Führung / Kommunikation

Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft – Deutschland braucht die #Wohnwende – Politik bremst immer noch bezahlbaren Wohnungsbau

„Wir brauchen einen gesellschaftlichen Konsens darüber, was uns und dem Staat das Wohnen wert ist“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zum Auftakt der Jahres-Pressekonferenz in Berlin. „Die aufgeheizten Debatten um Mietendeckel und Enteignungen sind ein Symptom für die Probleme in immer mehr Wohnungsmärkten. Viele Menschen fühlen sich immer weniger in der Lage, ihre Wohnkosten zu bewältigen und haben Angst vor Verdrängung aus ihrem Wohnumfeld. Auf der anderen Seite sind gerade die Unternehmen, die bezahlbare Mieten anbieten, genauso den immer weiter anziehenden Regulierungen der Politik ausgesetzt wie diejenigen, die die Wohnungsknappheit ausnutzen. Dahinter liegt aber ein Grundproblem. Denn staatliche Ziele, gesetzliche Anforderungen und planerische Vorgaben müssen auch refinanziert werden. Darüber machen sich aber jenseits von Sonntagsreden nur die wenigsten Entscheider konsequent Gedanken“, so Gedaschko. Letztlich werden wirtschaftliche und soziale Themen auf dem Rücken von Vermietern und Mietern abgeladen. Damit hat dann der Staat auf dem Papier sein Ziel erreicht. Vermieter und Mieter sind aber zunehmend wirtschaftlich und sozial überfordert. Die angespannte Stimmung ist ein Resultat dieser Fehlentwicklung.

Ein Blick vom Berliner Hauptbahnhof auf das Kanzleramt. Eingekeilt zwischen Hotel- und Bürobauten, teuren Eigentumswohnungen muss die Kanzelerin das ringen um bezahlbares Wohnen zur Chefsache machen.
Foto Gerd Warda

Politik muss sich der Tatsache stellen, dass für die Anforderungen an das Wohnen in den Bereichen Klimaschutz und Energiewende, Altersgerechter Umbau, Quartiersentwicklung und Stadtumbau, Digitalisierung, Instandsetzung und Sanierung sowie für den bezahlbaren Wohnungsbau bis 2030 Investitionen und Refinanzierungen in Höhe von 775 Mrd. Euro notwendig sind.

Vieles davon ist aber infolge der extrem hohen Kosten über die bisherige Aufgabenteilung zwischen den ‚bestellenden' staatlichen Ebenen einerseits und den Finanzierenden andererseits weder sozial noch wirtschaftlich verantwortlich zu refinanzieren. Ohne ein neu aufeinander abgestimmtes Engagement von Bund, Ländern und Kommunen werden diese Herausforderungen nicht zu stemmen sein – weder von den Vermietern, noch von den Mietern. „Das zeigt ganz klar, wir brauchen die #Wohnwende für den Wohnungsmarkt", so der GdW-Präsident.

Dass es sich beim Wohnen um die soziale Frage unserer Zeit handelt, ist mittlerweile in Politik und Öffentlichkeit angekommen. Die eigentliche Frage ist aber, warum die Antworten nur häppchenweise und bisweilen marktverstörend gegeben werden. Denn viele Rezepte, um die Krankheitssymptome der beiden „Patienten" – angespannte Wohnungsmärkte auf der einen und schrumpfende Regionen auf der anderen Seite – wirksam zu behandeln, liegen schon lange vor. Die Lösungen wurden im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen erarbeitet. Statt aber das konstruktive Lösungspaket konsequent abzuarbeiten, versucht sich die Politik an immer neuen Placebo-Maßnahmen.

Konstruktive Lösungen statt parteitaktische Bremsen

„In dieser für viele Menschen verzweifelten Situation muss endlich Schluss damit sein, konstruktive Lösungen aus parteitaktischen Gründen zu blockieren. Es hilft nichts, den Menschen Sand in die Augen zu streuen und sie in dem Glauben zu lassen, die ideologischen Diskussionen um neue Zwangseigentümerstrukturen würden wirklich etwas ändern. Genauso wenig kann ein Mietendeckel zugleich klimapolitischen Zielen, den Mietern und der Investitionsbereitschaft sozial verantwortlicher Vermieter gerecht werden. Das alles ist schlecht gemachtes Stückwerk", stellt der GdW-Chef fest.

Die Politik darf nicht länger einfach nur bestellen und sich dann bei den sozialen Folgen wegducken. Statt Placebos zu verabreichen, muss sie Verantwortung übernehmen. Dazu zählt als Staatsziel insbesondere die Frage einer Neuordnung der Finanzierung und eine sozial abgefederte Refinanzierung von Klimaschutzaktivitäten im Bestand der Wohngebäude. Dies muss auf Basis einer neuen Mischung von CO2-Vermeidung und dezentraler Energieerzeugung sowie des direkten Verbrauchs vor Ort (Mieterstrom) geschehen.

Kurzfristig ist es von zentraler Bedeutung, in den engen Märkten eine Überbrückung zu gewährleisten, bis in den einzelnen Regionen wieder ausreichend Wohnungen zur Verfügung stehen. Dazu brauchen wir ein Maßnahmenpaket, das weit über den engeren Wohnungsbausektor hinausgeht. Stadt- und Umlandbeziehungen sollten attraktiver gestaltet werden. Dazu gehört es, Anbindungen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu verbessern, neue Mobilitätsangebote auch jenseits von Metropolen zu stärken, Infrastrukturangebote in Ankerstädten zu sichern und gegebenenfalls auch Standorte von Einrichtungen der öffentlichen Hand zu verlagern.

Darüber hinaus sollten sich Kommunen und Länder der Daueraufgabe stellen, mehr Bauflächen zu schaffen, Nachverdichtung und Dachaufstockung anzureizen statt auszubremsen und dem seriellen Bauen bezahlbarer und architektonisch wertvoller Gebäude zum Durchbruch zu verhelfen. Dies alles muss vom Bund durch Forschungsförderung, neue Förderansätze und eine bessere Ausgestaltung der Bundesgeset-

ze in den Bereichen Bauleitplanung und Baunutzung sowie der Erzeugung und Verwendung dezentraler Energie- und der Steuergesetzgebung flankiert werden. Die Wohnwende ist keineswegs nur ein Aufruf unserer Branche allein – sie ist eine Hauptforderung an die Politik im Sinne aller Bürgerinnen und Bürger in Deutschland. Der GdW hat einen Maßnahmenkatalog erarbeitet, um kurzfristig den Druck auf die Wohnungsmärkte im Sinne des bezahlbaren Wohnens abzumildern.

Die Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft:

- Investitionen auf Rekordhoch: Deutsche Wohnungsunternehmen errichten rund 25.000 neue Wohnungen
- GdW-Unternehmen investieren über 17 Mrd. Euro in Wohnungsbestand und Neubau
- Wohnungsbau kommt nicht ausreichend in Schwung: Baukosten, hohe Grundstückspreise, Steuern, Abgaben und Regulierungen bremsen bezahlbaren Neubau

Die Fakten im Einzelnen:

Wohnungs- und Immobilienunternehmen investieren knapp 17 Mrd. Euro – Neubauinvestitionen auf Rekordhoch

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2018 rund 16,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind 2 Mrd. Euro und damit 13,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 46 Mio. Euro täglich in den Wohnungsneubau und in die bereits bestehenden Wohnungen in Deutschland. Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen aber deutlich hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2018 mit einem Anstieg von über 18 Prozent und einem deutlichen Überspringen der 17-Mrd.-Euro-Marke gerechnet.

Tabelle: Investitionen bei den Unternehmen des GdW (in Mio. Euro)

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2015	11.907	7.973	3.934
2016	13.825	9.854	3.970
2017	14.927	10.560	4.367
2018	16.933	11.560	5.374
2019	18.833	12.690	6.143

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsneubau getragen. Die GdW-Unternehmen investierten 2018 rd. 7,5 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 18,7 Prozent und damit rund 1,19 Mrd. Euro mehr als im Vorjahr.

Aber Achtung: Hier gibt es ein Alarmzeichen.

Die tatsächliche Neubautätigkeit hinkt den Erwartungen der Unternehmen hinterher. Denn im letzten Jahr prognostizierten sie noch eine Ausweitung der Neubauinvestitionen für das Jahr 2018 um rund 27 Prozent. In der Realität waren es dann 8 Prozentpunkte weniger. In Wohneinheiten ausgedrückt sind dies 1.700 Wohnungen weniger als ursprünglich geplant.

Es fehlt an Grundstücken

Warum die Unternehmen weniger bauen als bisher geplant, hat verschiedene Gründe: Es fehlt an Grundstücken. Und wenn kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau vorhanden sind, werden sie häufig zum Höchstpreisgebot abgegeben. In vielen Städten ist das Neubauklima in der Bevölkerung eher negativ. Die Auslastung der Baubetriebe ist auf Höchstniveau und damit auch die Preise. Zudem treibt eine steigende Normen- und Standardflut die Baukosten.

Investitionen in die Zukunft des Wohnens: 9,4 Mrd. Euro fließen in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude

Mit 9,4 Mrd. Euro flossen im Jahr 2018 rund 55 Prozent der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Mit diesem Geld haben die Unternehmen Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil der Bestandsinvestitionen an den Gesamtinvestitionen erneut verringert. 2017 flossen noch 57 Prozent der Investitionen der GdW-Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände. Dafür sind die Investitionen in den Neubau von Wohnungen erneut gestiegen. Knapp 45 Prozent der Gesamtinvestitionen flossen 2018 in dieses Segment. Im Jahr 2019 wird sich der Anteil der Neubauinvestitionen voraussichtlich weiter auf diesem hohen Niveau halten.

Ausblick auf das Jahr 2019:

Wachstumsdynamik sinkt – Neubauinvestitionen steigen langsamer

Für dieses Jahr prognostiziert der GdW zwar einen weiteren Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 11,2 Prozent. Die Wachstumsdynamik geht allerdings zurück. „Wir rechnen damit, dass wir die 18-Mrd.-Euro-Marke deutlich knacken werden. Die Investitionen könnten bei rund 18,8 Mrd. Euro liegen“, erklärte Axel Gedaschko. Dennoch bliebe dieser Anstieg um mehr als 2 Prozentpunkte hinter der Dynamik des Jahres 2018 zurück. Hier zeigt sich nun erstmals: „Dauernde Regulierungen und Deckelungen haben sehr wohl Auswirkungen auf die Investitionen in den Wohnungsmarkt – und zwar keine guten“, erläuterte der GdW-Präsident.

Besonders kann man dies an den Neubauinvestitionen sehen. Hier wird sich der Anstieg im Jahr 2019 nach den Planzahlen der Wohnungsunternehmen fast halbieren und beträgt nur noch 10,7 Prozent. Im Vorjahr hatten die Unternehmen noch mit einem Plus von 27 Prozent geplant. „Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau sind schlecht: Zu teure Grundstücke, hohe Baupreise, Probleme mit den Baukapazitäten und eine fehlende Akzeptanz bei den Bürgern sorgen dafür, dass die Wohnungsunternehmen trotz aller Bemühungen in diesem Jahr deutlich zurückhaltender sein werden als im Vorjahr“, so der GdW-Chef. Das hat zur Folge, dass immer weniger bezahlbare Wohnungen auch wirklich fertig gestellt werden und auf den Markt kommen.“ Gleichwohl rechnen die Unternehmen mit einer Steigerung der Investitionen in den Wohnungsbestand um 11,6 Prozent auf voraussichtlich 10,5 Mrd. Euro.

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Neubau in Deutschland: Wie viele Wohnungen werden gebaut? – Wo werden mehr Wohnungen gebraucht?

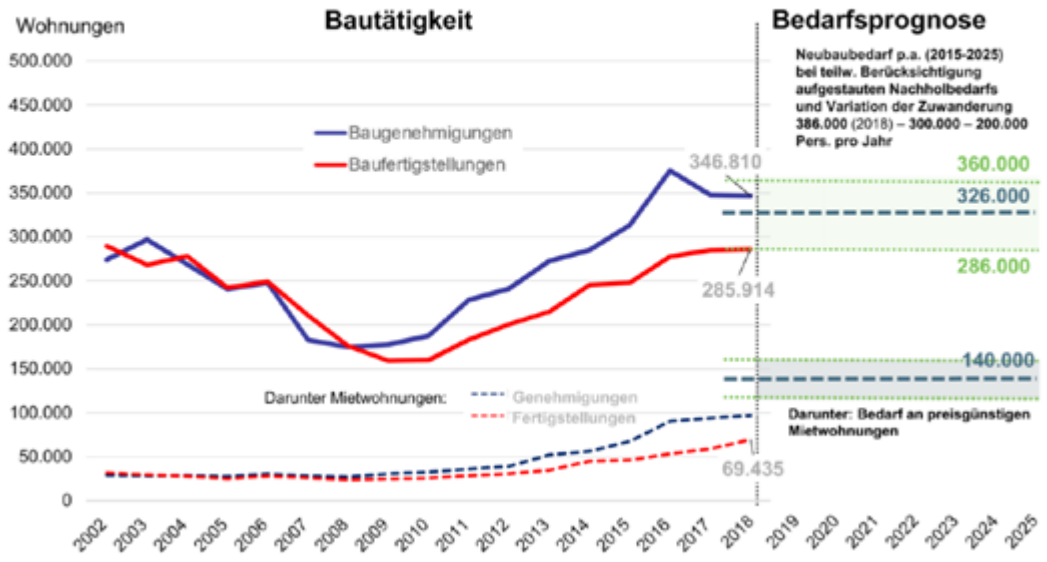
GdW-Unternehmen bauen rund 25.000 neue Wohnungen

Im Jahr 2018 haben die GdW-Unternehmen rund 25.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Das waren 4 Prozent mehr als im Vorjahr. Dieser Anstieg ist allerdings weit weniger hoch als im Jahr 2017. Damals wurden noch 19,4 Prozent mehr Wohnungen gebaut. Trotz deutlich gestiegener Neubauinvestitionen konnten mit der um 18,7 Prozent höheren Investitionssumme schlussendlich nur rund 1.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr erstellt werden. Damit spiegeln die Fertigstellungszahlen der GdW-Unternehmen die stark steigenden Baukosten wider.

Insgesamt haben die GdW-Unternehmen 2018 bundesweit rund 32 Prozent aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2019 planen die GdW-Unternehmen den Neubau von rund 35.000 Wohnungen. Das wäre ein Plus von mehr als 40 Prozent. Allerdings hängt diese Planzahl stark von den politischen Rahmenbedingungen ab. Denn auch in diesem Jahr konnten die Unternehmen die Planzahlen am Ende aufgrund der schlechten Bedingungen für den Wohnungsneubau nicht vollständig umsetzen.

„Die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus der GdW-Unternehmen lagen im Jahr 2018 in den Verdichtungsräumen Berlin, Hamburg, Köln, München und Frankfurt am Main. Aber auch Stuttgart, Hannover, Lübeck, Karlsruhe, Rostock, Potsdam, Nürnberg, Düsseldorf und Münster gehören zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzen. Allein in den genannten Schwerpunktregionen entstehen derzeit die Hälfte aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten“, erläuterte Gedaschko.

Abbildung: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Vergleich



Baugenehmigungen wieder rückläufig – 360.000-Marke bleibt unerreichbar

Im Jahr 2018 wurde in Deutschland der Bau von 346.810 Wohnungen genehmigt. Das sind leicht weniger als noch im Vorjahr (-0,3 Prozent). Die Baugenehmigungen sind damit nach einem kleinen Hoch mit über 375.400 Genehmigungen in 2016 in der Tendenz weiter rückläufig und bleiben erneut hinter den benötigten 360.000 Wohnungen pro Jahr zurück.

Ein Blick auf die tatsächlich fertig gestellten Wohnungen zeigt: Mit rund 286.000 Wohnungen blieb die Zahl der Fertigstellungen auch 2018 hinter den Erwartungen zurück. Die Fertigstellungen von Mietwohnungen im Mehrfamilienhausbau sind zwar um 9,2 Prozent angestiegen – allerdings wurden auch 2018 mit rund 69.000 Mietwohnungen nur knapp die Hälfte der eigentlich notwendigen Anzahl von 140.000 preisgünstigen Mietwohnungen gebaut. Das zeigt, dass der Wohnungsbau weiterhin nicht ausreichend in Schwung kommt. „Übereinstimmende Berechnungen haben ergeben, dass momentan bei einem Zuwanderungsplus von fast 390.000 Personen mindestens 360.000 Wohnungen jährlich gebaut werden müssten. Allein in den vergangenen zwei Jahren wurden also knapp 150.000 Wohneinheiten zu wenig fertiggestellt“, erläuterte Gedaschko. Die kürzlich veröffentlichten Baugenehmigungszahlen für das erste Quartal 2019 geben hier auch wenig Hoffnung, dass sich dieser Trend entscheidend ändert – denn die Baugenehmigungen waren hier erstmals auch im Mehrfamilienhausbereich wieder rückläufig.

Tabelle: Baufertigstellungen bei den GdW-Unternehmen (in Wohneinheiten)

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2015	17.382	13.386	3.996
2016	19.994	15.708	4.286
2017	23.879	18.187	5.692
2018	24.834	18.591	6.243
2019	35.400	24.100	11.300

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Wohnungsbau 2018 – zwischen Bedarf und Realität

Während eigentlich insgesamt 360.000 neue Wohnungen pro Jahr gebraucht würden, wurden 2018 nur 286.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Das sind nur 79 Prozent des eigentlichen Bedarfes. Noch schlechter sieht es bei den Mietwohnungen insgesamt aus. Hier sind statt der benötigten 140.000 preisgünstigen Wohnungen am Ende nur 69.000 und damit 49 Prozent fertig gestellt worden. Betrachtet man nur die Bautätigkeit im geförderten sozialen Wohnungsbau so sinkt der Bedarfsdeckungsgrad sogar auf 34 Prozent. Nur 27.000 neue Sozialwohnungen wurden 2018 gebaut. Gebraucht hätte man 80.000 neue geförderte Mietwohnungen. „Es muss jetzt an den wirksamen Stellschrauben gedreht werden, um den Wohnungsbau dauerhaft anzukurbeln.

Ideologische Diskussionen um immer weitere Regulierungen der Wohnungsmärkte oder gar Enteignungen sind Augenwischerei und lenken nur vom eigentlichen Problem ab: Wir brauchen mehr und bezahlbare Wohnungen“, so Gedaschko.

Dabei liegen die Lösungen längst auf dem Tisch: Das Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz muss zügig kommen. Es muss dauerhafte steuerliche Verbesserungen für den Wohnungsbau geben. Die Branche benötigt eine aktive und vorausschauende Liegenschafts- und Bodenpolitik der Städte und Kommunen ebenso wie interkommunale Lösungen und Stadt-Umland-Kooperationen als neue Ansatzpunkte. Die Kommunen müssen die Grundstücke grundsätzlich nach dem Gebot der Konzeptvergabe und nicht nach Höchstpreisen abgeben. Die Genehmigungskapazitäten in den Ämtern sind zu erhöhen und die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission aus der letzten Legislaturperiode umzusetzen. Kommunen, Länder und die Bundesregierung müssen an einem Strang ziehen. „Nur, wenn alle Maßnahmen zusammenwirken, lässt sich das notwendige Tempo beim Wohnungsbau erreichen“, so der GdW-Chef.

Wohnungswirtschaft hat ihre Hausaufgaben gemacht

Die Wohnungswirtschaft hat ihre Hausaufgaben gemacht und mit den Projekten der Rahmenvereinbarung zum seriellen Bauen Möglichkeiten aufgezeigt, durch Vorproduktion dem Fachkräftemangel zu begegnen und bezahlbar zu bauen. Es liegt an der Politik, die Bedingungen für eine schnellere bundesweite Realisierung der innovativen Wohnungsbaukonzepte zu schaffen: „Wir brauchen eine vereinfachte und beschleunigte Grundstücksvergabe sowie eine bundesweit einheitliche Typenbaugenehmigung. Das Motto muss lauten: Einmal genehmigt, vielfach gebaut – und das in unterschiedlicher, vielfältiger baulicher und optischer Ausgestaltung“, so Gedaschko. Nur so könne das serielle und modulare Bauen einen wirksamen Beitrag dazu leisten, die Zahl der Wohnungsfertigstellungen und damit das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in möglichst kurzer Zeit zu erhöhen.

Ein weiterer Grund für die mangelnden Fertigstellungen seien aber auch zunehmende Streitigkeiten im Planungsprozess, die den Neubau verzögern, so der GdW-Chef. „Bauherren haben es hier immer häufiger mit dem sogenannten ‚Nimby‘-Trend zu tun. Nach dem Motto ‚not in my backyard‘ wollen Anrainer immer öfter Bauprojekte in der eigenen Nachbarschaft verhindern“, so Gedaschko. Für ein besseres Neubauklima sind zuallererst Bürgermeister und Stadträte massiv gefordert. Letztlich sollten künftig alle geplanten Gesetze auf ihre Folgen für die Kosten des Bauens und Wohnens geprüft werden. Nur wenn alle Maßnahmen zusammenwirken, lässt sich das notwendige Tempo beim Wohnungsbau erreichen.

Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter

Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter – Neubau bezahlbarer Wohnungen für die Mitte der Gesellschaft immer noch zu wenig ausgeprägt

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2018 schätzungsweise auf nur noch rund 1,18 Mio. Wohnungen. Im Zeitraum 2017 bis 2020 werden nach Berechnungen der Förderstellen der Länder jedes Jahr rund 43.000 Mietwohnungen aus der sozialen Bindung fallen. Um dieses Abschmelzen umzukehren, reicht die bisherige Bautätigkeit im geförderten Wohnungsbau bei Weitem nicht aus.

Insgesamt wurden 2018 rund 27.040 neue Sozialwohnungen gebaut.

Es fehlt ein Masterplan Sozialer Wohnungsbau mit klarer Zielvorgabe

„Die Zahl ist zwar ansteigend, dennoch ist dies angesichts des großen Wohnungsbedarfs als Tropfen auf den heißen Stein zu sehen. Es gibt dringenden Handlungsbedarf. Denn eigentlich müssten jährlich 80.000 neue Sozialwohnungen erstellt werden. Wir brauchen am Wohnungsmarkt einen Mix aus Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnungen für die Mittelschicht“, kommentierte Axel Gedaschko diese Entwicklung.

Aktuelle Zahlen des GdW bestätigen diesen Trend. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften 63 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland. Im Jahr 2018 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 740.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind rund 18.300 Wohnungen weniger als noch in 2017. „Die etwa 7.900 Wohnungen, die von GdW-Unternehmen im Jahr 2018 mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als ‚Sozialwohnungen‘, neu errichtet wurden, konnten damit das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes nicht stoppen.“

Das hat Gründe: Besonders in den Ballungsregionen ist es derzeit häufig nicht mehr möglich, den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für die Mittelschicht durch Neubau zu decken. GdW-Präsident Gedaschko begrüßte in diesem Zusammenhang die Grundgesetzänderung, die es dem Bund ermöglicht, die Länder weiterhin beim sozialen Wohnungsbau zu unterstützen. Für die Jahre 2020/2021 sind insgesamt 2 Mrd. Euro für die soziale Wohnraumförderung vorgesehen. Das bedeutet 1 Mrd. Euro pro Jahr und damit allerdings auch eine Reduzierung um 500 Mio. Euro pro Jahr gegenüber der heutigen Summe. Um den wirklichen Bedarf an Sozialwohnungen decken zu können, wären bundesweit mindestens 5 Mrd. Euro – davon 2,5 Mrd. vom Bund und 2,5 Mrd. als Kofinanzierung durch die Länder – notwendig. „Es fehlt ein Masterplan Sozialer Wohnungsbau mit klarer Zielvorgabe und angemessen ausgestatteter Förderung“, so Gedaschko.

Katharina Burkardt