



# Interviews

**Datum: 17. Mai 2023**

## **Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender von Vonovia, im Gespräch mit Maria Grunwald**

**Maria Grunwald:** Wir haben gehört: Das Ganze ist auch durchaus Thema bei der heutigen Jahreshauptversammlung des börsennotierten und größten Wohnungsunternehmens in Deutschland, der Vonovia. Den Vorstandsvorsitzenden der Vonovia, Rolf Buch, begrüße ich jetzt am Telefon. Guten Morgen!

**Rolf Buch:** Guten Morgen, Frau Grunwald.

**Grunwald:** Herr Buch, warum lohnt es sich für die Vonovia nicht mehr neu zu bauen?

**Buch:** Die Rechnung ist ja ganz einfach. Die Baukosten sind in den letzten Jahren pro Quadratmeter von 3000 auf 5000 Euro gestiegen. Wie die Bauministerin ja richtig gesagt hat, sind die Zinsen auch noch explodiert, und Sie können ausrechnen, dass Sie heute eine Miete von 18 bis 20 Euro aufrufen müssten, um alleine nur die Finanzierungskosten zu decken, also gar keine Rendite zu machen, und das funktioniert nicht. 18 bis 20 Euro ist zu viel, das kann kein normaler Mensch als Miete leisten, und deswegen ist es auch richtig, dass wir die letzten Bauplätze in den großen Städten nicht noch mit teuren Luxuswohnungen zu bauen. Deswegen ist die Entscheidung leider richtig, nicht zu bauen, sondern zu warten, bis wir das Problem lösen. Das Problem ist eigentlich nur an drei Stellen lösbar: Entweder ich kann die Kosten runternehmen, ich muss wieder zurück auf die 3000, ich kann an der Förderung arbeiten, wobei wir bei Vonovia sagen, Förderung alleine ist bei der Menge, die gebaut werden muss – jedes Jahr 100 Milliarden -, darüber werde ich über die Förderstrecke das nicht hinbekommen. Und ich muss letztlich schauen, dass ich die Miete verteile auf die entsprechend starken Schultern, die das dementsprechend tragen können. Aber das Wesentliche sind Baukosten.

**Grunwald:** Das Wesentliche sind Baukosten, sagen Sie. Aber die Vonovia hat ja im letzten Jahr seinen Umsatz, seinen Gewinn, sein operatives Ergebnis gesteigert und Sie rufen auch nach Subventionen. Deswegen noch mal: Warum keine Neubauten?

**Buch:** Das mit dem „Gewinn gesteigert“ – wir haben im ersten Quartal rote Zahlen geschrieben und haben ja auch die Dividende gekürzt. Insofern ist die Geschichte, die wir jahrelang gehört haben, die Gewinne steigen immer, glaube ich, jetzt auch zu Ende erzählt.

**Grunwald:** Aber für die letzten Jahre traf das ja zu. Man hätte ja auch einen Puffer anlegen können.

**Buch:** Genau! Das Problem ist, jetzt im Moment sieht man offensichtlich, dass die Werte sich tatsächlich auch in den Zahlen niederlegen. Aber noch mal: Das Thema Neubau, 5000 Euro Kosten, wenn Sie vier Prozent – das ist heute die Finanzierungssätze – darauf ausrechnen, dann kommen Sie auf eine Miete von 18 bis 20 Euro, alleine nur um die Kosten, die die Banken Ihnen in Rechnung stellen, über die Miete zu refinanzieren. Ich glaube, da ist das Problem.

**Grunwald:** Caren Lay, die wohnungspolitische Sprecherin der Linksfraktion, hat in der Presse gesagt: „Profitgetriebene Konzerne sind kein verlässlicher Partner beim Wohnungsbau. Sie bauen nur, wenn es sich schnell rentiert.“ – Wie entkräften Sie das?

**Buch:** Noch mal: Das Thema „schnell rentieren“ ist mit der Rechnung, die ich gerade gemacht habe, glaube ich, weg. Ich glaube, wir müssen bei den Kosten noch mal sehen – und das ist ein wichtiger Punkt –, dass ungefähr 40 Prozent der Kosten staatsinduziert sind. Das heißt: Wenn der Staat entsprechende Anforderungen zurücknehmen würde, auf Mehrwertsteuer zum Beispiel verzichten würde, oder auch die Grunderwerbssteuer sich noch mal anschauen würde, dann könnte man die Kosten senken. Aber was noch viel wichtiger ist, ist, dass wir eine Koordination in den Ministerien brauchen. Wir haben eine Bauministerin, die sich anstrengt und wirklich auch gut arbeitet, die aber abhängig ist von den Landesbauämtern und letztlich von den Kommunen. Wir haben eine Umweltministerin, die sagt, wir dürfen keinen Flächenverbrauch mehr haben. Nur Bauen ohne Fläche ist schwierig. Wir haben einen Wirtschaftsminister, der die Standards nach oben treibt, weil er sagt, auch berechtigt, wir müssen für die Gebäude höhere Klimaschutzanforderungen machen. Wir haben einen Finanzminister, der sagt, ich habe keine Fördermittel. Wir haben einen Justizminister, der aufgerufen ist, die Mietgesetzgebung weiter zu verschärfen. Das hilft aber jetzt auch nicht Investitionen. Und dann haben wir noch den Arbeitsminister, der auch richtigerweise jetzt 400, 500.000 Menschen jedes Jahr in dieses Land bringen muss, was auch eine sehr wichtige Thematik ist. Nicht falsch verstehen hier, ich halte das für richtig. Nur ganz entscheidend wird sein, wo diese Menschen alle leben müssen.

**Grunwald:** Ich setze da an. Herr Buch, ich höre raus, Sie sagen, ja, die Politik muss sich da besser abstimmen und besser koordinieren. Ich komme noch mal auf das Geld zurück. Sie haben ja auch in den letzten Jahren Mietsteigerungen gehabt, Sie haben die Mieten erhöht. Ich bleibe noch mal bei dem Punkt. Wieso haben Sie keinen finanziellen Spielraum für Neubauten, mal abgesehen von all diesen Auflagen, die Sie gerade geschildert haben, oder der fehlenden Koordinierung aus Ihrer Sicht bei der Politik? Da müsste doch Geld da sein.

**Buch:** Wir haben in den letzten Jahren ja Rekordsummen investiert, sowohl in Neubau wie auch in die energetische Modernisierung.

**Grunwald:** Aber Sie haben ja auch die Mieten erhöht.

**Buch:** Ja, aber die Mieten haben wir sehr moderat erhöht in Höhe der Inflationsraten, die in den letzten Jahren ja sehr niedrig waren.

**Grunwald:** Sieht der Mieterverbund anders.

**Buch:** Ja, gut. Das sind ja Zahlen. Das ist ja glücklicherweise keine Interpretation, sondern das sind im Endeffekt Zahlen, die dafür sprechen, und die Mieterhöhung im Bestand war extrem moderat.

**Grunwald:** Herr Buch, wir haben es gerade gehört, auch in unserem Beitrag davor. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland ist hoch und Sie stehen dem größten Wohnungsunternehmen Deutschlands vor. Haben Sie da nicht auch eine gesellschaftliche Verantwortung und sollten bezahlbaren Wohnraum neu schaffen?

**Buch:** Ja, die haben wir. Die nehmen wir auch sehr ernst. Deswegen haben wir ja auch in den letzten Jahren bezahlbaren Wohnraum geschaffen. Nur am Ende des Tages brauchen auch wir entweder eine Bank, die auf Zinsen verzichtet in der Rechnung, oder aber jemanden, der uns Geld umsonst gibt. Beides ist nicht zu finden und am Ende des Tages muss man sagen, die Konstellation ist so wie sie ist und die Zinssätze setzen nicht wir fest.

**Grunwald:** Aber für den bezahlbaren Wohnraum wird es ja Förderung geben. Wir haben ja die Bundesbauministerin auch im Beitrag gehört.

**Buch:** Wobei auch da noch mal die Relationen. Der Bau von 400.000 Wohnungen kostet im Jahr 100 Milliarden Euro. Das muss irgendjemand finanzieren. Die bisherigen Förderungen reichen überhaupt nicht aus. Aber bitte verstehen Sie mich nicht falsch. Wir werden das über Förderung nicht lösen können. Ich akzeptiere, dass Herr Lindner sagt, ich habe nicht genug Geld in der Staatskasse, sondern wir müssen das Thema lösen, wie wir die Baukosten runterkriegen, und da kommt diese Staatsquote von 40 Prozent. 2000 der 5000 Euro sind letztlich durch staatliche Entscheidungen induziert und da muss man vielleicht mal drüber nachdenken, ob wir die alle brauchen.

**Grunwald:** Herr Buch, Wohnraum wird benötigt. Sie sagen, neu bauen ist gerade für uns nicht zu machen, das war eine richtige Entscheidung. Muss man da nicht zwangsläufig darüber nachdenken, das Geschäftsmodell börsennotierter Wohnungsunternehmen komplett abzuschaffen und der Staat steigt da ein? Das sagen ja auch viele Kritiker.

**Buch:** Auch der Staat kann das Thema, die Finanzierungslücken nicht decken, sondern er müsste dann subventionieren. Und Sie sehen ja auch nicht nur bei den privaten Unternehmen, die den Neubau einstellen, sondern auch bei allen kommunalen und anderen, auch staatlich kontrollierten Unternehmen. Das ist kein Phänomen, wo Staat oder privat, sondern es ist ein Problem, dass sich die Wirtschaftlichkeit nicht mehr rechnet und das in irgendeiner Form finanziert werden muss.

**Grunwald:** Aber der Mieterbund etwa in NRW sagt ganz offen, das Geschäftsmodell börsennotierter Wohnungsunternehmen funktioniert nicht. Es sei unanständig, Gewinne auf Kosten der Menschen immer weiter maximieren zu müssen. Wohnung ist ja schließlich ein Grundbedürfnis. Wohnungen gehören nicht an die Börse. – Wie stehen Sie dazu?

**Buch:** Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Es ist extrem wichtig, dass Menschen bezahlbaren Wohnraum haben. Das ist unstrittig. Das haben wir, glaube ich, als Vonovia in den letzten Jahren auch sehr gut nachgewiesen, dass wir das können. Schauen Sie an, dass wir nahezu keine Zahlungsausfälle haben. Wir haben offensichtlich ein Härtefall-Management, wo wir all die Leute, die ihre Miete sich nicht leisten können, entsprechend vorher auffangen, so dass da gar keine Zahlungsausfälle kommen. Und unsere Miete ist durchschnittlich bei ungefähr sieben Euro. Das ist jetzt auch keine Wuchermiete.

**Grunwald:** Das sagen Sie. Das sieht der Mieterbund anders. Und es gibt ja durchaus auch immer wieder Klagen, die Sie erreichen. Fragen wir trotzdem noch mal in eine andere Richtung. Was müsste denn passieren, damit die Vonovia wieder neu baut, wenn Sie das noch mal kurz zusammenfassen?

**Buch:** Wir müssen im Endeffekt dieses Dreieck aus Kosten, Förderung und Miete wieder in Einklang bringen. Da wird es sicherlich wesentlich darum gehen, dass wir die Kosten reduzieren, und da ist es, glaube ich, entscheidend, dass auch gerade die staatlich induzierten Kosten noch mal angegangen werden. Baumaterialien kann keiner von uns senken. Das ist die Materialindustrie. Die Zinsen werden wir auch alle nicht senken können. Das ist letztlich die EZB. Wir müssen über ein stabiles Fördersystem nachdenken und wir müssen darüber nachdenken, wie Mieten auf die starken Schultern besser verteilt werden können.

**Grunwald:** Sie wünschen sich da noch mehr Förderung, höre ich da auf jeden Fall noch mal raus.

*Äußerungen unserer Gesprächspartner geben deren eigene Auffassungen wieder. Der Deutschlandfunk macht sich Äußerungen seiner Gesprächspartner in Interviews und Diskussionen nicht zu eigen.*