



„Zeitenwende in der Wohnungswirtschaft“

Kritischer Blick in die Zukunft beim Verbandstag des vbw

Der vbw-Verbandstag 2022 war eine Veranstaltung mit mehreren Gesichtern: die Mitgliederversammlung am Vormittag führte schnell zu klaren Abstimmungen, deutlichen Wahlen und besonderen Ehrungen der langjährigen Verantwortlichen im Verbandsrat und vbw-Vorstand. Im öffentlichen Teil des Verbandstags wiederum wurde bei der Podiumsdiskussion zwischen Politik, Wissenschaft und Wohnungswirtschaft durchaus kontrovers diskutiert. Kritik am Hin und Her in der derzeitigen Bundespolitik gab es reichlich.



Peter Bresinski, der am Vormittag zum Präsident des vbw gewählt worden war, ging am Nachmittag in seiner Veranstaltungseröffnung auf das derzeitige Regierungshandeln und die daraus resultierende Stimmungslage in der immobilienwirtschaftlichen Branche ein. „Seit dem Sommerempfang des vbw im Juli ist die Stimmungslage bei mir von durchaus positiv optimistisch in enttäuschend fatalistisch umgeschlagen“, so Bresinski. Er bezog sich dabei auf die politischen Entwicklungen angesichts steigender Energiepreise, hoher Inflation und steigender Zinsen. „Die Politik wagt es nicht, mutige, unpopuläre Entscheidungen zu treffen. Sie wirft stattdessen alle bisherigen Paradigmen – wie die Schuldenbremse oder Generationengerechtigkeit – über Bord“, so der Präsident. Während die Regierung angesichts der Krisen zu guten gemeinsamen Lösungen finden sollte, diskutiere das ganze Land permanent öffentlich mit. Dabei kommen Ideen zum Zuge, die sehr viel Geld und Wohlstand kosten. Insbesondere der Mittelstand leide.

Zu den Leistungen der Wohnungswirtschaft sagte er: „Wir dürfen konstatieren, dass unsere Branche nichts an der Krise verschuldet hat – weder aktuell noch in der Vergangenheit. Im Gegenteil – wir haben oft über die energetischen Vorschriften im Neubau hinaus gebaut, wir haben keine Spielchen getrieben, wenn es um Kappungsgrenzen oder Neuvermietungsrenten ging, wir stecken unseren Gewinn in die Unternehmen und damit in die Pflege der Bestände und in die energetische Sanierung. Wir schaffen sichere Arbeitsplätze und bilden den Nachwuchs aus. Unsere Mieter wohnen so sicher wie in keinem anderen Zweig der Branche. Wir trei-

ben keinen Handel mit Immobilien und vor allen Dingen haben wir keine Wohnungen an der Börse. Wir sind die Guten auf dem Wohnungsmarkt, aber wir müssen dafür kämpfen, dass wir unsere Bestände sozial, ökologisch und wirtschaftlich bearbeiten dürfen. Ist das nicht seltsam?“

Bresinski kritisierte die mangelnde Wirksamkeit und Zielgerichtetheit von Maßnahmen sowie das unüberlegte und hektische Handeln der Politik. Deutlich werde dies beispielsweise an den beiden Verordnungen EnSikuMaV und EnSimiMaV. „Die Pflicht zum hydraulischen Abgleich kann gar nicht so vorgenommen werden, wie in der Verordnung vorgeschrieben – weder in der zur Verfügung stehenden Zeit, noch wirtschaftlich tragbar für die Wohnungswirtschaft oder die Vermieter im Allgemeinen“, so Bresinski.

KLARE ZIELE DER POLITIK

Ministerialdirektor **Dr. Christian Schneider** vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen hob in seinem Grußwort auf die Zeitenwende auf dem Bau- und Wohnungsmarkt angesichts steigender Energiepreise, steigender Materialkosten, Zinssteigerungen und Lieferengpässe ab. „Die Krise betrifft buchstäblich die Fundamente. Dennoch sei das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen von der Bundespolitik richtig gesteckt, denn es benenne den Bedarf und der macht deutlich, es braucht dringend mehr Wohnraum“, betonte er.

„Wir haben eine dramatische Wohnungskrise“, so Schneider. „Aus meiner Sicht müssen wir über Instrumente nachdenken, um die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in den Wohnungsbau zu sichern“, unterstrich er. Es gehe um eine verlässliche und verstetigte Neubauförderung, die Bauherren und Bauunternehmen Planungssicherheit gebe – auch jenseits der sozialen Wohnraumförderung. „Das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 ist ein attraktives Programm, das bereits heute abgerufen ist“, bemerkte Schneider. Es sei insbesondere angesichts der Flüchtlingswelle aus der Ukraine besonders wichtig. „Aber wir müssen uns auch eingestehen, dass der soziale Wohnraum nur einen geringen Teil des Wohnraumbedarfs ausmacht. Wir brauchen mehr bezahlbaren, frei finanzierten Wohnraum. Dabei sind alle Akteure wichtig“, wies er hin. „Ohne eine riesige finanzielle Kraftanstrengung und Förderung bekommen wir die 400.000 Wohnungen nicht hin, vor allem wenn wir das Ziel im Blick behalten wollen, klimaschonend und nachhaltig zu bauen.“

Schneider berichtete von der Stuttgarter Erklärung, die bei der 140. Bauministerkonferenz aufgesetzt wurde. Die Hauptforderungen lauteten darin: Rechtsklarheit bei den energetischen Vorgaben zu erreichen; Umsetzungsrealitäten zu beachten; keine Verschärfung der Gebäudestandards stattdessen Lösungen zuzulassen, die schnell, skalierbar, nutzeffizient, sozial verträglich und zumutbar sind; dafür bauliche Regeln

einfach, verständlich, technologie- und lösungsoffen und umsetzbar zu gestalten; Verfahren zu beschleunigen und verzichtbare Anforderungen aufzugeben; keine Überforderung durch umfassende Sanierungsverpflichtungen aufzubauen und technologieoffener das GEG weiterzuentwickeln. Darüber hinaus sollten die Wirtschaftlichkeit beim nachhaltigen, klimagerechten Bauen erreicht, die öffentliche Wohnraumförderung gestärkt, Investitionsimpulse im frei finanzierten Wohnraum gesetzt und Genossenschaftsneugründungen wiederbelebt werden. Die Digitalisierung wurde als Hebel benannt und die Etablierung des seriellen Bauens gefordert. „Vieles ist nicht neu. Wir wollen als Land dazu aber unseren Beitrag leisten und haben daher verschiedene Haushaltsanmeldungen vorgenommen für den Doppelhaushalt“, schloss Schneider.

PODIUMSDISKUSSION ZUR ZEITENWENDE IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Bei der anschließenden Podiumsdiskussion gingen **Anett Jura**, Abteilungsleiterin im Bereich Wohnen im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, **Dr. Christian Schneider**, **Peter Bresinski** und **Prof. Dr. Thomas Stark** von der Hochschule Konstanz für Technik Wirtschaft und Gestaltung Konstanz auf die Förderprogramme von Bund und Land ein. Gemeinsames Agieren sei angesagt. Wie hoch das Volumen der Förderprogramme ausfallen sollte, darüber herrschte keine Einigkeit.





Moderatorin Dagmar Lange stellte kritische Fragen an Anett Jura, Peter Bresinski, Prof. Dr. Thomas Stark und (nicht im Bild, da online zugeschaltet) Dr. Christian Schneider

Während die Politik die Förderprogramme für finanziell gut ausgestaltet hält, sieht die Wohnungswirtschaft ein höheres Volumen dauerhaft für notwendig an.

Bresinski betonte, dass immer höhere Standards die Förderung oft „auffressen“. Eine Reduzierung der Anforderungen um 20 bis 30 Prozent sei zentral. „Beim Mietrecht ist das Justizministerium gefragt“, antwortete Jura, „es denkt aber in der Tat Änderungen am Mietrecht an“, betonte sie.

„Neben den derzeitigen Krisen sind es der demografische Wandel und der Klimawandel, welche die Zeitenwende ausmachen“, wies Stark hin. Ressourcenschonung, Holz-

bau, der Einsatz von Wärmepumpen und immer mehr erneuerbare, regenerative Energien seien notwendig für nachhaltige Gebäude und bei der Dekarbonisierung. „Die immer stärkere Konzentration auf die Dämmstandards ist der falsche Weg“, stimmte auch Schneider zu. Man müsse es bei Effizienzhaus 55 und eventuell einer Solarisierung belassen und nicht weiter auf den Effizienzhaus 40 fokussieren, betonte auch Bresinski. Das Denken sollte sich auf den Quartiersansatz richten, forderten Jura, Bresinski und Stark gleichermaßen.

„Technologieoffenheit ist in Bezug auf Nachhaltigkeit ein wichtiger Aspekt“, merkte Stark an und wies auf eine Initiative mit dem



Ein Fazit zur Podiumsdiskussion von Dagmar Lange sowie ein Statement von Prof. Thomas Stark zum Thema „Energieeffizientes und nachhaltiges Bauen und Sanieren bezahlbar umsetzen“ finden Sie auf dem vbw-YouTube-Kanal.

Namen BIPV Bauwerkintegrierte Photovoltaik hin. Photovoltaik betrachtet er ebenso wie Wärmepumpen als Schlüsseltechnologie. In der Abschlussrunde der Diskussion sagte Schneider: „Das Ministerium hat eine Projektgruppe zum Thema „Digitalisierung“ ins Leben gerufen, um medienbruchfrei zu digitalen Bauanträgen zu kommen. Hier wird demnächst ein Auftrag erteilt. Das Thema Klimaschutz wird im Landesentwicklungsplan mit abgebildet“. Insgesamt blickten Politik und Wissenschaft in dieser Abschlussrunde positiver in die Zukunft als die Wohnungswirtschaft. Moderatorin Dagmar Lange endete deshalb mit einem Bonmots von Johann Wolfgang von Goethe „In allen Dingen ist hoffen besser als verzweifeln“.

VBW-IMMO-PREIS FÜR ABSOLVENTEN DER HFWU

Für ihre Bachelorarbeiten ehrte der vbw beim Verbandstag insgesamt fünf Absolventinnen und Absolventen im Studiengang Immobilienwirtschaft der HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen mit dem vbw-Immo-Preis: Christina Bilgram, Marco Braun, Jenny-Leonie Deisser, Desiree Hiecke und Laura Lammel.

Die Themen der Arbeiten lauteten: „Welche Leistungen erbringen Urban-Gardening-Projekte für die Wohnungswirtschaft?“ „Recyclingbaustoffe in Deutschland“, „Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“, „ESG in der Immobilienwirtschaft“ und „Energetische Sanierung im Bestand“. „Die Themenvielfalt der Bachelorarbeiten zeigt, vor welch großen Herausforderungen die Wohnungswirtschaft steht. Es freut uns sehr, dass sich junge Menschen für unsere Branche begeistern und hervorragende Abschlussarbeiten erstellt haben“, betonte vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle bei der Preisverleihung mit Preisgeld und Urkunde. „Die gemeinwohlorientierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen brauchen solche hochmotivierten, jungen Menschen – nicht nur in der Forschung, sondern auch als innovative Mitarbeiter in den Unternehmen“, fasste Beuerle zusammen.

Ehrung ausgeschiedener vbw-Vorstands- und Verbandsratsmitglieder



Dr. Fred Gresens (l.), Präsidiumsmitglied, und Präsident Peter Bresinski (r.) zeichneten Dirk Braune, Siegfried Apfel, Andreas Veit, Thomas Wolf, Peter Stammer und Michael Lott (v.l.n.r.) für ihre Leistungen in den vbw-Gremien mit Ehrenzeichen des Verbandes aus.



Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle überreichte den vbw-Immo-Preis an Desiree Hiecke, Jenny-Leonie Deisser, Christina Bilgram und Marco Braun gemeinsam mit HfWU-Studiendekan Prof. Dr. Dieter Rebitzer (links) und Institutsleiter Prof. Dr. Markus Mändle (rechts)