

Sperrfrist 19.11.2024 15.30 Uhr – Es gilt das gesprochene Wort

### **Wir machen das klar – wenn...**

Verehrte Damen und Herren, so oder so: Heute wäre immer der letzte Tag der Wohnungswirtschaft vor der nächsten Bundestagswahl gewesen. Jetzt aber ging der Ampelcountdown ein wenig flotter. Und das ist gut so. Denn unsere Branche verträgt keine Hängepartien, verträgt keinen politischen Dauerzoff. Aber es gibt auch eine erfreuliche Konstante: Mit dem Titel unseres Tages der Wohnungswirtschaft gesprochen: **Wir sind es, die den bezahlbaren Wohnraum für Deutschland klar machen.** Trotz aller Widrigkeiten haben wir neuen und auch bezahlbaren Wohnraum geschaffen. Und der große Unterschied zu anderen, die herstellen, verkaufen und dann vergessen: **Wir kümmern uns um die Menschen, die kommen und die bleiben.** Vor allem dort, wo es besonders schwierig ist. Wir machen das klar: **Dauerhaft.** Das ist es, was uns ausmacht – die sozialorientierte Wohnungswirtschaft.

Unsere Unternehmen und Genossenschaften wollen diese Werte auch dann leben, wenn – trotz der KfW-Festspiele, der Zinswende, aber insbesondere der Baukostensteigerungen von über 45 % in nur vier Jahren – neue, bezahlbare Wohnungen geschaffen werden sollen. Und vor allem dann, wenn es um die Megaaufgabe der Transformation dieser Bestände geht. Wenn viele der über **6 Millionen Mietwohnungen** in der GdW-Familie energetisch modernisiert, versorgungstechnisch umgerüstet oder altersgerecht umgebaut werden sollen.

Und jetzt? Die Möglichkeit, diese sozialorientierte DNA zu leben, sie wird untergraben – ausgelöst durch externe Einflüsse. Das wirtschaftliche Umfeld, massive politische Ungerechtigkeiten und Fehlentscheidungen. Das macht vieles unmöglich, bis hin zur Perspektive der Existenzfrage von Wohnungsunternehmen.

Lassen Sie mich das erläutern: Wir – das sind über **3.000 Bestandshalter.** Wenn etwas am Mietrecht verändert wird, wenn Förderbedingungen zu Lasten von Vermietern geregelt werden, wenn Gesetzesvorschläge massive Auswirkungen auf Eigenkapital und Liquidität haben, dann wirkt sich das **1:1** auch auf Neubauplanungen oder aber das Machbare in der Bestandssanierung aus. Gerade im Mietrecht werden jetzt wieder Vorschläge herausgeholt, die an der wirtschaftlichen Kompetenz der Handelnden ernsthaft zweifeln lassen. Denn die Gleichen verlangen dann von den schärfer regulierten Unternehmen **mehr Investitionen** in Klimaschutz und mehr Investitionen in den Neubau.

Es ist wahrlich keine Raketenwissenschaft, aktuelle Anforderungen, Belastungen und ihre Regulierung politisch zusammen zu bewerten. Doch trotz offenkundiger Wechselwirkungen werden zu häufig krude Schlussfolgerungen gezogen. Vielleicht, weil es eine unbequeme Wahrheit gibt? Wahrnehmungsverweigerung als Grundlage politischer Entscheidungen? Bisweilen überkommt uns der Eindruck. Bei unseren Unternehmen und Genossenschaften geht es nicht um Wollen oder nicht Wollen. Es geht um die Anwendung der Grundrechenarten.

Gestatten Sie an dieser Stelle ein Wort an die Freunde des monokausalen Denkens: Es gibt nur **ein** Eigenkapital aus dem alles geleistet werden muss. Bereits die geforderte Verdreifachung der bisherigen Effizienz-Modernisierung ist für unsere Unternehmen und kostenmäßig auch ihre Mieter, komplett utopisch. Dazu dann natürlich mehr Neubauinvestitionen. Wer jetzt noch selbst soziale Mieten weiter regulieren will, Stichwort weitere Mietbegrenzungen, oder Mietmoratorium, oder wer eine drastische Absenkung der Modernisierungumlage will, dem muss klar sein, dass man diese Unternehmen mit Mieten von vielfach unter 6 € und teilweise sogar unter 5 €, gnadenlos überfordert. Dies nicht zu realisieren und nicht umzusteuern. Das, meine Damen und Herren, kommt bei uns als Realitätsverweigerung an.

Damit nicht genug: derselben schlechten Logik folgt die bewusste und extreme Benachteiligung von Vermietern bei der Umstellung auf fossilfreie Wärmeversorgung. Das ist in aller Konsequenz auch eine massive Benachteiligung der in der Regel viel schlechter verdienenden Mieter gegenüber besser verdienenden Selbstnutzern. Und das im Mieterland Deutschland. Das muss man erst mal hinbekommen. Meine Damen und Herren, das alles ist nicht gut für die sozialorientierten Wohnungsunternehmen, nicht für deren Mieter und es ist fatal für Deutschland. Es macht uns fassungslos und bisweilen einfach richtig wütend. Und es gibt eine klare Botschaft: Der Wohnungsbestand ist da. Ihn wollen und müssen wir betrachten. Neubau kann. Aber er muss nicht. Keines unserer Unternehmen erleidet einen Schaden, wenn es keine Aufträge an Architekten, an Ingenieure, an die Bauwirtschaft vergibt. Aber die Gesellschaft, sie erleidet einen Schaden.

Dass wir schon seit mehreren Jahren massiv auf diesen Punkt hingewiesen haben, dass wir dann als Zweckpessimisten diskreditiert wurden, dass dann viel zu spät reagiert wurde: dies sei am Rande aber gleichwohl als Booster gegen das kurze Gedächtnis erwähnt. Allerdings: Weil wir Bestandhalter sind, ist für uns die Frage, wie künftig Klimaziele erreicht werden sollen und wie Bestandhalter dabei reguliert oder auch unterstützt werden, von herausragender Bedeutung. Aber Klimaschutz im Gebäudebestand ruft mittlerweile immer mehr Befürchtungen hervor. Es fehlt grundlegende Wahrhaftigkeit bei diesem Thema, die die Menschen aber mit Händen greifen können. Und es geht um Überforderung. Finanziell und sozial. Der bekannte Klimaforscher Mojib Latif spricht Klartext. Er stellt fest: Das 1,5-Grad-Ziel ist eine Illusion, die wir längst verfehlt haben. Trotz politischer Bekenntnisse zeigt die Realität, dass wir uns eher auf eine Erwärmung von drei Grad zubewegen. Latif: „Die Politik behauptet zwar, am 1,5-Grad-Ziel festhalten zu wollen, aber das ist Unsinn. Bereits die zwölf Monate von Juli 2023 bis Juni 2024 waren über 1,5 Grad. Es gibt eine Trägheit im Klimasystem: Also selbst wenn ab heute global keine Treibhausgase mehr ausstoßen würden, was rein hypothetisch ist, würde die Erwärmung erstmal weitergehen.“

Die Lage müsse realistisch betrachtet werden. Latif wörtlich: Erzählen Sie mal Putin, er solle jetzt sofort Abstand von Öl und Gas nehmen, oder den Saudis. Oder China solle in den nächsten Jahren aus der Kohle aussteigen. Latif: „Ich weiß, es ist eine doofe Botschaft, aber wir müssen die Realität zur Kenntnis nehmen.“ Er plädiert aber auch dafür, dass die Länder, die können, unbedingt weitermachen müssen. Aber nicht so, wie wir es machen. Latif stellt weiter fest: Man muss sich die Dinge leisten können. Und weiter: Deutschland macht Klimapolitik für Reiche. Latif fordert daher eine realistische und sozialgerechte Klimapolitik. Für uns geht es dabei um Folgendes: Der Klimaschutz im Gebäudebestand so wie wir ihn derzeit machen, ist eine Mission Impossible.

Und dafür gibt es eine Hauptursache: Es ist die dogmatische, ja fast einem Glaubensbekenntnis gleichende Fokussierung auf die absolute Energieeinsparung am Einzelgebäude. Wer aber nicht komplett blind ist, erkennt: Die historisch gewachsene Fokussierung des GEG auf Energieeinsparung ist gescheitert! Nur ein klares Umsteuern von immer mehr Effizienz hin zu einer klaren CO<sub>2</sub>-Betrachtung gewährleistet jetzt noch bezahlbares Wohnen und die Erreichung der Klimaschutzziele.

### **Warum ist das so?**

Erstens: Der Weg der Energieeffizienz ist ein Holzweg. Die Sanierungsrate für den Gebäudesektor bleibt seit Jahren wie festgenagelt bei gerade einmal 0,7 %. Sie müsste 2,5-mal höher sein. Allein dies müsste zum Umdenken zwingen. Noch schlechter ist die zweite Botschaft: Für diese mageren 0,7 % Sanierungsrate haben wir im Jahr 2023 gewaltige Subventionen von 18 Mrd. € eingesetzt. Glaubt jemand ernsthaft, dass wir die Sanierungsrate mehr als verdoppeln und dann auch die dafür notwendigen Fördermittel von fast 50 Mrd. € bekommen? Jährlich? Alles Geld kommt aus dem Klima- und Technologiefonds, kurz KTF. Hier gibt es aber nicht mehr zu verteilen. Faktencheck: Das Kabinett hat mit seinem Haushaltsentwurf für das Budget der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) klargemacht: Für das nächste Jahr (2025) stehen im Vergleich zu diesem

Jahr nicht mehr, sondern fast 2,4 Mrd. Euro weniger Mittel zur Verfügung. Statt 16,742 Mrd. nur noch 14,35 Mrd. Euro. Und wichtig: das dann auch mittelfristig. Die Logik lautet also: Die Sanierungsrate soll mehr als verdoppelt werden. Andererseits gibt der KTF die Mittel dafür gar nicht her.

Nun ein dritter Punkt, der ein Weiter-so verbietet: Immer mehr unserer Unternehmen funken SOS. Sie sind finanziell komplett überfordert. Eigenkapital und Liquidität schaffen es auf dem Effizienz-Klimapfad vielleicht noch 12 bis 15 Jahre. Dann ist das Geld weg. Mathematisch nachvollziehbar für den, der zuhören will. Auch der vierte Punkt macht klar, warum es ohne ein Umsteuern gar nicht funktionieren kann: Die Konzentration auf die Gebäudeeffizienz ist schlicht unglaublich ineffizient. Im vergangenen Jahrzehnt wurden über 500 Mrd. € vor allem in die Gebäudedämmung investiert. Und gleichzeitig wurden über 2,5 Millionen neue, hocheffiziente Wohnungen gebaut. Rein theoretisch ist damit der Energieverbrauch quadrameterspezifisch und temperaturbereinigt deutlich gesunken. In der grauen Realität sieht es aber so aus: Der spezifische Energieverbrauch der letzten zehn Jahre konnte trotz der immensen Investitionen nicht signifikant reduziert werden. Ein Fiasko erster Klasse. Eine Statistik, die weh tut. Dieses Desaster können und dürfen wir uns nicht länger leisten. Was uns auch in die Sackgasse geführt hat, wird deutlich, wenn der BDI zur Absatzsicherung von Unternehmen verpflichtende Sanierungen und völlig absurde Fördersummen fordert. Was in Wirklichkeit davon bliebe, sind verpflichtende Effizienzmaßnahmen, ohne aber die auch nur annähernd notwendigen Subventionen.

So wird klar: Wenn Herstellerverbände mehr Klimaschutz bei Wohnimmobilien sagen, meinen sie in Wirklichkeit vor allem Umsatzsteigerung und Rendite auf Kosten der Wohnungswirtschaft. Dazu eine Frage an die Regierung: Wann kommt denn eigentlich die Kostenbremse für Klimaschutzprodukte? Oder gleich ein Kostenmoratorium? Ich frage für einen guten Freund. Wir fordern daher die Regierung und hier insbesondere das Wirtschafts- und Klimaministerium auf: Beenden Sie den Irrweg der Effizienzzentrierung! Er ist für die Gesellschaft, für Eigentümer und Mieter viel zu teuer und bewirkt viel zu wenig!

Was muss dafür konkret geschehen? Das letzte Woche vorgestellte Manifest der fünf Wissenschaftler zeigt den Weg: Klimaeffizienz statt Energieeffizienz. Was bedeutet das praktisch? Für die organisierte Wohnungswirtschaft muss im GEG ein zweiter Weg für einen Flottenverbrauchs- bzw. Quartiersansatz geschaffen werden. Für die Erreichung der Klimaschutzziele im Bestand stünden dann vier Hauptmaßnahmen zur Wahl: Erstens eine grenznutzenoptimierte energetische Sanierung. Das spart massiv Geld. Unsere Studien belegen: Der Effizienzstandard 115 reicht aus, um mit der neuesten Generation von Wärmepumpen oder Nahwärmesystemen ein Gebäude zu versorgen. Und ein Austausch von Bauteilen bevorzugt dann, wenn sie wirklich ihren Lebenszyklus hinter sich haben. Zweitens geringinvestive digitale Vermeidungs- und Steuerungstechnologien, von der Wohnung in den Heizungskeller mit Fernwartung und Steuerung der sensiblen Regelungstechnik. Es gibt kaum eine andere Maßnahme, die schneller und preiswerter die Gebäude ein oder zwei Effizienzklassen nach oben bringt. Drittens die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung mit Wärmepumpe, Fernwärme oder auch anderen Techniken wie Infrarotheizungen. Viertens eine gebäudeübergreifend bilanzierbare Solarisierung. Mit diesem Praxispfad Emissionsreduktion können die notwendigen Investitionskosten bis zum Jahr 2045 nach Berechnung der Wissenschaftler im Manifest von etwa 5,2 auf 1,9 Billionen Euro reduziert werden. Er ist am ehesten von Eigentümern finanzierbar, für die Mieter bezahlbar und für den Klimaschutz erfolgreich umsetzbar.

Also: Das sprichwörtliche Pferd ist tot. Man könnte natürlich in einem Wahlprogramm auf die Idee kommen, auch einem toten Pferd so richtig die Sporen zu geben. Aber schon der kluge Dakota-Indianer wusste: Wenn du ein totes Pferd reitest, steig ab! In diesem Sinne: Wir werden die kommende Bundesregierung unterstützen, ein neues, gesundes und ausdauerndes Pferd zu besteigen. Und dann machen wir das auch wieder klar: Mit dem guten und bezahlbaren Wohnen in Deutschland.