidigen. Darum geht es jetzt.

Bei uns gilt das auch beruflich.
Deshalb in aller Deutlichkeit:
Religiöse Intoleranz hat bei uns kein Wohnrecht!

Das Kümern um die Menschen in der Nachbarschaft,
um das „Wir“ im Quartier, das ist unsere DNA.
Wenn es richtig ist, dass stabile Quartiere das
Fundament für den sozialen Zusammenhalt unserer
Gesellschaft sind, dann müssen wir feststellen, dass
dieses Fundament nicht nur gefährdet, sondern schon
massiv beschädigt ist.

Wir machen seit Jahren darauf aufmerksam, dass
Integrationsleistungen vor allem dort an die Grenzen
stoßen, wo keine Begegnung, wo keine Verständigung
möglich ist.

Wo extrem unterschiedliche Wertvorstellungen
aufeinander stoßen.

Unsere Wohnungsunternehmen wurden dabei zu oft
allein gelassen.

Eine staatliche Integrationsleistung, die vielerorts
nichts anderes war als planloses Laissez faire, können
wir uns deshalb keinen Tag länger leisten.

Jetzt gilt es, an allen nur möglichen Stellen
anzupacken. Dazu haben wir in der Vergangenheit
schon mehrfach Gutachten und Vorschläge vorgelegt.
Das Echo: Oh, wichtige Hinweise. Folgen: keine.

Die jetzt notwendigen gewaltigen Anstrengungen sind
unbequem, mühselig, kleinteilig und sie sind teuer.
Und doch muss es sein.

Wir wollen eine friedvolle, eine respektvolle
Gesellschaft.

Wir wollen keinen Hass auf unseren Straßen und in den
Nachbarschaften.

Deshalb:

Es ist Zeit zu gestalten –
Schluss mit „aber“ und „wird schon“

Lassen Sie mich zum perfekten Sturm des vergangenen
Jahres zurückkehren.

Wie ging es für unsere Wohnungsunternehmen weiter?
Konnten wir mit neuem, mit richtigem Kurs raussegeln
aus der schweren See?

Bedingt: Die Wohnungswirtschaft legte zwangsweise
den Rückwärtsgang ein.

Mit zunehmenden Folgen für alle in der Auftragskette. Auch die energetische Sanierung musste massiv zurückgefahren werden.

Als wäre es nicht genug, kam dann die völlig entgleiste Gesetzgebung zum GEG dazu. Auch liebevoll Habecks Heizungshammer betitelt.

Es bedurfte einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, damit zumindest die theoretische Form gewahrt wurde.

Und die dann angesetzte Expertenanhörung zum Gesetz: eine Farce. Ein Wochenende Zeit, das ganze Gesetz auszuwerten. Montags die Anhörung und gleich danach heißt es aus dem Parlament: Wir werden aber keinen Federstrich mehr ändern.

Solch ein Vorgehen führt bei uns zu massiven Zweifeln am guten Regieren.

Es führt zu massiven Vertrauensverlusten.

Dazu dann Brüssel. Das Grauen hatte vier Buchstaben: EPBD. Es drohte eine völlig abstruse, von den Realitäten der Wirklichkeit völlig abgekoppelte Gesetzgebung für die Gebäude in Europa.

Und das durchaus mit anfänglich positiver Begleitung der Bundesregierung.

Das hatte klare Konsequenzen: denn die Wohnungsunternehmen wussten gar nicht mehr, wo sie das dafür notwendige Eigenkapital hätten hernehmen sollen.

So war es unmöglich, eine klare Investitionsstrategie zu verfolgen.

Nennt sich Planungsunsicherheit. Das ist das Gegenteil von gutem Investitionsklima.

Das alles mündete immer schneller im Absturz am Bau. Frei nach dem ikonischen Werk von Geier Sturzflug: Jetzt wird weniger in die Hände gespuckt, wir marginalisieren das Bruttosozialprodukt.

Und um das Grauen perfekt zu machen, als Schmankerl oben drauf, noch die angekündigte Verschärfung des Neubaustandards, EH40 als Stichwort.

Dann aber nahte die Rettung.

Die Regierungsklausur von Meseberg.

Mit dem Wachstumschancengesetz.

Investitionen in den Klimaschutz sollten hierdurch besonders unterstützt werden.

Die erste bittere Pille: Entweder werden nur Selbstnutzer unterstützt oder Investitionen in bewegliche Güter. Vermieter und Investitionen in Gebäude gehen komplett leer aus.

Begründung: Das erlaubt die EU nicht.

Falsch. Die EU hatte ganz bewusst zur Jahresmitte die Regeln geändert und es ausdrücklich ermöglicht.

Das wusste das Finanzministerium nicht?

Der ganz große Wurf aus Meseberg für den Schwung am Bau aber sollte die Degressive AfA sein.

Die dann übrigens später im 14-Punkte-Bau-Wumms-Papier noch einmal recycelt wurde.

Große Irritation im Bauministerium, dass wir das zwar anderen gönnten. Dass wir es aber im Ergebnis völlig unzureichend fanden, weil es den allermeisten unserer Unternehmen schlicht gar nichts bringt.

1.400 Vermietungsgenossenschaften können es aus rechtlichen Gründen nicht nutzen. Und die allermeisten anderen Unternehmen haben so hohe Verlustvorträge, das eine AfA für sie komplett ins Leere läuft.

Für 90 % der Unternehmen bringt das nichts. So eine aktuelle Befragung.

Wir gönnen anderen diese Abschreibung - wenn für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft durch Zinsförderung oder Investitionszuschüsse etwas sinnvolles passiert.

Was wir dringend brauchen sind ideologiefreie, auf realen Handlungsoptionen ruhende Entscheidungen. Wir brauchen längerfristige Verlässlichkeit für eine Branche, die nicht in Investitionszyklen von einigen Monaten, sondern von vielen Jahren denken muss. Das aber haben wir in der Vergangenheit leider zu häufig nicht gesehen.

Wird es jetzt anders?

Wir erkennen beim GEG und auch den gesetzgeberischen Überlegungen, wie schneller und einfacher gebaut werden kann, ein klares Umsteuern. Dazu gehört auch die zumindest befristete Abkehr von EH 40 als teurer Neubaustandard.

Das ist der Rahmen, den wir brauchen.

Wenn er jetzt auch tatsächlich kommt...

Man könnte sagen, unsere vielen Berechnungen, unsere Belege, unsere Fakten haben zu diesem Umsteuern geführt.

Man könnte aber auch sagen, die massive Unruhe in weiten Teilen der Bevölkerung und die Wahlergebnisse von Landtagswahlen haben das erreicht.

Sei es drum.

Wir hoffen, dass dies nun der neue Regierungsstil ist.

Wo aber scheinbar irgendwie alles egal ist:

Das ist das Gewürge zur Entstehung der europäischen Gebäuderichtlinie. Der EPBD.

Nachdem wir alle zunächst dachten, der Wahnsinn mit System wäre abgeblasen, liegen nun seit wenigen Tagen wieder Überlegungen auf dem Tisch, mit dem garantiert teuersten Weg zu den Klimazielen gewählt wird.

Es würde doch wieder Einzelhaus-bezogene Zwangssanierungen geben. Und kluge Ansätze wie eine Quartierssanierung oder eine sinnhafte Verknüpfung mit dem GEG wären unmöglich.

Unsere Forderung an die Verantwortlichen: Halten Sie endlich Mass und Mitte. Versuchen Sie nicht durch die

Hintertür Massnahmen umzusetzen, die bei den nächsten Europawahlen nur für eines sorgen: eine noch deutlichere Stärkung des politischen Randes ganz rechts außen.

Wir bieten jedenfalls unser Wissen, unsere Kompetenz an, um ambitionierte aber realistische Ziele zu definieren, um das Machbare zu erreichen.

Mit der Frage einer neuen Betrachtung von Machbarkeit sind wir natürlich auch beim aktuellen Haushaltsdrama. Der haushaltswirtschaftlichen Sperre.

Ich hatte etwas zur Planungssicherheit gesagt.

Unsicherheit bedeutet hier zwangsweise Attentismus.

Gibt es keine Investitionssicherheit, werden ausfallende Aufträge an Handwerk und Hersteller schon bald zu ganz anderen Konsequenzen führen.

Später dazu aber noch etwas Grundsätzliches.

Schon die aktuelle schwierige Lage schlägt auf die Modernisierungen durch.

Wenn in Deutschland eine Verdopplung der Anstrengungen gewünscht wird und in der EU viele von einer Verdreifachung der Investitionen für den

Klimaschutz träumen, sieht die Wirklichkeit wie folgt aus:

Unsere brandaktuelle Umfrage zeigt, dass in der nächsten Zeit deutlich weniger modernisiert werden kann. 2024 sind es 13% weniger Wohnungen und 2025 dann noch einmal 18% weniger als zunächst geplant.

Dabei ist eigentlich die schwierigste Aufgabe beim Klimaschutz nicht so sehr die Frage der Technik. Das ist zwar alles ambitioniert, aber meistens machbar.

Eines aber wird immer deutlicher:

Der wichtigste Punkt und die nicht gelöste Frage ist die der Finanzierung und der sozial gerechten Refinanzierung der gewaltigen Investitionen.

Das Dilemma ist, dass wir viel in kurzer Zeit verändern müssen. Aber zu wenige wollen oder können die Kosten tragen. Die Bestandshalter müssen aber irgendwie alles refinanzieren, was investiert wird.

Der einzige Weg geht dabei über die Miete. Oder Steuererleichterungen und Förderung.

Ideologische Träume einer verschärften Begrenzung der Refinanzierung, wie wir sie in Gesetzen und Parteibeschlüssen sehen: Sie lassen die Transformation platzen wie eine Seifenblase.

Wie soll man die Transformation des Gebäudebestandes bei Mieten von unter 6 € stemmen? Wenn einem bei allem, was man in Auftrag gibt, die Kosten nur so um die Ohren fliegen.

Ein Gutteil der Mieter, die hier leben, könnten sich eine Anhebung um 2 € oder 3 € pro qm nicht leisten. Andere aber schon.

Was wir daher brauchen ist eine differenzierte Unterstützung der wirklich betroffenen Mieter. Damit investiert werden kann und es auch mit der Reinvestition klappt.

Daher muss unser Fördersystem, unser Rechtssystem viel stärker auf die Frage der individuellen Notwendigkeit ausgerichtet werden.

Warum soll ein Paar mit einem Einkommen von 90.000 € und einer Bestandsmiete von 5 € genauso behandelt

werden wie ihr Nachbar, der aber nur ein Einkommen von 30.000 € hat?

Im Moment egalisieren wir aber im Mietrecht durch zahlreiche Pauschalierungen wie beispielsweise die gesetzlich dauerhaft zementierte 50-Ct-Grenze überall dort, wo es völlig unterschiedliche Lebenswirklichkeiten gibt.

So wird es nichts mit der Refinanzierung.
Und so wird es am Ende nichts mit der Transformation.
Wir brauchen keine Ideologie, von der jeder Azubi der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft schon im ersten Lehrjahr ahnt: Das geht krass gegen die Wand.

Kommen wir zum Goldstaub unserer Tage.
Dem bezahlbaren Neubau.
Der Bedarf ist riesig. Ob das dann bedeutet, dass wir jährlich 400.000 oder mehr Wohnungen bräuchten ist eigentlich egal: Wir schaffen derzeit ja noch nicht einmal 300.000 Wohnungen.

Hauptsache ist daher, dass wir den Turbo für den Wohnungsbau anwerfen.

Im Moment beschleunigen wir zwar.
Aber: immer schneller im Rückwärtsgang.
- 29,7% lautet der Septembervergleich.

Dazu kann man nur noch sarkastisch feststellen:
Auf dem Weg in den Abgrund erscheint einem jede Panne wie eine echte Chance.

Meine Damen und Herren, auch wenn dies unser Kanzler fürrrichtig hält:
Wir wollen zwar deutlich mehr Wohnungen bauen als bislang, aber ausdrücklich nicht genauso wie in den 70ern.
Genauso falsch ist es allerdings auch, wenn man glaubt, man könne fehlenden Wohnraum allein durch Dachaufstockung und Bürorumwandlung lösen.
In aller Deutlichkeit: Wer den Menschen nicht auf unabsehbare Zeit noch schlimmere Zustände am Wohnungsmarkt zumuten will, der muss auch neue Baugebiete ausweisen, der muss auch Abriß und Ersatzneubau wollen.

In theoretischen Potentialen kann jedenfalls niemand auch nur eine Nacht schlafen!

Und wir können es uns nicht leisten, aus einem akuten Wohnraummangel allmählich auch noch in eineveritable Wohnungsnot zu rutschen.

Als Befreiungsschlag empfinden wir hier alle Regelungen, die jetzt zur Beschleunigung, zur Vereinfachung auf Bundes- und Landesebene zugesagt wurden. Eine kleine Sensation ist hierzu auch die gemeinsame Erklärung aller 16 Bundesländer.

Aber eines bleibt: Wenn Kosten und Zinsen dazu führen,dass die Investitionsentscheidung negativ ausfällt, nutztall dies leider gar nichts.

Unsere aktuelle Umfrage unter unseren Unternehmen ist da eindeutig:

Weitere 22% der noch für 2024 geplanten Neubauten bleiben ausschließlich auf dem Datenträger.

Und im Jahr 2025 werden dann sogar 38% der geplanten Wohnungen nicht gebaut werden.

Exakt 69% unserer Unternehmen werden im übernächsten Jahr nach gegenwärtiger Lage keine einzige Wohnungen mehr errichten können.

Es geht einfach nicht mehr.

Und gleichwohl: wir haben unsere Hausaufgaben gemacht.

Getreu dem Motto: hilf dir selbst, sonst hilft dir keiner. Mit unserer zweiten Rahmenvereinbarung zum Seriellen Bauen haben wir einen wesentlichen Beitrag dazu geleistet, dass das Bauen als solches wieder bezahlbarer wird.

Lange nicht gesehene Preise sind wieder da.

Was wir jetzt allerdings noch brauchen, um wieder so richtig in den Bauschwung zu kommen, ist eine Unterstützung durch die KfW.

Ermöglicht durch eine haushaltsneutrale Eigenkapitalstärkung.

Zinsverbilligung ist das Stichwort.

Selbstverständlich gegen die Garantie, diese

Unterstützung auch 1:1 an die Kunden weiter zu geben.

Wenn unsere Bauministerin eine solche Zinsförderung pauschal ablehnt und dies damit begründet, sie wolle kein bedingungsloses Grundeinkommen für Projektentwickler,

so gesagt im öffentlichen Forum auf der Expo Real,

ist das schlicht ein riesiger Fehler.

In aller Klarheit: Das Argument, das kostet den Staat zu viel, ist oberflächlich, es ist falsch.

Der Staat bekäme alles und noch viel mehr an Steuern und Sozialabgaben zurück.

Wird aber nicht gebaut: Dann verliert er sämtliche mit jedem Neubau entstehenden Einnahmen, er muss Kurzarbeitergeld und Arbeitslosengeld zahlen.

Und er verliert an Ansehen, weil er nicht zeigt, dass er das Mögliche tut, um den Wohnraummangel zumindest abzumildern.

Meine Damen und Herren,
was wir jetzt aber als allererstes nach der juristischen Implosion der Haushaltsfonds in unserem Land brauchen ist so etwas wie politischen Großmut. Zeigen Sie diesen Großmut. Und zwar bei Regierung und Opposition.

Im nächsten Jahr finden in Deutschland drei Landtagswahlen und die Europawahl statt.

Die Wähler werden es nicht verzeihen, wenn man jetzt nicht aufeinander zugeht, nicht eigene Grenzen überwindet und der Republik keinen Ausweg aus einer absolut verfahrenen Situation liefert.

Es wäre das Zuchtprogramm für Verzweiflungswählen von politischen Extremen.

Wir brauchen jetzt Zweierlei:

Einerseits müssen wir uns bescheiden, um aber gleichzeitig klug in die Zukunft des Landes investieren zu können. Ein Weg, der den Konsens bräuchte.

Von Altkanzler Helmut Schmidt stammt folgende Feststellung:

Die Demokratie lebt vom Kompromiss.
Wer keine Kompromisse machen kann, ist für die Demokratie nicht zu gebrauchen.

Jetzt ist also das Wir gefragt.

Geben Sie den Menschen Hoffnung.

Und vor allem: Stärken Sie das Vertrauen in unsere Demokratie. Das Land braucht es. Jetzt.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.