

Editorial - Stimmen zum Thema

Abgesang an die Modernisierung – Statements von Andreas Breitner (VNW), Axel Gedaschko (GdW) und Michael Groschek vom Deutschen Verband (DV).

Die norddeutsche Wohnungswirtschaft ist in Sorge, dass durch die vom Bundestag beschlossenen Änderungen beim Mietrecht, die Modernisierung und Sanierung von bezahlbarem Wohnraum gefährdet wird.

Abgesang an die Modernisierung des sanierungsbedürftigen Altbestandes - Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

„Das ist der Abgesang an die Modernisierung des sanierungsbedürftigen Altbestands, das ist jetzt schon klar“, erklärt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). „Der neue Vermietungsrahmen gilt gleichermaßen für Deutschlands größte Vermieter wie für kleine ländliche Genossenschaften. Vor allem die neuen Regelungen bei der Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete werden dazu führen, dass dringend gewünschte und notwendige Investitionen zum Beispiel in den altersgerechten und energetischen Umbau ausbleiben müssen. Nur was sich weiter rechnet, kann gemacht werden.“

„Besonders betroffen sind ausgerechnet die Vermieter, die viele Wohnungen für eine monatliche Kaltmiete von weniger als sieben Euro pro Quadratmeter anbieten“, erklärt der VNW-Direktor weiter. „In diesen Fällen dürfen die Unternehmen künftig bei einer Modernisierung die Miete innerhalb von sechs Jahren lediglich um zwei Euro pro Quadratmeter erhöhen. Das bedeutet, dass die Unternehmen nur noch in eng begrenztem Rahmen sanieren oder modernisieren können.“

„Es gibt in Norddeutschland nicht wenige Wohnungen aus den 50er oder 60er Jahren, die für weniger als sieben Euro pro Quadratmeter vermietet werden und eigentlich dringend saniert werden müssten. Mit einer Mietsteigerung von zwei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren kommt man aber heute angesichts der stetig steigenden Baukosten beim besten Willen nicht aus. Also werden die Wohnungsunternehmen entscheiden müssen, ob man eine Wohnung altersgerecht saniert, dazu gehört der Einbau von Fahrstühlen, oder in die energetische Modernisierung investiert. Beides zusammen lässt der Gesetzgeber nach der Änderung des Mietrechts nicht mehr zu.“

„Inzwischen liegen die VNW-Unternehmen bei den meisten Modernisierungsmaßnahmen im Durchschnitt über den besagten zwei Euro pro Quadratmeter. Das gilt vor allem bei Gebäuden mit Wohnungen im unteren Mietpreissegment. Bisher konnten VNW-Unternehmen differenzieren und bei der Umlage soziale Belange berücksichtigen. Um die jetzt gesetzlich vorgeschriebenen zwei Euro zu halten, müssten gerade die Haushalte mit geringen Einkommen höher belastet werden. Das können die Parteien doch nicht ernsthaft gewollt haben.“

„Hinzu kommt der Umstand, dass Wohnungsunternehmen nach einer Sanierung künftig keinen finanziellen Puffer mehr haben. Wenn die zwei Euro ausgegeben wurden, ist kein Geld mehr da, um in den nächsten sechs Jahren andere anfallende Arbeiten refinanzieren zu können. Die Folge ist ein sich aufbauender Sanierungsstau. Dessen Abbau wird später zu deutlich höheren Mietsteigerungen führen.“

Dazu Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der

Wohnungswirtschaft GdW:

„Wir begrüßen die Ankündigung der Vonovia ausdrücklich. Die Maßnahmen zeigen: Die Vonovia hat die Sorgen der Mieter verstanden und reagiert. Das ist ein gutes Signal für die nachhaltige und verantwortliche Wohnungswirtschaft in Deutschland. Bezahlbarer und guter Wohnraum in Deutschland ist das oberste Ziel der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen im GdW. Darüber hinaus wird in der Branche darüber nachgedacht, ein Ombudsmannsystem einzurichten, welches im Zweifelsfall zwischen Vermieter und Mieter vermitteln kann.“

Jetzt ist es an der Politik, die passenden Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass wir wieder mehr bezahlbare Wohnungen bauen können. Dazu brauchen wir bezahlbare Grundstücke, niedrigere Baukosten und vor allem eine Lösung für das Klimaschutzdilemma. Das Erreichen der Klimaschutzziele ist nach der bisherigen Methodik für die verantwortlich handelnden Wohnungsunternehmen sowohl wirtschaftlich als auch sozial extrem schwer umsetzbar. Mit den Instrumenten des Mietrechts, das nur die reine Verteilung von Kosten regelt, kann man dieses Problem nicht lösen. Die Bundesregierung muss umgehend ihre bisherige Effizienzstrategie evaluieren und die genauen Kosten der einzelnen CO₂-Vermeidungsmaßnahmen analysieren. Wir brauchen eine kluge Klimapolitik 4.0 mit einer klaren sozialen Komponente. Das, was weder von Mietern noch Vermietern wirtschaftlich oder sozialpolitisch tragbar ist, muss der Staat schultern.“

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

DV reagiert auf Ankündigung der Vonovia.

energetische Sanierungen zurückzufahren

Die Klimaschutzziele können wir bei Gebäuden nur erreichen, wenn wir die Energieeinsparung mit dem Einsatz erneuerbarer Energien im Quartier kombinieren, meint der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV). Damit reagiert der DV auf die Ankündigung der Vonovia, ihre Modernisierungsinvestitionen deutlich zurückzufahren. Mit den Effizienzstandards und Fördermechanismen seien umfassende energetische Modernisierungen nicht wirtschaftlich darstellbar, ohne die Mieter über Gebühr zu belasten, so das Wohnungsunternehmen. Der DV argumentiert, dass die Einsparung von Treibhausgas-Ausstoß zum zentralen Bewertungskriterium werden muss. Dies werde allerdings bislang weder durch das Energieeinsparrecht noch durch die Förderung ausreichend ermöglicht. Es ist deshalb höchste Zeit, dass die Bundesregierung dies bei der aktuellen Gestaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ändert und dieser Punkt auch in das Klimaschutzgesetz Eingang findet, das derzeit in Vorbereitung ist. Der DV hat dazu unter Leitung von Prof. Dr. Dr. Klaus Töpfer in seiner Arbeitsgruppe Energie bereits Empfehlungen erarbeitet. Mit seiner fachlichen Plattform aus Immobilienwirtschaft, Energieversorgern, Bund, Ländern und Kommunen wird er nun Vorschläge einbringen.

„Der Rückzug des größten deutschen Vermieters mit 400.000 Wohnungen aus umfassenden Modernisierungen ist ein Tiefschlag für den Klimaschutz. Schon seit Längerem kommt die energetische Gebäudemodernisierung nicht ausreichend in Schwung. Dies liegt daran, dass die Energieeinsparverordnung (EnEV) und die Förderung zu einseitig auf Effizienz ausgerichtet sind. Um die Klimaschutzziele wirtschaftlich und sozialverträglich zu erreichen, brauchen wir mehr Flexibilität zwischen Effizienzmaßnahmen und dem Einsatz erneuerbarer Energien. Schaffen können wir dies vor allem durch integrierte Quartierslösungen,“ sagt Michael Groschek, Präsident des DV und ehemaliger Bauminister von Nordrhein-Westfalen. Das Quartier muss als Handlungsebene noch mehr in den Mittelpunkt rücken. Dort lässt sich die gesamte Bandbreite an Technologien zur regenerativen Energieerzeugung und zur Energieeinsparung optimal einsetzen und kombinieren. Von Quartier zu Quartier kann dies anders aussehen: Ausschlaggebend sind die Eigentumsverhältnisse, die Baustruktur, das Alter und der Zustand der Gebäude, ebenso wie die Energieinfrastruktur sowie die Möglichkeiten, erneuerbare Energien einzusetzen.

Die Zusammenlegung von EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) in das neue Gebäudeenergiegesetz müsste einen Systemwandel vollziehen, den der vorliegende Entwurf nicht vorsieht. Die Einsparung von Treibhausemissionen sollte zum zentralen Kriterium für eine ganzheitliche Bewertung energetischer Modernisierungen werden – alternativ zu den bisherigen Parametern Transmissionswärmeverlust und Primärenergieverbrauch. Dies würde die Möglichkeiten erweitern, überambitionierte und damit unwirtschaftliche Effizienzmaßnahmen am Gebäude durch eine CO2-arme Versorgung mit erneuerbaren Energien auszugleichen. Außerdem müssen energetische Quartiersansätze im GEG stärker verankert werden, vor allem aber in der darauf aufbauenden Förderung. Der Entwurf des GEG bietet dazu zwar bereits erste Ansatzpunkte, geht aber noch nicht weit genug. Der DV wird mit seinen Mitgliedern nun daran arbeiten, Vorschläge für eine entsprechende Ausgestaltung des GEG einzubringen.



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



**EINBRUCH-
SCHUTZ >>**

**BRAND-
SCHUTZ >>**

**LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>**

**NATUR-
GEFAHREN >>**

**SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)