



**Wohnungswirtschaft
fordert mehr
politischen Einsatz**



vbw-Präsident Peter Bresinski kritisierte die derzeitige Wohnungspolitik

Gut besuchter Verbandstag setzt Impulse

Unter dem Titel „Zwischen Erwartung und Realität“ traf sich die Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg am 27. September 2023 zum Verbandstag in Baden-Baden. „Bescheiden“, so lässt sich derzeit die Stimmung in der Wohnungswirtschaft beschreiben. Trotz der angekündigten 14 Maßnahmen der Bundesregierung beim Wohnbaugipfel im Kanzleramt kann sich in der Wohnungswirtschaft keine Euphorie ausbreiten. Hohe Baupreise, hohe Zinsen, aber auch hohe Anforderungen beim Neubau sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG) belasten derzeit die Branche. Das machte sich auch beim gut besuchten Verbandstag bemerkbar.

vbw-Präsident Peter Bresinski ging in seiner Rede auf die schwierige Situation der Wohnungswirtschaft ein und erläuterte, welche **Erwartungen** die Branche an die Politik und Gesellschaft richtet. „Herausfordernde Zeiten haben schon immer zu heftigen Diskussionen geführt, weil man sich unter Umständen von Besitzständen verabschieden muss. Das erfordert ein breites Verständnis von dem, was geändert werden muss, um Verbesserungen zu erreichen“, sagte er. Es bräuchte in Deutschland eine Ausweitung des Wohnungsangebots, um den Druck zu reduzieren. Die Zinswende und steigende Bau- und Energiekosten haben viele Projekte – insbesondere des bezahlbaren Bauens und Wohnens unrentabel gemacht. Der Quadratmeter Wohnfläche ohne Grundstück sei nicht mehr unter 5.000 Euro herzustellen.

„Das System wird erst dann wieder anspringen, wenn irgendeine der Komponenten eine Richtungskorrektur erfährt, also die Zinsen sich wieder nach unten entwickeln, die Baukosten sich auf wundersame Weise reduzieren oder die höheren Angebotspreise akzeptiert werden. Alles das muss dann noch mit der hinreichenden Bereitstellung von Bauland einhergehen“, so beschrieb Bresinski die Realität der Wohnungswirtschaft.

Der vbw-Präsident erwartet von der Politik **Verlässlichkeit** im Handeln und dass keine parteipolitischen und ideologisch geprägten Positionen in Handlungen gegossen werden. Er wünscht sich in diesem Zusammenhang einerseits ein deutliches **Bekenntnis zur sozialen Marktwirtschaft** und appellierte andererseits an einen anderen gesellschaftlichen Umgang. Hierbei gehe es darum, Diskursrestriktionen und gesellschaftliche Polarisierungen abzubauen, um so perspektivisch einen neuen gesellschaftlichen Zusammenhalt zu erreichen. Nur so können die gesellschaftlichen Herausforderungen pragmatisch angegangen werden. Von den Medien, Gewerkschaften und der Wissenschaft forderte er etwas weniger Aufregung und **mehr Respekt** vor abweichenden Meinungen.

Abschließend lobte der vbw-Präsident den Beginn des **Strategiedialogs** „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ des Landes Baden-Württemberg. „Erste Schritte sind hier getan und ich denke, wir können sinnvolle Ergebnisse erzielen, an deren politischer Umsetzung ich im Moment noch glauben mag“, so Bresinski. Die ersten Verlautbarungen zur novellierten Landesbauordnung machten deutlich, dass das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen bessere Rahmenbedingungen für das bezahlbare Bauen und Wohnen herstellen will, endete Bresinski mit einem positiven Ausblick.

ZENTRAL: BEKÄMPFUNG DER INFLATION

Dr. Patricia Staab, Präsidentin der Deutschen Bundesbank Hauptverwaltung in Baden-Württemberg, gab einen weiteren Impuls zum Thema „Zwischen Erwartung und Realität – Wo steht die Wohnungswirtschaft“. Staab betonte, dass die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen bedeutende Akteure auf dem Wohnungsmarkt seien und vor großen Herausforderungen stünden. Durch gestörte Lieferketten als Folge der Coronapandemie und Materialengpässe – auch bei der Energie –



Dr. Patricia Staab, Präsidentin der Deutschen Bundesbank Hauptverwaltung in Baden-Württemberg, sprach über die Bekämpfung der Inflation.



Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer im GdW, ging auf das 14 Punkte umfassende Maßnahmenpaket der Bundesregierung ein.

durch den Krieg in der Ukraine sei ein hoher Preisdruck entstanden. Im November 2022 sei die Inflation auf über 11 Prozent angestiegen. Sie habe zu einem historisch einmalig starken Zinsanstieg im Euroraum geführt. Diese geldpolitische Reaktion sei aber notwendig gewesen, um die Inflation zu bekämpfen. Von der **Bekämpfung der Inflation** profitiere letztlich auch die Wohnungswirtschaft, bilanzierte Staab.

REAKTIONEN AUF DEN WOHNBAUGIPFEL

Die **Kluft zwischen Erwartung und Realität** veranlasste den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zum Handeln. „Wir haben am Wohnbaugipfel im Kanzleramt nicht teilgenommen, weil die Politik trotz vieler kritischer Hinweise aus der Wohnungswirtschaft Maßnahmenpakete schnürt, die nicht das

Diskutierten lebhaft über die wohnungspolitischen Entwicklungen: Dr. Christian Lieberknecht, Dr. Patricia Staab und Moderator Peter Bresinski (v.l.n.r.)



sind, wofür sie verkauft werden“, stellte **Dr. Christian Lieberknecht**, Geschäftsführer im GdW, noch einmal klar. Die Kosten laufen aus dem Ruder, doch die Politik ignoriere das. Nach intensiver gemeinsamer Arbeit mit über 50 anderen Teilnehmern und dem Ministerium seien im Oktober 2022 aus dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum 187 Maßnahmen hervorgegangen. Der GdW habe darauf hingewiesen, dass diese nicht ausreichend Schub bringen werden, um 400.000 Wohnungen im Jahr bauen zu können.

ERGEBNISSE DES WOHNBAUGIPFELS UNZUREICHEND

Auch im Vorfeld des Wohnbaugipfels sei klar gewesen, dass dessen Ergebnisse nicht dazu reichen könnten, den bezahlbaren Mietwohnungsbau zu unterstützen. „Auf dieser Basis konnten wir nicht am Wohnbaugipfel teilnehmen“, so Lieberknecht. „Doch die Wohnungswirtschaft wird natürlich künftig wieder das Gespräch mit dem Ministerium aufnehmen. Aus der Dialogverweigerung wollen wir wieder auf die Sachebene zurückkommen und auch weiterhin einen Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenhalt leisten“, betonte Lieberknecht nachdem er das 14 Maßnahmen umfassende Ergebnis des Wohnbaugipfels im Hinblick auf die Wohnungswirtschaft bewertet hatte.

Im anschließenden Panel diskutierten Bresinski, Staab und Lieberknecht, wie Politik und

Wohnungswirtschaft wieder zu einer unaufgeregten Kommunikation zurückkehren könnten. Die Aufmerksamkeit sei nun da, um gemeinsam an Lösungen zu arbeiten. Wohlstandsverluste und die Situation des Wirtschaftsstandorts Deutschland wurden ebenso andiskutiert wie gesellschaftliche Verwerfungen. Einig war man sich in der Bewertung, dass die deutsche Wirtschaft eine hohe Innovationskraft besitze.

Zum Abschluss des Verbandstags verlieh Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle den vbw-Immo-Preis. Mit dem Preis zeichnet der vbw jedes Jahr die besten Abschlussarbeiten im Studiengang Immobilienwirtschaft an der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen aus. Gemeinsam haben Annik Englert und Karina Weber das Thema „Nachkriegssiedlungen: Ökonomischer Vergleich von Neubau versus Sanierung“ recherchiert, analysiert und ausgearbeitet. Die zweite ausgezeichnete Abschlussarbeit wurde von Michael Hinderer verfasst. Er hat Maßnahmen analysiert, die zur Verbesserung der Gebäudenachhaltigkeit von Bestandsimmobilien im Rahmen der ESG-Richtlinien führen. Beide Arbeiten wurden hervorragend bewertet. „Wohnungswirtschaftliche Themen bieten viel Potenzial. Wir freuen uns, wenn an der HfWU dazu geforscht und gearbeitet wird“, betonte die Verbandsdirektorin.

Der nächste Verbandstag findet am 25. April 2024 in Heidelberg statt.



Die Preisträger Micheal Hinderer, Karina Weber und Annik Englert mit Auszeichnung und Preisgeld von Dr. Iris Beuerle und Prof. Markus Mändle (v.l.n.r.)

