Wohnungswirtschaft im Wahljahr – Echte Lösungen statt einfacher Antworten gefragt

Axel Gedaschko, GdW-Präsident

Wenige Dinge betreffen die mehr als 80 Millionen Menschen in Deutschland in ihrem Alltag so umfassend wie das Wohnen. Ob energieeffizientes und altersgerechtes Wohnen, digitale Lösungen und ein attraktives Wohnumfeld mit guter Infrastruktur – das Wohnen muss vor allem eines bleiben: bezahlbar. Mit Blick auf die Pläne der Parteien zur Bundestagswahl ist der richtige Maßnahmenmix gefragt, damit das Wohnen auf kostengünstige Weise zukunftsfähig wird.

Extrem hohe Anforderungen an das Wohnen
In den vergangenen Jahren sind die die staatlichen und gesellschaftlichen Anforderungen an das Wohnen enorm gestiegen. Es muss schneller denn je noch klimaschonender und altersgerechter werden. Und in vielen Regionen und Großstädten müssen abertausende von neuen Wohnungen errichtet werden – derzeit leider mit viel zu hohen Baukosten. Um diese Aufgaben bewältigen zu können, müssen die sozial verantwortlichen Wohnungsunternehmen gewaltige Investitionen stemmen.

Klimaschutz als epochale Herausforderung
Hinzu kommt in den nächsten Jahrzehnten die massive Aufgabe des Klimaschutzes. Angetrieben aus Erkenntnis, dann gedrängt von einer CO_2-Bepreisung für das warme Wohnen und nun forciert von einem epochalen verfassungsrechtlichen Wumms aus Karlsruhe, beginnt ein neuer Dauerlauf gegen die Emissionen, gegen den Klimawandel. Aber auch gegen die gewaltigen Kosten zur Vermeidung dieser Emissionen.

Zunächst zum Bundesverfassungsgericht: Im Kern hat es geurteilt, dass das Klimagesetz zwar für den Zeitraum bis 2030 belastbare Ziele hatte. Aber weil es zu wolkige Vermeidungsziele für die Zeit danach enthielt und damit künftigen Generationen einen CO_2-Mühlstein um den Hals legt, muss die Regierung nachsitzen.

Die politische Reaktion scheint überraschend schnell. Das aber ist auch das einzig Überraschende, denn sie hätte ohnehin genauso kommen müssen: Die neuen Ziele entsprechen „rein zufällig" den ohnehin beschlossenen neuen (heruntergebrochenen) Minderungszielen der EU. Früher oder später hätten unsere nationalen Ziele also sowieso verschärft werden müssen. Da hat man in Berlin diese Situation genutzt, um die für viele Bereiche schwierige Entscheidung gleich abzuräumen. Im Ergebnis kommt es bei den insgesamt deutlich verschärften nationalen CO_2-Reduktionszielen bis 2030 für den Gebäudesektor zu einer eher milden Verschärfung des Reduktionszieles von unter fünf Prozent beziehungsweise einem Minus von drei Millionen Tonnen CO_2. Der Energiesektor mit einem weiteren Einsparungsauftrag von minus 38 Prozent oder der Industriesektor mit minus 15 Prozent noch über die bisherigen Ziele hinaus müssen da gewaltig mehr leisten. Wobei: Die Einsparungen im Energiesektor werden auch der Wohnungswirtschaft bei einer Dekarbonisierung der Fernwärme zu Gute kommen.

Senator a. D. Axel Gedaschko
Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Bei der nun sehr geringen zusätzlichen Belastung für den Gebäudebereich dürfte nachwirken, dass die seinerzeitige Bau- und Umweltministerin Barbara Hendricks über Nacht acht Millionen Tonnen CO_2 zusätzlich unserem Sektor aufgelastet hatte, um dem damaligen Wirtschaftsminister Sigmar Gabriel für die Industrie diese Last abzunehmen (beziehungsweise abnehmen zu müssen...) und dann bei der Klimakonferenz in Marrakesch glänzen zu können. Wer sich erinnert: Es folgte ein Sturm der Entrüstung. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen mit der Regierung wurde auf Eis gelegt. Vielen Handelnden war dieser Vorgang noch präsent. Jetzt also zu unseren Gunsten eine späte Korrektur dieser Fehlentscheidung. Gleichwohl bleibt als zusätzliche Herausforderung ein garantiert höher gelegter CO_2-Preis.

Die Wohnungswirtschaft wird allerdings das Vorziehen des Zieljahres für die Klimaneutralität auf 2045 vor noch größere Herausforderungen stellen als bislang schon: Uns fehlen so gleich fünf Jahre für alle Umsetzungsmaßnahmen. Und da überall in Europa aufgrund der „Renovation Wave" mehr Handwerkerkapazitäten als bislang gebraucht werden, ist es ein ziemlich kühner Traum zu glauben, wir könnten eine doppelte oder dreifache Sanierungsrate durch zehntausende zusätzliche qualifizierte Handwerker aus dem Ausland bewältigen. Wir haben ein echtes Mengenproblem.

Die Frage des „Wie" wird noch dringlicher und die Auflösung dieser Frage durch eine dekarbonisierte Wärmeerzeugung noch sehr viel sinnvoller und drängender – samt offener Prüfung des Einsatzes von Wasserstoff, vor allem der Nutzung der Abwärme bei der Wasserstoffproduktion.

Klimaziele sozial und ökonomisch gerecht umsetzen – gesellschaftliche Spaltung verhindern
Die Herausforderungen mit Blick auf die geforderte Klimaneutralität bei Gebäuden bis 2045 bleiben also ohnegleichen. Klimaneutralität für Wohnungen wird nur mit erheblichem finanziellen Aufwand möglich und umsetzbar sein, denn die energetische Sanierung gehört zu den kostenaufwändigsten Maßnahmen beim Klimaschutz überhaupt und die Nutzung er-

neuerbarer Energien ist durchweg teurer, als die Verwendung fossiler Energie.

Klimaschutz darf gerade bei Wohnungen als dem Mittelpunkt der Existenz der Menschen nicht auf Kosten der gesellschaftlichen Stabilität umgesetzt werden. Die aus Klimaschutzgründen dringend notwendigen Investitionen in Gebäude und erneuerbare Energien können weder allein von den Mieterinnen und Mietern noch allein von den Wohnungsunternehmen geschultert werden. Die gesellschaftlich und politisch gewollten Klimaziele müssen für die nachhaltig agierenden Wohnungsunternehmen ökonomisch machbar und für Mieter sozial abgefedert sein. Deshalb brauchen Gebäudeeigentümer in Deutschland einen langfristigen Rechtsanspruch auf Förderung für Klimaschutzmaßnahmen, die am Ende den Mietern eine Garantie auf eine annähernd warmmietenneutrale energetische Sanierung ermöglicht.

Die Grenze sollte letztlich bei einer maximalen Mietsteigerung von 0,50 bis 0,80 Euro pro Quadratmeter und Monat über der bisherigen Warmmiete liegen. Anders ist eine halbwegs sozialverträgliche Umgestaltung des Wohngebäudebestandes in Deutschland schlicht nicht möglich. Denn unsere Wohnungsunternehmen vermieten vielfach an die Menschen im unteren Einkommensdrittel.

Die Wohnungswirtschaft unterstützt das gesellschaftlich und politisch gewollte Ziel des Klimaschutzes ausdrücklich. Vermieter und Mieter stehen aber vor dem Dilemma, dass für immer schärfere Klimaziele immer mehr finanzielle Mittel in die energetische Sanierung der Wohnungen fließen müssen. Mehr Klimaschutz in Wohngebäuden kann also nicht umgesetzt werden, wenn den sozial orientierten Wohnungsunternehmen gleichzeitig durch Eingriffe bei den Mietspiegeln oder bei der Modernisierungsumlage die finanziellen Mittel entzogen werden.

Hinzu kommt, dass der Wohnungswirtschaft weitere gewaltige Investitionen für den altersgerechten Umbau, die Schaffung digitaler Infrastrukturen in den Wohngebäuden und den Aufbau einer Ladeinfrastruktur „ins Haus“ stehen. All das muss möglichst schnell geschehen – es muss aber auch alles finanziert und refinanziert werden.

Es ist an der Politik, den Menschen klar zu sagen, dass die Vermeidung von Energienutzung genau wie die Nutzung von Energie – egal ob fossile oder erneuerbare – in Zeiten eines forcierten Klimaschutzes teurer wird. Ein Gegeneinander-Ausspielen und „Schwarzer-Peter-Spiele“ zu Gunsten einzelner Gruppen in der Gesellschaft stören den Zusammenhalt dieser Gesellschaft empfindlich. Wir brauchen den sachlichen Dialog und Austausch, damit wir gemeinsame Lösungen finden, die für alle funktionieren.

Echte Lösungen statt einfacher Antworten notwendig
Statt einfacher Antworten sind für die riesigen Herausforderungen rund um Klimaschutz, Demografie und Digitalisierung echte Lösungen notwendig. Beim Wohnungsbau müssen die Parteien mit dem richtigen Maßnahmenmix dafür sorgen, dass mehr Bauflächen ausgewiesen, kostengünstig Grundstücke vergeben, Planungs- und Genehmigungsverfahren digitalisiert und beschleunigt, Bauordnungen entschlackt und der soziale Wohnungsbau stärker gefördert werden. Darüber hinaus muss der Staat angesichts der hohen Klimaziele viel massiver als bislang geplant finanzielle Zuschüsse zum Wohle der Mieter einsetzen.

Wohnen und Bauen muss endlich Chefsache werden
Mit Blick auf die nächste Bundesregierung ist dabei eines offensichtlicher denn je: Um die großen Wohn-Herausforderungen künftig bewältigen zu können, ist neben dem richtigen Maßnahmenmix künftig ein eigenständiges Bundesministerium für Wohnen, Bauen, Heimat und Infrastruktur notwendig. Nur so erhält Wohnen und Bauen auf der politischen Entscheidungsebene den Stellenwert, den es gesellschaftlich längst hat.

5 Fragen zur Wohnungspolitik

Das Wohnen ist für viele Menschen in Deutschland eines der wichtigsten Themen. Das Zuhause hat auch durch die Corona-Pandemie noch einmal an Bedeutung gewonnen. In den Wahlprogrammen der Parteien zur Bundestagswahl findet sich der Wohnungsbau oft an zentraler Stelle. Die Redaktion hat bayerischen Bundestagskandidaten von CSU, Grüne, FDP und SPD Fragen zur Wohnungspolitik ihrer Partei gestellt:

2021 BUNDESTAGSWAHL

1) **Das Thema wohnen beschäftigt die Menschen in Deutschland. Wie wohnen Sie persönlich?**

2) **Die Wohnungsbauziele von Bund und Freistaat Bayern konnten in den letzten Jahren nicht erfüllt werden. Wie kann schnell mehr Wohnraum entstehen?**

3) **Vor allem im Segment „bezahlbares Wohnen“ fehlen Angebote in vielen Städten. Was plant Ihre Partei für die Wohnraumförderung bzw. die sozial orientierte Wohnungswirtschaft?**

4) **Die Wohnungswirtschaft klagt seit Jahren über die steigenden Baukosten. Kann man dieses Problem in den Griff bekommen?**

5) **Stichwort CO_2-Neutralität: Die Wohnungswirtschaft hat in den letzten Jahren Milliarden in den Gebäudebestand investiert, doch für eine CO_2-Neutralität sind weitere Investitionen nötig. Wer soll diese Kosten tragen?**