



SPECIAL BUNDESTAGSWAHL

NEUE LEGISLATURPERIODE – POSITIONEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Am 26. September endet die 16-jährige Regierungszeit von Kanzlerin Angela Merkel. Dann sind die Bundesbürger aufgerufen, eine neue Regierung zu wählen. Sicherlich wird es dann auch von den wohnungspolitischen Konzepten der Parteien abhängen, wo die Wahlberechtigten ihr Kreuzchen machen, schließlich bewegt das Thema Wohnen schon seit Jahren die Gemüter und hat entsprechend hohe Bedeutung für die Politik. Enorme Bürokratie, steigende Baukosten, Energiewende, Digitalisierung, Klimaschutz, Mieten- und Preisentwicklung, Baulandengpässe, höhere Neubautätigkeit, Förderung von Eigentumserwerb, Innenstadtplanung und -belebung, Enteignungsfantasien – es ist eine ganze Menge, was die Vertreter der Immobilienwirtschaft bewegt. Die I&F-Redaktion hat die Führungspersönlichkeiten von acht immobilienwirtschaftlichen Verbänden um die Darlegung ihrer Wünsche für die kommende Legislaturperiode gebeten. Zusammengekommen ist ein bunter Strauß von Vorschlägen, der die aktuellen Problemlagen gut umreißt. Red.

Echte Lösungen statt einfacher Antworten sind gefragt



Axel Gedaschko
Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Wenige Dinge betreffen die mehr als 80 Millionen Menschen in Deutschland in ihrem Alltag so umfassend wie das Wohnen. Mit Blick auf die Bundestagswahl und die kommende Legislaturperiode ist der richtige Maßnahmenmix aus echten Lösungen gefragt, damit das Wohnen auf kostengünstige Weise zukunftsfähig wird.

Die Problemlage ist komplex: Bauland ist rar und teuer, viele Kommunen vergeben ihre Grundstücke immer noch prinzipiell an die Höchstbietenden, die Baukosten schieben angesichts der hohen Nachfrage auch

aus dem Ausland in die Höhe, ebenso die Preise für Handwerkerleistungen. Und die Planungs- und Genehmigungsverfahren in Deutschland sind immer noch sehr analog statt digital und damit sehr langsam.

Genau an diesen Schrauben muss gedreht und vieles verbessert werden, damit das Bauen schneller und bezahlbarer wird. Gleichzeitig muss der Staat diejenigen unterstützen, die aufgrund ihrer finanziellen Situation Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dafür müssen der soziale Wohnungsbau und das Wohngeld finanziell gestärkt werden. Zusätzlich sollten die Infrastruktur und die Anbindung der ländlichen Regionen deutlich verbessert werden, um die Großstädte zu entlasten.

Ob in der Stadt oder auf dem Land: Um die sehr ambitionierten Klimaziele erreichen zu können, die Wohnungen altersgerecht umzubauen, sie digital auszustatten und neue, attraktive Wohnviertel mit neuen Mobilitätskonzepten zu schaffen, muss extrem



viel investiert werden. Dafür ist es wichtig, dass die Wohnungsunternehmen diese finanziellen Mittel auch zur Verfügung haben. Was deshalb nicht funktioniert, weil immer mehr Leistungen von den Wohnungsunternehmen gefordert werden, ihnen aber durch zahlreiche Regulierungspläne – wie Mietendeckel oder -stopps und immer strengere Vorgaben in allen Bereichen – die finanziellen Mittel für die notwendigen Investitionen genommen werden. Es muss der Grundsatz gelten: Fördern, was politisch und gesellschaftlich gefordert wird.

Um die Klimaziele beim Wohnen sozial verträglich umzusetzen, müssen Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen fi-

nanziell unterstützt werden. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft hat dazu die Klima-Plus-Förderung konzipiert. Sie funktioniert in drei Schritten: Die Förderung bewirkt erstens, dass Mieter im Bereich Klimaschutz für die Maßnahmen an ihrem Gebäude und unter Berücksichtigung der künftigen Einsparungen beim Heizen nur maximal 50 Cent Miete pro Quadratmeter mehr zahlen als zuvor. Der Gebäudeeigentümer verpflichtet sich zweitens dazu, die Verbilligung durch die Förderung der energetischen Umbaumaßnahmen an die Mieter weiterzugeben und die Bestandsmiete für einen sehr langen Zeitraum nur geringfügig nach einem noch festzulegenden Index anzuheben. Und drittens muss

festgelegt werden, bis wann unter Berücksichtigung aller Beteiligten wie viel CO₂ eingespart werden kann. Die Politik muss zusätzlich dafür sorgen, dass ganze Wohnquartiere in energetische Konzepte mit einbezogen, neue Technologien angewendet werden können und die Erzeugung sowie der Verbrauch von grüner Energie vor Ort im Quartier, beispielsweise durch Fotovoltaik, stark vereinfacht wird.

In den vergangenen Legislaturperioden ließ das Engagement für das bezahlbare Wohnen zu wünschen übrig. Ein Hauptgrund: Wohnen und Bauen haben keine eigene ministerielle Heimat. Stattdessen wurde dieses so zentrale Ressort als „Anhängsel“ von ei-

nem Ministerium zum nächsten geschoben und dort stiefmütterlich behandelt. Deshalb brauchen wir in Deutschland endlich ein eigenständiges Ministerium für gutes Wohnen. Dort müssen die Bereiche Bauen, Wohnen, Stadt- und Landesentwicklung, Smart Country, Raumordnung, Energieeffizienz, Klimaschutz und digitale Infrastruktur gemeinsam nach vorne gebracht werden.

Nur so können die enormen gesellschaftlichen Herausforderungen der kommenden Jahre rund um Klimaschutz, Wohnungsneubau, altersgerechten Umbau und digitale Ausstattung der Wohnungen bewältigt und der soziale Frieden in Deutschland gesichert werden.