

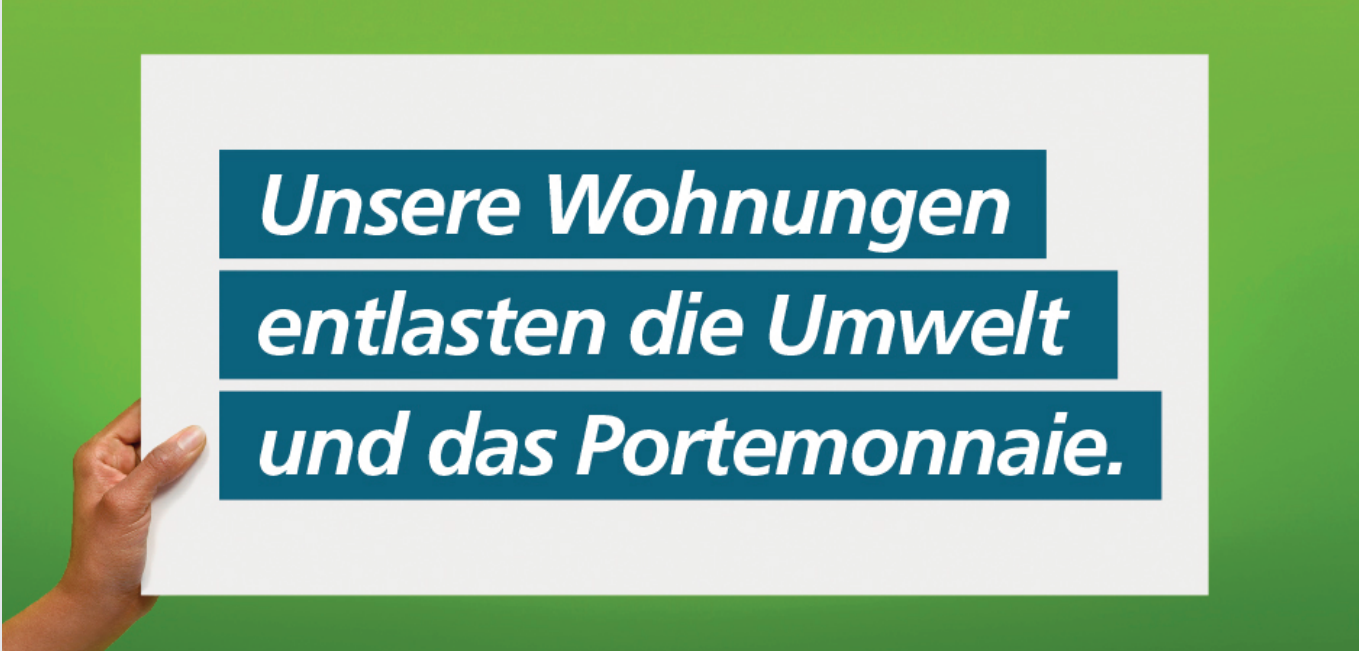
Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW kompakt

Energie und Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft

Die Energiewende in der 19. Legislaturperiode
voranbringen

A hand is shown on the left side, holding a white rectangular sign. The sign has three dark blue horizontal bars with white text. The background behind the sign is a solid green color.

***Unsere Wohnungen
entlasten die Umwelt
und das Portemonnaie.***

Mai 2018

**"Member States should seek a cost-efficient equilibrium
between decarbonising energy supplies
and reducing final energy consumption."**

**Die Mitgliedstaaten sollten ein kosteneffizientes Gleichgewicht
zwischen der Dekarbonisierung der Energieversorgung
und der Reduzierung des Endenergieverbrauchs anstreben.**

Aus dem Erwägungsgrund 6 der Richtlinie
über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden 2018



1 "Missverständnis Mondlandung" oder "Wie wird die Energiewende erfolgreich"?

1.1 Ein falscher Vergleich

Die Energiewende wird in Medien und Öffentlichkeit immer mal wieder mit der Mondlandung verglichen – als Projekt, das ein ganzes Land fasziniert und bannt. Aber: Dieser Vergleich ist so falsch, wie ein Vergleich nur sein kann:

Das Apolloprojekt hat 25 Mrd. US-Dollar gekostet, in heutigen Zahlen ca. 76 Mrd. US-Dollar oder 62 Mrd. EUR	Die notwendigen zusätzlichen Investitionen einer kosteneffizienten Erreichung der Klimaziele werden mit 1.500 bis 2.600 Mrd. EUR abgeschätzt, allein die Mehrkosten im Gebäudesektor mit 600 bis 1.000 Mrd. EUR ¹ .
Das Apolloprojekt wurde von der öffentlichen Hand über Steuern finanziert, kein Bürger wurde direkt mehrbelastet	Die Energiewende wird fast ausschließlich von den Energieverbrauchern, v.a. den Bürgern, über höhere Energiepreise oder höhere Wohnkosten finanziert und über Umverteilung von Mietern zu Eigentümern.
Die Mondlandung war ein Projekt des kalten Krieges und eines ideologischen Wettlaufes. Sie hat die Menschen stark emotional bewegt.	Die Energiewende basiert auf wissenschaftlichen Erkenntnissen zu langfristigen Klimaveränderungen und reißt emotional mittlerweile kaum jemanden mehr mit.
Die Mondlandung war ein solitäres und letztendlich überschaubares Projekt und es wurde so viel Geld dafür zur Verfügung gestellt wie nötig.	In solitären Projekten wurde mit viel Geld gezeigt, dass treibhausgasfreie Energieversorgung funktioniert. Für das Gesamtsystem ist die Umsetzung unklar, da es viele Varianten gibt, die sich gegenseitig beeinflussen. Insbesondere die wirtschaftlich und sozial vertretbare Finanzierung ist ungeklärt.

Nicht zuletzt haben von 1969 bis 1972 ganze zwölf Menschen den Mond betreten. Die Energiewende dagegen betrifft in Deutschland 80 Mio. Menschen.

Die Energiewende ist also keine Mondlandung, sondern als Transformation des deutschen Gesamtsystems erheblich komplexer.

¹ GEEA Gebäudestudie https://shop.dena.de/fileadmin/denashop/media/Downloads_Dateien/esd/9214_dena-Leitstudie-Integrierte-Energiewende_Zwischenfazit.pdf und BDI „Klimapfade für Deutschland“ <https://bdi.eu/publikation/news/klimapfade-fuer-deutschland/>

1.2 Wie werden Energiewende und Klimaschutz erfolgreich?

Im Dezember 2017 hat Prof. Andreas Troge im Tagesspiegel² drei sehr bedenkenswerte Thesen für einen erfolgreichen Klimaschutz erläutert:

1. Der Staat sollte "nicht so tun, als steuerte er eine hierarchisch organisierte Gesellschaft in Richtung effektiven Klimaschutzes, und das mit wohl kalkulierten Kosten, die er später auch einhält."
Dies sei Planungs-Hybris und führe zu einer Spaltung der Gesellschaft in die Allwissenden "da oben" und die Unwissenden "da unten", welche die Kosten zu tragen haben.
2. Bei der Auswahl der Maßnahmen und Instrumente zum Klimaschutz müsse eine Gleichbehandlung erfolgen, und nicht nur die Bürgerinnen und Bürger zahlen.
3. Die zeitgenössische Klimaschutzpolitik vernachlässige ihren aktuellen Nutzen für die menschliche Gesundheit. Anspruchsvolle Ziele für die Zukunft seien das Eine. Aber die Kosten und Konsequenzen der Maßnahmen, um diese Ziele auch zu erreichen, trügen in der Wahrnehmung großer Teile der Öffentlichkeit vor allem die Bürgerinnen und Bürger, und zwar ab sofort.

Sein Eindruck ist, dass sich ein kollektives Bewusstsein ausbreitet, wonach viele heute für etwas zahlen sollen, das vielleicht in der fernen Zukunft den eigenen Kindern und Enkeln nutzen mag, vorausgesetzt, die Klimaschutzpolitik gelänge nicht nur in Deutschland und der EU, sondern auch global.

Diese Gedanken sprechen Punkte an, die Erklärungen für die Lücke zwischen Anspruch und Wirklichkeit liefern können. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sind folgende Kriterien für eine erfolgreiche Energie- und Klimaschutzpolitik zu nennen:

1. Eine nachhaltige Verminderung der Treibhausgasemissionen im Gebäudebestand kann nach derzeitiger Erfahrung der Wohnungswirtschaft am ehesten durch den Bezug oder die lokale Erzeugung CO₂-armer oder -freier Energie in Kombination mit einer "normalen" energetischen Modernisierung der Gebäude erreicht werden.
2. Die Leistungsfähigkeit der Gebäudeeigentümer und Mieter muss bei allen politischen Maßnahmen berücksichtigt werden. Außerdem wird die Gleichbehandlung von Bürgern, Gewerbe und Industrie, Kommunen, Verkehr und Landwirtschaft wesentlich für die Akzeptanz sein.
3. Es ist eine integrierte Energiewende zu gestalten, die die lokale Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien für Mieterstrom, Wärme und Elektromobilität drastisch vereinfacht und die direkt erlebbare Lösungen für Mieter und Selbstnutzer bietet.
4. Die Investitionen müssen generell eine hohe Klimaschutzwirkung pro eingesetztem Euro erzielen. Spitzeninvestitionen, wie im Gebäudebereich von 10.000 bis 20.000 EUR für eine jährlich eingesparte Tonne CO₂ (also 500 bis 1.000 EUR für jede eingesparte Tonne innerhalb von 20 Jahren), sind keine nachhaltige Lösung.

Der Koalitionsvertrag der 19. Legislaturperiode reagiert bereits teilweise auf diese Erkenntnisse.

² <https://background.tagesspiegel.de/wie-laesst-sich-dauerhaft-gefolgschaft-fuer-den-klimaschutz-sichern/>

1.2 Wie werden Energiewende und Klimaschutz erfolgreich?

Im Dezember 2017 hat Prof. Andreas Troge im Tagesspiegel² drei sehr bedenkenswerte Thesen für einen erfolgreichen Klimaschutz erläutert:

1. Der Staat sollte "nicht so tun, als steuerte er eine hierarchisch organisierte Gesellschaft in Richtung effektiven Klimaschutzes, und das mit wohl kalkulierten Kosten, die er später auch einhält."
Dies sei Planungs-Hybris und führe zu einer Spaltung der Gesellschaft in die Allwissenden "da oben" und die Unwissenden "da unten", welche die Kosten zu tragen haben.
2. Bei der Auswahl der Maßnahmen und Instrumente zum Klimaschutz müsse eine Gleichbehandlung erfolgen, und nicht nur die Bürgerinnen und Bürger zahlen.
3. Die zeitgenössische Klimaschutzpolitik vernachlässige ihren aktuellen Nutzen für die menschliche Gesundheit. Anspruchsvolle Ziele für die Zukunft seien das Eine. Aber die Kosten und Konsequenzen der Maßnahmen, um diese Ziele auch zu erreichen, trügen in der Wahrnehmung großer Teile der Öffentlichkeit vor allem die Bürgerinnen und Bürger, und zwar ab sofort.

Sein Eindruck ist, dass sich ein kollektives Bewusstsein ausbreitet, wonach viele heute für etwas zahlen sollen, das vielleicht in der fernen Zukunft den eigenen Kindern und Enkeln nutzen mag, vorausgesetzt, die Klimaschutzpolitik gelänge nicht nur in Deutschland und der EU, sondern auch global.

Diese Gedanken sprechen Punkte an, die Erklärungen für die Lücke zwischen Anspruch und Wirklichkeit liefern können. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sind folgende Kriterien für eine erfolgreiche Energie- und Klimaschutzpolitik zu nennen:

1. Eine nachhaltige Verminderung der Treibhausgasemissionen im Gebäudebestand kann nach derzeitiger Erfahrung der Wohnungswirtschaft am ehesten durch den Bezug oder die lokale Erzeugung CO₂-armer oder -freier Energie in Kombination mit einer "normalen" energetischen Modernisierung der Gebäude erreicht werden.
2. Die Leistungsfähigkeit der Gebäudeeigentümer und Mieter muss bei allen politischen Maßnahmen berücksichtigt werden. Außerdem wird die Gleichbehandlung von Bürgern, Gewerbe und Industrie, Kommunen, Verkehr und Landwirtschaft wesentlich für die Akzeptanz sein.
3. Es ist eine integrierte Energiewende zu gestalten, die die lokale Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien für Mieterstrom, Wärme und Elektromobilität drastisch vereinfacht und die direkt erlebbare Lösungen für Mieter und Selbstnutzer bietet.
4. Die Investitionen müssen generell eine hohe Klimaschutzwirkung pro eingesetztem Euro erzielen. Spitzeninvestitionen, wie im Gebäudebereich von 10.000 bis 20.000 EUR für eine jährlich eingesparte Tonne CO₂ (also 500 bis 1.000 EUR für jede eingesparte Tonne innerhalb von 20 Jahren), sind keine nachhaltige Lösung.

Der Koalitionsvertrag der 19. Legislaturperiode reagiert bereits teilweise auf diese Erkenntnisse.

² <https://background.tagesspiegel.de/wie-laesst-sich-dauerhaft-gefolgschaft-fuer-den-klimaschutz-sichern/>



2 Wie der Koalitionsvertrag wichtige Punkte aufgreift

Im Einzelnen vertritt der GdW zu den kursiv dargestellten Inhalten aus dem Koalitionsvertrag von Union und SPD folgende Positionen:

2.1 Ordnungsrecht

Die Koalition will das Ordnungsrecht entbürokratisieren und vereinfachen und die Vorschriften der EnEV, des EnEG und des EEWärmeG in einem modernen Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammenführen. Dabei werden die aktuellen energetischen Anforderungen für Bestand und Neubau fort gelten. Zusätzlich soll der Quartiersansatz eingeführt und die Umstellung künftiger gesetzlicher Anforderungen auf die CO₂-Emissionen geprüft werden.

Der GdW begrüßt die enge Verknüpfung der energetischen Gebäudesanierung mit dem bezahlbaren Wohnen. Die Beibehaltung der Anforderungen der EnEV 2016 an den Neubau und die energetische Gebäudesanierung wird dazu beitragen, Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand zu verstetigen und eine größere Breitenwirkung zu erreichen.

Die Stärkung von Quartiersansätzen und die Prüfung der Umstellung energetischer Anforderungen auf CO₂ werden begrüßt. Der GdW schlägt als ersten Schritt die Einführung einer Experimentierklausel vor, die im geplanten Gebäudeenergiegesetz den Nachweis für Quartiere auf Basis von Treibhausgasemissionen und Endenergie ermöglicht. So ließe sich prüfen, ob Benchmarks für Treibhausgasemissionen und Endenergie zu wirtschaftlichen und sozialverträglichen Ergebnissen bei hoher Klimaschutzwirkung führen.

2.2 Förderung

Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung soll fortgeführt und die bestehenden Programme überarbeitet und besser aufeinander abgestimmt werden. Es soll erreicht werden, dass jeder eingesetzte öffentliche Euro dazu beiträgt, möglichst viel CO₂ einzusparen. Technologische Innovationen sollen besonders gefördert werden. Eine steuerliche Förderung für die energetische Gebäudesanierung ist bei den prioritären Ausgaben eingestellt.

Der GdW begrüßt die Absicht zur Fortführung und Überarbeitung der Förderung energetischer Gebäudesanierung, insbesondere mit dem Blick auf die CO₂-Einsparung, und eine besondere Förderung technologischer Innovationen. Die derzeitige Praxis, bei großer Nachfrage die Förderbedingungen zu verschlechtern, ist aber im Sinne des Klimaschutzes kontraproduktiv (siehe Änderungen an den KfW-Programmen 151/152 und 153 ab 17.04.2018).

Aus Sicht des GdW würde ein Fokus der Förderung auf Treibhausgasminderung und breitenwirksame Maßnahmen den besten Kosten-Nutzen-Effekt der CO₂-Minderung auch für die Mieter und Nutzer herstellen. Hinsichtlich der Innovationen sollte vor allem der Praxistransfer unbürokratisch mit Zuschüssen unterstützt werden, da sich die Gebäudeeigentümer mit dem Ausprobieren innovativer Techniken immer Risiken im laufenden Betrieb aussetzen.

Auch die steuerliche Förderung für energetische Gebäudesanierung ist ein positiver Schritt, um das Klimaziel 2030 zu erreichen. Entscheidend ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft aber, dass die Unternehmen über eine Investitionszulage ein wirkungsvolles Anreizinstrument erhalten, um die energetische Modernisierung sozialverträglich voranzutreiben.

2.3 Dezentrale Stromerzeugung

Im Strombereich soll ein Anteil von etwa 65 % Erneuerbarer Energien bis 2030 erreicht werden. Mit einer Reform der Netzentgelte sollen die Kosten verursachergerecht und unter angemessener Berücksichtigung der Netzdienlichkeit verteilt werden.

Die bestehende Mieterstromregelung soll optimiert werden, indem der Verlust der tradierten gewerbesteuerlichen Behandlung von Wohnungsbaugenossenschaften vermieden wird, um nachhaltige Mieterstrommodelle zu ermöglichen. Die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) soll weiterentwickelt und umfassend modernisiert werden, CO₂-ärmer ausgestaltet und flexibilisiert werden. KWK-Anlagen und die Fernwärmeinfrastruktur sollen ausgebaut und effizienter werden.

Ein anspruchsvoller Anteil erneuerbarer Energien im Stromnetz beschleunigt die Energiewende, erfordert aber die Beteiligung aller potenziellen Energieerzeuger. Der GdW mahnt deshalb die Beseitigung der steuerlichen Hemmnisse für die dezentrale Stromerzeugung mittels KWK und auf Basis erneuerbarer Energien (Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung, 10 %-Grenze für Vermietungsgenossenschaften) für *alle* Wohnungsunternehmen an. Dadurch entstünden keine Steuerausfälle, aber ein großer Schub für die Energiewende. Eine Beschränkung auf Genossenschaften dürfte zudem rechtlich nicht haltbar sein.

Hinsichtlich der geplanten Reform der Netzentgelte weist der GdW darauf hin, dass speziell Mieter und Mieterinnen mit kleinen und mittleren Einkommen nicht noch mehr belastet werden dürfen. Die Auswirkungen auf vermietete Wohnungen sind von Anfang an mit zu berücksichtigen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund ungewöhnlich hoher zugesicherter Gewinnmargen für die Netzbetreiber.

Der GdW begrüßt das Bekenntnis zur Kraft-Wärme-Kopplung und zur Fernwärme. BHKW und umweltfreundliche Fernwärme sind ein wesentlicher Bestandteil einer bezahlbaren Energiewende in der Wohnungswirtschaft. Das zukünftige Strommarktdesign muss faire Regeln für die dezentrale Stromerzeugung und -verwendung beinhalten. Dazu zählen auch die Regeln für Mieterstrom und für das Zusammenwachsen von Strom- und Wärmemarkt (Sektorkopplung).

2.4 Gesellschaftliche Diskussion

Es soll eine Kommission "Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung" eingesetzt werden, die bis Ende 2018 ein Vorgehen vor allem zum Umgang mit der Kohleverstromung erarbeiten soll, um die Lücke zu den Klimaschutzzielen 2020 zu vermindern und die Ziele 2030 zu erreichen. Einbezogen werden unterschiedliche Akteure aus Politik, Wirtschaft, Umweltverbänden, Gewerkschaften sowie betroffenen Ländern und Regionen. Ein zeitlich paralleles Vorgehen soll für den Bau- und Verkehrssektor erfolgen. Auch das "Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen" und die im Rahmen dessen begründete Innovationspartnerschaft sollen fortgesetzt werden.

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und insbesondere die Innovationspartnerschaft haben sich in der letzten Legislaturperiode Lösungen für den bezahlbaren Klimaschutz und Beiträge des Sektors Bauen (und damit des Wohnens) für die Erreichung der Klimaschutzziele erarbeitet. Viele der relevanten Fragen sind dort bereits behandelt worden, weitere können ergänzt werden. Ebenso können weitere Personen aus bislang nicht direkt beteiligten Gruppen und anderen Ministerien integriert werden. Der GdW empfiehlt daher dringend, den gewünschten Prozess zur Minderung der Lücke zu den Klimaschutzzielen 2020 und zur Erfüllung der Ziele 2030 im Bausektor in die Arbeit des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen zu integrieren.



3 Was im Koalitionsvertrag fehlt – Maßnahmen im Gebäudesektor zur Erreichung des Klimaziels

Der Koalitionsvertrag setzt positive Zeichen für eine bezahlbare Energiewende beim Wohnen und Bauen in Deutschland. Darüber hinaus können folgende Gesichtspunkte das Thema voranbringen:

- Sehr wichtig wäre es, die Erfahrungen der letzten 15 Jahre bei der Verminderung von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen systematisch zu evaluieren: Was bringt eigentlich was?
- Eine Bepreisung von CO₂-Emissionen, z.B. als CO₂-Steuer kann nur funktionieren, wenn sie für alle gilt und wenn sie für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen eine unbürokratische Variante für eine Rückerstattung findet. Der ausführliche Standpunkt der Wohnungswirtschaft ist in einem Positionspapier erläutert³
- Verschiedene Untersuchungen⁴ – nicht nur in der Energieprognose der Wohnungswirtschaft – zeigen, dass bei gleichen verfügbaren Investitionsmitteln mehr energetische Modernisierung in solidem durchschnittlichen Standard insgesamt mehr Energieeinsparung bringt als wenig Modernisierung mit sehr hohem Effizienzstandard.
- Smart Home Ausstattung und Nutzerassistenzsysteme haben einen positiven Effekt auf den Energieverbrauch und sollten weiter unterstützt werden. Für eine nachhaltige und optimale Energieeffizienzsteigerung ist es notwendig, die Liegenschaft als Gesamtsystem aus Betriebsführung der Heizungstechnik, Optimierung der Hydraulik und Berücksichtigung des individuellen Nutzerverhaltens zu optimieren. Die Wechselwirkungen zwischen Wärmeerzeugung, -verteilung und Regelungstechnik in den Wohnungen sowie Nutzerverhalten müssen weiter untersucht werden.
- Für den Klimaschutz ist eine eingesparte Tonne CO₂ umso mehr wert, je eher sie eingespart wird. Vor diesem Hintergrund sollte auch über einen "Barwert eingesparter Treibhausgase" nachgedacht werden: Ist vielleicht die heute umgesetzte kleine oder mittlere CO₂-Minderung für den Klimaschutz ähnlich wertvoll wie die alternativ weit in der Zukunft erzielte große Einsparung?
- Lokal regenerativ erzeugter und genutzter Strom müsste pur – d. h. ganz ohne Abgaben und Umlagen – in die Quartiersnutzung gehen. Nur eine sehr unbürokratische Form der Stromnutzung wird hier die Energiewende

³ Kann eine Bepreisung von CO₂ die Energiewende steuern? Wohnungswirtschaftliche Anforderungen an eine CO₂-Bepreisung. Januar 2018. http://web.gdw.de/uploads/pdf/18_01_25_GdW_Position_CO2.pdf

⁴ z.B. Erst breit, dann tief sanieren, Henger, Ralph; Hude, Marcel; Runst, Petrick; Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Juni 2016.

voranbringen. Im Gegenzug könnten Förderungen für die Stromerzeugung im Quartier wegfallen. Voraussetzung wäre eine Umgestaltung der Netzentgelte, die sowohl den dezentralen Weg fair begleitet, als auch die Netzfinanzierung sichert.

- Dezentrale Gebäudetechnik, die erneuerbare Energien nutzt, sollte insgesamt so einfach wie möglich anwendbar sein. Dabei muss der Erfolgskontrolle und dem Monitoring mehr Aufmerksamkeit gegeben werden.
- Anrechenbarkeiten im Ordnungsrecht können den Klimaschutz ohne Kostenwirkung für den Bund unterstützen. Die mit dem GEG geplanten Boni für Biomethannutzung in KWK und für Mitversorgung eines bestehenden Gebäudes aus einer neuen Wärmeerzeugungsanlage sowie die Anrechnung von Strom aus lokalen erneuerbaren Energien sind Schritte in die richtige Richtung, die erweitert werden sollten. Beispiele für eine Erweiterung wären die Anrechenbarkeit für anteilige Biogasnutzung bei Brennwerttechnik und von geliefertem Ökostrom, z. B. über Grünstromzertifikate, sowie die Netzdienlichkeit eines Gebäudes.
- Die BetriebskostenV muss modernisiert werden. Die modernen Techniken des Energiemanagements und die digitale Infrastruktur werden noch nicht abgebildet.
- Im Bereich der Förderung sollten auf Bundesebene die Erfahrungen der Innovation City aufgegriffen werden: kostenfreie aufsuchende Beratung und bürgerorientierte Portale. Einen schnellen Klimaeffekt würde eine Unterstützung für den Umstieg von Ölheizungen auf Erneuerbare Energien bringen, aus Effizienzgründen kombiniert mit Einzelmaßnahmen. Ölheizungen bestehen oft in Regionen ohne Gas- oder FW-Netz. Nicht zuletzt könnte eine Investitionsförderung für Smart-Home zusätzliche Effizienzpotenziale nutzbar machen.
- Das für 2050 angestrebte Klimaschutzziel muss technisch, sozial, volks- und betriebswirtschaftlich hinterlegt sein. Aktuelle Studien können dies noch nicht belegen. Sie zeigen auf, dass ein 95%-Ziel nicht nur für die meisten Sektoren – wie das Wohnen – Null CO₂-Emissionen bedeutet, sondern ohne weltweit vergleichbares Handeln und ohne erheblichen Import von erneuerbarem Strom und CO₂-freiem Gas nicht machbar ist.



4 Energiewende und Klimaschutz aus dem Blickwinkel von Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen können Investitionen nur durchführen, wenn diese wirtschaftlich darstellbar sind. Andernfalls würden sie sich ihre finanzielle und damit wirtschaftliche Basis entziehen. Entscheidungskriterien für eine Bestandsinvestition sind:

- eine positive Eigenkapitalrendite (Rentabilitätssicht),
- positive operative Cashflows (finanzwirtschaftliche Sicht) und
- positive Jahresergebnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung (erfolgswirtschaftliche Sicht).

Die Entscheidung über Maßnahmen im Gebäudebestand wird aus Portfolio-Gesichtspunkten und im Zusammenhang mit der gesamten weiteren Entwicklung eines Objektes bzw. eines Quartiers getroffen. Alle sich aus dieser Entscheidung ergebenden, am Gebäude bzw. im Quartier durchzuführenden Maßnahmen wurden in einer mit der Unternehmensplanung abgestimmten Wirtschaftlichkeitsberechnung des Unternehmens abgebildet. Aus Unternehmenssicht kann keine solitäre Berechnung der Wirtschaftlichkeit nur energetischer Maßnahmen stattfinden.

Somit sind Energieeffizienz und Klimaschutz als ein Teil eines ganzheitlichen wohnungswirtschaftlichen Handelns zu betrachten. Das bedeutet, dass alle wohnungswirtschaftlichen, sozialen und umweltpolitischen Ziele gleichmäßig entwickelt werden müssen. Sollen einige politische Ziele verstärkt angestrebt werden, so geht dies in der Regel nur zu Lasten anderer. Die Umsetzung investiver energetischer Maßnahmen führt normalerweise zu höheren Warmmieten. Die Erhöhung der Kaltmiete wird zur Refinanzierung der Investitionen benötigt und die Ersparnis bei den warmen Betriebskosten kann das nicht ausgleichen. Förderung kann diese Lücke verringern, schließt sie aber derzeit nicht. Dies verursacht die bekannten Zielkonflikte mit anderen Aspekten des wohnungswirtschaftlichen Handelns.

Die meisten Studien zur Energiewende ziehen sich auf eine volkswirtschaftliche Sicht zurück und vermerken, dass sie reales Handeln von Akteuren am Markt nicht abbilden können. Zuletzt hat die sog. GEEA-Gebäudestudie⁵ verschiedene Szenarien volkswirtschaftlich untersucht. Dabei wurden Investitionen in einem sog. Referenzszenario als gegeben hingenommen und als "Kapitalkosten des Bestandes" nicht bewertet. Sog. Mehrkosten für die Erreichung der Klimaschutzziele werden zwischen 600 Mrd. EUR und 1 Billion EUR ausgewiesen, ohne zu erläutern, wie die Vollkosten dieser zusätzlichen Investitionen finanziert

⁵ "Szenarien für eine marktwirtschaftliche Klima- und Ressourcenschutzpolitik 2050 im Gebäudesektor", Studie von ewi ER&S, ITG Dresden und FIW München im Auftrag des Verbändebündnisses geea und weiteren Verbänden, <https://www.dena.de/news-room/meldungen/2017/energiewende-im-gebaeudesektor-pfade-technologieoffen-gestalten/>

werden sollen und was das für die Gebäudeeigentümer, Vermieter und Mieter bedeutet. Vergleichbare Ergebnisse liefert auch die Studie "Klimapfade für Deutschland"⁶.

Genau darin besteht aber ein Grundsatzproblem: Die Studien arbeiten mit Ansätzen zur Finanzierung der Energiewende im Gebäudesektor, die in der Realität nicht existieren. Zum Handeln der gesellschaftlichen Akteure hat die TU Darmstadt 2016 und 2017 im Auftrag der BID zwei Studien vorgelegt⁷. Bereits 2009 hatte der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung einen Bericht vorgelegt⁸, der das Herangehen und die Leistungsfähigkeit der Marktakteure betrachtete und der u. a. feststellte:

"Vor dem Hintergrund der Komplexität grundlegender Modernisierungen und der Anlastung der dadurch verursachten Kosten ist künftig verstärkt nach ergänzenden Ansätzen zu suchen, die mit weniger Kosten aber einer breiteren Wirkung zu insgesamt vergleichbaren Beiträgen zu den klimapolitischen Zielen führen. Dies können besonders energieeffiziente bauliche Einzelmaßnahmen, die Professionalisierung der Wärmelieferung, der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien, optimierter Anlagenbetrieb oder die Beeinflussung des Verbraucherverhaltens sein."

⁶ "Klimapfade für Deutschland", Studie von BCC und prognos im Auftrag des BDI, Januar 2018. <https://bdi.eu/publikation/news/klimapfade-fuer-deutschland/>

⁷ Nikolas D. Müller und Andreas Pfnür (2017): Konzeptionelle Ansätze zur Umsetzung der Energiewende im Gebäudesektor – Systematisierung und Diskussion alternativer Steuerungsindikatoren für die Energie- und Klimapolitik im Gebäudesektor. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 34.

Nikolas D. Müller, Andreas Pfnür (2016): Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei verschärften energetischen Standards für Wohnungsneubauten aus den Perspektiven von Eigentümern und Mietern – Methodisches Vorgehen und Fallbeispiel. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 32.

⁸ Klimaschutz in der Deutschen Wohnungswirtschaft – Handlungsempfehlungen der Kommission. Kurzbericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung



5 Fazit

Wenn man einen Vergleich ziehen möchte, dann vielleicht am ehesten so: Deutschland hat mit der Energiewende eine Vielzahl von Satellitenstarts, Mondlandungen und Flügen zum Mars vor. Die Technik dafür ist vorhanden, aber die Finanzierung und die internationale Zusammenarbeit müssen geklärt werden.

Die Wohnungswirtschaft ist Teil des Gesamtprojektes Energiewende. Bei Neubau und Modernisierungsmaßnahmen werden durch Wohnungsunternehmen alle wirtschaftlichen und für die Mieter sozial tragbaren Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen aus Beheizung und Warmwasserbereitung durchgeführt. Es zeichnet sich aber ab, dass die ambitionierten politischen Klimaschutzziele für Deutschland über die Grenzen wirtschaftlichen Handelns hinausgehen werden. Von der Verfolgung eines "Stressszenarios" beim Klimaschutz, das Investitionen vor dem Ende der wirtschaftlich geplanten Lebensdauer von Bauteilen oder Haustechnik erzwingen würde, rät die Wohnungswirtschaft dringend ab, weil es den Zusammenhalt und die Akzeptanz in der Gesellschaft gefährdet und konsequenterweise ökodiktatorische Züge tragen müsste.

Neue Studien^{[7],[8]} zeigen zudem, dass beim Klimaschutz das 80-%-Ziel angestrebt werden sollte. Beide Studien kommen zu der Erkenntnis, dass ein Ziel von 95 % Treibhausgasreduktionen an der Grenze absehbarer technischer Machbarkeit und heutiger gesellschaftlicher Akzeptanz wäre und für weite Teile der deutschen Volkswirtschaft, u. a. für den Gebäudesektor, praktisch Nullemissionen erfordern würde. Dies ist nach heutigem Wissen illusorisch.



GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de