



FOTO: TRICKY SHARK/STOCK.ADBE.COM

IVV-Interviewreihe „Wohnen der Zukunft weitergedacht“

## „Nicht auf Vorgaben von oben warten“

Im Koalitionsvertrag der Ampel-Regierung stehen zahlreiche ehrgeizige Maßnahmen für eine wirkungsvollere Wohnungsbaupolitik. Im IVV-Interview weist Günter Vornholz darauf hin, dass es sich zumeist um wohlklingende Ankündigungen handelt. Der Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School rät der Wohnungswirtschaft allerdings nicht zum Abwarten. Ganz im Gegenteil.

Die Wohnungswirtschaft steht vor enormen Herausforderungen: Einerseits muss sie ihre Bestände klimafreundlich umrüsten, andererseits soll sie für bezahlbaren Wohnraum sorgen. Weitere Herausforderungen sind die Digitalisierung, der Fachkräftemangel, die begrenzte Verfügbarkeit entwicklungsfähiger Flächen in Großstädten und ein zunehmender Wohnungsleerstand in ländlichen Regionen. Von der neuen Bundesregierung erwartet die Branche, dass sie die Wohnungs- und Baupolitik so gestaltet, dass Lösungen für bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen unbürokratisch, wirtschaftlich und sozial verträglich umsetzbar sind. Im Gespräch mit der IVV erläutert Prof. Dr. Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School, ob der Koalitionsvertrag die Erwartungen erfüllt und wo nachgebessert werden muss, damit Anspruch und Wirklichkeit zueinander finden.

Herr Prof. Vornholz, welchen Eindruck macht der Koalitionsvertrag der Ampel-Koalitionäre auf Sie angesichts



FOTO: EBZ/SASCHA KREMLAU

“

Die angekündigten Änderungen beim Mieterschutz sind eher kosmetischer Natur.

PROF. GÜNTER VORNHOLZ

der Herausforderungen der Wohnungswirtschaft? Großer Wurf oder viel „Klein-Klein“?

Die Ampel-Koalition hat sich für den Immobiliensektor ambitionierte Ziele gesetzt, die sehr hohe Herausforderungen beinhalten. Abzuwarten bleibt die konkrete Umsetzung der zum Teil nur angerissenen, aber noch nicht näher ausgeführten Ziele und Maßnahmen. Es handelt sich um Absichtserklärungen, die bislang weder in den parlamentarischen Gremien diskutiert noch in Gesetze umgesetzt worden sind. Von daher: Bange machen gilt nicht. Hervorzuheben ist aber die eindeutige, klare Zukunftsorientierung. Probleme werden aufgezeigt und es gibt eine starke Offenheit gegenüber innovativen Technologien. Das alles bietet für die Wohnungswirtschaft viele Chancen und Potenziale, die kreativ zu nutzen sind.

Der Wunsch der Branche nach einem eigenständigen Bauministerium hat sich erfüllt. Die Bitte um eine langfristige Perspektive beim Klimaschutz scheint



**Frische Farbe für sanierte Gebäude: Die Wohnungswirtschaft sollte die klimafreundliche Modernisierung nicht zur Hängepartie werden lassen, sondern jetzt handeln, wo immer es sich rechnet.**

jedoch bisher ungehört geblieben zu sein, angesichts der im Koalitionsvertrag formulierten Absicht, dass Klimaschutzgesetz noch in diesem Jahr weiterentwickeln und ein Klimaschutz-Sofortprogramm auf den Weg zu bringen. Das klingt mehr nach Hektik als nach Verlässlichkeit, oder?

Bauen und Wohnen werden in der neuen Bundesregierung mehr Gewicht erhalten. Die Bau- und Wohnungspolitik wird sogar als die soziale Frage unserer Zeit gesehen. Erstmals seit 1998 wird es wieder ein eige-

nes Bauministerium geben. Das ist uneingeschränkt zu begrüßen. Angesichts der schon seit Jahren gegebenen Probleme und Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten ist das ein längst überfälliges Vorhaben. Die Regierungskoalition beabsichtigt, das „Wohnen der Zukunft bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm und innovativ“ zu machen. Klimaschutz wird das zentrale Thema der nächsten Jahre sein. Mitte Januar hat Klima-Minister Habeck seine Vorstellungen über die langfristigen Ziele formuliert, aber auch das sind bislang nur Absichtserklärungen. Teilweise

sind auch andere staatliche Ebenen wie die Bundesländer einzubinden, sodass sich vielfach wohl nur ein Kompromiss ergeben wird. Von daher weder Hektik noch in Stein gemeißelte Maßnahmen. Wir werden uns auf viele Diskussionen mit den verschiedenen Interessengruppen einstellen müssen. „Ruhig bleiben und natürlich selbst aktiv werden“ heißt die Devise. Wenn wir der Überzeugung sind, dass die Klimakatastrophe eine der wesentlichen Herausforderungen ist, dann kann die Wohnungswirtschaft selbst schon aktiv werden. Es muss nicht immer auf Gesetze und Vorgaben von oben gewartet werden.

**Offen ist, ob die KfW-Effizienzhausstufe 40 bei Neubauten der neue Niedrigstenergiestandard gegenüber der EU wird. Ebenso unklar ist, inwieweit die KfW-Effizienzstufe 70 bei Bestandsanierungen dazu beiträgt, die Klimaziele zu erreichen oder ob nicht nachgebessert werden muss, also eine weitere Abstufung nötig ist. Wie sehen Sie die angekündigten, erneuten Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes? Sorgen sie nicht zusätzlich für Unsicherheit?**

Auch die Klimaziele im Gebäudesektor unterliegen einer parlamentarischen und gesellschaftlichen Diskussion, in der es verschiedenste Interessengruppen gibt. Welche Beschlüsse nach dem langwierigen Verhandlungsprozess herauskommen werden, ist nicht vorherzusagen. Aber die Wohnungswirtschaft kann sich auf Verschärfungen der Vorschriften einstellen. Aber auch hier gilt, warum warten? Wenn sich ökologische

ANZEIGE

## ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein – für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

**ENERGIE FÜR MEHR.**

[WWW.GETEC-ENERGYSERVICES.COM](http://WWW.GETEC-ENERGYSERVICES.COM)





**Bundestagspräsidentin Bärbel Bas verteidigt im Bundestag Bundesbauministerin Klara Geywitz: Wohnungsbau ist die soziale Frage unserer Zeit.**

FOTO: FLORIAN GÄRTNER/PHOTOTHEK

Maßnahmen ökonomisch rechnen, dann sollten diese auch jetzt schon umgesetzt werden. Angesichts der in den letzten Monaten stark gestiegenen Energiekosten achten Mieter verstärkt auf die Heizkosten. Das ist auch für die kommende Zeit zu erwarten, daher sind Vermieter mit gut isolierten Wohnungen klar im Vorteil.

**Einfalllos wirkt die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029, um angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten. Braucht es nicht wesentlich weitreichendere Instrumente, damit es tatsächlich zu einer Wende auf den Wohnungsmärkten kommt? Was ist vom Baulandmobilisierungsgesetz der Vorgängerregierung zu halten?**

Der Schutz der Mieter ist ein zentrales Anliegen der Koalition, was sich auch in den Beschlüssen widerspiegelt. Die geltenden Mieterschutzregelungen will die Ampel-Regierung evaluieren und verlängern. Diese Maßnahmen werden zu niedrigen Erträgen bei den Vermietern führen, dürften darüber hinaus aber keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf das Wohnangebot und den Umfang der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben. Insgesamt fallen die geplanten Maßnahmen weit weniger heftig aus, als von der Wohnungswirtschaft befürchtet. Es sind doch eher kosmetische, denn revolutionäre Eingriffe; eigentlich bleibt alles beim Alten, wenn auch mit ein paar anderen Zahlen.

Zentral ist aber die Frage, ob diese Maßnahmen mittelfristig überhaupt noch notwendig sind. Alle Quellen, wie zum Beispiel die Bundesbank, berichten über sinkende Mietzuwächse in den letzten Jahren. Die Mietsteigerungen liegen aktuell deutlich unter der Inflationsrate. Vereinzelt wird es Quartiere oder Bezirke geben mit höheren

Mietsteigerungen, aber das kennzeichnet ja In-Viertel. Allgemein ist mit einer weiteren Beruhigung auf den Mietmärkten zu rechnen.

**Interessant ist das Angebot, Kommunen bei der Einführung eines Potenzialflächenregisters zu unterstützen. Allerdings wird dies nicht näher ausgeführt. Gute Idee oder neues Bürokratiemonster?**

Das wörtliche Zitat lautet: „Wir wollen Kommunen helfen, Potenzialflächenregister einzuführen.“ Das ist alles; konkrete Maßnahmen oder Finanzierungsvorschläge fehlen. Von daher ist eine solche Absichtserklärung aktuell nicht zu bewerten. Es liegt an den Kommunen, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, wozu auch ein Register gehören kann. Aber das hängt von dem konkreten Einzelfall ab.

**Wie ist das Vorhaben zu bewerten, graue Energie und Lebenszykluskosten stärker in den Fokus zu nehmen? Dazu soll ein digitaler Gebäuderessourcenpass eingeführt werden. Zudem wird erwogen, zu einer Kreislaufwirtschaft zu kommen und eine nationale Holzbau-, Leichtbau- und Rohstoffsicherungsstrategie aufzulegen. Könnten das Impulsgeber für die Schaffung von klimafreundlichem und zugleich bezahlbarem Wohnraum sein oder wären das Bremsklötze?**

Ein ganzheitlicher Ansatz ist grundsätzlich sehr zu begrüßen. Insbesondere die häufig festzustellende Sicht auf einzelne Details kann zu kontraproduktiven Lösungen führen. Aber auch hier kommt es letztlich auf die konkrete Ausgestaltung an. Die Wohnungswirtschaft – Unternehmen und Mieter – haben ihren Beitrag zu einem

klimagerechten Zustand zu leisten. Das wird sicherlich nicht ohne zusätzliche Kosten gehen, aber insbesondere Investitionen für Wohnungen, die weniger Heizkosten verursachen, haben langfristig sehr positive Folgen. Das wird gerade dann deutlich, wenn der gesamte Lebenszyklus einer Wohnimmobilien mit all ihren Kosten und Erlösen betrachtet wird.

**Deutlich unterbelichtet erscheinen die Themen Smart City, Smart Home und Digitalisierung. Benötigen die Ampel-Koalitionäre noch mehr Input aus der Branche, um Wegweisendes zu formulieren?**



Allgemein ist mit einer weiteren preislichen Beruhigung der Mietmärkte zu rechnen.

**PROF. GÜNTER VORNHOLZ**

Es ist schon an anderer Stelle kritisiert worden, dass das Thema Digitalisierung in dem Koalitionspapier unterrepräsentiert ist. Das verwundert schon ein wenig, insbesondere wenn wir die Wahlkampfaussagen betrachten. Grundsätzlich sind aber Ansätze und Absichtserklärungen vorhanden. Es ist aber auch so, dass eine staatliche Förderung von neuen Technologien nicht ausreichend ist. Wichtig ist die Umsetzung in der Praxis. Wenn neue Technologien für Anbieter und Nachfrager der Wohnungswirtschaft genügend ökonomisches Potenzial bieten, dann wird eine Umsetzung erfolgen. Von daher sind Wohnungsunternehmen und zudem PropTechs gefordert, ökonomische Lösungen zu entwickeln, für die die Mieter bereit sind zu zahlen. Auch hier gilt, warum warten? Selbst aktiv werden!

**Herr Prof. Vornholz, wir danken Ihnen für das Gespräch.**



**Autorin  
Dagmar Hotze,  
freie Journalistin**