

# M Modernisierung

ModernisierungsMagazin, Zeitschrift für die Entscheider im Bereich Wohnimmobilien



EXPO REAL 2025

10

Software & IT

12-17

Aufzüge

20-23

# Was tun? sprach Zeus

**Bauturbo, Einfacher Bauen, Konjunktur beleben, Förderprogramme ausweiten, usw., viele Ideen und gutgemeinte Ansätze, was bleibt ist die gefühlte Ratlosigkeit**



Ahmed Al Samarraie

**„Was tun? sprach Zeus“ ist eine Redewendung, die auf Friedrich Schillers Gedicht „Die Teilung der Erde“ zurückgeht, in dem Zeus dem Dichter nach der Verteilung der Welt fragt, weil für ihn als Letzten, keine Erde mehr übrig geblieben ist. Das Zitat wird heute verwendet, um Ratlosigkeit oder eine Situation auszudrücken, in der man nicht weiß, was als Nächstes zu tun ist, oder wenn man sich um einen Verlassenen sorgt.**

So oder so ähnlich ist der aktuelle Eindruck, der sich aufdrängt, wenn man sich die ungewohnt erscheinende Diskrepanz ansieht, die aus einem enormen Bedarf und einer nach wie vor äußerst zurückhaltenden Nachfrage besteht. Es fehlt stark an bezahlbarem Wohnraum, an Konzepten dem Überangebot gebauter Büroräume durch Umnutzung zu begegnen, es hat einen energetisch sanierungsbedürftigen Baubestand von gigantischem Ausmaß besonders auf dem Wohnungsmarkt und vielem mehr. Diese Diskrepanz verwundert umso mehr, als sich die Rahmenbedingungen nicht nur

gefühl in den letzten Quartalen sukzessive besser entwickelt haben. Die Inflation sank von August 2023 bis August 2025 von 6,1% auf 2,2%, die Bauzinsen haben nach den Höchstständen in 2023 wieder sinkende Tendenzen aufgezeigt wenngleich aktuell eher leicht steigende wenngleich mehrheitlich stagnierende Bewegungen spürbar sind, die Materialpreise sind branchenabhängig durchaus wieder kalkulierbar.

Daher ist umso verwunderlicher, warum die Baubranche insgesamt so unter Druck bleibt. Lediglich innerhalb der Branche, schafft es der Holz(fertig)bau Terrain zu erobern und relativ zu wachsen, absolut dürfte auch das besser sein. Der Holzbauanteil im privaten Wohnhausneubau liegt bundesweit bei 22% in 2023 nach 18,7% in 2019, für den Nichtwohnungsbau liegen die Zahlen hier bei 23,4 % zu 19,5%. Wenn man dann noch bedenkt, dass die Zielsetzung des Pariser Klimaabkommens auf europäischer Ebene zu klimaneutralem Bauen und einem entsprechenden Betrieb des Gebäudebestandes bis 2050 verbindlich führen soll, so wird die Zeit knapp und es müsste sich allein

deshalb aktuell anders entwickeln. Wir können heute schon klimafreundlichen Neubau bauen, wir können mit seriell vorgefertigten Fassaden aus Holzfertigbauelementen im großen Maßstab den Gebäudebestand ertüchtigen, ohne dass wir dafür großartige Förderprogramme bräuchten. Mit einer dann zur Zielerreichung erforderlichen 3% Sanierungsquote/anno wären mehrere „Fliegen mit einer Klappe“ erledigt, allein sie kommt nicht in Gang - die Baukonjunktur. Woran könnte es denn dann liegen, wollte man Zeus fragen, dass es nicht vorwärts geht mit dem Bauen.

Man müsste sich erinnern, sowohl an kleinere Brötchen erinnernde – ehemals auskömmliche - Renditen, an langfristig stabile, weniger volatile Bauzinsen, an verlässliche Förderprogramme mit mittelfristig sicheren verbindlichen Konditionen und es müsste wieder zu einer mutigeren, zuversichtlicheren Haltungsänderung von Investoren und öffentlicher Hand gereichen, die eine langfristige Belebung mit nachhaltigem Effekt einer kurzfristigen Gewinnmaximierung vorzieht.

So würden sich Antworten finden lassen, auf die Eingangs gestellte Frage. In Schillers Gedicht verteilen die Menschen und Götter die Erde unter sich. Der Dichter kommt zu spät und findet nichts mehr vor. Er beklagt sich bei Zeus, dass er vergessen wurde. Zeus antwortet ihm, dass er, weil die Welt bereits verteilt ist, in seinem Himmel leben soll. Das wäre aber sicher nicht die Lösung, die uns weiterhilft, sondern es wäre gut, wenn sich partikuläre Einzelinteressen endlich wieder einmal dem Großen und Ganzen unterordnen, wenn die Einen nicht mauern, um den Fortschritt – der heute transformativ sein muss – auszubremsen, die anderen sorgsam mit den Ressourcen umgehen und suffizienter agieren und unsere Politik sachlicher statt überproportional parteipolitisch handeln würde. Das alles tun! würde Zeus wohl sagen. ■

**Ahmed Al Samarraie**  
**Leiter Hauptstadtbüro**  
**Deutscher Holzfertigbau Verband e.V.**