



Prof. Dr. Alcaj Kamis MRICS
lehrt an der EBZ Business School Bochum Strategisches Management und Controlling. Der Autor ist seit 2003 in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in führenden Positionen tätig, Geschäftsführer der SGW Bad Oeynhausen sowie beratend tätig.

■ EINLEITUNG

Die derzeitige Lage der Wohnungswirtschaft ist durch Herausforderungen gekennzeichnet, die nicht nur eine Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen, sondern auch eine grundlegende Transformation des Sektors erfordern. Die Bewältigung dieser Aufgaben stellt die Akteure der Wohnungswirtschaft vor komplexe Entscheidungen und erfordert Lösungsansätze, die wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte integrieren.

Der vorliegende Beitrag beleuchtet die Auswirkungen der gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Bezug auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit für die (kommunale) Wohnungswirtschaft und ordnet diese in einen Gesamtkontext ein. Der Autor führt mögliche Handlungsoptionen von Seiten des öffentlichen Sektors auf.

Grüne Visionen, graue Realitäten: Die Realität der Klimaneutralität in der (kommunalen) Wohnungswirtschaft und ihre Hürden unter dem Druck der kommunalen Haushalte

Ausgangslage

Die derzeitige Ausgangslage der Wohnungswirtschaft ist geprägt durch komplexe und miteinander verwobene Herausforderungen, die sowohl durch interne Dynamiken innerhalb des Sektors als auch durch externe Einflüsse, wie gesetzliche Veränderungen und gesellschaftspolitische Entwicklungen, bedingt sind. Zentral für die Wohnungswirtschaft ist die Spannung zwischen der Notwendigkeit, erschwinglichen Wohnraum bereitzustellen und den steigenden Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit im Gebäudebestand. Diese Herausforderungen werden durch folgende Schlüsselfaktoren auszugsweise illustriert:

1. Gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen in Bezug auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit: Neue EU-Gebäuderichtlinien und nationale Vorgaben zur Energieeffizienz stellen den Sektor vor die Aufgabe, umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Neben den gesetzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz steigt auch der gesellschaftliche Druck

auf die Wohnungswirtschaft, ihren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und nachhaltige Wohnkonzepte zu entwickeln. Die Umsetzung dieser Vorgaben erfordert hohe Investitionen, deren Refinanzierung nicht immer gesichert ist.

2. Finanzierung und Kosten: Die erforderlichen Investitionen für die energetische Sanierung und den Neubau von Wohnungen steigen. Gleichzeitig sorgen steigende Baukosten und die Knappheit von Baustoffen und Fachkräften für zusätzlichen Druck. Die Finanzierung dieser Maßnahmen, insbesondere unter Berücksichtigung des sozialen Auftrags vieler Wohnungsunternehmen, ist eine zentrale Herausforderung. Zudem stellt der rasante Zinsanstieg seit dem Jahr 2022 viele Wohnungsunternehmen trotz strukturierter Risikomanagementsysteme in Bezug auf die volatilen Finanzmärkte vor erhebliche Schwierigkeiten. Dies unterstreicht die unvorhersehbare Natur der Finanzmärkte und zeigt, dass selbst mit etablierten Risikostrategien solche Entwicklungen bedingt vorherzusagen und zu bewältigen sind.

3. **Demografische und soziale Veränderungen:** Migrationsbewegungen, demografischer Wandel und die zunehmende Urbanisierung beeinflussen die Nachfrage nach Wohnraum und verändern die Anforderungen an Wohnungen und Wohnquartiere.
4. **Erschwinglichkeit und soziale Verantwortung:** Die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung steht im Zentrum des gesellschaftlichen Auftrags der Wohnungswirtschaft. Die Balance zwischen wirtschaftlicher Rentabilität und sozialer Verantwortung zu finden, bleibt insbesondere in gegenwärtigen Zeiten der multiplen Krisen eine fortwährende Herausforderung.
5. **Technologische Innovation und Digitalisierung:** Die Implementierung moderner Technologien und die Digitalisierung von Prozessen bieten Chancen für Effizienzsteigerungen und verbesserten Mieterservice, erfordern jedoch ebenfalls Investitionen und den Aufbau von Know-how.

Die Ausgangslage der Wohnungswirtschaft ist somit durch eine Vielzahl an Herausforderungen gekennzeichnet, die nicht nur eine Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen, sondern auch eine grundlegende Transformation des Sektors erfordern. Die Bewältigung dieser Aufgaben stellt die Akteure der Wohnungswirtschaft vor komplexe Entscheidungen und erfordert Lösungsansätze, die wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte integrieren.

Ausbauziele von Fernwärme und Wärmepumpen erfordern massiven Umbau des Gebäudebestandes

Die im Jahr 2022 auf Initiative der Bundesregierung durchgeführte Studie „Gebäudestrategie Klimaneutralität 2045“,¹ Hauptbearbeitung durch Prognos AG, legt die essenziellen Maßnahmen dar, die notwendig sind, um die festgelegten Klimaschutzziele zu erreichen. Die ehrgeizigen Ziele und der begrenzte Zeitrahmen bis zur Realisierung zeichnen ein präzises Zielbild für den Gebäudesektor, das nur geringen Handlungsspielraum bietet. Zusammenfassend werden in der Studie sieben Kernpunkte gebildet:

01. Die Wärmenachfrage von Gebäuden muss deutlich zurückgehen
02. Wärmepumpen werden zum zentralen Wärmeerzeuger
03. Wärmenetze erreichen hohe Bedeutung im städtischen Raum

04. Biomassenutzung nur in stark begrenzten Mengen
05. Ab 2025 Ausstiegsstrategie für verbleibende fossile Wärmeerzeugung notwendig
06. Rolle der Solarthermie bleibt untergeordnet
07. Keine Rolle von Wasserstoff im Gebäudesektor bis 2030, danach nachrangig

Demnach erfordert ein klimaneutraler Gebäudebestand eine Erhöhung der Zahl der Fernwärmeanschlüsse in Wohngebäuden von über 6 Mio. im Jahr 2020 auf rund 9 Mio. im Jahr 2030. Grob erhöhte sich vom Jahr 2015 bis 2020 die Anzahl der Anschlüsse um jährlich 100.000. Es bedarf also in etwa einer Verdreifachung der jährlichen Leistung, die vor allem auf den Tiefbau entfällt. Dort gibt es einen großen Arbeits- und Fachkräftemangel. Die Vakanzzeit offener Stellen verdoppelte sich vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2022 auf rund 200 Arbeitstage. Die geringe Zahl an Arbeitstagen, um Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschließen, stimmt im Zweifel mangels Alternativen optimistisch. So werden für Einfamilienhäuser typischerweise vier und für Mehrfamilienhäuser sechs Arbeitstage benötigt. Der hohe politische und gesellschaftliche Druck auf die Städte und Kommunen, das Fernwärmeziel zu erreichen, dürfte sicherlich viele Ressourcen in diesen Bereich umlenken und eine Verlagerung von Ressourcen begünstigen.

Die Zahl der Wärmepumpen soll sich sogar vervierfachen, von aktuell rund 1,5 Mio. auf rund 6 Mio. bis zum Jahr 2030. Dies ist auch besonders ambitioniert, weil beim Einbau einer Wärmepumpe in ein Einfamilienhaus aktuell typischerweise zwei Wochen Arbeitszeit angesetzt werden. Laut den in der Studie gemachten Einschätzungen erfordert das Erreichen der Wärmepumpenziele die Arbeitszeit von rund 50.000 Vollzeitäquivalenten. Im Jahr 2022 gab es laut der Arbeitsagentur rund 190.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die in der Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnikbranche arbeiten. Fast alle arbeiten Vollzeit und 180.000 sind Fachkräfte. Die Zahl der Fachkräfte nur im Heizungssektor ist über die Berufsklassifikation der Arbeitsagentur nicht ermittelbar. Unterstellt man jedoch 100.000 Fachkräfte im Heizungssektor, müssten künftig in etwa die Hälfte der Beschäftigten Wärmepumpen einbauen. Jeden zweiten Beschäftigten auf eine neue Technologie umzuschulen, wäre zweifellos herausfordernd. Gegen die Erreichung des 6-Millionen-Ziels spricht, dass nicht jeder umgeschult werden kann und will. Insbesondere unter den

¹ https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Klimaschutz/gebäudestrategie-klimaneutralitaet-2045.pdf?__blob=publicationFile&v=8

Arbeitnehmern über 55 Jahren, deren Anteil rund 19 % beträgt, könnte die Bereitschaft begrenzt sein. Ebenso kann in etwa ein Sechstel der 180.000 Fachkräfte keine Ausbildung vorweisen. Auch in dieser Gruppe könnten Umschulungen kein Selbstläufer sein. Zudem ist der schon heute hohe Fachkräftemangel zu berücksichtigen. Die anstehende Verrentungswelle dürfte die Lage weiter verschärfen. Mal ab-

gesehen von den baulichen Hindernissen, die es gar nicht überall zulassen, Wärmepumpen aufzustellen. Alles in allem erscheint es aus derzeitiger Sicht aufgrund der aktuellen Datenlage fragwürdig, ob das 6-Millionenziel im Jahr 2030 erreicht wird. Der Trend der letzten Jahre legt zumindest eine deutliche Zielverfehlung nahe.

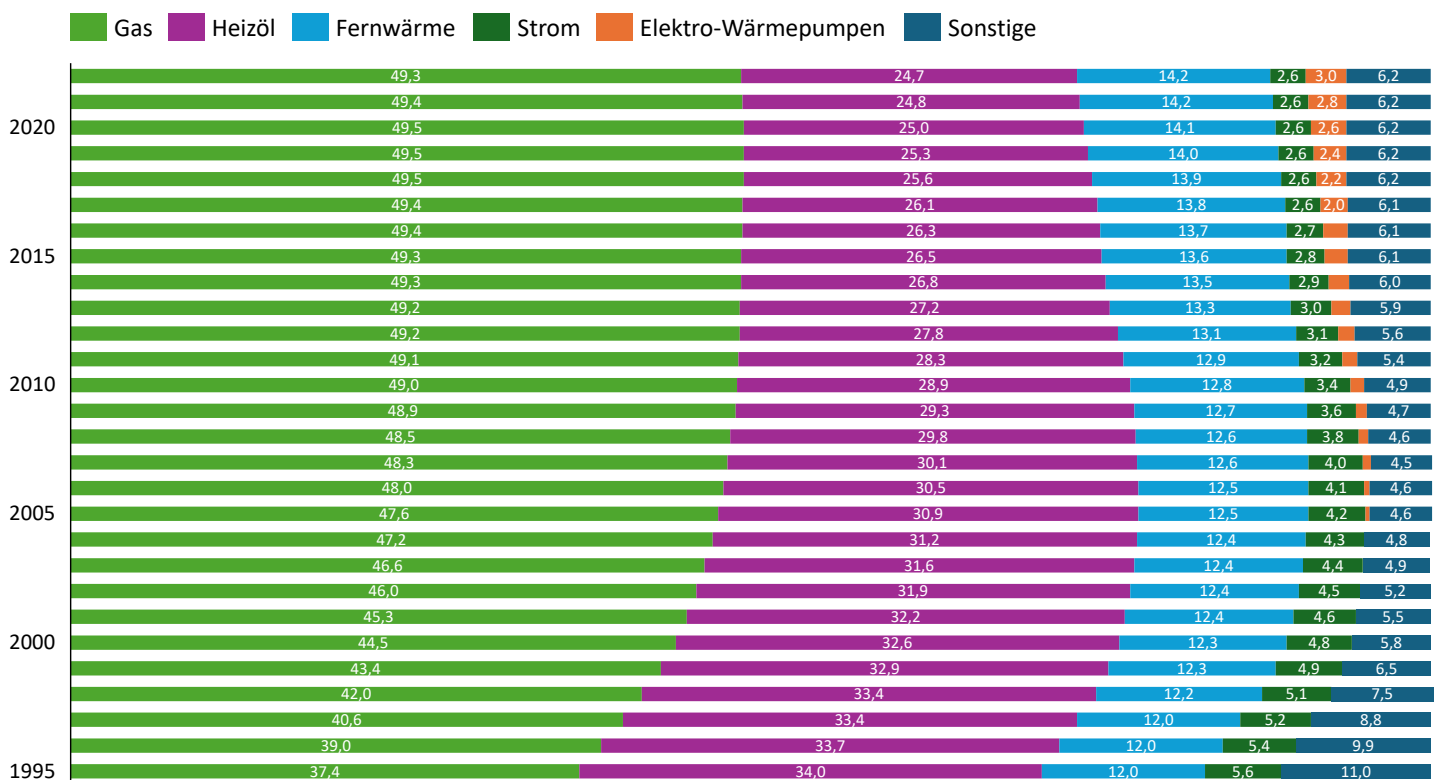


Abbildung 1: Entwicklung der Beheizungsstruktur des Wohnungsbestandes in Deutschland, Anteile der Energieträger in % ²

Die in der Abbildung dargestellte Entwicklung der Anteile der Energieträger für Wohngebäude in Deutschland zeigt, dass die Ziele der Bundesregierung hinsichtlich des Ausbaus von Fernwärme und Wärmepumpen durchaus ambitioniert erscheinen. Trotz einer leichten Zunahme im Bereich der Elektro-Wärmepumpen, die mit den klimapolitischen Zielen korreliert, bleibt Gas der dominante Energieträger. Dies steht in starkem Kontrast zu den ambitionierten Plänen der Regierung, den Wohngebäudebestand klimaneutral zu gestalten. Die Stagnation in der Nutzung von Fernwärme wirft Fragen hinsichtlich der Wirksamkeit der strategischen Ausrichtung auf.

Die deutliche Steigerung des Verbraucherpreises für Fernwärme in Deutschland um 38,5 % von 2020 bis 2023 steht in einem klaren Widerspruch zu den politischen Bestrebun-

gen, Wohnkosten bezahlbar zu halten. Dieser Trend läuft der Zielsetzung der Regierung entgegen, durch die Nutzung von Fernwärme als Teil der Energiewende die Heizkosten für die Bürgerinnen und Bürger zu stabilisieren oder gar zu senken. Aus volkswirtschaftlicher Sicht sind hierbei mehrere Handlungsempfehlungen abzuleiten: Es bedarf einer kritischen Überprüfung und Anpassung der Fördermechanismen, um sicherzustellen, dass die finanzielle Unterstützung auch tatsächlich den Verbrauchern zugutekommt und nicht durch Preisanpassungen der Anbieter neutralisiert wird. Zusätzlich sollte der Wettbewerb im Fernwärmesektor gefördert werden, um durch Marktmechanismen eine Preisregulation zu unterstützen. Des Weiteren sind transparente Preisgestaltung und eine stärkere Regulierung des Fernwärmemarktes notwendig, um unverhältnismäßige Preisanstiege zu verhindern.

² BDEW, Statusreport Wärme, eigene Darstellung

■ Relative Entwicklung der Verbraucherpreise für Fernwärme in Deutschland in den Jahren 2020 bis 2023 (2020 = Index 100)

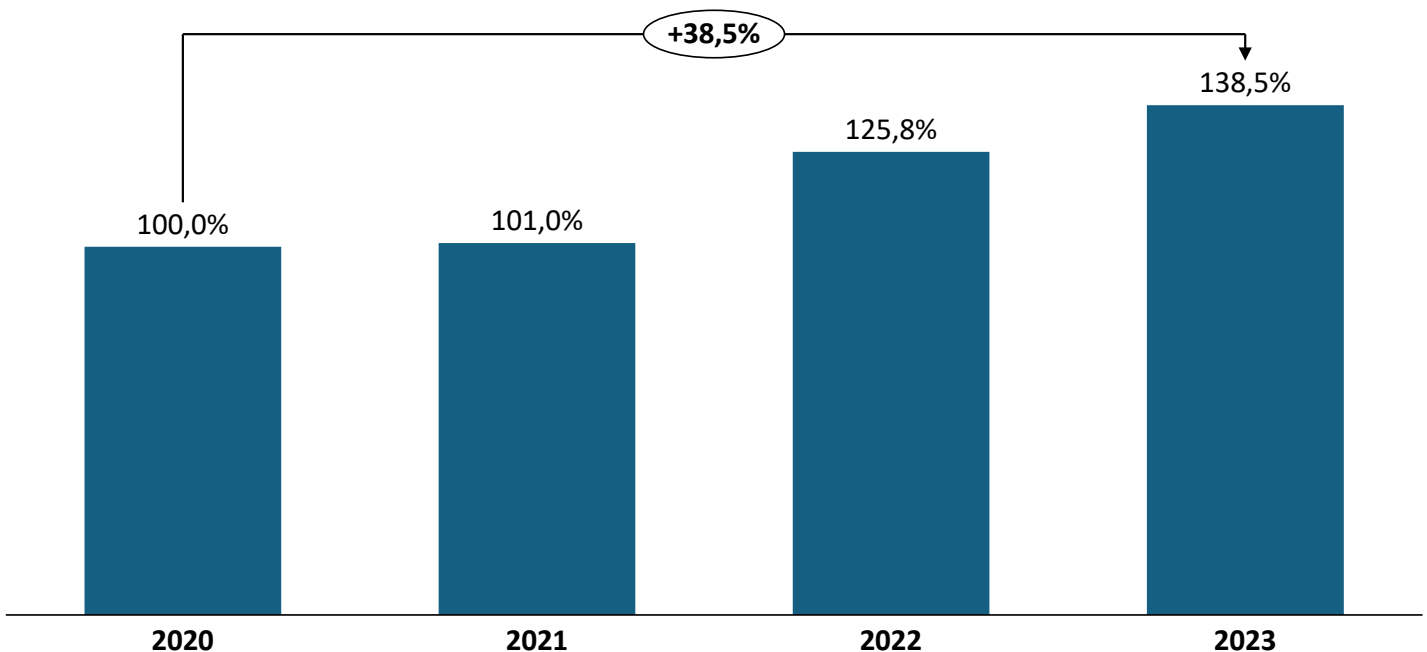


Abbildung 2: Relative Entwicklung der Verbraucherpreise für Fernwärme ³

Trotz dieser Herausforderungen existieren nicht hinreichend begründete Argumente und Annahmen, die für eine erfolgreiche Implementierung der Wärmepumpentechnologie sprechen. Es wird eine rasche Lernkurve in der Handhabung der Technologie antizipiert, was zu einer Reduktion der für die Installation benötigten Arbeitstage führen könnte. Der starke politische Rückhalt und die hohe sowie langfristig steigende Nachfrage, unterstützt durch umfangreiche Fördermittel, gewähren den Produzenten eine hohe Planungssicherheit und fördern die Forschung und Entwicklung. Dies könnte zu einer Erhöhung der Jahresarbeitszahl, dem Effizienzverhältnis von thermischer zu elektrischer Energie, führen. Die Studie „Gebäudestrategie Klimaneutralität 2045“ adressiert den Fachkräftemangel und diskutiert ein breites Spektrum an Gegenmaßnahmen, von Bildungsinitiativen bis hin zu gezielter Migration nach dem Vorbild des kanadischen Einwanderungssystems. Ein Förderprogramm des Bundes zielt darauf ab, über 30 Monate hinweg mehr als 40.000 Handwerker und Energiebe-

rater in der neuen Technologie zu schulen, mit finanzieller Unterstützung für jede Schulung und pro Antragsteller.

Vor dem Hintergrund einer komplexen Mischung aus unterstützenden und hinderlichen Faktoren sowie einer limitierten Datengrundlage ist die Vorhersage, ob das Ziel von sechs Millionen Wärmepumpen bis zum Jahr 2030 realisiert werden kann, analytisch nicht eindeutig zu treffen. Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte erscheint das Vorhaben jedoch eher unwahrscheinlich.

In der Studie werden jedoch die Wechselwirkungen innerhalb des Bündels erwähnt. In diesem Zusammenhang wird in der Studie erwähnt, dass zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Einbaus von Wärmepumpen in Bestandsgebäuden die zukünftigen Strompreise aus Sicht eines Endkunden in einem wirtschaftlich sinnvollen Verhältnis zu den Preisen fossiler Alternativen, insbesondere Erdgas, stehen müssen.⁴

³ Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung

⁴ Studie „Gebäudestrategie Klimaneutralität 2045“

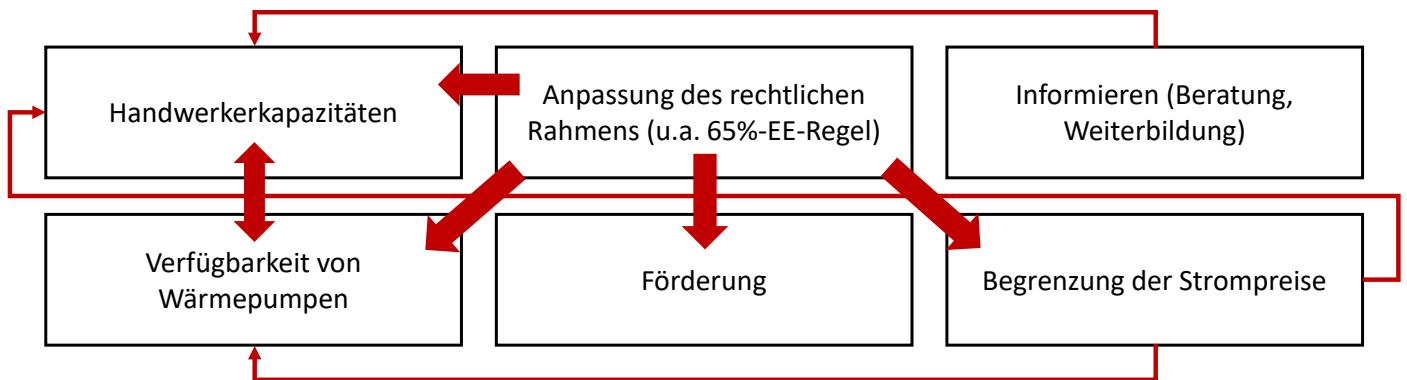


Abbildung 3: Wechselwirkungen innerhalb des Bündels Rollout Wärmepumpe ⁵

Die in der Studie hervorgehobene Notwendigkeit, dass die zukünftigen Strompreise aus der Perspektive der Endkunden in einem wirtschaftlich sinnvollen Verhältnis zu den Preisen fossiler Brennstoffe, insbesondere Erdgas, stehen müssen, um die Wirtschaftlichkeit des Einbaus von Wärmepumpen in Bestandsgebäuden zu verbessern, unterstreicht ein zentrales Dilemma der Energiewende im Wohnsektor. Trotz des benannten Ziels, die Strompreise zu begrenzen, zeigt die Entwicklung von 2020 bis 2023 mit einem Anstieg der durchschnittlichen Strompreise um 44 %, dass die Realität von diesem Ideal abweicht. Diese Preissteigerung bei gleichzeitigem Streben nach einem verstärkten Einsatz von Wärmepumpen als Ersatz für fossile Heizsysteme birgt die Gefahr, die Attraktivität und damit die Verbreitung dieser umweltfreundlicheren Technologie zu limitieren. Wenn die Kostenvorteile im Betrieb von Wärmepumpen durch

steigende Strompreise untergraben werden, könnte dies den notwendigen Transformationsprozess hin zu klimaneutralen Heizsystemen erheblich erschweren. Daher ist eine kritische Überprüfung und Anpassung der Energiepreispolitik erforderlich, um die ökonomischen Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass sie die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden und den Umstieg auf erneuerbare Heiztechnologien nicht nur technisch möglich, sondern auch finanziell attraktiv machen. Die Wohnungswirtschaft hat begrenzte bis gar keine Einflussmöglichkeiten auf die Energiepolitik, was ihre Fähigkeit einschränkt, die Rahmenbedingungen für eine kosteneffiziente Umsetzung von Energiewendemaßnahmen aktiv mitzugestalten.

Der durchschnittliche Strompreis für einen Haushalt hat sich wie folgt entwickelt (in ct/kWh).

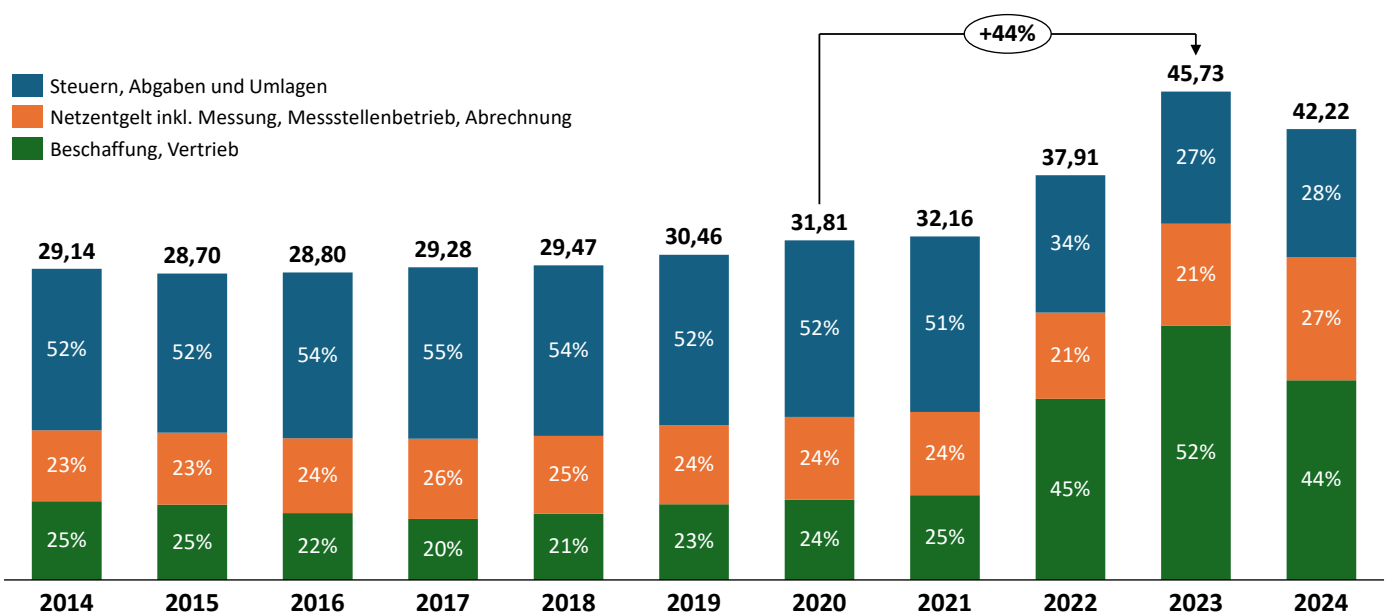


Abbildung 4: Strompreisentwicklung 2014 - 2024 ⁶

⁵ Der durchschnittliche Strompreis für einen Haushalt hat sich wie folgt entwickelt (in ct/kWh).

⁶ BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V., Strompreisanalyse, S. 10, eigene Darstellung

In den letzten Jahren haben sich die Strompreise deutlich erhöht, vor allem nach 2020 ist ein signifikanter Anstieg zu beobachten. Diese Entwicklung beeinflusst die Entscheidung für den Einbau von Wärmepumpen in Bestandsgebäuden negativ, da die gestiegenen Kosten den finanziellen Vorteil durch den geringeren Verbrauch fossiler Brennstoffe in Frage stellen. Aufgrund der höheren Strompreise wird der weitere Einbau von Wärmepumpen weniger attraktiv.

Potenzielle Engpässe im Angebot sowie eine unzureichende Nachfrage aufgrund der o.g. Preisentwicklungen könnten die Zielerreichung gleichermaßen gefährden. Die Implementierung und Durchführung von regulativen Maßnahmen stellen eine politisch sensible Angelegenheit dar. Die derzeitige Praxis der Regierung, Förderprogramme abrupt einzustellen, stößt trotz des Verständnisses für gegenwärtige geopolitische Herausforderungen auf Kritik. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist eine verlässliche Förderlandschaft von entscheidender Bedeutung, um Planungssicherheit zu gewährleisten und notwendige Investitionen vorzunehmen. Die häufige Unterbrechung oder der plötzliche Stopp von Fördermaßnahmen untergräbt jedoch diese Sicherheit und erschwert es den Akteuren im Sektor, langfristige Projekte zu planen und durchzuführen. Um eine weitere Blockade der Wohnungswirtschaft zu verhindern und den Sektor in seinen Bemühungen um Klimaneutralität und sozialen Wohnungsbau zu unterstützen, ist es unabdingbar, eine konsistente und verlässliche Förderpolitik zu etablieren, die den Unternehmen die notwendige Sicherheit für ihre Investitionsentscheidungen bietet. Darüber hinaus ist anzuzweifeln, ob eine einfache Förderpolitik ausreichen kann, um eine eventuell bestehende Lücke in der Nachfrage effektiv zu adressieren. In den vergangenen 15 Jahren haben sich die Preise für Luft-Wasser-Wärmepumpen annähernd verdoppelt, was darauf hindeutet, dass die staatliche Förderung primär den Produzenten zugutekam, während Immobilieneigentümer in geringerem Maße profitierten.

Im Rahmen der Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung nimmt neben dem Ersatz von Heizsystemen insbesondere die Optimierung der Gebäudehülle eine zentrale Rolle ein. Das Gebäudeenergiegesetz definiert Normen für den Wärmedurchgangskoeffizienten, welcher die Rate der Wärmeübertragung von einem Gebäude nach außen quantifiziert. Diese gesetzlichen Anforderungen reflektieren generell den gegenwärtigen Stand der Technologie bei Baumaterialien und Konstruktionsmethoden. Folglich erscheinen die regulatorischen Standards für die Gebäudehülle weniger anspruchsvoll im Vergleich zu den ambitionierten Zielen, die für die Implementierung von

Wärmepumpensystemen gesetzt wurden. Die gesetzlichen Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes hinsichtlich des Wärmedurchgangskoeffizienten mögen den aktuellen technologischen Standard widerspiegeln, jedoch muss kritisch hinterfragt werden, ob diese Maßnahmen aus technischer Sicht die effizienteste Methode darstellen, um Energieeffizienz zu steigern.

Die Investition in reine Dämmmaßnahmen liefert mit fortschreitender Verbesserung einen abnehmenden Grenznutzen. Dies bedeutet, dass jeder zusätzlich investierte Euro immer geringere Energieeinsparungen erbringt, bis zu dem Punkt, an dem weitere Investitionen wirtschaftlich nicht mehr zu rechtfertigen sind. Zudem birgt die verstärkte Dämmung von Gebäuden das Risiko des Rebound-Effekts, bei dem die theoretisch erreichten Energieeinsparungen durch Verhaltensänderungen der Nutzer kompensiert oder gar übertroffen werden. Die Annahme eines abnehmenden Grenznutzens bei Dämmmaßnahmen sowie das Auftreten des Rebound-Effekts werden durch diverse empirische Studien gestützt. Forschungsergebnisse, wie beispielsweise die von der Universität Oxford und dem UK Energy Research Centre durchgeführten Analysen, bestätigen, dass nach einer anfänglichen Phase signifikanter Energieeinsparungen durch verbesserte Isolation, zusätzliche Dämmmaßnahmen einen immer geringeren Beitrag zur Energieeffizienz leisten. Ebenso dokumentieren Studien im Journal of Environmental Economics and Management den Rebound-Effekt, der eintritt, wenn Effizienzsteigerungen durch gegenläufige Verhaltensänderungen der Verbraucher abgeschwächt werden.

Klimaarchitektur der EU-Gebäuderichtlinie

Aktuelle Debatten um die Implementierung der neu konzipierten EU-Gebäuderichtlinie⁷ verdeutlichen das Spannungsfeld zwischen europäischen Regelungen und den Adaptionsprozessen innerhalb der Mitgliedstaaten. Dieses Gesetz (Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, GEG) wird zukünftig in das nationale Recht der Mitgliedsstaaten eingegliedert. Diese Überführung in nationale Gesetzgebung wird substantielle Konsequenzen für die Immobilienbranche mit sich bringen, wobei die spezifische Auslegung durch die einzelnen Staaten maßgeblich die Reichweite dieser Auswirkungen bestimmen wird. Die Positionierung der deutschen Bundesbauministerin Klara Geywitz, welche sich explizit gegen eine obligatorische Sanierungsverpflichtung ausspricht, vermittelt zwar eine gewisse Beruhigung, jedoch birgt die Richtlinie potenziell erhebliche, möglicherweise ineffiziente finanzielle Belastungen für den Gebäudesektor, deren positive Effekte auf den Klimaschutz durchaus als fraglich zu betrachten sind.

⁷ https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2024-0129_DE.pdf

Die GEG-Richtlinie, formal als „Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ bezeichnet, fokussiert auf eine Maximierung der Energieeffizienz auf der Ebene individueller Gebäudestrukturen. Diese Strategie, welche ihren Ursprung in den Anfangsphasen der umweltpolitischen Debatte findet, zielt darauf ab, den Energieverbrauch durch optimierte Baukomponenten zu minimieren. Die Ausrichtung auf eine derart detaillierte Optimierung einzelner Bauelemente spiegelt eine Herangehensweise wider, die in ihren Anfängen möglicherweise sinnvoll erschien, jedoch bei einer kritischen Betrachtung hinsichtlich ihrer Kompatibilität mit thermodynamischen Prinzipien und ökonomischen Kalkulationen hinterfragt werden muss. Thermodynamisch betrachtet führt eine übermäßige Dämmung beispielsweise dazu, das Gebäude zu stark isoliert werden, was sie natürliche Belüftung einschränkt und das Risiko von Folgeproblemen wie beispielsweise Feuchtigkeit und Schimmelbildung erhöht. Bei den ökonomischen Kalkulationen besteht die Herausforderung, dass sich der Grenznutzen durch solche Optimierungen rasch verringert. Investitionen in die Modernisierung einzelner Bauteile sind derzeit unverhältnismäßig hoch und stehen in keinem Verhältnis zu den realisierten beziehungsweise erwünschten Energieeinsparungen.⁸

Die ehrgeizigen Ziele der Richtlinie, die eine Klimaneutralität des gesamten Gebäudebestands der Europäischen Union bis zum Jahr 2050 anstreben, verdeutlichen das Bestreben, einen substanziellen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Diese Ziele sind begleitet von konkreten Vorgaben zur Reduktion des Primärenergieverbrauchs in Wohngebäuden um 16 % bis 2030 und weiter bis zu 22 % bis 2035. Kritisch betrachtet, eröffnen diese Vorgaben Diskussionen über die Definition und die Handhabung von Primärenergie, wobei insbesondere die Rolle erneuerbarer Energiequellen und deren effiziente Nutzung im Kontext einer ganzheitlichen Energieversorgung neu bewertet werden muss.

Ein zentrales Problem der Richtlinie besteht in der unzureichenden Berücksichtigung der systemischen Integration lokaler Energieerzeugung und -speicherung sowie der Potenziale einer dezentralisierten Energieversorgung. Diese Lücke in der konzeptionellen Ausrichtung der Richtlinie unterstreicht die Notwendigkeit, über den reinen Verbrauch hinauszudenken und Ansätze für die Energieerzeugung und -nutzung zu fördern.

Die initialen CO₂-Emissionen, die mit energetischen Sanierungsmaßnahmen verbunden werden, sowie die ökonomi-

sche Effizienz dieser Maßnahmen im Kontext des bereits erreichten Standes der Energieeffizienz müssen kritisch hinterfragt werden. Bei vielen Gebäuden ist bereits ein Punkt der Effizienz erreicht, bei dem zusätzliche Investitionen in die Energieeffizienz nicht mehr in einem wirtschaftlich rationalen Verhältnis zu den erzielbaren Einsparungen stehen.

Die Diskussion um die EU-Gebäuderichtlinie offenbart somit grundlegende Herausforderungen in der Ausrichtung und Umsetzung von Strategien zur Steigerung der Energieeffizienz im Bauwesen. Es wird erneut deutlich, dass eine umfassende und integrierte Betrachtung erforderlich ist, die nicht nur technologische Innovationen und die Effizienz von Energieerzeugung und -verbrauch berücksichtigt, sondern auch die sozioökonomischen Auswirkungen dieser Maßnahmen auf Eigentümer und Nutzer von Gebäuden in den Blick nimmt.

Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

Die Eckpunkte des Gesetzes geben der professionellen Wohnungswirtschaft zu denken und stellen eine realistische Umsetzung infrage. Zudem kann der Wohnungsneubau unter den aktuellen Gegebenheiten für bezahlbaren Wohnraum nachweislich nicht stattfinden. Zwar hat sich die Bundesregierung mit technologieoffenen Regelungen und einer engen Kopplung an die kommunale Wärmeplanung in die richtige Richtung bewegt, im Kern jedoch setzen die bei der GEG-Novelle federführenden Ressorts Bauen und Wirtschaft insbesondere auf elektrische Wärmepumpen. Die durchaus knapp bemessene Förderung und die Ungleichbehandlung von Vermietern werden sich am Ende jedoch als Investitionsbremse erweisen.

Die Baualtersklassen der Mietwohnungen in Deutschland spiegeln eine Wohnbaugeschichte wider, die maßgeblich von Gebäuden der fünfziger Jahre und Nachkriegsbauten geprägt ist. Die Bestrebungen, den Wohnungsbestand im Einklang mit der EU-Gebäuderichtlinie zu modernisieren, stehen im kritischen Kontrast zu den tatsächlichen energetischen Gegebenheiten dieser Baualtersklassen. Dies führt zu der ernüchternden Erkenntnis, dass die angestrebte Dekarbonisierung des Gebäudebestandes mit erheblichen technischen und finanziellen Hürden verbunden ist, die nicht ohne weiteres mit den verfügbaren Mitteln und im geforderten Zeitrahmen bewältigt werden können. In der Betrachtung der energetischen Klassifizierung von Wohngebäuden in Deutschland⁹ wird deutlich, dass eine substanzielle Anzahl von Gebäuden den niedrigeren Energieeffizienzklassen zuzuordnen ist. Die ambitionierten Ziele des Europäischen Green Deals zeugen von einer tiefgrei-

⁸Nikolas Müller (2024): Mehrkosteneffizienz alternativer Zero Emission Building (ZEB) Definitionen

fenden Transformation, die sich in den kommenden Jahren vollziehen muss. Hierbei kristallisiert sich heraus, dass die Effizienzsteigerung der Gebäude nicht nur auf technische Aspekte reduziert werden kann, sondern einer strategischen Herangehensweise bedarf, die den heterogenen Zustand und die durchaus unterschiedlichen Modernisierungsaktivitäten der verschiedenen Akteure im Wohnungswesen berücksichtigt.

Die hypothetische Vorgehensweise, vorrangig die energetisch „schlechtesten“ Gebäude zu sanieren, erscheint zunächst als ein pragmatischer Ansatz, um Effizienzgewinne schnell herbeizuführen. In der praktischen Umsetzung

zeigt sich, dass substanzielle Verbesserungen über mehrere Energieeffizienzklassen hinweg ohne umfassende Modernisierungsmaßnahmen unrealistisch bzw. nicht hinreichend wirksam sind. Einzelne, inkrementelle Verbesserungen reichen nicht aus, um die notwendige energetische Transformation zu erreichen, die für eine substanzielle Effizienzsteigerung erforderlich ist.

Klimaneutralität: Folgen für sozialorientierte, kommunale Wohnungsunternehmen

Die Dekarbonisierung von Wohnungsbeständen, insbesondere im Kontext sozialorientierter kommunaler Wohnungsunternehmen, wird oft als unumgängliche Notwendigkeit

Energetische Struktur der Mietwohnungen in MFH in Deutschland

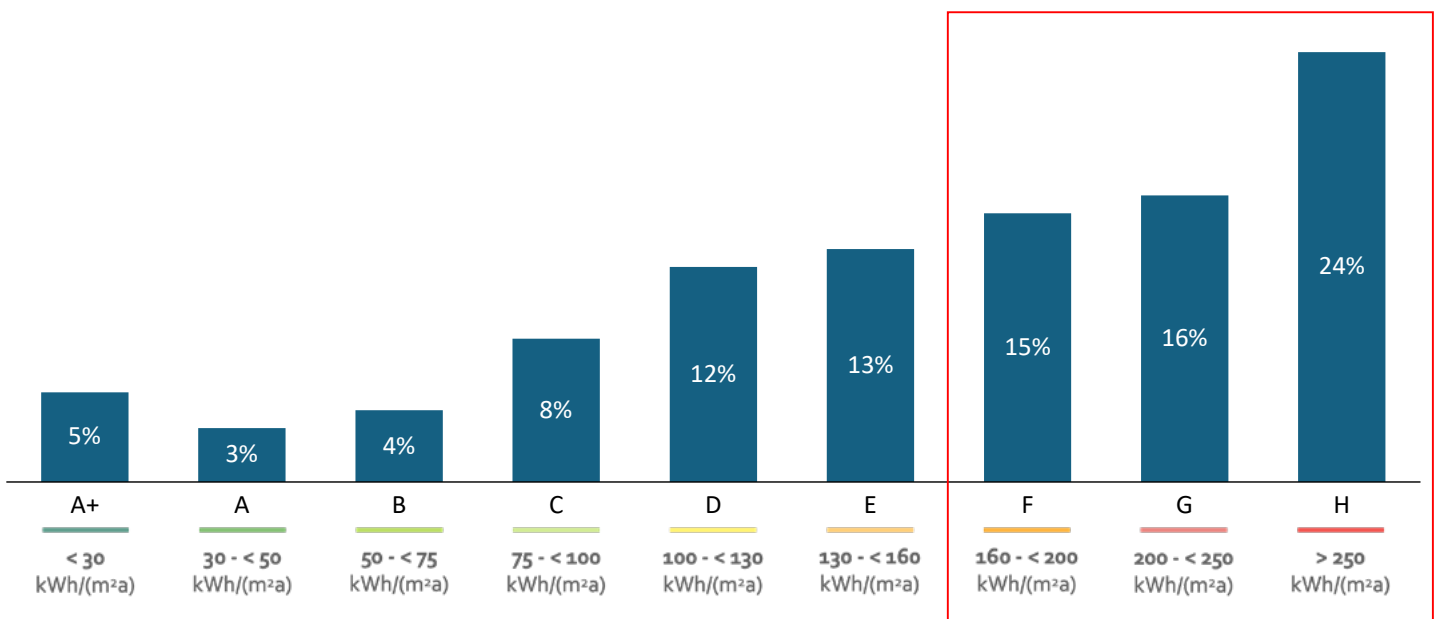


Abbildung 5: Energetische Struktur der Mietwohnungen in Deutschland ¹⁰

im Kampf gegen den Klimawandel betrachtet. Dennoch weisen ökonomische Modellrechnungen darauf hin, dass die damit verbundenen Investitionen aus mehreren Gründen nicht immer sinnvoll oder umsetzbar erscheinen. Erstens führen die hohen Kosten für die energetische Sanierung von Gebäuden unweigerlich zu einer Erhöhung der Mieten, was den sozialen Auftrag dieser Unternehmen unterminiert und die Wohnkosten für einkommensschwächere Mieter unerschwinglich machen kann. Zweitens bleibt die aktuelle Sanierungsrate (0,78 % im Jahr 2023) weit hinter dem zurück, was für eine Erreichung der Klimaziele erforderlich wäre (ca. 4 % bis zum Jahr 2045), und eine signifikante Erhöhung scheint angesichts – wie bereits

weiter oben erwähnt – begrenzter Ressourcen und vorhandener Kapazitäten unrealistisch. Drittens würde eine massive Erhöhung der Sanierungsrate voraussichtlich zu einer Überhitzung des Bauhauptgewerbes führen, was weitere Kostentreiber nach sich zöge. Viertens muss die Verfügbarkeit und Nachhaltigkeit der verwendeten Baustoffe in Betracht gezogen werden, da diese oft nicht in ausreichender Menge oder zu vertretbaren Preisen zur Verfügung stehen. Fünftens ist der Mangel an qualifizierten Fachkräften, die für die Umsetzung der energetischen Sanierungen benötigt werden, ein weiterer limitierender Faktor. Sechstens sind die technologischen Lösungen zur Erreichung der Klimaneutralität in ihrem Effizienzgrad noch verbesserungsfähig

⁹ ARGE eV, Wohnungsbau – Die Zukunft des Bestandes; F+B 2022, eigene Darstellung
¹⁰ Langfristige Renovierungsstrategie der Bundesregierung, LTRS, 2020

hig und bringen zusätzliche Kosten für die Instandhaltung mit sich. Siebtens besteht ein Ungleichgewicht zwischen den sofortigen, hohen Investitionen und den oft erst langfristig realisierbaren Einsparungen, welches insbesondere für kommunale Wohnungsunternehmen eine erhebliche finanzielle Belastung darstellt. Achtens, ziehen die Bemühungen um eine Dekarbonisierung erhöhte Kapitalkosten nach sich, da die Finanzierung der Maßnahmen oft zu ungünstigeren Konditionen erfolgt. Dies verschärft die finanzielle Belastung für Wohnungsunternehmen zusätzlich. Neuntens führen steigende Mieten infolge der Sanierung zu Ungleichverteilungseffekten. Haushalte mit niedrigerem Einkommen könnten zunehmend Schwierigkeiten haben, die gestiegenen Kosten zu tragen, was die soziale Disparität verschärft und dem Grundsatz des bezahlbaren Wohnens entgegenwirkt. Angesichts dieser auszugswesischen genannten Faktoren scheint die Dekarbonisierung der Wohnungsbestände in ihrer derzeitigen Form für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft ökonomisch nicht tragbar und könnte die wirtschaftliche Stabilität der Unternehmen gefährden, anstatt zu einer nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz beizutragen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Zielsetzung einer Vervierfachung der Sanierungsquote, sozialorientierte kommunale Wohnungsunternehmen vor enorme finanzielle Herausforderungen stellt. Eine derartige Intensivierung der Sanierungstätigkeit könnte, unter Berücksichtigung der aktuellen Bilanzstrukturen und Gewinn- und Verlustrechnungen, die sozialorientierte Wohnungswirtschaft an den Rand der Insolvenz bringen. Die erforderlichen Investitionen und laufenden Ausgaben für Sanierungen würden erhebliche Finanzmittel binden und die Liquidität strapazieren, während die Erlöse, bedingt durch die gesetzlichen Limitierungen bei Mieterhöhungen, nur langsam steigen.

Mietrechtliche Regulierungen begrenzen zudem die Möglichkeiten der Unternehmen, die gestiegenen Kosten über Mietanpassungen an die Mieter weiterzugeben. Die gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen decken oft nicht die Investitionskosten, was zu einer Kosten-Mieterhöhungs-Schere führt. Die vollständige Ausschöpfung der gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten würde wiederum die Mietbelastung für die Haushalte erhöhen und könnte das „bezahlbare“ Wohnen unerschwinglich machen, was dem sozialen Auftrag der kommunalen Wohnungsunternehmen widerspricht und soziale sowie politische Spannungen verschärfen könnte.

¹¹Modellrechnungen legen nahe, dass bei der Verfolgung der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Klimaneutralität ein Großteil der Wohnungsunternehmen 2030-2033 zahlungsunfähig sein könnten: Aus bilanztechnischer Sicht

blähen die gestiegenen Aktivitäten das Anlagevermögen auf, während kurzfristig keine entsprechende Erhöhung der Erträge zu erwarten wäre. Diese Diskrepanz führt zu einer Erosion des Eigenkapitals und hätte eine deutliche Verschlechterung der Bilanzen zur Folge. In der GuV bspw. würde sich dies in steigenden Abschreibungen und Zinsaufwendungen manifestieren, ohne dass die Ertragslage eine entsprechende Verbesserung erkennen ließe. Die Kapitaldienstfähigkeit wäre somit bedroht, und die Einhaltung von Finanzierungsvereinbarungen scheint gefährdet und dauerhaft nicht möglich.

Es wird deutlich, dass die Umsetzung der Klimaneutralitätsziele unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht nachhaltig ist und eine Anpassung der politischen Rahmenbedingungen sowie Unterstützungsmechanismen erfordert, um die soziale und wirtschaftliche Tragfähigkeit der kommunalen Wohnungsunternehmen zu gewährleisten.

Wir haben (k)ein Kalt-Mietenproblem

Trotz der weitverbreiteten Nutzung des Begriffs „bezahlbares Wohnen“ in politischen Diskursen und medialen Berichterstattungen existiert keine universelle, rechtlich verbindliche Definition dessen, was genau unter bezahlbarem Wohnen zu verstehen ist. Diese begriffliche Unschärfe führt zu Herausforderungen bei der Politikgestaltung und Implementierung von Maßnahmen, da ohne eine klare Definition keine konkreten Zielvorgaben und Standards für die Wohnkosten festgelegt werden können. Unterschiedliche Auffassungen darüber, was als „bezahlbar“ gilt, variieren stark je nach sozioökonomischem Kontext und persönlichen Umständen des Einzelnen. Die Abwesenheit einer eindeutigen Definition erschwert es, effektive politische Strategien zu entwickeln, die darauf abzielen, Wohnkosten für alle Bevölkerungsschichten, insbesondere für sozial benachteiligte Gruppen, wirklich bezahlbar zu machen.

Unter bezahlbarem Wohnen wird derzeit häufig die Faustformel verstanden, dass die Miete nicht mehr als ein Drittel des verfügbaren Haushaltseinkommens ausmachen sollte. Allerdings bleibt auch bei dieser Regel unklar definiert, ob sich die Miete auf die Bruttowarmmiete oder lediglich auf die Nettokaltmiete bezieht, was zu Interpretationsspielraum führt. Die Debatte um bezahlbares Wohnen und die damit verbundene Faustregel erscheint vor dem Hintergrund der Daten des Statistischen Bundesamtes besonders irritierend. Laut diesen offiziellen Statistiken überschreitet die Mietbelastung für Haushalte in Deutschland seit Jahren nicht die Marke von 30 % des verfügbaren Einkommens. Diese Konstanz wirft Fragen zur Persistenz der Diskussion auf, insbesondere im Hinblick darauf, dass die empirischen

¹¹ Hauke Meyer, Dekarbonisierungsszenarien und betriebswirtschaftliche Auswirkungen, https://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Projekte/Masterarbeit_Hauke/Masterarbeit_Hauke_Meyer.pdf

Daten eine relativ stabile Mietbelastungsquote aufzeigen. Die Diskrepanz zwischen der öffentlichen Wahrnehmung und den statistisch erfassten Realitäten verdeutlicht eine Kluft in der Debatte um Wohnkosten, die möglicherweise auf regionale Unterschiede im Wohnkostenanteil zurückzuführen ist.

Die verbreitete politische Rhetorik, dass Wohnen bezahlbar bleiben müsse, übersieht häufig die tatsächlichen Kostentreiber im Wohnungsmarkt. Während die Kaltmiete – die primäre Einnahmequelle von Wohnungsunternehmen – gemäßigt ansteigt, etwa jährlich um lediglich 1,5 %, sind es vor allem die kalten und warmen Nebenkosten sowie die Strompreisentwicklung, die eine wesentlich dynamischere

■ Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen privater Haushalte in Deutschland von 2008 bis 2022

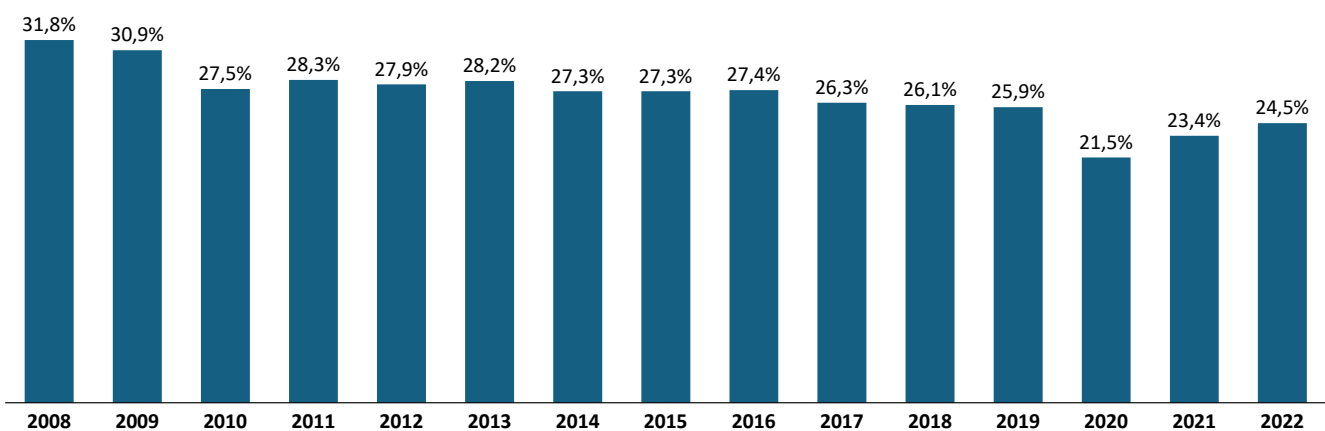


Abbildung 6: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen privater Haushalte in Deutschland von 2008 bis 2022 ¹²

und stärkere Preissteigerung erfahren. Diese Kosten, die durch äußere wirtschaftliche Faktoren wie Energiepreisentwicklung und Inflation angetrieben werden, liegen weit außerhalb der Kontrolle der Wohnungsunternehmen.

Die preisdämpfende Wirkung der Kaltmieten, insbesondere bei sozialorientierten Wohnungsunternehmen, lässt sich sowohl auf makro- als auch auf mikroökonomischer Ebene betrachten. Volkswirtschaftlich gesehen tragen diese Unternehmen durch ihre moderaten Mietpreise zu einer allgemeinen Stabilisierung der Wohnkosten bei, was die Kaufkraft der Haushalte schont und somit den privaten Konsum unterstützt. Dies kann wiederum positive Effekte auf die gesamtwirtschaftliche Nachfrage und das Wachstum haben. Betriebswirtschaftlich ermöglichen die geringeren Mieten dieser Unternehmen eine breitere Zugänglichkeit von Wohnraum für einkommensschwächere Schichten, was ihrem sozialen Auftrag entspricht und zur sozialen Kohäsion innerhalb der Gesellschaft beiträgt. Die Analyse der Inflationsraten gemäß folgender Abbildung zeigt, dass sowohl bei alleinlebenden Personen mit einem Einkommen unter 900 Euro als auch bei Paaren mit zwei Kindern und einem Einkommen von 2.000 bis 2.600 Euro die Mietkosten nur einen geringen Teil der Inflation darstellen – mit 0,8 %

beziehungsweise 0,6 %. Die Kosten für Haushaltsenergie hingegen belasten die Haushalte dieser Gruppen mit einer Inflationsrate von 2,5 % und 1,9 % weitaus stärker – mithin das 3-fache. Diese Erkenntnis verdeutlicht, dass die Zielgruppen, die üblicherweise von sozialorientierten Wohnungsunternehmen mit Wohnraum versorgt werden, nämlich geringverdienende Alleinlebende und Familien mit mittlerem Einkommen, in besonderem Maße von den steigenden Haushaltsenergiekosten betroffen sind.

Die Wohnungsunternehmen tragen eine begrenzte Verantwortung für die Mietgestaltung und haben kaum Einfluss auf die Kosten für Haushaltsenergie und somit auf die Nebenkosten, welche zunehmend den größten Anteil an den Wohnkosten ausmachen. Diese Situation verdeutlicht, dass die politische Debatte um bezahlbares Wohnen nicht auf die Kaltmieten beschränkt bleiben darf. Vielmehr sollte die Politik gezielte Maßnahmen ergreifen, um die Nebenkosten sowie die Energiekostenbelastung für Gruppen zu mindern, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können. Die sozialorientierten Wohnungsunternehmen leisten bereits einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, doch ohne eine politische Strategie zur Eindämmung der um-

¹² Statistisches Bundesamt

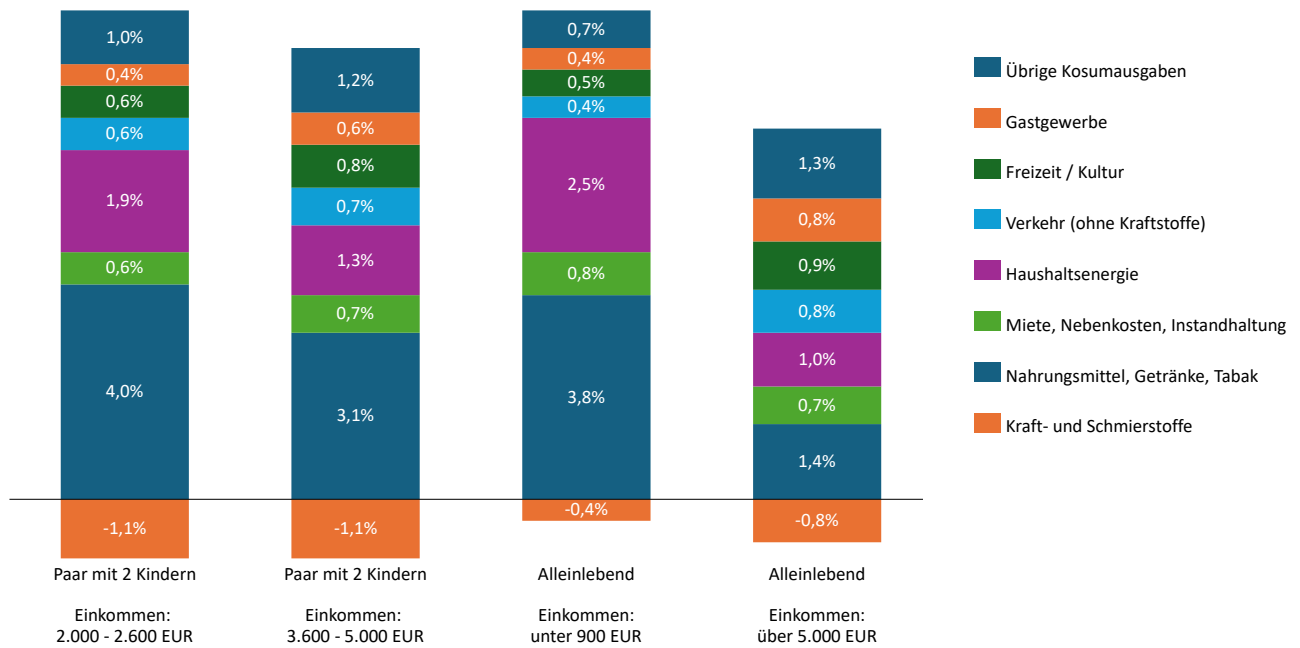


Abbildung 7: Haushaltsspezifische Inflationsbeiträge nach Haushaltstypen ¹³

lagefähigen Nebenkosten und der Energiepreise wird diese Unterstützung durch externe Kostenfaktoren untergraben, was die wirtschaftliche Lage der Betroffenen weiter verschärft.

Die Entwicklung verschiedener Kostenkomponenten im Zeitraum von 2015 bis 2023 veranschaulicht, dass die Mietpreissteigerungen mit 14,1 % nicht den primären Kostentreiber im Wohnsektor darstellen. Im Vergleich dazu reflektiert die Entwicklung der Baukosten mit einem Anstieg von 63,1 % und die Zinsentwicklung mit 106,2 % ein weitaus dynamischeres Wachstum und geht somit deutlich über die Kaltmietenentwicklung hinaus, was das Ungleichgewicht im Wohnungsmarkt mehr als verdeutlicht. Diese

Disparitäten zwischen den moderaten Mietsteigerungen im Bestand und den überproportionalen Anstiegen in Bau- und Finanzierungskosten verdeutlichen die makroökonomischen Herausforderungen, mit denen die Wohnungswirtschaft konfrontiert ist. Die Entwicklung offenbart, dass die Wohnungsunternehmen unter diesen Bedingungen mit ihren Mietsteigerungsmöglichkeiten nicht in der Lage sind, die gestiegenen Ausgaben zu kompensieren.

Die folgende Abbildung illustriert eindrücklich, wie genannte Indikatoren im Vergleich zu den Mieten exponentiell angestiegen sind, was auf eine Verzerrung der öffentlichen Wahrnehmung hindeutet.

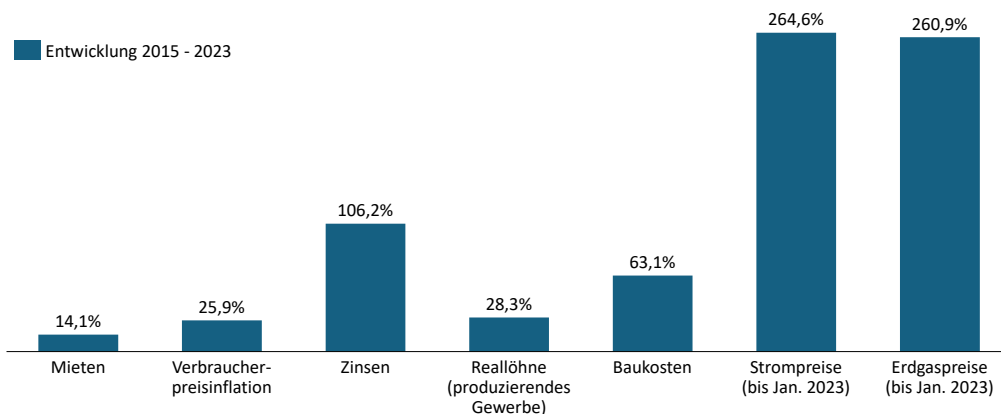


Abbildung 8: Entwicklung der Mieten, Verbraucherpreis-inflation, Zinsen, Baukosten, Strom- und Erdgaspreise von 2015 bis 2023 ¹⁴

¹³ Statistisches Bundesamt, Haushaltsspezifische Inflationsbeiträge nach Haushaltstypen im März 2023, eigene Darstellung

¹⁴ Deutsche Bundesbank, Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung

Dies verdeutlicht, dass das vorherrschende Narrativ um „bezahlbares Wohnen“ einer Neubewertung bedarf. Es ist notwendig, eine differenzierte Betrachtung der Wohnkosten zu etablieren, die alle Faktoren miteinschließt. Dabei sollte die Politik Strategien entwickeln, die nicht allein auf die Regulierung der Kaltmieten abzielen, sondern vielmehr die Nebenkosten und deren Treiber adressieren. Ein solcher Ansatz würde eine tatsächliche Entlastung der Mieter bedeuten und gleichzeitig den sozialen Wohnungsunternehmen ermöglichen, ihren Auftrag ohne die Gefahr finanzieller Einbußen zu erfüllen. Nur durch ein solches Umdenken können die strukturellen Probleme des Wohnungsmarktes gelöst und eine langfristig tragfähige und sozial gerechte Wohnpolitik gewährleistet werden.

Fazit: Kapitalmaßnahmen seitens der öffentlichen Hand sind unerlässlich

Angesichts der finanziellen Engpässe und der hohen Kosten für die energetische Sanierung ihrer Bestände spielen zunehmend mehr sozial orientierte Wohnungsunternehmen mit dem Gedanken, Teile ihres Immobilienportfolios zu veräußern, um ihre Liquidität zu sichern. Hinter verschlossenen Türen erwägen zudem immer mehr Kämmerer, das „Tafelsilber“ des kommunalen Vermögens zu verkaufen, um den kommunalen Haushalt zu stabilisieren. Dieser Trend wird durch den wachsenden Druck auf kommunale Haushalte verschärft, die ebenfalls zusätzliche Mittel benötigen, um ihre eigenen Ausgaben zu decken. Parallel steigt der Druck auf öffentliche Gebäude der Kommunen ebenfalls, da auch sie dem Klimaschutz gerecht werden müssen. In vielen Fällen bleibt unklar, wie Städte und Gemeinden diese ehrgeizigen Vorgaben erreichen sollen, insbesondere angesichts steigender Sanierungskosten und der begrenzten Möglichkeiten, Mieten oder andere Einnahmen zu erhöhen. Damit entsteht ein Spannungsverhältnis zwischen der Notwendigkeit, finanzielle Stabilität zu sichern und den Anforderungen der Klimapolitik. Dies verdeutlicht die Komplexität und Vielschichtigkeit der Herausforderungen, denen sich die Wohnungswirtschaft und die Kommunen gleichermaßen stellen müssen.

Ein möglicher (Teil)-Verkauf des Immobilienportfolios der kommunalen Wohnungsunternehmen oder gar des Unternehmens birgt weitreichende gesellschaftliche Risiken, ähnlich denen der Privatisierungswelle im Jahr 2006, als private Investoren massiv in die Wohnungswirtschaft einstiegen. Diese als „Heuschreckendebatte“ bekannt gewordene Periode führte zu einem starken Anstieg der Mieten und einer Vernachlässigung des Instandhaltungszustandes von Wohnungen, da die neuen Eigentümer primär renditeorientiert agierten. Der Verkauf kommunaler Wohnungsbestände hat gezeigt, dass kurzfristige Liquiditätsgewinne durch langfristige soziale und ökonomische Kosten erkauft

werden. Der historische Rückblick auf die Privatisierungswelle von 2006 dient als mahnendes Beispiel für die Langzeitfolgen politischer Entscheidungen.

Die Konsequenzen der damaligen Privatisierung kommunaler Wohnungsunternehmen sind bis heute spürbar. Viele Städte und Gemeinden sehen sich nun gezwungen, neue Gesellschaften zu gründen oder die einst verkauften Objekte zu hohen Kosten zurückzukaufen, um den sozialen Wohnungsmarkt zu stabilisieren und der Verantwortung für „bezahlbaren Wohnraum“ gerecht zu werden. Die Rückführung in kommunale Hand ist ein klares Zeichen dafür, dass der Verkauf von Wohnbeständen langfristige negative Auswirkungen für die soziale Infrastruktur und den Wohnungsmarkt haben kann und eine kurzfristige Liquiditätssicherung langfristigen gesellschaftlichen Schaden anrichten kann.

Um die finanziellen Engpässe und Herausforderungen, mit denen kommunale Wohnungsunternehmen konfrontiert sind, effektiv zu kompensieren, ist eine solide Eigenkapitalbasis erforderlich, die nicht durch das Aufnehmen von Fremdkapital, sondern vielmehr durch Eigenkapitalmaßnahmen – beispielsweise durch die Kommunen oder Städte – gestärkt werden sollte. Der immense Druck durch regulatorische Auflagen, steigende Bau- und Nebenkosten, die deutlich über die Kaltmietenentwicklung hinausgehen, und die anspruchsvollen Ziele im Bereich der Energieeffizienz und Klimaneutralität machen deutlich, dass ohne finanzielle Unterstützung von außen, die Wirtschaftlichkeit und der soziale Auftrag der kommunalen Wohnungsunternehmen gefährdet sind. In diesem Zusammenhang ist es entscheidend, auf die Rückführung des Kapitals zu verzichten, da die zusätzliche Belastung durch den Fremdkapitaldienst die Unternehmen in finanzielle Bedrängnis bringen und ihre Fähigkeit, sozialen Wohnraum bereitzustellen, einschränken könnte.

Die Unterstützung durch die Kommunen wäre somit auch ein Mehrwert für die Stadtentwicklung. Investitionen in den Wohnungsbau tragen zur Stabilisierung und Aufwertung städtischer Gebiete bei, fördern die lokale Wirtschaft und Arbeitsmarktstabilität und unterstützen die Stadt bei der Erfüllung ihrer sozialpolitischen Ziele. Darüber hinaus stärkt eine vitale kommunale Wohnungswirtschaft die soziale Infrastruktur und trägt zu einem ausgeglichenen und nachhaltigen Wachstum der Stadt bei. Langfristig sichern stabile und sozial verantwortliche Wohnungsunternehmen somit die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger und die Attraktivität der Kommunen als Wohnort. Daher ist aus der Perspektive der Stadtentwicklungspolitik das Engagement der Städte und Gemeinden in ihren Wohnungsunternehmen von essenzieller Bedeutung. Sie sollten ein

ureigenes Interesse an der Stabilität und Nachhaltigkeit der lokalen Wohnungsunternehmen haben, nicht nur aufgrund ihrer sozialpolitischen Verantwortung, sondern auch wegen der bedeutenden Rolle, die diese Unternehmen bei der Gestaltung lebenswerter und sozial ausgewogener Städte spielen.

Hinzufügend müssen die Wohnungsunternehmen auch unterstützt werden, indem administrative Prozesse vereinfacht werden, um den Zugang zu Fördermitteln zu erleichtern und die bürokratischen Hürden für Bau- und Sanierungsvorhaben zu reduzieren. Eine Verbesserung der

steuerlichen Rahmenbedingungen könnte ebenso dazu beitragen, Investitionen in energetische Sanierungen attraktiver zu machen. Weiterhin ist eine Anpassung der Mietgesetzgebung notwendig, die den Unternehmen mehr Spielraum bei der Mietpreisgestaltung gibt, ohne dabei die soziale Verantwortung zu vernachlässigen.

Eine finanziell gestärkte Wohnungswirtschaft kann ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, ohne dass Mieterinnen und Mieter durch überproportionale Mieten und Nebenkosten belastet werden.

■ ÜBER DEN AUTOR

Prof. Dr. Alcay Kamis MRICS lehrt an der EBZ Business School Bochum Strategisches Management und Controlling. Der Autor ist seit 2003 in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in führenden Positionen tätig, Geschäftsführer der SGW Bad Oeynhausen sowie beratend tätig.

Kontakt: a.kamis@ebz-bs.de

■ IMPRESSUM

EBZ Business School (FH)
Springorumallee 20
44795 Bochum

Tel: +49 234 9447 700

www.ebz-business-school.de
rektorat@ebz-bs.de

Rektorat:

Prof. Dr. Daniel Kaltofen · Rektor

Daria Gabrysch · Kanzlerin

Prof. Dr. Raphael Spieker MRICS · Prorektor für Studium und Lehre

Prof. Dr. Viktor Grinewitschus · Prorektor für Forschung

V.i.S.d.P.:

EBZ Business School,

Margarethe Danisch · m.danisch@e-b-z.de

Layout:

Marketing · marketing@e-b-z.de

Erscheinungsdatum:

Mai 2024