

# Einige Baustellen, viele positive Signale

## Interview mit Dr. Jürgen Heyer

Dirk Labusch, Freiburg

**Das Gros der Koalitionsvereinbarungen ist gut und richtig, jedoch fehlen Investitionsanreize für den Neubau. Alle neuen Gesetze werden daran gemessen werden müssen, ob sie diesen fördern oder verhindern. Die neue Struktur der Ministerien ist eine große Herausforderung, meint der Präsident des Deutschen Verbands.**

[www.deutscher-verband.org](http://www.deutscher-verband.org)



**Herr Dr. Heyer, die Aufstockung der Städtebauförderung, die Wiedereinführung des Bundeszuschusses für den altersgerechten Umbau und ein Bündnis für Wohnen sind wichtige Signale ...**

**Heyer:** Das stimmt, und diese Signale begrüßt der Deutsche Verband ausdrücklich. Doch leider fehlen zusätzliche Investitionsanreize für den Neubau. Und die Immobilienwirtschaft hat auch bei der vereinbarten Mietpreislösung und noch mehr bei der Reduzierung der Umlage für energetischen Modernisierungen große Bauchschmerzen. Wichtig ist nun, dass eine Politik aus einem Guss erfolgt. Die Koordinierung wird enorm wichtig, da wir es künftig mit noch mehr Ansprechpartnern in verschiedenen Ministerien zu tun haben werden.

**Inwiefern?**

**Heyer:** Die für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zuständigen Abteilungen und Referate sind künftig im Umweltministerium. Die Raumordnung bleibt aber im Verkehrsministerium. Im erweiterten Wirtschaftsministerium wird die für die Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung immens wichtige Energiewende gemacht – die entsprechenden Fachabteilungen und -re-

ferate werden dort gebündelt. Auch die EU-Strukturfonds, die die nachhaltige Stadtentwicklung fördern, werden dort verwaltet und die für die Innenstadtentwicklung wichtige Einzelhandelspolitik ist ebenfalls dort verortet. Und schließlich arbeiten wir für ein großes Programm zu Wohnen und Leben im Alter auch eng mit dem Bundesfamilienministerium zusammen.

**Das einst so stolze Bauministerium ist mit zwei Abteilungen dem Umweltministerium angegliedert worden. Sehen Sie das als nachteilig an?**

**Heyer:** Nein. Wir müssen nur darauf achten, dass die Umweltziele nicht zu sehr dominieren. Im BMVBS war der Verkehrsbereich sehr dominant. Vielleicht gibt es im neuen Bundesbau- und -umweltministerium eine stärkere Ausgewogenheit. Wo, wenn nicht dort, können die notwendigen Kompromisse erreicht werden zwischen den Anforderungen von Umwelt- und Klimaschutz mit den Bedürfnissen nach Sozialverträglichkeit und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit?

**Was bedeutet denn die Neugliederung für die Bildung von Ausschüssen im Bundestag?**

**Heyer:** Wohnen, Bauen, Stadtentwicklung werden nun im Umwelt- und Bauausschuss bearbeitet. Der benötigt Kompetenz und Verständnis für die Branche und die Stadtentwicklung. Der Ausschuss für Verkehrs-, Bau- und Stadtentwicklung, der zwar ebenfalls stark durch die Verkehrspolitik geprägt wurde, hatte in den letzten Jahren einige engagierte und gute Bau- und Stadtentwicklungspolitiker. Im Umweltausschuss muss diese Kompetenz nun aufgebaut werden.

**Ihre Meinung zur Mietpreislösung?**

**Heyer:** Das ist sicher keine Maßnahme für mehr Wohnungsneubau, sondern schreckt Investoren eher ab. Und die Frage bleibt, ob sie den wirklich Bedürftigen tatsächlich hilft.

**Geplant ist eine Anpassung des Wohngelds.**

**Heyer:** Die ist auch dringend notwendig. Aber sie ist, wie die soziale Wohnraumförderung, nur ein Tropfen auf den heißen Stein und erreicht nicht diejenigen, die in den überhitzten Ballungsgebieten als Durchschnittsverdiener Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben. Hier wäre eine verbesserte Abschreibung sicher hilfreich. Wir haben dies in der

AG Wohnen auch erörtert und sind zu dem Schluss gekommen, dass dies aber politisch kaum durchsetzbar ist.

#### **Wieso nicht?**

**Heyer:** Es stimmen Ländervertreter und Bundespolitiker mit entspannten Wohnungsmärkten dagegen, da auch sie über den Länderfinanzausgleich Steuereinnahmen verlieren, selbst wenn die verbesserte AfA nur auf bestimmte Ballungsräume regionalisiert wird. Das ist bedauerlich, da der Bund steuerpolitisch Anreize setzen könnte. Wir brauchen differenzierte Lösungen, denn die Entwicklung in Deutschland ist differenziert.

#### **Das Programm „altersgerechtes Umbauen“ soll wiederbelebt werden ...**

**Heyer:** Das ist gut und sehr wichtig. Die Unterbringung in Altersheimen kann sich unser Sozialstaat vor allem auf mittel- und langfristige Sicht gar nicht leisten. Insgesamt müsste die Bundesförderung sicher weiter erhöht werden. Aber der Bund allein wird nicht die Finanzierung für diese immense Aufgabe aufbringen können. Zusätzlich ist im Übrigen neben dem altersgerechten Umbau auch die Kombination verschiedener Angebote für Unterstützung, Pflege, Gemeinschaftsaktivitäten und Nahversorgung im Quartier. Das ist ein wichtiger Ansatz, den wir als DV mit zwei großen Projekten betreiben.

#### **Die Bundesbauministerin legt den Fokus auf Wohnungsneubau. Welche Rolle spielt hier der Deutsche Verband?**

**Heyer:** Das hat in der Tat für mich die größte Dringlichkeit. Alle Gesetze, die die Große Koalition auf den Weg bringt, müssen daran gemessen werden, ob sie den Neubau fördern oder verhindern. Das erfordert sorgfältigste Beobachtung. Daran wird sich auch der Deutsche Verband beteiligen. Wir bieten dem Ministerium an, unsere neutrale Plattform zu nutzen, um die Dinge, die noch nicht geklärt sind, bei uns hinter verschlossenen Türen zu diskutieren und daraus für die Regierung abgestimmte Vorschläge zu machen. Ich würde mich freuen, wenn das Ministerium diese Chance, die der DV bietet, wahrnehmen würde.

#### **Gibt es neue Herausforderungen für den Deutschen Verband?**

**Heyer:** Seine Aufgabe ist es, mit allen Akteuren ausgewogene Lösungen zu finden. Seine Stärke ist es, eine neutrale Dialogplattform all der öffentlichen und privaten Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Stadt- und Raumentwicklung inklusive der Finanzinstitute zu sein. Dies gilt es noch stärker in die Öffentlichkeit zu tragen. Das ist

nicht ganz einfach, da die Medien meist nur plakative Botschaften hören wollen.

#### **Haben Sie einen besonderen Wunsch an die Bundesbauministerin?**

**Heyer:** Ich kann die neue Ministerin nur ermuntern, den „Bau“-Begriff mit Würze und neuem Inhalt zu füllen und sich die Stadtentwicklung und die Wohnungsbaupolitik richtig auf die Fahnen zu schreiben. ←|