

Uns droht ein Tsunami

Die deutsche Politik hat viel zu lange damit gewartet, die Pariser Klimaziele im Gebäudebestand umzusetzen, kritisiert Michael Denk, Geschäftsführer von Quadoro Investment. Jetzt wurde hektisch ein brachialer Maßnahmenkatalog beschlossen, der die Branche in heftige Turbulenzen bringen könnte.

Seit über 40 Jahren sind die Probleme des Klimawandels, verursacht durch die steigende CO₂-Konzentration in der Atmosphäre, bekannt. Spätestens mit der Ratifizierung des Pariser Klimaübereinkommens 2015 hätte für Politik und Wirtschaft klar sein müssen, dass ein Weiter-so nicht möglich ist und dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der CO₂-Intensität auch im Gebäudesektor besteht. Aber erst 2019 hat die EU im Rahmen des Europäischen Grünen Deals ihre Klimaziele für die Jahre 2030 und 2050 festgelegt. Mit dem Gesetzespaket Fit for 55 sollen die Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55% gesenkt werden. Auf Immobilieninvestoren kommen damit in den nächsten Jahren neue, strenge Anforderungen zu. Die Regelungen sehen erstmals auch einen Zwang zur Energieeinsparung bei besonders ineffizienten Gebäuden vor.

Leider hat sich in den letzten Jahrzehnten in Deutschland auf politischer Ebene zu wenig getan. Weder wurde die notwendige Regelung zur Bestandssanierung festgelegt noch auf deren Umsetzung gedrängt. Richtungsweisende staatliche Förderungen fehlten und auch die Nullzinsära wurde nicht für effiziente, durchschlagende Investitionsprogramme genutzt. Das Zuwarten seitens Politik und Investoren hat dazu geführt, dass der deutschen



Michael Denk. Quelle: Quadoro Investment GmbH

Immobilienwirtschaft jetzt Zwangsmaßnahmen verordnet werden, deren Budget gemäß einer Schätzung des ZIA nun bis 2030 weit über eine Billion Euro ausmachen dürfte. Verantwortungsvolles Management erfordert eine Budget-, Ressourcen- und Finanzierungsplanung. Diese Parameter sollten die EU und die Bundesregierung aufgrund des von ihnen beschlossenen engen Zeitrahmens dringend beherzigen, um das notwendige Konzept gelingen zu lassen.

Wer dem Sanierungszwang in Deutschland nun nicht nachkommt oder nachkommen kann, wird sich mit Vermietungs- und Nutzungsverbote sowie CO₂-Abgaben auf fossile Brennstoffe für Heizzwecke auseinandersetzen müssen. Das kann bis zur Enteignung führen.

Die nun kurzfristig verordneten brachialen Maßnahmen dürften die Immobilienbranche in Verbindung mit dem aktuellen massiven Zinsanstieg, der enormen Baukostensteigerung und den Lieferkettenengpässen ohne massive staatliche Förderung in eine extrem herausfordernde Situation bringen und jegliche Immobilieninvestition massiv verteuern. Erste Auswirkungen sehen wir im Wohnungsneubau. In Verbindung mit einer Bankenkrise haben sie das Potenzial für einen veritablen Tsunami.