

Wie Klimaschutz und bezahlbares Wohnen im Bestand nachhaltig zu vereinbaren sind

Durch immer neue Initiativen wollen die Europäische Kommission und die amtierende deutsche Bundesregierung die Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebereich beschleunigen. Dies führt aufgrund der aktuellen Marktbedingungen, der Fülle an bereits bestehenden Regulierungen und nicht zuletzt eines fortgesetzten Förderchaos‘ vor allem in Deutschland zu erheblichen Unsicherheiten in der Immobilienwirtschaft – vom Projektentwickler bis zum Bestandshalter.

Die Bundesfachkommission Bau, Immobilien, Smart Cities des Wirtschaftsrates bekennt sich grundsätzlich zum Klimaschutz. Deren angeschlossene Mitglieder leisten selbstverständlich ihren Beitrag dazu. Der Weg bis zur Klimaneutralität im Jahr 2045 muss jedoch erreichbar und vor allem leistbar sein. Dafür braucht es einen ausgewogenen Ansatz, der sowohl ökologische, soziale und nicht zuletzt marktwirtschaftliche Realitäten berücksichtigt.

Mehr Neubau ist notwendig, um die sozialen Auswirkungen des Mangels an bezahlbarem Wohnraum zu bekämpfen. Die Realisierbarkeit der Klimaziele hingegen wird im Bestand entschieden, wo die meisten Potenziale gehoben werden müssen. Diese nachfolgenden Empfehlungen fokussieren sich daher zuvorderst auf den Wohnungsbestand und die der Politik hier zur Verfügung stehenden Handlungsmöglichkeiten.

Ob Neubau oder Bestand: Was der Gebäudesektor nicht braucht, sind immer mehr und höhere Klima- und Ressourcenschutzziele, sondern tatsächlich umsetzbare und damit wirksame Klima- und Ressourcenschutzmaßnahmen. Die Bundesregierung hat lange Zeit den Anschein erweckt, sie könne die vollständige ökologische Transformation der Wirtschaft aus der Staatskasse und über „Sondervermögen“ tragen. Nun muss sie dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes zur Umwidmung von Kreditermächtigungen und den daraus resultierenden Folgen für Haushalt und Förderkulissen Rechnung tragen, agiert hierbei jedoch absolut unzuverlässig. Die auf dem so genannten Baugipfel vom 25. September 2023 vorgetragenen und notwendigen Förderkonzepte für Neubau und Wärmewende haben nunmehr eine Halbwertszeit von weniger als drei Monaten. Das zeigt: Es ist nicht mehr an der Zeit, zusätzliche staatliche Fördertöpfe zu fordern. Der Aussage von Bundesfinanzminister Christian Lindner – „mit weniger Geld wirksamere Politik zu machen“ – stimmt die Bundesfachkommission ausdrücklich zu. Er hat jedoch die andere Seite der Medaille vergessen: Wer Förderungen zurückzieht, muss auch Forderungen und Regulatorik anpassen. Denn eins ist klar: Das erforderliche Finanzvolumen für die Klimawende wird in die Billionen Euro gehen. Ob mit oder ohne Schuldengrenze: Deutschland braucht wieder optimale Rahmenbedingungen für Investoren. Diese müssen dazu geeignet sein, privates – und nicht staatliches – Kapital zu mobilisieren.

Es braucht also einen neuen, einen marktwirtschaftlichen Ansatz, der Prioritäten setzt, weniger regulierend eingreift, Bürokratie massiv abbaut und fokussiert anschubfinanzierende Förderungen von Innovationen bis zur Marktreife gewährleistet. Soziale Härten müssen durch eine zielgenaue Subjektförderung abgebaut werden.

Sollen die Klimaziele im Gebäudesektor schnell und zeitnah erreicht werden, wird dies realistischerweise nur durch eine stärkere Elektrifizierung der Wärmeversorgung gelingen. Dafür aber bedarf es einer Energiestrategie aus einem Guss, welche die bisherigen gesetzlichen Initiativen, das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das Wärmeplanungsgesetz (WPG) und die EU-Initiativen, zusammendenkt. Diese Strategie muss technologieoffen sowie marktwirtschaftlich orientiert sein und leistbare Primärenergie-Einsparziele für den Gebäudesektor festlegen. Der bezahlbare Klimaschutz muss hierbei an erster Stelle stehen: damit Klimaschutz weiter auf eine breite Akzeptanz unserer Gesellschaft trifft.

Für eine umfassende, wirksame und nachhaltige Klimaschutzstrategie in der Immobilienwirtschaft empfiehlt die Bundesfachkommission Bau, Immobilien, Smart Cities folgende konkrete Maßnahmen:

Mehr Ehrlichkeit in der Klimapolitik

Vor dem Hintergrund gestiegener Zinsen, explodierender Baukosten und eines signifikanten Fachkräftemangels ist der Zielkonflikt zwischen der Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum und Klimaschutz mit der Reduzierung von CO₂-Emissionen deutlich größer geworden. Erschwerend kommt hinzu, dass die Politik mit immer neuen Vorschriften die Sanierungskosten in die Höhe treibt. Die bisher so erreichten CO₂-Einsparungen sind marginal. Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) hat errechnet, dass in Deutschland zwischen 2010 und 2018 pro Jahr etwa 40 Mrd. EUR in die energetische Sanierung investiert wurden, ohne dass der Endenergieverbrauch (Raumwärme) temperaturbereinigt je Quadratmeter bewohnte Wohnfläche signifikant gesunken ist.

Die Bundesregierung muss sich an dieser Stelle ehrlich machen: Klimaschutz gibt es nicht zum Null-Tarif. Wohnen wird durch politisch gewollte Modernisierungsmaßnahmen für mehr Klimaschutz teurer. Das muss die Bundesregierung transparent kommunizieren und darf der Immobilienwirtschaft nicht stillschweigend die Hauptlast auf die Schultern legen.

Ohne Marktwirtschaft ist alles nichts

Der vorgenannte Fachverband GdW hat ausgerechnet, dass es allein in Deutschland 125 bis 180 Mrd. EUR jährlich bedarf, um die politisch geforderten Sanierungsmaßnahmen bei 45 Prozent der Wohngebäude bis 2033 zu bewältigen, wenn damit unmittelbar begonnen würde. Diese immensen Kosten aber können weder aus staatlichen Fördertöpfen finanziert werden, noch dürfen sie einseitig auf die Immobilienwirtschaft abgewälzt werden. Es braucht eine faire Verteilung der Kosten zwischen Eigentümern und Mieter und natürlich mehr Verlässlichkeit bei den bestehenden Förderstrukturen. Chaotische Förderstopps, wie sie die Wohnungswirtschaft bereits zu Beginn zu dieser Legislaturperiode erleben musste, senden die falschen Signale. Zugleich sollte allen bewusst sein, dass Fördermittel aus dem Social Climate Fund der EU nicht mehr als ein „Tropfen auf dem heißen Stein“ sein können – umso mehr als ein Großteil der Mittel gerade an Länder mit einem geringeren Wohlstandsniveau als Deutschland gehen.

Ein neuer Klimaschutzfahrplan für den Immobiliensektor muss einen marktwirtschaftlichen Geist atmen und darf nicht das Dogma einer extrem teuren Energieeffizienz durch planwirtschaftliche Verbote in den Mittelpunkt der Betrachtung stellen.

Das richtige Instrument ist ein wirksamer und marktwirtschaftlich gebildeter CO₂-Preis, statt einer CO₂-Bepreisung nach der Kassenlage. Mit einem solchen kraftvollen Instrument ist jeder Euro stets dort gut investiert, wo mit geringsten Kosten die größtmöglichen CO₂-Emissionseinsparungen erreicht werden können. Die Bundesfachkommission begrüßt daher ausdrücklich den EU-Beschluss zum ETS II als Schritt in die richtige Richtung. Sachlogisch bedingt dies die Aufgabe der willkürlichen und kostentreibenden Sektorenziele im deutschen Klimaschutzgesetz.

Das Leibniz-Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung ZEW hat bereits im Juli 2021 ausgerechnet, dass allein in Europa durch eine sektorübergreifende CO₂-Bepreisung rund 150 Milliarden EUR pro Jahr an Vermeidungskosten eingespart werden können – ohne jeden Abstrich bei den Klimazielen.

Emissionseffizienz statt Energieeffizienz

Bundesregierung wie EU-Kommission müssen sich von ihren bisherigen Dogmen verabschieden. Die starke Fokussierung auf Energieeffizienzklassen ist nicht nur nicht zielführend, sie ist kontraproduktiv, da sie ineffiziente Investitionen in den Gebäudebestand bewirkt, die dann für effizientere Investitionen fehlen. Entscheidend ist und muss bleiben, dass CO₂-Emissionen vermieden werden. Dies ist mit unterschiedlichen Technologien kostengünstig umsetzbar, auch in Gebäuden höherer Energieeffizienzklassen. Deshalb muss die politische Betrachtung unmittelbar weg von der Energieeffizienz gelenkt und hin auf eine Emissionseffizienz fokussiert werden. Das bedeutet nicht nur auf die Gebäudehülle zu achten, sondern auf das große Ganze. Alles andere ist prohibitiv teuer.

Die bisher erzielten Einspareffekte durch die Dämmung von Gebäuden sind im Verhältnis zu den Kosten verschwindend gering (s.o.). Überdies sind Dämmprodukte überwiegend erdölbasiert, und es lässt sich schon heute absehen, dass mit diesen Produkten der Asbest des 21. Jahrhunderts geschaffen wird. Zudem: Die konventionelle Sanierung ist sehr zeitintensiv und sehr personalaufwändig. Um den Gebäudesektor nachhaltig weiterzuentwickeln, braucht es einen Dreiklang aus innovativer serieller Modernisierung, intelligenter Wärmewende und geändertem Nutzerverhalten.

Im Hinblick auf das gerade abgeschlossene Trilogieverfahren zur Energy Performance of Buildings Directive (EPBD-Richtlinie) begrüßt die Bundesfachkommission, dass in Brüssel ein tragfähiger Kompromiss gefunden wurde. Es ist absolut richtig, dass das viel kritisierte „Worst-First“-Prinzip, also die Sanierung der schlechtesten Gebäudeeffizienzklassen zuerst, zu Gunsten einer nationalen Klimastrategie entfallen soll. Damit müsste auch die Einführung neuer EU-Effizienzklassen entfallen, und ein großes Sorgenpaket – gerade für Kleinvermieter und Hauseigentümer, die den allergrößten Teil des Wohnungsmarktes repräsentieren – fällt weg.

Vermieter haben ein großes Interesse, ihre Bestände im Sinne ihrer Mieter so effizient wie möglich zu bewirtschaften und den Klimaschutz effizient umzusetzen. Hierfür etwa hat die Optimierung der bestehenden Heizungsanlage ein enormes Einsparpotenzial. Auch der hydraulische Abgleich, der in der Mittelfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV) vorgesehen ist, ist ein richtiger Schritt. Jedoch muss dieser auch praxisnah umsetzbar sein. Dauerhafte digitale Heizungsregelungen mit intelligenten Thermostaten können hierbei spürbare Beiträge leisten – ein händischer Abgleich ist dagegen angesichts fehlender Fachkräfte vollständig realitätsfern.

Möglichkeiten der Digitalisierung konsequent nutzen

Verbrauchstransparenz beim Heizen ist heute wichtiger denn je: Informierte Verbraucher sind besser gerüstet, um ihr Verhalten unmittelbar an das sich verändernde Energiepreinsniveau anzupassen. Sie tragen damit wesentlich dazu bei, die Erfolge von Energieeffizienzmaßnahmen und Sanierung zu sichern, indem sie den „Rebound-Effekt“ minimieren. Dazu muss bspw. die in Millionen deutscher Wohnungen bereits vorhandene digitale Infrastruktur zur Verbrauchserfassung konsequent genutzt werden. So würden den Mieterinnen und Mietern regelmäßige Informationen über ihren Verbrauch zur Verfügung stehen. Zusätzlich muss eine digitale Lösung geschaffen werden, um Mietende über die tatsächlich bisher entstandenen Energiekosten zeitnah zu informieren. Ein Standard, der in anderen EU-Ländern längst üblich ist. Dies darf für die Vermietenden nicht mit zusätzlicher Bürokratie und zusätzlichen Kosten verbunden sein.

Seriell Sanieren forcieren

Die serielle Sanierung befindet sich in Deutschland aktuell noch im Anfangsstadium. Während die Nachteile der traditionellen Sanierung in den letzten Jahren immer offensichtlicher wurden, lange Bauzeiten, enorme Kostensteigerungen, Materialmangel und eine starke Mieterbelastung, waren serielle Lösungsanbieter aufgrund von fehlender Planungssicherheit und Expertise bisher nicht in der Lage, eine großflächig erprobte, konkurrenzfähige Lösung zu entwickeln. Erste Pilotprojekte zeigen jedoch überzeugende Erfolge.

Hier konnte am Ende 90 Prozent der üblicherweise verbrauchten Energie eingespart werden. Allerdings werden solche Verfahren derzeit noch in einem aufwendigen Manufakturbetrieb realisiert.

Um das serielle Sanieren zur Marktreife zu bringen, braucht es staatliche Flankierung. Nur so kann der technologische Quantensprung in der energetischen Gebäudesanierung durch Industrie 4.0, Innovation und Digitalisierung schnell, bezahlbar und somit hoch effizient realisiert werden.

Standards reduzieren

Die Erkenntnis der Bundesregierung, die Energiestandards bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht weiter zu erhöhen, ist im Kontext der Inflation, des Mangels an Baustoffen und Fachkräften, der bisherigen langen und bürokratischen Genehmigungsprozesse und einer notwendigen Grenzkosten-Betrachtung genau richtig. Hier aber müssen nun endlich auch konkrete Maßnahmen folgen, welche die Standards im Neubau und bei Sanierungsmaßnahmen reduzieren.

Technologieoffenheit garantieren

Gesetze und Verordnungen können jeweils nur den aktuellen Kenntnisstand des Gesetzgebers abbilden. Daher braucht es zu jeder Zeit eine größtmögliche Technologieoffenheit, um Maßnahmen, die die höchstmögliche CO₂-Reduktion versprechen, möglich zu machen. Ein Mikromanagement wie es das neue GEG verkörpert, indem es alle möglichen Lösungsalternativen abschließend beschreibt, darf nicht das Mittel der Wahl sein.

Stromangebot verbreitern, Netzausbau beschleunigen, Grüne Energie für Wärmenetze bereitstellen

Deutschland verfolgt derzeit eine postfaktische Energiewende. Im Gebäudesektor etwa inszeniert die Bundesregierung die Wärmepumpe als *die* grüne Alternative. Tatsache jedoch ist: Unser Land benötigt für seine Elektrifizierung auf absehbare Zeit weiterhin enorme Mengen an fossilen Brennstoffen, allen voran die Braunkohle. Deutschlands Energiemix bleibt gerade in den Wintermonaten damit immer noch dunkelbraun. Nicht von ungefähr favorisiert ein Großteil der europäischen Industrienationen die Nutzung der Atomkraft. Diese technologische Option muss sich auch Deutschland wieder erlauben. Denn: Durch Umrüstung einer Gasheizung auf eine mit Braunkohlestrom betriebene Wärmepumpe ist dem Klima nicht geholfen.

Auch verfügen die derzeitigen Stromnetze sehr häufig nicht über die Kapazitäten, die es für größere Wärmepumpensysteme in den Gebäuden braucht und sind somit für den Zubau von solchen Anlagen völlig unzureichend. Vor allem aber schreitet der Ausbau der Energienetze viel zu langsam voran. Die Bundesregierung ist aufgefordert dafür Sorge zu tragen, dass die Übertragungs- und Verteilnetzbetreiber den Ausbau ihrer Netze mit deutlich mehr Tempo als bislang voranbringen.

Die Verlegung von Fern- und Nahwärmenetzen ist ein guter und wichtiger Schritt in der Wärmewende. Doch bei dem bisherigen Dreisatz – „ein Kilometer Fernwärmeleitung benötigt ein Jahr Planung und kostet eine Millionen Euro“ – ist das geforderte Ziel, das aus dem Wärmeplanungsgesetz resultiert, nicht einzuhalten. Hier braucht es Planungssicherheit, Know-how in den Kommunen und enorme Investitionskapazitäten. Wichtig hierbei ist, dass Fernwärme grün werden muss, sie stellt sonst keine Lösung im Sinne des Klimaschutzes dar.

Die Bundesregierung muss daher grüne Fernwärme aktiv einfordern. Ein Baustein hierfür ist und bleibt das Wärmeplanungsgesetz. Vor allem müssen Wärmeplanungen verbindlich sein, um Fehlinvestitionen zu vermeiden.

Auf Verschärfungen des Mietrechts verzichten, Modernisierungumlage weiterentwickeln

Durch regelmäßig politisch initiierte Regulierungsanpassungen wurde dem Mietpreis seine Steuerungswirkung genommen. Beispiele in diesem überregulierten Markt sind Kappungsgrenze, Mietpreisbremse oder Obergrenze nach Modernisierungsmaßnahmen. Diese Instrumente sollen Mieter mit geringem Einkommen „schützen“, begünstigen aber auch Besserverdienende und subventionieren damit die „Falschen“. Zielführender wäre die Zulassung einer Mietpreisflexibilisierung mit einer Subjektförderung für Mieter, die entsprechend bedürftig sind.

Die politisch gefundene Obergrenze bei Modernisierungsmaßnahmen von zwei bzw. drei Euro pro Quadratmeter pro Monat ist seit 2019 nicht angepasst worden. Aufgrund der preistreibenden Rahmenbedingungen sind jedoch Modernisierungsmaßnahmen mit diesen Obergrenzen kaum oder gar nicht mehr mit den von der Politik bisher geforderten Standards durchführbar. Der Vermieter hätte einen enormen Eigenanteil zu leisten, den er in der Regel nicht leisten kann. Als Ausweg empfiehlt die Bundesfachkommission eine Kopplung dieser Grenzen an den Baukostenindex.

Faire Kostenverteilung gewährleisten

Die amtierende Bundesregierung erweckt fatalerweise den Eindruck, dass notwendige Investitionen in mehr Klimaschutz für die Mieterinnen und Mieter hierzulande kostenlos sein werden. Im besten Falle sind diese Investitionen für die Mieter warmmietenneutral. Gerade aber in Gebäuden der Energieeffizienzklassen F, G und H wohnen oftmals Menschen, die nur über ein geringes eigenes Einkommen verfügen. Fakt ist: Eben diese Personengruppen werden nach einer Modernisierungsmaßnahme Unterstützung benötigen.

Bevölkerungsgruppen, die nicht in der Lage sind, Marktmieten zu zahlen, werden mittels einer Subjektförderung gezielt unterstützt werden müssen, um soziale Verwerfungen aufgrund der gesellschaftspolitisch gewollten Klimaschutzinvestitionen zu vermeiden.

Fazit

Es bleibt dabei: Deutschland benötigt mehr Realitätssinn beim Klimaschutz. Das abgekoppelte Agieren der Politik von physikalischen, technischen wie marktwirtschaftlichen Gegebenheiten muss beendet werden, um Schaden vom Standort Deutschland abzuwenden. Geholfen wäre dem Klima bereits sehr deutlich, würde die bislang ausschließliche Fokussierung auf die Energieeffizienz aufgegeben. Alle Kraft muss auf die Reduktion der CO₂-Emissionen gerichtet sein. Dieses zentrale Ziel lässt sich deutlich effizienter durch die Bereitstellung grüner Wärme als durch milliardenschwere Investitionen in die Gebäudehülle erreichen. Doch dafür braucht es eine Vielzahl individueller, innovativer, technologieoffener Lösungen und keinen One-fits-all-Ansatz.

Die Immobilienwirtschaft steht bereit, ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 zu leisten. Sie steht bereit, sich mit ihrer Expertise in diesen herausfordernden Prozess einzubringen. Sie muss nur gehört werden.

Berlin, im Februar 2024