

Ein Neustart muss „grün“ werden

Von Rolf Buch, Vorstandsvorsitzender Vonovia SE

Auf Sicht fahren: Das ist eine Empfehlung, die wir in Zeiten, in denen die Covid-19-Pandemie unser gewohntes Leben in vielen Bereichen durcheinandergewirbelt hat, oft hören. Aus gutem Grund. Wir ahnen, dass die Welt, in der wir uns nach Corona wiederfinden werden, in vielen Punkten anders sein wird als wir sie bis vor ein paar Wochen kannten. Aber wir wissen nicht, welche Spuren die Krise im Detail hinterlassen wird. Wie schnell wird sich die Wirtschaft erholen? Welche Herausforderungen wird uns die Pandemie noch abverlangen, bis wir ein „new normal“ erreichen? Müssen wir möglicherweise lernen, dauerhaft mit dem Virus zu leben? Und werden die Erfahrungen, die wir in der Krise gemacht haben, unser Handeln möglicherweise dauerhaft verändern?

Bei so vielen Unbekannten lässt sich die Zukunft schwer planen. Deshalb ist es klug, zunächst nur kleine Schritte zu machen. Flexibel zu bleiben, um auf Veränderungen stets angemessen reagieren zu können. Eben auf Sicht zu fahren - ohne dabei jedoch die langfristigen Ziele aus den Augen zu verlieren. Und mit dem festen Bekenntnis, trotz aller Unwägbarkeiten ein verlässlicher Marktteilnehmer und Partner zu bleiben. Mit dieser Form des Krisenmanagements haben wir bei Vonovia die mit dem Corona-Virus verbundenen Herausforderungen bisher gut gemeistert. Wir haben zu jeder Zeit sowohl die Bewirtschaftung als auch die Sicherheit unserer Gebäude und Wohnungen gewährleisten können. Bereits zu Beginn der Krise haben wir klar kommuniziert, dass sich kein Mieter Sorgen um sein Zuhause machen muss. Deshalb haben wir frühzeitig, noch bevor es gesetzliche Regelungen gab, etwa 350 000 Mieter angeschrieben und ihnen finanzielle Unterstützung zugesagt, zum Beispiel in Form einer Stundung der Miete. Bis September verzichteten wir zudem auf Mieterhöhungen nach Modernisierungen. Auch damit gehen wir über die gesetzlichen Anforderungen hinaus.

Megatrends wirken unverändert

Die Corona-Krise hat uns die Bedeutung des eigenen Zuhauses als zentraler Zufluchtsort deutlich vor Augen geführt. Das unterstreicht einmal mehr die gesellschaftliche Verantwortung, die wir als großes Wohnungsunternehmen besitzen.

Zu dieser Verantwortung gehört, in langen Zeiträumen zu denken – auch wenn es in diesen Monaten nahezu unmöglich ist, im Detail zu sagen, was morgen sein wird. Sicher ist: Unsere Gesellschaft wird nach der Pandemie in vielen Punkten eine andere sein als zuvor. Aber die Megatrends, die die Wohnungswirtschaft prägen und antreiben, wirken unverändert. Die Krise fordert uns nunmehr heraus, noch entschiedener, mitunter vielleicht sogar noch fundamentaler als bisher darüber nachzudenken, wie wir mit diesen gesellschaftlich prägenden Themen umgehen. Zum Beispiel mit dem Schutz des Klimas. Es ist ein ermutigendes Zeichen, dass die Bundesregierung signalisiert hat, bei den angedachten Konjunkturprogrammen Klimaschutzmaßnahmen zu integrieren. Das ist der richtige Weg. Ein wirtschaftlicher Neustart muss „grün“ werden. Die im Pariser Abkommen von 2015 formulierten Ziele zum Schutz des Klimas bis 2050 sind nur zu erreichen, wenn Klimaschutz fest im Konjunkturprogramm verankert ist.

Betrachtet man die Sektoren Wärme und Gebäude in Summe – schließlich wird faktisch die Entscheidung, wie viel CO₂ emittiert wird, in den Gebäuden getroffen – so sind sie für etwa 30 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich. Diese Größenordnung macht deutlich, dass markante Fortschritte beim Klimaschutz und damit auch bei der Energiewende nur möglich sind, wenn man die Gebäude energetisch saniert.

Energetisch sanieren und forschen

Der größte Hebel, über den wir als Wohnungswirtschaft zum Schutz des Klimas beitragen können, ist die Aufwertung des Bestandes. Die aktuelle bundesweite Sanierungsquote von weniger als einem Prozent reicht jedoch nicht aus. Wir bei Vonovia haben uns zum Ziel gesetzt, in jedem Jahr mindestens drei Prozent des Bestandes energetisch zu sanieren. Diese Marke haben wir 2019 sogar noch übertroffen: Mit Investitionen von knapp einer Milliarde Euro haben wir rund vier Prozent unseres Bestandes unter Klimagesichtspunkten modernisiert.

Seit 2015 haben wir ungefähr zehn Prozent unseres CO₂-Fußabdrucks von insgesamt einer Million Tonnen CO₂, der vor allem auf Warmwassererzeugung und Heizen der Immobilien zurückzuführen ist, eingespart. Wir haben uns verpflichtet, die Emissionen bis 2050 auf null zu reduzieren. Einen Teil davon schaffen wir, indem wir die bestehenden Modernisierungsmaßnahmen fortsetzen. Weitere Fortschritte sind technisch möglich, etwa durch die Isolierung von Dächern und Fenstern. Aber sie sind heute wirtschaftlich noch nicht

umsetzbar. Deshalb suchen wir nach günstigeren technischen Lösungen und wünschen uns aber auch eine stärkere öffentliche Förderung. Denn eines sollten wir alle aus der Covid-19-Pandemie gelernt haben: Wir müssen unseren Blick gezielter nach vorne richten und dazu gehört, stärker in neue Technologien zu investieren.

Aber selbst, wenn wir alle unsere Gebäude energetisch sanieren, wird ein Rest an Emissionen bleiben, wenn wir unseren Mietern die gleiche Qualität im Bereich Warmwasserversorgung und Heizen bieten möchten oder sogar auf höhere Verbräuche reagieren müssen. Unsere Idee dazu ist, neue Technologien zu erforschen und zur Strom- und Wärmeproduktion mehr erneuerbare Energien einzusetzen, um letztlich Klimaneutralität zu erreichen. Zusammen mit verschiedenen Fraunhofer-Instituten und anderen Unternehmen testen wir derzeit in einem „Quartier der Zukunft“ in Bochum-Weitmar verschiedene Methoden, wie ein gesamtes Quartier energetisch unabhängig gemacht werden kann. Vonovia ist dabei weniger Entwickler als Koordinator verschiedener Neuerungen und arbeitet daran, Innovationen zu einem ganzheitlich funktionierenden System zusammenzuführen. Es ist unsere feste Überzeugung, dass wir als großes Wohnungsunternehmen einen Teil des Überschusses, den wir erwirtschaften, in Forschungsmaßnahmen investieren müssen, um die Probleme der Zukunft zu lösen.

Konzepte für altersgerechte Wohnungen

Die Corona-Krise hat die Digitalisierung in vielen Bereichen mit hohem Tempo vorangetrieben. Viele Vonovia-Mitarbeiter in der Zentrale, in den Regionen oder auch im Kundenservice haben ihren Arbeitsplatz innerhalb kürzester Zeit ins Homeoffice verlegt. Unsere Mieter können viele Services rund um das Mietkonto, die Nebenkostenabrechnung und die Vereinbarung von Reparaturterminen in unserer Kunden-App selbst erledigen. In dieser App stellen wir auch regelmäßig neue Informationen zum Umgang mit der Situation bereit und unterstützen Nachbarschaftshilfen.

Die Digitalisierung wird mit großen Schritten voranschreiten. Deshalb begrüßen wir den politischen Willen, diese Entwicklung auch in Verwaltungsprozessen weiter voranzutreiben. Das ist insbesondere für Bauvorhaben ein wichtiges Signal. Denn deren Genehmigung und Abwicklung muss schneller und unkomplizierter werden. Schließlich besteht ein erheblicher Mangel an bezahlbaren und qualitativ guten Wohnungen, vor allem in Metropolregionen und Großstädten.

Diese Lücke droht in den nächsten Jahren größer zu werden, denn die Urbanisierung geht weiter. Auch künftig werden Städte für viele Menschen eine hohe Anziehungskraft entfalten, weil dort Jobangebote, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie eine gute medizinische Infrastruktur locken. Somit braucht es Konzepte für neuen bezahlbaren Wohnraum. Aber auch viele bereits existierende Wohnungen sind nicht mehr zeitgemäß, weil sie – neben energetischen Mängeln – nicht barrierearm gebaut sind und somit immer weniger die Ansprüche ihrer zunehmend älter werdenden Bewohner erfüllen.

Derzeit gibt es in Deutschland etwa 700 000 altersgerechte Wohnungen. Bereits 2030 werden wir etwa drei Millionen solcher Immobilien benötigen. Um diesen Mangel zu beheben, müssen wir unsere Anstrengungen deutlich verstärken. Nur dann können ältere oder gesundheitlich eingeschränkte Menschen bis ins hohe Alter in ihrem gewohnten Umfeld leben. Das entlastet Pflegekassen, Sozialhaushalte und Senioreneinrichtungen, von denen viele – auch das ist uns durch die Covid-19-Pandemie vor Augen geführt worden - bereits heute an der Kapazitätsgrenze arbeiten.

So lässt sich inmitten aller Verwerfungen und Verwirrungen, die uns das Corona-Virus gebracht hat, vielleicht doch etwas Gutes finden: Dass wir sensibler werden für die Herausforderungen, die Megatrends für die Wohnungswirtschaft mit sich bringen.