



**Bianca Skottki**  
Bildungsreferentin EBZ Akademie

## ■ **EINLEITUNG**

Klimaneutralität und Energiemanagement sind derzeit die Top-Themen der Immobilienbranche. Sie wurden am 30. März 2022 beim EBZ-Führungsforum „Klimaneutralität und Energiemanagement 2022“ online mit Expertinnen und Experten aus den Verbänden sowie Praktikerinnen und Praktikern intensiv diskutiert. Bianca Skottki, verantwortliche Bildungsreferentin der EBZ Akademie, führte anlässlich des Führungsforums aussagekräftige Kurzinterviews mit namhaften Persönlichkeiten aus Verbänden, Wohnungsunternehmen und der EBZ Business School (FH).

# Drei Fragen zu: Klimaneutralität und Energiemanagement. Wo steht die Branche? Was sind ihre größten Herausforderungen? Es antworten:\*

- **Prof. Dr.-Ing. Philip Engelhardt**, Professur für Gebäudeenergietechnik und Wärmeversorgung der EBZ Business School
- **Christian Gebhardt**, Referatsleiter Betriebswirtschaft/ Rechnungslegung und Finanzierung beim GdW
- **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW
- **Rüdiger Grebe**, Leiter der EBZ Akademie
- **Ralf Güthert**, Geschäftsführer, GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH
- **Dr. Thomas Hain**, Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt und Impulsgeber der Initiative Wohnen.2050
- **Ulrich Jursch**, Geschäftsführer der degewo netzWerk GmbH
- **Alexander Rychter**, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen
- **Dr. Axel Tausendpfund**, Verbandsdirektor VdW Südwest
- **Dr. Ingrid Vogler**, Referentin Energie und Technik des GdW

\* Ausführliche Informationen zu den Interviewpartnern: Seite 6



## **Wo steht die Wohnungswirtschaft aktuell hinsichtlich Klimaneutralität und Energiemanagement Ihrer Einschätzung nach?**

**Engelhardt:** Während die Treibhausgasemissionen im Sektor Energiewirtschaft aufgrund der steigenden Nutzung erneuerbarer Energiequellen zur Stromerzeugung seit Jahren rückläufig sind, verzeichnet der Gebäudesektor stagnierende Emissionen, was sich durch den konstant niedrigen Anteil erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung erklären lässt. Folglich wird die konsequente Sektorenkopplung eine zentrale Rolle bei der Erreichung der Klimaziele einnehmen.

**Gebhardt:** Wir beobachten unterschiedliche Geschwindigkei-

ten beim Thema. Neben den Vorreitern beschäftigt sich nun die große Masse der Wohnungsunternehmen mit dem Thema Klimaneutralität.

**Güthert:** Aus unserer Sicht gehen Energiemanagement und Klimaneutralität nur gemeinsam: Klimaneutralität erreichen wir nur durch ein effektives Energiemanagement. Um langfristig einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, kommen wir nicht darum herum, den Energiebedarf enorm zu senken und die benötigte Energie emissionsfrei zu erzeugen. Die Wohnungswirtschaft hat bereits einen großen Beitrag geleistet, dennoch gibt es weiterhin ein enormes Potenzial.

**Hain:** Viele Unternehmen sind mit großem Engagement da-

bei, ihre Bestände klimagerecht zu modernisieren. Sie stehen dabei jedoch vor einem großen finanziellen Dilemma mit möglichen drastischen Auswirkungen auf die Gesellschaft: Schließlich trägt unsere Branche die Verantwortung für das Zuhause der Benachteiligten und Schwächsten. Unsere Unternehmen wurden mit diesem historischen Kernauftrag gegründet, und er ist in den letzten Jahren aktueller denn je. Verlieren wir dieses Gut, riskieren wir sehr schnell den sozialen Frieden in Deutschland.

Wir reden von Unternehmen,

- die entweder schon heute viel zu niedrige Eigenkapitalquoten von deutlich unter 30 Prozent haben und damit am Kapitalmarkt kaum handlungsfähig sind, oder die Gefahr laufen, die durch eine solide Eigenkapitalquote bestehende gute Bonität sehr schnell zu verlieren und dann ihren Schuldendienst nicht mehr leisten können;
- die Zielrenditen von 2 bis 4 Prozent haben und damit schon „klassische“ Modernisierungen kaum refinanzieren können. Die erforderlichen baulichen Anstrengungen im Gebäudebestand für die Klimaneutralität schlagen sich somit nicht adäquat in der Wertsteigerung der Objekte nieder, da diese sich am Mietniveau bemisst und nicht an der Höhe der tatsächlich getätigten Investitionen. Betriebswirtschaftlich verbrennen diese Unternehmen Geld, wenn sie klimagerecht modernisieren;
- die für den Klimaschutz so gigantische Investitionssummen stemmen müssen, dass die Effekte der Fremdkapitalmittel die Unternehmen langfristig wirtschaftlich vehement überlasten, sollte es keine massiven investitionsminimierenden Zuschüsse geben.

Zusammengefasst kommen hier mehrere Faktoren zusammen, die einzeln betrachtet bereits große Hürden darstellen:

- historisch hoher Finanzbedarf (und damit hoher Zinsaufwand)
- erheblicher Druck auf die Rendite (hoher Aufwand für bauliche und technische Maßnahmen bei gedeckelten Mieten und daher sinkendem Mietertrag)
- starker Druck auf die Eigenkapitalquote (Gefahr der Handlungsunfähigkeit durch Überschuldung bis hin zur Insolvenz).

Hinzu kommen weitere Faktoren, die die Arbeiten an der Klimaneutralität erschweren:

- zu dünne Personaldecke
- Fachkräftemangel im eigenen Unternehmen, in Bauwirtschaft und Handwerk
- explodierende Preise im Bauelemente-Bereich
- eine große Anzahl von älteren Gebäudebeständen, die zum Teil sogar unter Denkmalschutz stehen und daher noch aufwendigere Herangehensweisen bei der Modernisierung erfordern.

**Jursch:** Ich denke, die Unternehmen haben einen sehr unterschiedlichen Stand, sowohl was den energetischen Gebäude-

zustand als auch die Versorgungsqualität bei der Wärme als auch Fragen der Klimaneutralität des eigenen Unternehmens, des eigenen Fuhrparks oder des Themas E-Mobilität betrifft. Das Gleiche gilt für die benötigte eigene Expertise und die unserer Partner. Aber selbst für die Unternehmen, die derzeit im Vergleich gut dastehen, sind die Herausforderungen enorm: Vielfach haben wir in den vergangenen Jahren eher die Low Hanging Fruits geerntet. Gebäude energetisch sanieren können wir schon lange. Ab morgen grüne Energieträger zu beschaffen, die dazu passende Technik einzubauen, diese Technik mit digitalen Tools zu steuern und die energiewirtschaftliche Regulatorik zu beachten, ist für viele noch eher neu.

**Rychter:** Seit Jahren unternehmen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften große finanzielle Anstrengungen, um ihre Bestände energetisch zu modernisieren und Wohnungen energieeffizient neu zu bauen. Allein 2020 hat die organisierte Wohnungswirtschaft rund 9,1 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen investiert – ein Rekordhoch. Rund 10,3 Mrd. Euro flossen zudem in die Bestandsentwicklung der Gebäude.

Trotz erheblicher Investitionen sinken die Energieverbräuche geringer als vor einigen Jahren. Ein wesentlicher Teil des Problems besteht im abnehmenden Grenznutzen bei zunehmenden energetischen Standards, denn je weniger Energie verbraucht wird, umso mehr steigt der Einfluss der Nutzer auf den Energieverbrauch.

Dabei werden die Aussichten für den Bau und Erhalt bezahlbarer Wohnungen durch immer weitere Beschränkungen und Regulierungen sowie Kapazitätsengpässe und Baustoffmangel deutlich getrübt. Bereits jetzt ist ein Zustand erreicht, von dem aus weiteren Verschärfungen zu überproportional steigenden Kapitalkosten führen, während die Einsparungen immer geringer ausfallen.

**Tausendpfund:** Unsere Mitglieder unternehmen bereits seit vielen Jahren große Anstrengungen in Richtung Klimaneutralität. Die Herausforderung ist gewaltig und beileibe nicht die einzige Aufgabe, die zu meistern ist. Gegenwärtige politische Entwicklungen, wie beispielsweise die kürzlich erfolgte vollkommen überraschende Einstellung der BEG-Förderung, sind vollkommen kontraproduktiv und erzeugen vor allem Verunsicherung. Für unsere Mitgliedsunternehmen ist bei den Themen Klimaneutralität und Energiemanagement die Planungssicherheit ein entscheidender Faktor. Nur so kann langfristig ein sozial gerechter, klimaneutraler Wohnungsbestand erreicht werden.

**Vogler:** Sie ist auf mitten auf dem Weg. Die leichtere Hälfte ist bewältigt.

## ” Welche Änderungen haben sich politisch ergeben bzw. sind noch zu erwarten?

**Engelhardt:** Der im letzten Jahr verabschiedete Koalitionsvertrag sieht das Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 vor. Allerdings benachteiligt das bisherige System aus Steuern und Umlagen aktuell noch die Stromnutzung zur Wärmeversorgung gegenüber fossilen Energieträgern und erschwert damit die Sektorenkopplung. Der geplante Wegfall der EEG-Umlage sowie die dezentrale Stromerzeugung im Quartier in Verbindung mit neuen Vermarktungsmodellen lassen aber einen verstärkten Einsatz von Wärmepumpen in der Wärmeversorgung von Gebäuden erwarten.

**Gebhardt:** Politisch ist die Situation trotz „grüner“ Regierungsbeteiligung unsicherer geworden. Dies liegt vor allem am völlig unerwarteten Stopp der energetischen Gebäudförderung im Neubaubereich. Und auch bei der energetischen Sanierung sind viele Fragen offen, was die Zukunft betrifft. Die Verlässlichkeit der Förderung ist auf jeden Fall in der Risikobetrachtung von einem unbedeutenden Risiko zu einem hohen Risiko heraufgestuft worden.

**Güthert:** Die Wohnungswirtschaft hat in den vergangenen 30 Jahren, die CO<sub>2</sub>-Emissionen um rund 60 Prozent vermindert, eine großartige Leistung. Doch um langfristig Klimaneutralität zu erhalten, erfordert es einen hohen finanziellen Einsatz, Austausch und Chancen richtig zu nutzen. Besonders großes Potenzial liegt im Bereich des klimafreundlichen Sanierens – Möglichkeiten gibt es viele, man muss sie zu nutzen wissen.

**Hain:** Die Transformation der deutschen Wirtschaft in Richtung Klimaneutralität innerhalb von 23 Jahren kann nur mit gewaltigen koordinierten Anstrengungen erfolgen! Wir müssen Politik, Gesellschaft und Wirtschaft transparent darauf ausrichten und einstimmen, wenn wir erfolgreich die Klimaziele erreichen wollen.

Fakt ist: Wir erleben gerade den Beginn einer neuen Phase auf der politischen Ebene. Die vom Bundesverfassungsgericht im Sommer 2021 angemahnten, bislang fehlenden Meilensteine für die Klimaziele werden nun entworfen und diskutiert. Förder- und Ordnungsrecht kann aber nur erfolgreich wirken, wenn es intelligent zwischen Klimaschutzanforderungen und den realen Zwängen der Wirtschaft vermittelt. Hier ist sicherlich noch einiges an wechselseitigem Verständnis nötig.

Denn eine Verdreifachung der Anstrengungen im Klimaschutz am 11. Januar 2022 anzukündigen und am 24. Januar 2022 die gesamte klimawirksame BEG-Förderung ohne Plan B auf Eis zu legen, ist sicherlich nicht zielführend.

Es steht daher auch zu vermuten, dass alle Novellierungen, die nachfolgen werden, voraussichtlich für die Wohnungswirtschaft nicht mehr so positiv ausfallen werden, was die benötigten Anforderungen betrifft. Zudem wird es voraussichtlich ab 2023 eine Deckelung der Fördervolumen p. a. nicht nur

für den Neubau, sondern auch für die Modernisierung geben. Eventuell soll auch die Modernisierungsförderung ab dem 1. März 2023 komplett neu aufgesetzt werden. Dies würde bedeuten, dass bis Jahresende 2022 höchstwahrscheinlich Ungewissheit herrscht über das, was uns wirklich erwartet. Ohne Förderung können wir Klimaschutz im sozialen Wohnungsbau nicht in der notwendigen Skalierung umsetzen. Ein oder zwei verlorene Jahre können wir uns in der kurzen Zeit bis 2045 nicht leisten.

Hinzu kommt, dass die EU die Vorgabe plant, dass in den nächsten acht Jahren europaweit rund 15 Prozent der Gesamtbestände verpflichtend zu modernisieren sind – und für die folgenden 15 Prozent sind nur drei weitere Jahre einkalkuliert. Das geht sicher ebenso am real Leistbaren von Markt und Unternehmen vorbei.

**Jursch:** Klimaschutz und Wärmewende sind politisch „der“ Fokus der nächsten Jahre. Die regulatorischen Änderungen greifen tief, erfordern eine enorme Beschleunigung unserer Aktivitäten, viel Expertise, Kapazitäten und Geld. Im Kern müssen wir uns neben der Fortführung der energetischen Sanierung und dem nicht einfachen Umbau der Wärmeerzeugungsanlagen vor allem damit befassen, wie wir die benötigten erneuerbaren Energieträger eigentlich beschafft bekommen – oder selbst erzeugen. Außerdem sind, politisch befördert, viele neue Themen hinzugekommen, die viel frisches Know-how benötigen: E-Mobilität unserer Mieter, in einigen Bundesländern Solarpflicht, digitales Messwesen, Steuer- und Regeltechnik für die Anlagen, Verbrauchssteuerung, die Klimaneutralität der eigenen Bürogebäude und des Bürobetriebs, ein eigener Fuhrpark ohne Ausstoß von Treibhausgasen und – last but not least – ein neuer Blick auf verschiedene Nachhaltigkeitsfragen beim Bau neuer Gebäude. Und: Die politischen Vorgaben werden sich weiter in großer Geschwindigkeit laufend ändern – um nicht zu sagen verschärfen. Das müssen wir ständig im Blick haben und reagieren.

**Rychter:** Positive Entwicklungen, wie z.B. die erweiterte Gewerbesteuerkürzung bei Mieterstrom und E-Mobilität oder die Innovationsklausel mit Quartiersansatz, gehen leider oftmals nicht weit genug.

Nach wie vor ist in Deutschland keine konsistente und umsetzbare Klimapolitik vorhanden, sodass die Wohnungswirtschaft zwischen ambitionierten Klimazielen und bezahlbarem Wohnen aufgerieben wird.

Trotz der Wiederaufnahme der Sanierungsförderung gefährdet der abrupte BEG-Förderstopp im Januar 2022 langfristig bezahlbare und klimateffiziente Wohnungen. Auch die geplante Neuordnung der Neubauförderung wird den Vertrauensverlust in die Politik nicht in Gänze wieder ausgleichen können, da die hohen Investitionen der sozial verantwortlichen Wohnungsunternehmen in bezahlbaren und klimaschonenden Wohnraum dringend verlässliche Bedingungen und Planungssicherheit brauchen.

Im Zuge dieser Diskussionen wurde zudem angekündigt, dass eine ganzheitliche Betrachtung des Lebenszyklus von Gebäuden zukünftig weiter in den Fokus rücken wird. Demzufolge müssen der Einsatz von klimafreundlichen Baustoffen sowie von Maßnahmen, welche die Biodiversität und Resilienz im Quartier unterstützen, konsequent gefördert und die dadurch erreichten CO<sub>2</sub>-Einsparungen in der Gesamtbilanz dem Gebäude angerechnet werden.

**Tausendpfund:** In der EU und auf der Bundesebene gibt es momentan enorm viel Bewegung und zahlreiche Themen, die die Wohnungswirtschaft betreffen: Green Deal, Fit for 55 und gegenwärtig die neue Europäische Gebäuderichtlinie, um nur einige Beispiele zu nennen. Der Koalitionsvertrag der Ampel-Koalition legt ebenfalls einen starken Fokus auf den Klimaschutz und die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor. Die Ausgestaltung der Förderung, die Verteilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Mietern und Vermietern, aber auch neue Konzepte wie eine Teilwarmmiete beschäftigen uns intensiv. Mit der abrupten Einstellung der BEG-Förderung ist der Start der neuen Bundesregierung allerdings misslungen. Dort muss nun viel Vertrauen wieder aufgebaut werden.

## ” Was ist aktuell die größte Herausforderung für die Wohnungswirtschaft zur Erreichung der Klimaziele?

**Engelhardt:** Die größte Herausforderung für die Wohnungswirtschaft ist es, einerseits die notwendige energetische Modernisierung ihres Gebäudebestands durchzuführen und andererseits bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, ohne dabei die wirtschaftliche Basis für das eigene Geschäftsmodell zu verlieren. Der damit verbundene Bedarf an qualifiziertem Fachkräftenachwuchs stellt eine zusätzliche Herausforderung dar, die das EBZ mit seinem erweiterten Ausbildungsangebot adressiert.

**Gebhardt:** Neben der Ungewissheit der zukünftigen energetischen Anforderungen an Gebäude ist vor allem die Dekarbonisierung der Energiezufuhr eine große Unbekannte. Nur wenn die Wärmezufuhr 2045 klimaneutral ist, kann die Wohnungswirtschaft die Ziele erreichen.

**Grebe:** Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft ist ein riesiges Thema und längst noch nicht ausdiskutiert. Vieles ist Neuland, Best-Practice-Beispiele und neue Geschäftsmodelle entstehen und werden in der Branche diskutiert. Parallel dazu verändern technologische Innovationen und neue Rechtsvorschriften den Handlungsrahmen der Wohnungsunternehmen. In dieser Situation ist es für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft wichtig, sich nach außen zu richten, sich gut zu vernetzen, die Antennen auszufahren, von anderen zu lernen und dann aber auch in die wirksame Umsetzung zu kommen.

Damit diese Transformation gelingen kann, sind zwei Punkte wesentlich: Zum einen muss die eigene Organisation lernen, mit permanent neuen Themen und Herausforderungen umzugehen – Stichworte: Zukunftsfähige Organisation, Lernende Organisation –, und zum anderen müssen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder zumindest Teile der Belegschaft zu aktiven Gestaltern der Transformation gemacht werden – mit all den Future Skills, die es hierfür bedarf.

**Güthert:** Die größte Herausforderung für die Wohnungswirtschaft wird es sein, hohe Investitionen zu tätigen und dennoch gleichbleibend bezahlbare Mieten in Einklang zu bekommen. Doch diese Investitionen können nicht von den Unternehmen oder Mieterinnen und Mietern allein getragen werden, es bedarf einer zukunftsfähigen Förderstrategie. Klimaneutralität kann nicht kurzfristig erreicht werden, sondern benötigt viel Ausdauer und einen langen Atem. schaft wird es sein, hohe Investitionen zu tätigen und dennoch gleichbleibend bezahlbare Mieten in Einklang zu bekommen. Doch diese Investitionen können nicht von den Unternehmen oder Mieterinnen und Mietern allein getragen werden, es bedarf einer zukunftsfähigen Förderstrategie. Klimaneutralität kann nicht kurzfristig erreicht werden, sondern benötigt viel Ausdauer und einen langen Atem.

**Hain:** Derzeit mangelt es noch an einem sektorübergreifenden Verständnis einzelner Handlungsträger:

- Der Energiesektor muss seine Wärmenetze verlässlich und verbindlich transformieren.
- Die Politik muss regulatorische Rahmen setzen. Oberste Priorität: Klimaneutralität des Gebäudesektors kann nur erreicht werden mit defossilisierter Wärmeversorgung, 50–70 Prozent Energieeinsparung und der Produktion Erneuerbarer Energie vor Ort in den Quartieren. Dafür fehlen bisher adäquate gesetzliche Rahmenbedingungen, die vom Ziel der klimaneutralen Gesellschaft gedacht sind und sich befreien von den massiven Fehlanreizen des fossilen Zeitalters.
- Förder- und Ordnungsrecht muss intelligent zwischen Klimaschutz-erforderlichen und den realen Zwängen der Wirtschaft vermitteln. Wesentlich für Wohnungsunternehmen ist die größtmögliche CO<sub>2</sub>-Minimierung im Gesamtportfolio, nicht im Einzelgebäude.
- Volkswirtschaftlich sind Investitionen so zu lenken, dass ein austariertes Ziel möglich ist.
- Bauwirtschaft und Handwerk müssen massiv Kapazitäten steigern.
- Bestandsgebäude sind so zu modernisieren, dass sie wärmetechnisch niedertemperaturfähig werden – also 50 bis 70 Prozent Energie einsparen und damit die defossilisierte Wärmeversorgung ermöglichen.
- Regenerative Stromgewinnung muss über alle Wirtschaftssektoren möglich gemacht werden, für die Akteure wirtschaftlich tragfähig sein, die Nutzung im Gesamtsystem so optimiert wie möglich erfolgen.

**Jursch:** Es gibt sicher nicht die eine große Herausforderung. Aus ganz hoher Perspektive würde ich sagen: Es fehlen Expertise und Kapazitäten in den vielen eher neuen Themen, bei den Handwerkern, den Planern und sicherlich auch in der Wohnungswirtschaft selbst. Den Überblick zu behalten, wird nicht leicht. Und zu Fragen der Finanzierbarkeit für die Wohnungsunternehmen und der Bezahlbarkeit für unsere Kunden ist uns die Politik die Antworten noch schuldig. Der gesellschaftliche Zusammenhalt wird da noch die eine oder andere Bewährungsprobe zu bestehen haben. Die Energieversorgung unserer Liegenschaften wird – deutlich – teurer.

**Rychter:** Ein ambitioniertes Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr und das Zusammenstreichen notwendiger Förderung für bezahlbaren und klimaschonenden Wohnraum lassen sich nicht vereinbaren. Das ist keine verantwortungsvolle Politik.

Um einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 zu erreichen und gleichzeitig die Bezahlbarkeit des neuen oder sanierten Wohnraums für Mieterinnen und Mieter langfristig zu gewährleisten, werden insbesondere kurz- und langfristig Finanzmittel, sachgerecht weiterentwickelte Förderdarlehen sowie zielführende Gesetzgebung benötigt.

Die Energieeinsparung allein ist nicht das Allheilmittel in einer zukunftsfähigen Klimapolitik. Vielmehr gilt es, CO<sub>2</sub>-Emissionen durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe auf ein absolutes Minimum zu reduzieren und auf dezentrale, CO<sub>2</sub>-arme bzw. -neutrale Energieerzeugung sowie digitale Vermeidungstechnik zu setzen. Um zusätzliche Potenziale bei der Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen zu heben, müssen Quartiere ganzheitlich und sektorübergreifend betrachtet werden.

Eine der größten Herausforderungen wird außerdem die Verfügbarkeit von Fachkräften sein. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt fehlt es an Technikern und Handwerkern, die in der Lage sind, die nötigen Sanierungsarbeiten vorzunehmen. Sollte die Sanierungsrate jedoch nicht schnell erhöht werden, ist absehbar, dass in wenigen Jahren ein Sanierungsstau entsteht und zunehmende Nachfragen die Preise weiter hochtreiben werden.

**Tausendpfund:** Wir sehen drei zentrale Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft. Erstens: Klimaneutralität gelingt nur über klimaneutrale Wärmeversorgung. Hier ist noch viel zu tun, zum Beispiel die Dekarbonisierung der Fernwärme oder die günstige, einfache und zuverlässige Bereitstellung von Wärmepumpen. Zweitens: Um den Energieaufwand möglichst gering zu halten, muss die Effizienz von Wohngebäuden gesteigert werden. Hier stehen Wohnungsunternehmen vor der schwierigen Frage der Umsetzung, denn die Verfügbarkeit von Planern, Handwerkern und Energieberatern ist begrenzt, Rohstoffe für Baumaterialien sind knapp und die schwierige Frage muss gelöst werden, wie die vorhandenen Mittel zur Sanierung am effizientesten eingesetzt werden können – Stichwort Grenznutzen. Hier sind Quartiersansätze und dezentrale

Energieversorgung mitentscheidend. Drittens: Die Finanzierung des Klimaschutzes muss gesichert sein. Um weiterhin bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, muss es eine breite Unterstützung durch die öffentliche Hand geben. Weder unsere Wohnungsunternehmen noch deren Mieter können die gesamte Last allein tragen. Klimaschutz und bezahlbares Wohnen dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden, sondern müssen zusammengedacht werden.

**Vogler:** Planungssicherheit! Wir haben es derzeit mit einem staatlichen Handeln zu tun, das alles neu machen will: sei es bei der Bundesförderung effiziente Gebäude, sei es beim Gebäudeenergiegesetz oder hinsichtlich der Verteilung des CO<sub>2</sub>-Preises. Ideen stehen im Raum, wo sich jeder Unternehmensverantwortliche fragen muss, wie er diese umsetzen soll, Stichwort Sanierungsraten, Mindestenergieperformancestandards, Erneuerbarenquoten. All das zusammen nimmt den Wohnungsunternehmen gerade jegliche Planungssicherheit für ihre Neubauten und Sanierungen.

## Interviewpartnerinnen und Interviewpartner:



### Prof. Dr.-Ing. Philip Engelhardt

ist Architekt und Ingenieur und war nach seiner Promotion an der RWTH Aachen dort als Projektleiter und Akademischer Rat tätig. Im Oktober 2021 hat er die Professur für Gebäudeenergie-technik und Wärmeversorgung an der EBZ Business School angetreten. Er wird zudem den neuen Studiengang „B.Sc. Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement“ leiten und als Kompetenzfeldmanager auch vermittelnd in die Branche hineinwirken.



### Christian Gebhardt

war langjähriger Mitarbeiter einer großen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, bevor er im Jahr 2007 als Referatsleiter Betriebswirtschaft/Rechnungslegung und Finanzierung zum GdW wechselte. Dort umfassen seine Tätigkeitsfelder die Prüfung und Beratung von Unternehmen der Wohnungswirtschaft, u. a. in den Bereichen Bilanzierung, Investitionsrechnung, Portfoliomanagement, Risikomanagement und Interne Revision. Seit 2009 ist er Mitglied des Vorstandes der GdW Revision AG.



### Axel Gedaschko

ist seit 2011 Präsident des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dem größten deutschen Branchendachverband. Mit seinen Mitgliedsverbänden sowie Partnern aus Wirtschaft und Politik setzt sich der GdW auf dem Weg zum Ziel der Bundesregierung „Klimaneutraler Gebäudesektor“ für eine sozialverträgliche Energie- und Klimapolitik im Gebäudebereich ein.



### Rüdiger Grebe

ist Leiter der EBZ Akademie. Er beschäftigt sich als gelernter Pädagoge seit vielen Jahren mit dem Thema Lernen. Ein besonderes Anliegen ist ihm das Neudenken der betrieblichen Weiterbildung vor dem Hintergrund einer sich aktuell rasant verändernden Arbeitswelt.



### Ralf Güthert

ist seit über 13 Jahren als kaufmännischer Geschäftsführer der GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH tätig. Als kommunikativer, strategischer und technikaffiner CFO entwickelt er das Unternehmen und die Mitarbeitenden visionär in Richtung Zukunft weiter. Seine Schwerpunkte liegen dabei unter anderem auf den Themen Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Change-Management.



### Dr. Thomas Hain

ist seit April 2013 als Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt tätig. Neben dieser Funktion ist Dr. Hain stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Initiative Wohnen.2050 e. V.. Ziel des Zusammenschlusses engagierter Wohnungsbauunternehmen ist es, durch Austausch und Wissenstransfer bis zum Jahr 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erlangen.



### Ulrich Jursch

ist gelernter Volljurist und seit mehr als 20 Jahren in verschiedenen leitenden Positionen und Unternehmen der Wohnungswirtschaft tätig. Schwerpunkte seiner Erfahrungen liegen im Immobilienmanagement und in energiewirtschaftlichen Themen. Aktuell beschäftigt sich Ulrich Jursch als Geschäftsführer der degewo netzWerk GmbH vor allem mit Fragen des Klimaschutzes, der Energieerzeugung und -abrechnung sowie der technischen Gebäudeinfrastruktur.



### Alexander Rychter

ist Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen. Der größte wohnungswirtschaftliche Regionalverband setzt sich für die Interessen seiner gemeinwohlorientierten Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften ein und fördert Debatten über aktuelle wohnungspolitische Themen – dazu zählen aktuell vor allem auch die Themen Klimaneutralität und Energiemanagement.



### Dr. Axel Tausendpfund

ist Vorstand und Verbandsdirektor des VdW südwest. Dem Regionalverband gehören 200 Mitgliedsunternehmen aus Hessen und dem südlichen Rheinland-Pfalz mit 400.000 Wohnungen an. Für den VdW südwest sind Klimaschutz und Energiemanagement zentrale Zukunftsthemen. Der Verband berät sowohl die Politik wie auch seine Mitgliedsunternehmen in diesen Bereichen und setzt sich für einen sozialverträglichen Weg der Wohnungswirtschaft in eine CO<sub>2</sub>-neutrale Zukunft ein.



### Dr. Ingrid Vogler

ist Referentin für die Themen Energie und Technik beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Berlin. Zusammen mit seinen Mitgliedsverbänden sowie Partnern aus Wirtschaft und Politik setzt sich der GdW auf dem Weg zum Ziel der Bundesregierung „Klimaneutraler Gebäudesektor“ für eine sozialverträgliche Energie- und Klimapolitik im Gebäudebereich ein.

## ■ ZUR AUTORIN

**Bianca Skottki** ist zertifizierte Trainerin mit mehrjähriger Erfahrung im Projektmanagement der Weiterbildung und seit 2018 als Bildungsreferentin bei der EBZ Akademie tätig. Seit ihrem Studium entwickelt sie aktiv moderne digitale Lernangebote. Neben ihrer Expertise im Bereich „Online Lernen“ hat sie mehrjährige Erfahrung in der Konzeption und Durchführung unterschiedlicher Veranstaltungsformate, aktuell insbesondere rund um die Themen Klimaneutralität und Energiemanagement.

**Kontakte:** [b.skottki@e-b-z.de](mailto:b.skottki@e-b-z.de)

## ■ IMPRESSUM

**EBZ Business School (FH)**  
Springorumallee 20  
44795 Bochum

**Tel:** +49 234 9447 700

**[www.ebz-business-school.de](http://www.ebz-business-school.de)**  
[rektorat@ebz-bs.de](mailto:rektorat@ebz-bs.de)

### **Rektorat:**

**Prof. Dr. Daniel Kaltofen** · Rektor

**Diana Ewert** · Kanzlerin

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

**Prof. Dr. Viktor Grinewitschus** · Prorektor für Forschung

### **V.i.S.d.P.:**

EBZ Business School,

**Dr. Nils Rimkus** · [n.rimkus@e-b-z.de](mailto:n.rimkus@e-b-z.de)

### **Layout:**

**Boris Dronjic** · [b.dronjic@e-b-z.de](mailto:b.dronjic@e-b-z.de)

### **Erscheinungsdatum:**

April 2022