

**Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
(VdW Rheinland Westfalen)**

Verbandstag 2008

15. bis 17. September 2008

„Zukunftsicheres Wohnen und Leben – Wohnqualitäten brauchen funktionierende Märkte“

Verbandsdirektor Burghard Schneider

Rede am 16. September 2008

Jede Politiker-Generation hat ihr Mantra. Es gab einmal eine Zeit, da hieß dieses Mantra „Wohlstand und Wachstum“, dann hieß es irgendwann „Vollbeschäftigung“. Heute heißt das Mantra der Politiker, allen voran die Bundeskanzlerin, „Klimaschutz“. Und das heißt: Alle Politikfelder, einschließlich der Wohnungspolitik, werden diesem Politikziel untergeordnet.

Ich will jetzt nicht die Sinnhaftigkeit des Politikziels „Klimaschutz“ hinterfragen. Aber eine Bemerkung sei an dieser Stelle erlaubt.

Die wissenschaftlichen „Beweise“, dass es wirklich einen Klimawandel gibt, und dass diese Klimaveränderung sozusagen vom Menschen gemacht ist, sind weitaus weniger eindeutig, als es uns die Klimapolitiker glauben machen wollen. Die Klimamodelle sind ungeheuer kompliziert. Und welcher Temperaturanstieg am Ende dabei herauskommt, hängt von den Annahmen ab, die man bei der Konstruktion der Modelle trifft. Und es sollte uns schon zu denken geben, dass die Wissenschaftler, die die anthropogene Erderwärmung prognostizieren, selber am stärksten von dieser Prognose profitieren. Und dass es zwar nicht viele, aber doch eine Reihe ernstzunehmender und zum Teil hoch renommierter Wissenschaftler im Weltklimarat IPCC gibt, die die These von der zunehmenden Erderwärmung durchaus in Zweifel ziehen.

Die Wohnungswirtschaft muss aber jedenfalls davon ausgehen, dass der Klimaschutz heute das alles andere beherrschende Politikziel darstellt – und dies bei (fast) allen Parteien. Die Öffentlichkeit ist mit Hilfe der Medien prima darauf gesprungen. Man muss sich nur umschauen, was die zum Teil hysterische Klimadebatte bereits erreicht hat. Lokalzeitungen veröffentlichen regelmäßig Lesertipps, wie man im täglichen Leben CO₂ einsparen kann. Schulen verbieten, bei Studienfahrten das Flugzeug zu benutzen. Und nicht wenige beruhigen ihr ökologisches Gewissen, wenn sie dann doch den Flieger nach Mallorca nehmen, indem sie zwanzig Euro auf das Konto eines Klimafonds einzahlen – eine moderne Form des Ablasshandels. Und der Beispiele gibt es Dutzende weitere.

Alles in allem ist es für die Hardliner des Klimaschutzes leicht, sich Gehör zu verschaffen. Und diese Hardliner finden sich inzwischen auch in vielen Ministerien – auch in den für das Bauen und Wohnen zuständigen Ressorts. Etwas überspitzt formuliert kann man mit Fug und Recht feststellen: Beamtete Klimaschützer, vom Klimaschutz profitierende Wissenschaftler und Journalisten mit ökologischem Sendungsbewusstsein bilden so etwas wie ein geschlossenes System, bei dem sich alle gegenseitig unterstützen und bestärken.

Das Umweltbundesamt, das die Fachressorts des Bundes und der Länder klimapolitisch „munitioniert“, schreibt z. B. in seinem Bericht „Klimaschutz in Deutschland“ wörtlich: „Bislang wurden in Deutschland die Bemühungen zur Energieeinsparung in Wohngebäuden durch die Ausweitung des Wohnflächenkonsums kompensiert. Um diesen Trend nicht weiter zu begünstigen, sollte die Bundesregierung die genannten Instrumente mit dem Abbau der Subventionen im Wohnungswesen flankieren.“

Das Umweltbundesamt will damit im Grunde nichts anderes, als dass das Wohnen teurer wird und dass die Menschen zukünftig in kleineren Wohnungen leben sollen. „Schützt uns vor den Klimaschützern“, möchte man da ausrufen.

Am 1. Januar 2009 wird das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz in Kraft treten, mit dem das Ziel verfolgt wird, den Wärmebedarf in Neubauten künftig anteilig mit erneuerbaren Energien zu decken. Nur gut, dass Bestandsgebäude von einer Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien ausgenommen sind.

Das war übrigens nicht von Anfang an der Wille der Politik. Unter dem Mantra „Klimaschutz“ wollte sie den Vermieter zu einer energetischen Modernisierung zwingen, auch wenn diese auf eine Vernichtung seines Vermögens hinausgelaufen wäre. Erst der Politikfolgeabschätzung durch die wohnungswirtschaftlichen Verbände – die eigentlich vorher bereits von der Politik selber hätte vorgenommen werden müssen – ist es zu verdanken, dass der ursprünglich gewollte Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentum unterblieb.

Allerdings können die Bundesländer über eine Öffnungsklausel in dem Gesetz auch den Eigentümern von Bestandsgebäuden die Nutzung erneuerbarer Energien verpflichtend vorschreiben. Gott sei dank haben die Landesregierungen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz bereits erklärt, dass sie zurzeit keine entsprechenden Absichten haben. Hoffen und arbeiten wir dafür, dass das so bleibt.

Aus dem ganzen Bündel von Gesetzen und Rechtsverordnungen des integrierten Energie- und Klimaprogramms der Bundesregierung im Gebäudebereich sei nur noch auf die Novelle des Energie-Einspar-Gesetzes (EnEG) hingewiesen und die dazugehörige Novellierung der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV). Danach ist u. a. eine Verschärfung der

energetischen Anforderungen an Gebäude um durchschnittlich 30 Prozent für Neubauten und bei wesentlichen Änderungen im Bestand vorgesehen. Und auch hier soll es so sein, dass die Länder noch höhere Anforderungen als das Bundesgesetz stellen dürfen.

Natürlich behauptet die Bundesregierung, dass die Umsetzung der verschärften Anforderungen der EnEV wirtschaftlich sei - und beruft sich dabei auf ein vom Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung in Auftrag gegebenes Gutachten des Passivhaus-Instituts. Der Rechenrick, den dieses Gutachten benutzt, lautet: Die energetischen Modernisierungsinvestitionen können durch die eingesparte Heizenergie refinanziert werden.

Dass es aber der Vermieter ist, der die Investitionen bezahlt, während der Mieter von der Heizkostensparnis profitiert, und dass der Vermieter nach dem geltenden Mietrecht die Miete überhaupt nicht in Größenordnung der Heizkostensparnis erhöhen darf, ist weder den Autoren dieses Gutachtens noch der Bundesregierung bewusst. Ein weiteres Beispiel dafür, dass der Klimawandel unseren Politikern offenbar die Sicht „vernebelt“.

Und das gilt erst recht für die Forderung der SPD auf Bundesebene, den Mietern ein Kürzungsrecht für die Miete zuzugestehen, wenn in Wohngebäuden keine ausreichende energetische Sanierung vorgenommen wird. Das ist nichts anderes, als blanker Populismus um die SPD aus ihrem Tal der Tränen herauszuführen. Mit verantwortungsvoller Politik hat das nichts zu tun.

Um nicht falsch verstanden zu werden: Die Mitgliedsunternehmen im VdW Rheinland Westfalen sperren sich in keiner Weise gegen Maßnahmen zum Klimaschutz. Im Gegenteil, seit 1990 haben sie etwa 12 Mrd. Euro in die energetische Modernisierung ihrer Bestände investiert und das für 2012 vereinbarte sektorale Kyoto-Ziel der CO₂-Einsparung für Wohngebäude bereits sieben Jahre früher im Jahr 2005 erreicht. Das werden nur wenige Branchen von sich behaupten können.

Und viele unserer Unternehmen haben sich in vorbildlicher Weise an Pilotprojekten beteiligt, beispielsweise im Rahmen des Programms „Niedrigenergiehaus im Bestand“. Aber diese Projekte haben auch gezeigt, dass Energieeinsparinvestitionen in Bestandsmietwohnungen häufig unwirtschaftlich sind, weil die Kosten eben nicht in voller Höhe auf die Miete umgelegt werden dürfen, und weil gerade auf strukturschwachen Märkten selbst die gesetzlichen

Mieterhöhungsspielräume gar nicht durchsetzbar sind. D. h., Wohnungsunternehmen, die dazu verpflichtet werden, große Teile ihres Bestandes energetisch zu modernisieren, können sich damit um ihre wirtschaftliche Existenz bringen.

Eine Folge des Mantras „Klimaschutz“ wird sein: Viele Wohnungsunternehmen werden bauliche Änderungen in den Beständen, bei denen sie die abermals verschärften Anforderungen der EnEV erfüllen müssen, künftig unterlassen. Und damit wird die Verschärfung der EnEV genau das Gegenteil von dem bewirken, was sie beabsichtigt. Es werden nämlich energetisch suboptimale Gebäude am Markt bleiben, weil die vorgeschriebene energetische Modernisierung nicht finanzierbar ist.

Und diese Investitionszurückhaltung wird immer stärker, je größer die Überangebote auf den Wohnungsmärkten werden. Je größer die Wohnungsleerstände werden, desto geringer werden die Mietsteigerungen möglich sein, ohne die keine Investitionsrechnung aufgeht. Im Gegenteil, auf entspannten Märkten nehmen wir sogar einen Rückgang der ortsüblichen Vergleichsmiete auf breiter Front wahr.

Wenn aber auf einem Wohnungsmarkt die Preise sinken, wird bald überhaupt nicht mehr investiert, weder in die energetische Modernisierung, noch in Qualitätsverbesserungen, noch in die altersgerechte Anpassung der Bestände, noch in den Neubau. Und die Überangebote sorgen dafür, dass die Wohnungsmärkte auf Dauer ihre Funktionsfähigkeit verlieren. „Ökologische Monstren“ bleiben dann auf dem Markt. Sie werden, wie es im Jargon heißt, „ausgecasht“, so lange wie die Mieterträge noch oberhalb der Betriebskosten für die leerstehenden Wohnungen im Gebäude liegen. Welche Auswirkungen das auf die soziale Stabilität der betroffenen Quartiere hat, kann man sich ausmalen.

Nun könnte man argumentieren, dass sich Märkte für gewöhnlich selber regulieren. Wenn es z. B. zu viele Waschmaschinen in den Regalen gibt, dann sinken die Preise. Dann werden eben weniger Waschmaschinen produziert, bis das Überangebot weg ist und sich ein neues Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage eingependelt hat.

Aber Wohnungen sind eben keine Waschmaschinen. Wohnungen sind langlebige Investitionsgüter. Und wenn die demographische Entwicklung dazu führt, dass auf einem regionalen Wohnungsmarkt ein Überangebot entsteht, dann kann der Markt überhaupt nicht selber dafür sorgen, dass dieses Überangebot wieder verschwindet.

Im Gegenteil, das Überangebot bleibt. Eigentlich müssten Wohnungen vom Markt genommen werden, um das Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage wieder herzustellen. Das entspricht aber nicht der betriebswirtschaftlichen Logik. Denn der einzelne Eigentümer vernichtet sein Vermögen, wenn er ein Wohngebäude abreißt. Und er entlastet damit auch den Gesamtmarkt und nützt seinen Konkurrenten. Wenn aber Nutzen und Kosten beim Wohnungsabriss auseinander fallen, wird eben nicht abgerissen. Die Überkapazitäten bleiben.

Und wenn diese Überangebote dazu führen, dass die regionalen Wohnungsmärkte ihre Funktionsfähigkeit einbüßen, dann werden zahlreiche politische Ziele dadurch beeinträchtigt:

- Klimapolitische Ziele werden beeinträchtigt, weil Investitionen in die energetische Modernisierung unterlassen werden, wenn sie sich nicht rechnen.
- Sozialpolitische Ziele werden konterkariert, weil notwendige Investitionen in die altersgerechte Anpassung der Wohnungsbestände unterbleiben, da sie sich nicht durch steigende Mieten amortisieren.
- Und stadtentwicklungspolitische Ziele sind negativ betroffen, weil die Investitionszurückhaltung dazu führt, dass es in bestimmten, örtlich zusammenhängenden Beständen zur sozialen und städtebaulichen Erosion kommt; die soziale Segregation mit all ihren Folgewirkungen für Bildungschancen, sozialen Zusammenhalt und Sicherheit wird weiter zunehmen.

Um diese Szenarien zu vermeiden, um zukunftsichere Wohn- und Lebensqualitäten zu schaffen, brauchen wir funktionierende Märkte, wie der VdW Rheinland Westfalen diese in den „Wohnungspolitischen Thesen 2008“ einfordert.

Der VdW Rheinland Westfalen fordert, auf alle energie- und klimapolitischen Anforderungen zu verzichten, die die Gebote der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und der Wahlfreiheit verletzen. Energiesparstandards zu maximieren, die dann aber nicht bezahlt und umgesetzt werden können, ist nichts anderes als symbolische Politik der klimapolitischen Hardliner. Dem Klimaschutz ist am besten damit gedient, wenn die Gebäudeeigentümer die

Wahlfreiheit zwischen energetischen Maßnahmen haben und in der Lage sind, win-win-win-Situationen zu schaffen, die für sie selber wirtschaftlich sind, die den Mietern Heizkosten ersparen und die dem Klimaschutz helfen.

Der VdW Rheinland Westfalen fordert in den Thesen weiter flexible Leitbilder und Instrumente für wachsende und schrumpfende Regionen. Seit der im Jahr 2001 vom Verband beim InWIS-Institut in Auftrag gegebenen Studie „Zukunft des Wohnens“ wissen wir, dass sich die Wohnungsmarktregionen völlig unterschiedlich entwickeln. Die vom Bauministerium NRW beim Pestel-Institut in Auftrag gegebene und in diesem Jahr veröffentlichte Studie bestätigt dies nachdrücklich.

Deshalb: Wachsende Regionen, in denen sich der Wohnungsmarkt weiter anspannt, brauchen eine Förderung des Wohnungsneubaus – zu realistischen Konditionen, versteht sich. Und schrumpfende Regionen brauchen eine Abrissförderung und flexiblere Förderprogramme für die Herausforderungen des Stadtumbaus und der Stadterneuerung.

Der VdW Rheinland Westfalen fordert deshalb auch einen Umbau des Förderinstrumentariums zur Gestaltung von Schrumpfungsprozessen, d.h. eine wirksame Abrissförderung, die über einzelne Modellprojekte und die Koppelung an Neubaumaßnahmen hinausgeht. Und das bezieht sich nicht nur auf die künftige Ausgestaltung des Programms „Stadtumbau West“, sondern gilt auch für die Landespolitiken.

Wir wissen, dass sich die Politik sehr schwer damit tut, den Abriss von Wohnraum zu fördern. Schnell ist man dabei, von einem neuen Subventionstatbestand zu reden. Und für Politiker sagt es sich leicht: es sei doch eine unternehmerische Entscheidung gewesen, eine Wohnung zu bauen, und deshalb sei es auch eine unternehmerische Entscheidung, eine Wohnung abzureißen.

Dabei werden jedoch zwei Sachverhalte vergessen. Erstens sind es die gleichen Politiker, die gern betonen, dass es sich bei der Wohnung nicht nur um ein Wirtschaftsgut, sondern auch um ein Sozialgut handelt. Denn der Staat hat einst den Bau von Wohnungen gefordert und gefördert und über diese Förderung auch eine gewisse Mitverantwortung für den Wohnungsbestand übernommen. Und wenn dieser Wohnungsbestand jetzt in Teilen nicht mehr zeitgemäß ist und nicht mehr benötigt wird, dann kann sich der Staat auch nicht

einfach aus dieser Mitverantwortung herausstehlen. Und zweitens geht es nicht um neue Subventionen, sondern es geht darum, Anreize zu setzen, um im Interesse des gesamten Gemeinwesens Märkte wieder funktionsfähig zu machen.

Überangebote bei langlebigen Gütern beseitigen sich eben nicht von selbst. Das gilt für leerstehende Wohnungen genauso wie für Überkapazitäten in der Stahlindustrie, im Bergbau oder in der Landwirtschaft. In all diesen Branchen war und ist es selbstverständlich, dass der Staat den Abbau von Überkapazitäten gefördert hat bzw. fördert, beispielsweise durch Prämien für die Stilllegung landwirtschaftlicher Flächen. Nichts anderes fordern wir für die Wohnungswirtschaft – bei weitaus bedeutenderen Effekten für das Gemeinwesen.

Der VdW Rheinland Westfalen fordert in seinen „Wohnungspolitischen Thesen 2008“ ferner den Erhalt und die Nutzung des Wohnungsbauvermögens des Landes NRW einschließlich der Jahresüberschüsse der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) für einen neu zu schaffenden integrierten Entwicklungs- und Infrastrukturfonds. Nachdem der Verband bereits in seinen „Wohnungspolitischen Thesen 2004“ eine integrierte, ressortübergreifende Förderpolitik gefordert hat und Politiker verschiedener Parteien dafür ihre Unterstützung versichert haben, müssen den Worten endlich Taten folgen. Vor allem dürfen die Jahresüberschüsse der Wfa nicht mehr für die allgemeine Haushaltsanierung in NRW zweckentfremdet werden, wie dies von der CDU/FDP-Landesregierung begonnen wurde – sie gehören in den revolvingierenden Fonds, um damit Stadterneuerung zu finanzieren.

Der VdW Rheinland Westfalen fordert weiter strategische, integrierte und handlungsorientierte Konzepte unter Mitwirkung aller beteiligten Akteure vor Ort als Voraussetzung für eine öffentliche Förderung der Stadtentwicklung. Auch die Erarbeitung solcher integrierten Zukunftskonzepte muss gefördert werden, weil diese dafür sorgen, dass Fördermaßnahmen effektiver und effizienter auf die jeweiligen lokalspezifischen Bedarfe abgestimmt werden können.

Und schließlich fordert der VdW Rheinland Westfalen in den Thesen 2008 eine gesetzliche Regelung zur beschleunigten Realisierung von so genannten Housing Improvement Districts (HIDs), also von Immobilien- und Standortgemeinschaften in Gebieten, die vom Wohnen geprägt sind. Denn wir wissen spätestens seit unserem Forum Wohnungswirtschaft 2006 aus Nordamerika, dass Business Improvement Districts (BIDs), die dort selbstverständlich

auch das Housing Business einschließen, beachtliche Leistungen bei der Revitalisierung von Quartieren erzielt haben.

Uns ist vollkommen unverständlich, warum die Landesregierung in NRW ausgerechnet das Wohnen, also eine der wichtigsten Funktionen der Stadt, nicht in das Gesetz über die Immobilien- und Standortgemeinschaften aufgenommen hat. Denn auch in der Sachverständigenanhörung des zuständigen Landtagsausschusses war die Unterstützung für Housing Improvement Districts überwältigend – von den Industrie- und Handelskammern über den Städtetag bis hin zu uns – bis auf eine einzige Ausnahme, d. h. einen einzigen Verband, der dagegen opponiert hat. Wieder einmal ein trauriges Lehrbeispiel für politische Blockaden.

Ich habe eingangs gesagt, dass jede Politiker-Generation ihr Mantra vor sich her trägt. Es gab einmal eine Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg, da stellte die Schaffung einer ausreichenden Wohnraumversorgung ein solches Mantra dar. Heute ist die Wohnungspolitik nicht mehr „sexy“. Im Gegenteil, eine vollkommen überzogene Politik des Klimaschutzes sorgt derzeit dafür, dass die Belange der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik vollkommen unter die Räder geraten – und das auch noch zu Lasten des Klimaschutzes selbst.

Dennoch, zukunftsicheres Wohnen und Leben bleibt für die Menschen ein hohes Gut. Und sich darum zu kümmern, sich dafür einzusetzen und dafür zu arbeiten, wird angesichts der demographischen Entwicklung immer wichtiger. Kein politisches Ziel darf es rechtfertigen, die Bemühungen um stetige Steigerung der Wohn- und Lebensqualität zu torpedieren. Dafür wird sich der VdW Rheinland Westfalen auch in Zukunft stark machen.