

# Energiekosten seit 2000 um 97 % gestiegen. VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege: Wohnungswirtschaft darf nicht zur Melkkuh der Nation werden!

Der diesjährige VNW-Verbandstag in Warnemünde stand unter dem Motto „Gut Wohnen im Norden“. Von der dänischen bis zur polnischen Grenze bieten unsere Mitgliedsunternehmen in 712.000 Wohnungen ihren Mietern attraktives und sicheres Wohnen zu bezahlbaren Preisen. Damit sie weiterhin erfolgreich und nachhaltig handeln können, müssen sich die Unternehmen auf gesellschaftliche, technische und ökologische Veränderungen einstellen und die politischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen stimmen.



Gravierend ist der demografische Wandel. Die Verbandsunternehmen haben längst darauf reagiert. Sie stellen Wohnungen für Jung und Alt, Singles und Familien bereit und bieten oft in Kooperation mit Sozialverbänden zahlreiche Aktivitäten gerade ihren älteren Mietern an. Auch in Zukunft werden die VNW-Unternehmen die Entwicklungen im Blick haben und angemessen reagieren. Niedrigeinkommen

vieler Rentner werden zum Problem. Hier fordert der VNW von der Politik bereits jetzt Lösungen, um sozialen Sprengstoff zu entschärfen. Betreutes Wohnen ist Heimunterbringung vorzuziehen, darf aber nicht totreguliert werden.

Steigende Energiekosten und die Umsetzung der Energiewende belasten die Wohnungswirtschaft und die Mieter. Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit werden zu wenig beachtet. Verschärfungen der Energieeinspar- und Trinkwasserverordnung sowie höhere Heizkosten, Grundsteuern und Grunderwerbsteuern verteuern das Wohnen übermäßig. Deshalb sagt VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege: „Die Wohnungswirtschaft darf nicht zur Melkkuh der Nation werden. Investitionen und Leistungen der Wohnungsunternehmen dürfen nicht durch falsche politische, wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen belastet und erschwert werden. Wir fordern von der Politik in Brüssel und Berlin wie auf Landesebene ein Gesamtkonzept zur Energiewende, das CO<sub>2</sub>-Reduktion und Versorgungssicherheit mit Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit verbindet. Die Auswirkungen auf Vermieter und Mieter müssen untersucht werden, ansonsten droht hier sozialer Sprengstoff. Den Mietern muss durch Anpassung beim Wohngeld und beim SGB II geholfen werden, um finanziell zu bestehen. Das Gut Wohnen muss bezahlbar bleiben. Die Energiewende ist Herausforderung und Chance für die Wohnungswirtschaft. Sie muss nur richtig angepackt werden.“

*In Mecklenburg-Vorpommern haben die 153 Verbandsunternehmen seit der Wende weit über 10 Milliarden Euro in ihre Wohnungen investiert. 97 Prozent ihrer Bestände sind teil- bzw. vollmodernisiert. Sie wollen im laufenden Jahr 290 Millionen Euro (2011: 279 Millionen Euro) in den Wohnungsbau für ihre Mieter einsetzen und sich weiterhin aktiv am Stadtumbau beteiligen.*

*Ein Gruppenfoto während der Fachexkursion zu Rostocks schönsten Seiten. In Hintergründ: Die neuen Wohnungen der Baugenossenschaft Neptun an der Neptunallee direkt an der Warnow. Foto Warda*

Die Energiekosten sind seit 2000 um 97 Prozent gestiegen, unter anderem durch höhere Abgaben und Steuern. Die Inflationsrate hingegen ist um 19 Prozent, die Nettokaltmieten sind um 22 Prozent gestiegen. Die Heizölpreise haben sich im ersten Quartal 2012 im Vergleich zum ersten Quartal 2011 um knapp 15 Prozent erhöht. Der Fernwärmepreis liegt bei 11 Prozent über dem des Vorjahreszeitraumes.

Die Energievermeidungskosten, etwa durch Dämmung, können tatsächlich nur zum Teil auf den Mieter umgelegt werden, die Kosten bleiben also zum großen Teil beim Vermieter. Durch die Energieeinsparverordnung (EnEV 2009, EnEV 2012) ist der Vermieter zu diesen energetischen Investitionen verpflichtet. Dies ist das „Investor-Nutzer-Dilemma“. Deshalb fordern wir von der Politik die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit und eine gezielte Förderung der energetischen Gebäudesanierung.

Die VNW-Mitgliedsunternehmen haben hier in den vergangenen Jahren schon Milliarden investiert und Erfolge vorzuweisen: Der mittlere, witterungsbereinigte Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser bei den von ihnen bewirtschafteten Wohnungen in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein liegt bei 142,5 kWh/m<sup>2</sup>a. In Mecklenburg-Vorpommern sogar nur bei 104 kWh/m<sup>2</sup>a. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 181,5 kWh/m<sup>2</sup>a. Der geringere Energieverbrauch ist vor allem auf den guten Modernisierungszustand zurückzuführen: zwei Drittel der Wohnungen wurden seit 1990 bereits energetisch modernisiert.

**Dr. Peter Hitpaß**  
**Lena Fritschle**

**In Schleswig-Holstein** belebt sich die Baukonjunktur vor allem in Flensburg, Lübeck und im Hamburger Umland. Die 71 Verbandsunternehmen haben im vergangenen Jahr 799 Wohnungen neu gebaut (2010:765). In diesem Jahr wollen sie 894 Wohnungen neu bauen. 2012 werden die Unternehmen insgesamt 250 Millionen Euro ausgeben (ca. 600.000 Euro pro Tag), um ihren Mietern bezahlbaren Wohnraum zu bieten.

**In Hamburg** sorgt das „Bündnis für das Wohnen“ für Aufbruchstimmung. Die 88 Verbandsunternehmen wollen in diesem Jahr 827 Wohnungen neu bauen. Für die Folgejahre wollen sie mit 1.900 Wohnungen jährlich zum Erfolg der Wohnungsbauoffensive beitragen. Die Unternehmen steigern ihre Investitionen von 571 Millionen Euro in 2011 auf 700 Millionen Euro in 2012 (ca. 1,9 Millionen Euro pro Tag) und bieten ihren Mietern bezahlbaren Wohnraum.

**STOLPUNDFRIENDS**   
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

## Image aufwerten?

Zeigen Sie, was in Ihnen steckt! Vernetzte Gesamtkonzepte von **STOLPUNDFRIENDS** rücken Ihre Stärken ins rechte Licht – aufmerksamkeitsstark, wirkungsvoll und wertsteigernd.

Weitere Informationen finden Sie auf:  
**[www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)**

