

# „Keine Kredite, keine Projekte, keine neuen Wohnungen“ – die schwere Last der Klimaauflagen

Veröffentlicht am 11.09.2023 | Lesedauer: 4 Minuten



Von **Michael Höfling**

Redakteur im Ressort Wirtschaft und Finanzen

Vor der Verabschiedung des Heizungsgesetzes setzt die Wohnungswirtschaft einen Notruf ab. Die Klimaauflagen ließen absehbar die Reserven der Unternehmen schmelzen, warnt GdW-Präsident Gedaschko. Der Wohnungsneubau drohe zum Erliegen zu kommen.

Wenige Tage vor der geplanten Verabschiedung des Gebäudeenergiegesetzes im Bundestag warnt die Wohnungswirtschaft vor drastischen Folgen der Überregulierung durch die Politik von Bundesregierung und Europäischer Union. „Die Vorschriften für die Klimaneutralität im Gebäudesektor nehmen unseren Unternehmen die Luft zum Atmen“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), zu WELT.

„Vor allem die Pflichten aus dem Heizungsgesetz und der Gebäuderichtlinie der EU werden langsam aber sicher das Eigenkapital der Unternehmen aufzehren.“ Das habe schwerwiegende Konsequenzen für ein Hauptanliegen der Regierung – den Neubau von Wohnungen. „Jeder Euro, der in die Erfüllung von Auflagen investiert werden muss, kann nicht in die Schaffung neuen Wohnraums fließen“, so Gedaschko weiter. „Ohne Eigenkapital geht am Ende nichts mehr – es gibt keine Kredite (<https://www.welt.de/themen/kredit/>), keine Projekte und damit auch keine neuen Wohnungen mehr.“

Die Warnung aus der Wirtschaft unterstreicht die Dramatik der Lage am deutschen Wohnungsmarkt. Statt der ursprünglich von der Ampelregierung angekündigten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr werden dieses Jahr vermutlich deutlich unter 250.000

Einheiten fertig, für 2024 prognostizieren Institute möglicherweise sogar einen Rückgang unter die Marke von **200.000**.

Neben der abrupten Zinswende der EZB, die die Kreditaufnahme verteuert, tragen auch die gestiegenen Kosten für Baumaterial und der Mangel an Fachkräften zur Misere bei. Unterdessen steigt der Bedarf an Wohnraum auch aufgrund der Zuwanderung ins Bundesgebiet. Bauministerin Klara Geywitz (SPD) hatte zuletzt gefordert, Baustandards zu lockern, (/wirtschaft/plus247084196/Immobilien-Dank-Inflation-verdient-Staat-an-Mehrwertsteuer-die-er-auf-Material-und-Handwerkerkosten-erhebt.html) die Bundestags-Fraktion ihrer Partei dagegen legte einen Maßnahmenkatalog vor, mit dem Mieterhöhungen – zulasten von Vermietern und potenziellen Investoren – entgegengewirkt werden sollen.

## Nachbesserungen bei der Förderung gefordert

Gedaschko fordert zur kurzfristigen Entlastung der Unternehmen der Wohnungswirtschaft Nachbesserungen bei der in einem Entschließungsantrag festgelegten Förderung der Maßnahmen aus dem Gebäudeenergiegesetz. Das Gesetz verlangt beim Heizungstausch den Umstieg auf Lösungen, die zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. In vielen Fällen wird es auf die strombetriebene Wärmepumpe (/finanzen/immobilien/plus247005210/Robert-Habeck-will-lieber-Waermepumpen-statt-Holzoefen-Dabei-heizt-Holz-wesentlich-sauberer.html) hinauslaufen.

„Es ist schon jetzt absehbar, dass sich die Investitionen trotz der Förderung nicht amortisieren können“, so der GdW-Präsident. Das liege zum einen daran, dass nach Erfahrungswerten von Ingenieuren **Wärmepumpen oft nur 15 Jahre hielten. „Der dann erforderliche Ersatz des Geräts oder des oftmals defekten Kompressors fällt aber unter die Instandhaltung, das wird weder gefördert noch ist es umlagefähig.“**

Gedaschko macht zudem Ungerechtigkeiten in der Förderarchitektur aus. „Die geplante

Unterstützung **benachteiligt Mehrfamilienhäuser massiv**. Dort sind beispielsweise ab der siebten Wohneinheit die förderfähigen Investitionskosten auf 3000 Euro begrenzt. Das ist wirtschaftlich nicht darstellbar.“ Dieser Betrag müsse auf 10.000 Euro angehoben werden, fordert er. Auch müsse aufgrund der notwendigen begleitenden Baumaßnahmen beim Einbau einer Wärmepumpe die Förderung weiter für die heizungstechnische Anlage (etwa auch für neue Heizkörper und Leitungen) statt allein für die Heizung selbst gelten.

## **„Die Transformation wird sehr teuer“**

Der Bonus für eine schnelle Entscheidung zugunsten einer Wärmepumpe in Höhe von 20 Prozent komme zudem nach der jetzt geplanten Förderung ausschließlich selbstnutzenden Eigentümern zu Gute. Eine kurzsichtige Einordnung, so Gedaschko, die letztlich den Mietern schade: **„Der Betrag, der nicht gefördert wird, muss letztlich vom Vermieter auf die Miete umgelegt werden.“** Dies erhöhe in einem ohnehin von Inflation und hohen Nebenkosten geprägten Umfeld den Druck gerade auf schwächere Bevölkerungsgruppen.

Mit Blick auf die steigenden Preise am Bau sei auch eine Anpassung der Kappungsgrenze für die Umlage des Heizungstauschs auf die Miete nötig, die zurzeit bei 50 Cent pro Quadratmeter liegt. Hier sei eine Indexierung nötig, die mindestens die Inflation berücksichtige.

Gedaschko übt scharfe Kritik an der Kommunikation der Ampelregierung. „Es wird suggeriert, Klimaschutz koste die Gesellschaft nur wenig, das ist leider nicht die Wahrheit. **Die Transformation wird sehr teuer.**“ Wenn die Regierung von der Wohnungswirtschaft die entsprechenden Maßnahmen verlange, müsse ihr auch klar sein, dass die Branche nicht alles leisten könne. Als Verband bekomme der GdW zwar in Gesprächen viel Verständnis entgegengebracht. „Doch dieses Verständnis wird nicht umgesetzt in das erforderliche Handeln.“

---

Die WELT als ePaper: Die vollständige Ausgabe steht Ihnen bereits am Vorabend zur Verfügung – so sind Sie immer hochaktuell informiert. Weitere Informationen: <http://epaper.welt.de>

Der Kurz-Link dieses Artikels lautet: <https://www.welt.de/247176384>