

„**Es ist volkswirtschaftlich viel sinnvoller,** zentral CO<sub>2</sub>-arme Energie bereitzustellen, als von jedem Einzeleigentümer Anstrengungen zu erwarten, die deren monetäre Leistungsfähigkeit deutlich überschreiten.“

Dr. Henri Lüdeke, Geschäftsführer der WBV Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig



INITIATIVE UNTERSTÜTZEN!

## **Interview mit Dr. Henri Lüdeke, Geschäftsführer der WBV Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig**

### **Warum sind Sie und der WBV der „Initiative Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor“ beigetreten?**

Wir unterstützen die Initiative, weil die bisherige Fokussierung auf Dämmen und ausschließlich Energieeffizienz trotz extrem hoher staatlicher Förderung keine nennenswerte Verbesserung bei der CO<sub>2</sub>-Einsparung bewirkt hat. Das Festhalten an einer ideologisch determinierten Politik bei gleichzeitiger extremer Steigerung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung entzieht vor allem kleineren und mittleren Vermietern der sozial orientierten Wohnungswirtschaft das Eigenkapital, was zur Investition in Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Einsparung dringend benötigt wird.

### **Als Unterzeichner der Initiative fordern Sie einen Paradigmenwechsel im Bereich Klimapolitik für den Gebäudesektor. Was muss sich Ihrer Ansicht nach konkret ändern?**

Aus unserer Sicht muss sich Folgendes ändern: Der Fokus muss eindeutig auf dem Bestand an Gebäuden in Deutschland, und hierbei insbesondere auf die technologieoffene Einsparung von CO<sub>2</sub> liegen. Wenn allein die Energieerzeugung bzw. -bereitstellung CO<sub>2</sub>-arm oder CO<sub>2</sub>-frei erfolgt, ist es letztlich egal, wie viel verbraucht wird. Es ist volkswirtschaftlich viel sinnvoller, zentral CO<sub>2</sub>-arme Energie bereitzustellen, als von jedem Einzeleigentümer Anstrengungen zu erwarten, die

deren jeweilige monetäre Leistungsfähigkeit deutlich überschreiten. Gesetzliche Anforderungen sollten sich nicht widersprechen (siehe GEG und EU-Taxonomie). Energiemonitoring spielt eine wichtige Rolle und sollte stärker am Anfang unterstützt werden. Wir dürfen bei aller Sicht auf die „Backsteine“ aber die Nutzer nicht vernachlässigen. 30-50 Prozent der Verbrauchsunterschiede zwischen nahezu identischen Häusern haben mit Mieterklientel und deren Verbrauchsverhalten zu tun.

**Welche positiven Auswirkungen versprechen Sie sich für Ihr Unternehmen, wenn die Forderungen der „Initiative Praxispfad CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor“ Eingang in die Politik finden würden?**

Wir versprechen uns vom dem Paradigmenwechsel, dass wir in breiten Bevölkerungsschichten Interesse am und Verständnis für das komplexe Thema CO<sub>2</sub>-Reduktion im Immobiliensektor wecken können. Ein breiter gesellschaftlicher Diskurs über die besten Technologien ist klar die Zielvorstellung. Dies erreichen wir, wenn wir uns zusammentun und mit medial breiter Aufstellung alle sinnvollen Medienkanäle bespielen.

**Welche Auswirkungen hätte die Fortführung der Effizienzstandard-Politik auf die Mieter?**

Für die Mieter würde die Fortführung der Effizienzstandard-Politik voraussichtlich eine zusätzliche Belastung von monatlich 2-4 Euro pro Quadratmeter bedeuten, wenn wir bestehende Dämmungen aufdoppeln oder gar abreißen und erneuern müssen.

Wenn wir den Effizienzpfad weiterverfolgen, würde dies bedeuten, dass wir nur einen kleinen Teil von – durch Dämmung maßgeblich geprägter – Maßnahmen machen könnten, bevor uns „das Geld ausgeht“. Da staatliche Förderung in Größenordnung wegen der Haushaltslage und Schuldenbremse ausfällt, bleiben nur die begrenzten Eigenkapitalreserven der Wohnungsunternehmen und die begrenzten Mittel der Mieter, um ideologische Dämmträume zu finanzieren.

**Könnten Sie den Effizienzpfad überhaupt finanzieren, auch ohne die Mieter zu überfordern?**

Wir sind nicht in der Lage den Effizienzpfad zu finanzieren, weil die immensen Kosten bei uns verbleiben und die Vorteile, wenn überhaupt, dem Mieter zugutekommen. Als Vermieter partizipieren wir nur zu geringen Anteile an einer Verbrauchseinsparung.

## **Warum lässt sich der Effizienzpfad nicht umsetzen?**

In unseren Beständen konnten wir trotz Investitionen in Höhe von 12 Millionen Euro in den vergangenen Jahren den Verbrauch, und damit die CO<sub>2</sub>-Equivalenten, nur unwesentlich senken. Die WBV-Bestände sind mit 77 kWh/p.a. aber bereits unter den 5 Prozent der besten Wohnungsunternehmen des GDW.

Leuchtturmprojekte würden punktuell den Bedarf in einem Haus vielleicht senken. Statt an einem kleinen Objekt 30 Prozent einzusparen, würden wir lieber 100 mal 3 Prozent sparen und so die Idee von Nachhaltigkeit im Gesamtbestand voranbringen.

Wir können den Euro nur einmal ausgeben. Wurden davon Maßnahmen wie massive Dämmung finanziert, die sich nicht auf die uns und unsere Mieter vordergründig und monetär treffende CO<sub>2</sub>-Steuer auswirken, haben wir zwar etwas für ein grünes Idealbild, aber nichts für unsere Mieter und uns als Unternehmen erreicht.

## **Was bedeutet der Paradigmenwechsel finanziell für Ihre Mieter?**

Mit einem Paradigmenwechsel hin zur CO<sub>2</sub>-Reduktion, würden wir die Belastung der Mieter zumindest auf ähnlichem Niveau halten können. Die vor allem ab 2027 durch ETS II stark steigenden CO<sub>2</sub>-Steuern führen aber dazu, dass das Nettomietpotenzial perspektivisch sinkt.

## **Warum ist der Praxispfad der bessere Weg?**

Wir haben beides versucht und es hat sich gezeigt, dass die Effekte von Dämmmaßnahmen sehr überschaubar sind, weil vor allem Prebound- und Rebound-Effekte in der Regel stark unterschätzt werden. Das bedeutet, dass eine rechnerische Einsparung regelmäßig deutlich zu hoch eingeschätzt wird. Einsparungen konnten nur durch Absenkung der Vorlauftemperaturen, Einbau von Hocheffizienzpumpen und Wissensvermittlung beim Nutzerverhalten erreicht werden.

Wir haben uns auf geringinvestive Maßnahmen mit hohem CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzial konzentriert, die wir zeitnah und mit dem verfügbaren Budget umsetzen können. Dazu zählt der Einbau von ca. 8.000 intelligenten Thermostatventilen von Termios. Wir versprechen uns allein hier Einsparungen von 10-20 Prozent über den Gesamtbestand. Gleichzeitig haben wir über eine sogenannte Bagatellmodernisierung die Mieten nur um 3-3,50 Euro absolut je Wohnung durchschnittlich erhöhen müssen. Dies ist eine der rentierlichsten und auf die Zielgröße CO<sub>2</sub>-Einsparung am besten ausgerichtete Maßnahmen.

Des Weiteren investieren wir in die Digitalisierung in den Heizungskellern. Gemeinsam mit Vodafone Gebäudekonnektivität 4.0 digitalisieren wir sämtliche Zähler unserer Bestände. Die Auswertung erfolgt KI-gestützt. Bei der Bereitstellung „grüner“ Fernwärme können wir nicht helfen, zumal wir auch unter einem Anschlusszwang stehen, der andere Technologien stark einschränkt.

### **Über Dr. Henri Lüdeke:**

Dr. Henri Lüdeke ist seit Dezember 2022 Geschäftsführer der WBV Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig und der WVS Wohnverwaltung und Service GmbH Coswig. Zuvor war er in verschiedenen leitenden Positionen tätig, unter anderem als Geschäftsführer der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH in Braunschweig und der BBT GmbH in Berlin. Zudem ist er Lehrbeauftragter an diversen Hochschulen und Bildungseinrichtungen für Immobiliencontrolling und Portfoliomanagement und leitet seit 2024 den Fachausschuss Klimaschutz und Nachhaltigkeit beim vdw Sachsen.