

## **Statement Axel Gedaschko zum Wohnbaugipfel**

GdW - die soziale Wohnungswirtschaft / 22.09.23

Hier sitzen Ihnen die Vertreter der beiden Verbände gegenüber, die die meisten Bestandshalter von Wohnungen in Deutschland repräsentieren (rd. 95%).

Sie müssen die Häuser Instand halten, sollen sie altersgerecht umbauen, kümmern sich um die soziale Balance in den Quartieren, müssen mit dem GEG in die Revolution im Heizungskeller investieren, auf sie werden durch die EPBD weitere Investitionen in die Gebäudehülle zukommen.

Und sie sind trotz aller klaren gesellschaftlichen Notwendigkeiten nicht mehr in der Lage, bezahlbare neue Mietwohnungen zu bauen. Es ist zu teuer und das Eigenkapital schmilzt weg.

### **Unsere erste Botschaft in dieser fatalen Gemengelage ist:**

Wir wollen ein Zeichen setzen. Wir werden selbstbestimmt nicht am Wohnungsgipfel im Kanzleramt am Montag teilnehmen.

Und das aus folgenden Gründen:

Die Regierung hat über 2 Jahre zu langsam, zu spät, zu zaghaft auf die sich mit Ansage rapide verschlechternde Situation reagiert.

Sie hat Stand heute den Ernst der Lage immer noch nicht begriffen: Der Einbruch der Baugenehmigungszahlen im Julivergleich ist mit 31,5% schon historisch zu nennen.

Jetzt aber wird in aller Eile ein Maßnahmenpaket geschnürt. Das soll dem staunenden Publikum am Montag verkündet werden. Wir hatten darum gebeten mitzuberaten, zumindest aber das Paket zuvor kennen zu können.

Damit man weiß, worauf man sich am Montag einlässt. Das wurde vom Kanzleramt abgelehnt.

Wer angesichts der dramatischen Situation am Wohnungsmarkt nun sagt, er habe das Paket noch nicht fertig, den müssen wir allerdings schon fragen, warum er nicht eher angefangen hat ernsthaft zu arbeiten.

Ich kann dafür nur noch vollstes Unverständnis aufbringen.

Wir haben die Regierung seit nunmehr 2 Jahren intensiv vor dem Absturz und dem Wohnraummangel gewarnt.

Es ist so gut wie nichts geschehen um die akute Lage abzumildern.

Die Regierung hat unsere Warnungen, unsere Zahlen nicht ernst genommen.

Es treten seit Monaten aber immer stärker genau die Folgen in gewaltiger Dimension ein, vor denen wir gewarnt hatten.

Der Inhalt dieses Gipfels ist letztlich der Versuch, die eigene Inaktivität zu übertünchen.

Es ist ein Punkt für unsere Unternehmen erreicht, wo wir sagen müssen:

Das können wir einer Regierung nicht mehr durchgehen lassen.

Das haben beim GdW die Verbandsdirektoren aller Regionalverbände sowie in ihren gestrigen Sitzungen das Präsidium, der Vorstand, und der gesamte Verbandsrat einstimmig so beschlossen.

Wir waren immer bereit an allen Dingen mitzuarbeiten, die die Lage verbessern.

Und wir werden 24/7 dazu auch künftig bereit sein.

Aber bei einer erwartungsgemäß bloßen

Verkündungsveranstaltung nach heftigen Versäumnissen der Regierung mitzuwirken - dazu sind wir nicht bereit.

Ungläubig habe wir dann ein Interview mit der Bauministerin gelesen:

Zur Neuen Osnabrücker Zeitung sagte sie:

Ich sehe keinen Niedergang auf den Bau zukommen. Es gebe eine kurze konjunkturelle Herausforderung. Es mache ihr Sorge, dass wir die Lage schlechter reden, als sie tatsächlich ist.

Und dass sich die Menschen an die höheren Zinsen gewöhnen werden.

Es geht bei uns nicht um Gewöhnung. Es geht ganz schlicht um Bezahlbarkeit.

Auf uns wirkt das wie aktive Wahrnehmungsverweigerung. Und es geht doch nicht allein um Bauunternehmen.

Wohnen ist ein Menschenrecht. Die Dimension, in der bezahlbares Wohnen nicht mehr entstehen kann, wird hier einfach nicht erkannt.

Wir haben aber auch den Eindruck, dass die Ministerin in ein Rennen geschickt wurde, was sie nicht gewinnen konnte. Daran hat neben Habeck und Lindner natürlich auch der Kanzler seinen Anteil.

Sie konnte zwar jetzt an vielen kleineren Schrauben drehen. Aber das hat auf die akute Situation so gut wie keinen durchgreifenden Einfluss.

Und dann ist da noch der Blick auf den letzten Kanzlergipfel:

Wir hatten davor dringlichst darauf hingewiesen, dass der Bau von 400.000 Wohnungen für 2023 völlig absurd ist.

Uns liegen die Investitionsplanungen unserer Unternehmen vor.

Die Presse hat dies auch ausführlich dargestellt.

Es war eigentlich alles glasklar.

Und dann treten der Bundeskanzler und die Bauministerin nach der gemeinsamen Runde auf den Rasen des Kanzleramtes und verkünden, man sei sich einig, dass wir in 2023 400.000 Wohnungen schaffen.

Ich muss sagen ich war sprachlos und fühlte mich total auf den Arm genommen.

Dann die Regierungsklausur von Meseberg als Rettungsanker? Da ist die geplante Einführung einer degressiven AfA. Sie hilft unseren Bestandhaltern aber so gut wie gar nicht. Denn die Wohnungsunternehmen haben das getan was die Regierung gerne wollte: sie haben überdurchschnittlich modernisiert, haben überdurchschnittlich gebaut. Als Folge schieben sie hohe Verlustvorträge vor sich her. Wir hatten daher als Pendant eine Investitionszulage angeregt. Nichts.

Und eine Einführung verkürzter Abschreibungsfristen bei Investitionen in den Klimaschutz soll alle Branchen unterstützen. Aber nicht die Wohnungswirtschaft. Die ist ausdrücklich ausgenommen.

Begründet wird dies mit EU-Regeln. Diese aber wurden so geändert, dass auch die Immobilienbranche seit dem 1. Juli in die verkürzten Fristen einbezogen werden darf.

Die Regierung aber handelt so, als ob die alte Rechtslage noch bestehen würde.

Wir haben dann gefragt: Was habt ihr denn für uns?

Antwort: Die Neue Wohnungsgemeinnützigkeit.

Ausgerechnet um die haben wir uns nun überhaupt nicht gerissen. Zu schwer wiegen die fatalen Erinnerungen an die alte Gemeinnützigkeit, als Mehltau auf der Branche lag.

Innovationen gab es nur im Schneckentempo.

Aber das Ganze ist zudem ein Fake:

Es gibt überhaupt gar keinen Gesetzentwurf, noch nicht einmal ein Konzept. Es ist also völlig unklar was da kommen soll.

Und dann ist auch gar kein Geld da. Der Haushaltsentwurf liegt gerade auf dem Tisch. Und weder für 2024 noch in der mittelfristigen Finanzplanung ist da ein Cent vorgesehen.

Es ist also eine echte Luftnummer, die uns als heißes Versprechen präsentiert wird.

**Unsere zweite BOTSCHAFT:**

Wir brauchen ein neues, ein wahrhaftiges Versprechen für bezahlbaren Neubau.

Die überwiegende Zahl der Menschen kann sich heute die Anmietung einer neuen Wohnung nicht mehr leisten. Das sind die Menschen mit mittlerem Einkommen. Sie haben keinen Anspruch auf vergünstigten Wohnraum.

Für sie kommen nur die frei finanzierten Wohnungen in Betracht. Und da liegt die Neubaumiete spielend bei 17 € bis 20 €. Nicht wegen Gewinnmaximierung, sondern schlicht wegen der exorbitant gestiegenen Baukosten, den Zinsen und einer völlig weggebrochenen Förderung in diesem Bereich.

Wir fordern daher eine Absenkung der MWSt von 19% auf 7% und eine Zinsverbilligung auf 1%.

Im Gegenzug bieten wir garantierte Mieten, die je nach Lage dann zwischen 9 und 12 € liegen.

Und wir tragen unseren Teil dazu bei: 2. europaweite Ausschreibung für serielles Bauen.

Wir erwarten interessante Preise, die die Absenkung der MWSt und die Zinsverbilligung noch einmal unterstützen.

Frage: Was ist mit den Steuerausfällen?

Wenn es keine Absenkung gibt, werden die entsprechenden Wohnungen gar nicht gebaut. Dann gibt es gar keine Grunderwerbsteuern, gar keine MWSt, keine Lohnsteuern, keine Ertragssteuern.

Das ist das schlechteste Geschäft für den Staat überhaupt.

Die Erhöhungen der Förderung im sozialen Wohnungsbau sind wichtig und die begrüßen wir ausdrücklich. Aber:

Das kompensiert letztlich nur die Baukostensteigerungen von über 40% allein in den letzten 3 Jahren.

Das Ziel von 100.000 geförderten Wohnungen wird dadurch wieder weit verfehlt.

### **3. Botschaft: wir arbeiten 24/7 mit allen Verantwortlichen an Lösungen weiter**

Wir werden jederzeit jede Chance nutzen, auch künftig konstruktiv an Lösungen mitzuarbeiten.

Wir werden jetzt einer Veranstaltung fern bleiben, die dies nicht gewährleistet.

Aber wir werden übermorgen genauso intensiv und engagiert im Bündnis weiter mitarbeiten, um zu wirksamen, schnellen Lösungen für die Menschen zu kommen.

### **4. Botschaft: Wir wirken beständig um etwas zu bewegen**

Seit Jahren arbeiten wir konzeptionell an der Schaffung verschiedener Modelle des Mitarbeiterwohnens.

Wir sind diejenigen, die bereits vor 5 Jahren mit der ersten europaweiten Ausschreibung für serielles Bauen den Anstoß zum schnelleren und günstigeren Bauen gegeben haben.

Jetzt steht gerade die zweite Ausschreibung kurz vor dem Abschluss.

Wir unterstützen seit Jahren die DENA bei der Einführung des seriellen Sanierens in Deutschland.

Einige Wohnungsunternehmen haben hierzu sogar schon Joint Ventures gegründet um schneller und besser voranzukommen.

Unsere Mitgliedsunternehmen haben schon vor längerer Zeit die Initiative Wohnen 2050 gegründet, um sich gegenseitig zu unterstützen und geeignete Werkzeuge zur Erreichung der Klimaziele zu schaffen.

Sie haben eigene Hochschuleinrichtungen und Weiterbildungsakademien, um dem Nachwuchs der Branche die bestmögliche Qualifikation für ihren Berufsweg mitzugeben.