

## Wie schafft Wohnungswirtschaft die Wärmewende?

### Perspektiven der christlichen Sozialethik

Von Msgr. Prof. Dr.

Peter Schallenberg und

Mag. theol. Lars Schäfers

Das katholische Siedlungs- und Immobilienwesen hat in Deutschland im Laufe der Zeit vielfältige Entwicklungen durchgemacht und ist auch eng mit den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen der jeweiligen Zeit verbunden. Nun ist die Wohnungsfrage nach einer Phase der Vernachlässigung inzwischen längst zurück in der öffentlichen Wahrnehmung und steht seit einigen Jahren wieder weit oben auf der politischen Agenda. Wohnen wird mitunter gar als „neue soziale Frage“ gehandelt. Hinzukommt, dass angesichts der zunehmenden Erderwärmung aus Nachhaltigkeitsgründen der Verbrauch fossiler Brennstoffe drastisch reduziert werden muss. Daher ist eine *Energiewende* vonnöten, die im Gebäudebereich zu einer *Wärmewende* führen muss. Hierzu im Folgenden einige Gedankensplitter aus einer christlich-sozialethischen Perspektive.

#### Ruf zur Verantwortung

Entscheidend ist hierbei zunächst grundlegend der theologische Begriff der Schöpfung zusammen mit dem Ruf Gottes zur ethischen Antwort und zur Verantwortung. „Wo ist dein Bruder Abel?“ und analog und in Anlehnung an den Sonnengesang des Franz von Assisi: „Wo ist deine Schwester, die geschaffene Welt?“ Ganzheitlich vom Menschen denken heißt, beide Fragen, die nach dem Bruder Abel und die nach der Schwester Erde,

zu stellen und zu beantworten. Denn keine menschliche Person kann sich entfalten und zur Kenntnis der vom christlichen Glauben zugesprochenen unbedingten und ewigen Liebe Gottes gelangen in einer verwüsteten Umwelt mit einem ruinösen Klima. Die menschliche Person steht im Zentrum der katholischen Soziallehre. So ist Umweltschutz letzten Endes immer auch Personenschutz und avancierte insofern vor allem unter dem Leitbegriff der *Humanökologie* während der letzten Jahrzehnte zu einem wichtigen Thema der kirchlichen Soziallehre.

#### *Laudato si'* und *Laudate deum*

Die von Papst Franziskus in seiner ökosozialen Enzyklika *Laudato si'* (2015) geforderte und in seinem jüngsten Dokument *Laudate deum* (erschienen am 04. Oktober 2023) noch einmal deutlich angemahnte „Sorge für das gemeinsame Haus“ muss auch Auswirkungen auf die Art und Weise haben, wie die einzelnen Häuser im gemeinsamen Haus der Schöpfung gebaut und genutzt werden. Gleichsam als Fundament gilt dabei der Grundsatz, dass Immobilienbau und -bewirtschaftung im Einklang mit der Umwelt und den Bedürfnissen kommender Generationen erfolgen muss. Um im Gebäudebereich eine Wärmewende erfolgreich umsetzen zu können, müssen daher vor allem Maßnahmen ergriffen werden, die die Energieeffizienz erhöhen, den Einsatz erneuerbarer Energien fördern und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduzieren. Die Wärmewende wird schließlich ein entscheidender Beitrag zum Erreichen der

Klimaziele sein, da der Wärmesektor einen erheblichen Anteil am Gesamtausstoß von Treibhausgasen hat, insbesondere durch die Verwendung von Öl und Gas zur Beheizung von Gebäuden.

#### Zentrale Leitkriterien

Als ein Beitrag zur Lösung des Klimaproblems stellt der Papst in *Laudate deum* drei zentrale Leitkriterien für „verbindliche Formen der Energiewende“ auf: „dass sie effizient sind, dass sie verpflichtend sind und dass sie leicht überwacht werden können. Damit soll erreicht werden, dass ein neuer Prozess eingeleitet wird, der drastisch und intensiv ist und auf das Engagement aller zählen kann“ (Nr. 59). Der Umgang mit Energie ist daher nicht nur eine technisch-ökonomische, sondern auch eine politische und ordnungsethische Frage.

Msgr. Prof. Dr. Peter Schallenberg ist Inhaber des Lehrstuhls für Moraltheologie und Ethik an der Theologischen Fakultät Paderborn sowie Direktor der Katholischen Sozialwissenschaftlichen Zentralstelle (KSZ) in Mönchengladbach.

Mag. theol. Lars Schäfers ist Wissenschaftlicher Referent der KSZ.

#### Strategische Herausforderung

Immobilien umwelt- und klimafreundlich zu bewirtschaften stellt insgesamt eine strategische Herausforderung für die betroffenen Wirtschaftsbranchen sowie für jede

Nachhaltigkeitspolitik dar. Nachhaltiges Bauen und Wohnen ist insgesamt ein höchst komplexes Unterfangen, weshalb im Folgenden aus sozialetischer Perspektive nur auf eine kleine Auswahl an Aspekten und Stellschrauben hingewiesen sei, die auch mit Blick auf kirchliche Immobilien gelten können:

#### **Klimapolitischer Schlüssel**

Der Ausbau erneuerbarer Energien ist geradezu ein klimapolitisches Schlüsselziel. Allem voran sind dabei zunächst eine umfassende Bestandsaufnahme der vorhandenen Gebäude und eine langfristige Sanierungsstrategie wichtig, um die richtigen Maßnahmen zu identifizieren und effizient umzusetzen. Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft hat auf dieser Grundlage die Aufgabe, in die Modernisierung von Gebäuden zu investieren, um die Energieeffizienz zu verbessern. Dazu gehören etwa bessere Wärmedämmung, effiziente Fenster und Türen sowie die Optimierung der Heizungs- und Lüftungssysteme. Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Gebäuden tragen dazu bei, saubere Energie zu erzeugen und auch der Einsatz von Solarthermie zur Warmwasserbereitung oder Heizungsunterstützung ist sinnvoll.

#### **Herausforderung Investitionskosten**

Die Investitionskosten für Energieeffizienzmaßnahmen und den Einsatz erneuerbarer Energien können jedoch hoch und die langfristige Rentabilität kann unsicher sein. Insbesondere für ältere Gebäude, wozu auch viele kirchliche Liegenschaften zählen,

# FÜR ALLES BESTENS ABGESICHERT!

Mit unserem passenden  
Versicherungsschutz.



#### **IHR PARTNER FÜR ALLE FÄLLE:**

Tel.: 0221 / 160 88 0  
info@pax-versicherung.de  
www.pax-versicherung.de



wären die erforderlichen Modernisierungen in vielen Fällen finanziell belastend. Es bedarf daher geeigneter Finanzierungsmöglichkeiten, insbesondere für kleinere Unternehmen oder private Vermieter, um eine sozialverträgliche und sozial gerechte Ausgestaltung dieser Modernisierungsmaßnahmen zu gewährleisten. Entsprechende Rahmenbedingungen und Instrumente müssen aus sozialemethischer Sicht im Sinne des Subsidiaritätsprinzips (Hilfe zur Selbsthilfe) staatlicherseits gewährleistet werden. Überhaupt benötigt die Umsetzung der Wärmewende eine enge Zusammenarbeit zwischen der Wohnungswirtschaft, der Politik und der Gesellschaft insgesamt. Die Wärmewende erfordert Investitionen, technologische Innovationen, politische Unterstützung und die Mitwirkung der Bevölkerung.

### **Hemmende Faktoren**

Hierbei gibt es einige Schwierigkeiten und hemmende Faktoren. So müssen zum Beispiel die Mieter und Eigentümer für die Wärmewende sensibilisiert werden, bei denen es Widerstand gegen Veränderungen geben kann, insbesondere, wenn diese kostenintensiv ausfallen. Die Planung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen erfordern zudem Zeit, insbesondere angesichts der inzwischen großen Engpässe bzgl. qualifizierter Handwerker und Fachleute. Nicht zuletzt sind die rechtlichen Anforderungen im Baubereich, wie Baugenehmigungen und Vorschriften für erneuerbare Energien, komplex und können

daher bisweilen auch kontraproduktiv wirken. Eine kluge Deregulierung und Bürokratieabbau können hier also grundsätzlich auch der Steigerung der Energieeffizienz im Immobilienbereich dienlich sein.

### **Herausforderung Zieldreieck**

Nicht minder komplex ist die Herausforderung der effektiven Umsetzung einer möglichst flächendeckenden Wärmewende im Zieldreieck von Ökonomie, Ökologie und Sozialem. Soziale Aspekte sind insofern zu berücksichtigen, als dass etwa sichergestellt sein muss, dass die Wärmewende für alle Bevölkerungsgruppen bezahlbar, gerecht und damit nicht zulasten Ärmere ausgestaltet wird. Wohnen als „neue soziale Frage“ darf sich durch die Wärmewende nicht noch weiter verschärfen. Eine dauerhaft tragfähige und gerechte Balance zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten im Bereich Wohnen ist außerdem nur zu erreichen, wenn man über einzelne Gebäude hinaus auch die Städte als Brennpunkte von Problemen, aber auch Chancen innovativer, urbaner Siedlungsgestaltung stärker in den Fokus rückt.

### **Kirchliche Gebäude gefordert**

Die päpstlicherseits angemahnte „Sorge für das gemeinsame Haus“ gilt nicht zuletzt auch für die Kirche selbst mit ihren zahlreichen Häusern. Bezogen auf Deutschland stellte der erste *Klima- und Umweltschutzbericht der Deutschen Bischofskonferenz* von 2021 fest: „Auch ohne eindeutige Konzepte berücksichtigen kirchliche Bauträger bei konkreten Bau- oder Sanierungsmaßnahmen ökologische neben den

wirtschaftlichen Kriterien. Dies ist ohne entsprechende verbindliche Richtlinien und eine wirksame Kontrolle ihrer Umsetzung auf der Grundlage regelmäßig erhobener Daten jedoch nur schwer überprüf-, mess- und steuerbar. Hier muss die Kirche als eine der größten Immobilienbesitzerinnen Deutschlands insgesamt noch besser werden“ (S. 17).

### **Impressum**



#### **Herausgeber und Verlag:**

KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V.

V.i.S.d.P.: Ulrich Müller  
Kleine Alexanderstraße 12  
10178 Berlin

Tel.: +49 30 280 936 50

E-Mail: [info@KSD-eV.de](mailto:info@KSD-eV.de)

Netz: [www.KSD-eV.de](http://www.KSD-eV.de)

**Erstellung und Vertrieb:** KSD e.V.

#### **Copyright:**

Copyrightnachweis für Bilder/Grafiken (soweit nicht anders vermerkt) bei KSD e.V. Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt. Belegexemplar erbeten. *domus* (ISSN 2191-4656) erscheint sechsmal im Jahr (zzgl. evtl. Sonderausgaben).

### **Kurzmeldungen & Personalia**

#### **Siedlungswerk GmbH**

#### **Quartiersentwicklung gewürdigt**

Über eine Auszeichnung des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten Ulm-Donau-Iller darf sich die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau freuen: Gemeinsam mit der katholischen Kirchengemeinde St. Elisabeth