

Transkription des Vortrages von Christian Lieberknecht

Der GdW ist seit Juni 2021 Partner des Neuen Europäischen Bauhaus. Aber vielleicht zunächst zu uns und was wir machen. Wir sind der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und auf europäischer Ebene auch in Brüssel organisiert. Unsere Mitglieder sind rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften, etwa 750 städtische Wohnungsgesellschaften, wir haben kirchliche und privatwirtschaftliche Unternehmen. Das zeigt die ganze Heterogenität. Wir haben auf der einen Seite kleine Genossenschaften, die im Erzgebirge sitzen oder im Bayerischen Wald mit 20, 50 Wohneinheiten und wir haben auf der anderen Seite große Unternehmen wie Vonovia und Deutsche Wohnen mit mehreren Tausend Wohneinheiten.

Der andere Unterschiedlichkeit ist, neben der Rechtsform, die Lage der Wohnungsbestände. Es ist vorhin angesprochen worden, der Leerstand. Ein Drittel der Wohnungen liegt auf dem Land und zwei Drittel in großen Städten, in den Ballungsgebieten. Die Unterschiede sind eklatant. Nicht nur der Leerstand, sondern auch der Zustand und niedrige Mieten. Und Mieten, die wir nicht weiter anheben können, weil der Leerstand keine Möglichkeit dazu lässt. Das drückt sich natürlich auch in den Investitionsmöglichkeiten aus. Die Ziele, die wir ja nun mal haben, bis 2050 bzw. 2045, gelten ja überall, bundesweit.

Dann komme ich zu einem dritten Merkmal: Wir haben eine Mieterschaft mit überwiegend niedrigem und mittlerem Einkommen. Wir haben in den Miethöhen bundesweit einen Unterschied von 20 bis 30 Prozent unter dem Mietspiegel. Und zwar nicht nur bei den Bestandsmieten, sondern auch, wenn es um die Vermietung im Neubau geht. Das nur mal zur Einführung.

Die Wohnungswirtschaft an sich ist also sehr heterogen. Wir repräsentieren ungefähr 30 Prozent des Mietmarktes in Deutschland und etwa zwei Drittel der sozial gebundenen Wohnungen, etwa eine Million sind in unseren Beständen.

Im Durchschnitt sind unsere Wohnungen 60 Quadratmeter groß. Das Angebot reicht von sehr klein bis zu groß, wobei uns die zum Teil die Möglichkeit bieten, Leerstand zu nutzen. Da sind einige unserer Unternehmen bereits unterwegs, um Flächen anders zu nutzen. Nicht nur für das Wohnen.

Und auch das ist ein Punkt, gleichwertige Lebensverhältnisse, die wir als Verband sehr stark verfolgen und wofür wir uns stark machen.

Wir haben Anfang 2020 die Initiative "Wohnungswirtschaft 2050" gegründet, die eigentlich 2045 heißen müsste. Aber das Bundesverfassungsgerichtsurteil war da noch nicht bekannt. Da sind heute 115 Unternehmen von uns aktiv, die ungefähr zwei Millionen Wohnungen repräsentieren. Bei den sechs Millionen Wohnungen, die unsere Mitglieder insgesamt haben, zeigt sich schon, dass nicht mal fünf Prozent der Mitgliedsunternehmen ein Drittel des Wohnungsbestands haben und da die großen Unternehmen vertreten sind, die das Know-how haben und das Personal, die

mithelfen können, die Klimaschutzziele zu erreichen. Die machen das unter den gegebenen Umständen.

Die Initiative ist auf der Expo Real in der kommenden Woche vertreten und wird in Rahmen einer Pressekonferenz vorgestellt. Das werden wir sehr unterstützen, weil daraus die praktische Arbeit für Geschäftsmodelle entsteht, was dann transportiert werden muss in die Unternehmen, die sich das alleine nicht leisten können, die dafür das Personal nicht haben.

Wir sind mit dem BDA und dem Deutschen Städtetag zusammen und vergeben alle zwei Jahre den Deutschen Bauherrenpreis, der unter der Überschrift "Hohe Qualität zu tragbaren Kosten" steht, genau das, was wir hoffen, in unseren Wohnungen umzusetzen. Das sollte viel stärker geschärft werden mit dem neuen Preis, den wir im Herbst 2022 verleihen. Die Auslobung kommt jetzt. Energieeffizienz war dort immer schon ein Thema, ist aber nie so richtig hochgehalten worden. Man hat mehr auf die Kosten geguckt und wie sieht denn das aus. Gerade ist ein Gebäude prämiert worden, das die Klimaschutzziele um einen Tick verfehlt hat. Aber das muss in Zukunft viel stärker geschärft werden.

Dann gibt es unzählige Einzelprojekte, wo man versucht, zu Beispiel über Wasserstoff etwas zu machen. Wasserstofftechnologie ist heute noch nicht erwähnt worden, wird von der Bundesregierung und auf europäischer Seite sehr stark fokussiert. Gerade auch in der Frage der Herstellung von Beton und Zement, um ihn über grünen Wasserstoff künftig klimaneutral herzustellen. Die Vonovia beispielsweise, hat in Nordrhein-Westfalen ein Pilotprojekt laufen, wo Wasserstoff genutzt wird für die Wärmegewinnung in Quartieren. Das ist im Moment natürlich noch sehr teuer und muss als Pilot gesehen werden, das ist nicht in die Breite zu bringen. Aber für uns ein Zukunftsthema. Nicht nur im Bereich Verkehr und Mobilität, sondern wir müssen die Wärmegewinnung ebenfalls dabei in den Blick nehmen.

Was erwarten wir von dem Neuen Europäischen Bauhaus? Wir sind skeptisch, weil wir angesichts der Zusammensetzung des Runden Tisches befürchten, das die Frage der Wirtschaftlichkeit und die Frage des Sozialen nur Nebenaspekte darstellen. Der zweite Punkt, der uns hat skeptisch werden lassen, war die Frage der zeitlichen Dimension. Denn viele Dinge liegen ja schon seit Jahren auf dem Tisch. Was muss gemacht werden, was wird von der Politik erwartet. Das wissen wir alles seit zehn Jahren. Wir versuchen da Mehrheiten zu organisieren. Aber es ist nicht einfach durchzusetzen. Ich sag' nur Mieterstrom, dezentrale Energieerzeugung, Nutzung von erneuerbaren Energien in Quartieren. Das ist zwar im gesetzlichen Verfahren besser geworden. Aber es ist immer noch nicht soweit, dass wir sagen, das ist ein großer Schritt in die richtige Richtung. Thema Nebenkostenrecht, wenn es um die Finanzierung von Energiemanagement für die Betriebskosten geht.

Ich habe hier mal ein kleines Büchlein mitgebracht, was wir zur Bundestagswahl herausgegeben habe. Es hat knapp 100 Seiten. Sämtliche Themen sind dabei, gesellschaftlicher Zusammenhalt, Klimaschutz, Digitalisierung, genossenschaftliches Wohnen und so weiter. Nur, die Erwartung wäre natürlich, da wir die Koalitionsverhandlungen vor der Brust haben, dass man gemeinsam, also Sie mit Ihrer Stiftung, der Städtetag, die Bauwirtschaft, das geht bis ins Steuerrecht und

Energiewirtschaftsrecht hin, das wir da die Gelegenheit nutzen, uns zusammenschließen.

Es gibt Rückenwind aus Brüssel. In Brüssel wird das besser gesehen als auf der nationalen Ebene. Ohne den Ministerien zu nahe zu treten, aber es gibt da wirklich welche, die blockieren. Diese Blockadehaltung zu überwinden, sollte das gemeinsame Ziel sein.