

Energie

## vtw-Thüringen: 70% CO<sub>2</sub>-Ausstoß gesenkt, ab jetzt wird es teuer – aber nur 20 % der Thüringer Mieter würden höhere Kosten tolerieren

10.958 t / Jahr weniger seit 2016 +++ Möglichkeiten ausgereizt, weitere Maßnahmen wenig Einspar-effekt – aber höhere Mieten +++ Thüringer nicht bereit, höhere Kosten zu tragen +++ Energieerzeugung muss umgestellt werden. Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) protokolliert die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Raumheizung und Trinkwassererwärmung von Wohngebäuden seiner Mitgliedsunternehmen. Diese Maßnahme dient der Quantifizierung der Erfüllung der Klimaschutzziele der Bundesregierung.



jenawohnen modernisiert Hochhaus an der Schützenhofstraße 91, senkt so auch CO<sub>2</sub>. 31 neue Wohnungen entstehen aktuell in Jena-Nord an der Schützenhofstraße 91. Das elfgeschossige Hochhaus dort wird umfassend modernisiert. Die Entkernung ist bereits abgeschlossen. Nun sind die Innenausbauten gestartet. Der Abschluss der Bauarbeiten ist für Ende 2020 geplant. Es entstehen sowohl 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen auf einer Wohnfläche von rund 2.500 Quadratmetern.

Das Hochhaus war ursprünglich 1960 errichtet worden und bot hauptsächlich 1-Zimmer-Wohnungen. Mit Unterstützung des Freistaates Thüringen ist nun die umfassende Sanierung und Modernisierung des Hochhauses möglich, dass dadurch neuen Wohnraum für Familien bietet. Die Wohnungen werden über zwei Balkone verfügen. Durch die Verlagerung des Haupteingangs auf die Südseite des Hauses und dessen großzügige Gestaltung sind die Wohnungen barrierearm gestaltet, so dass sie auch für Senioren gut erreichbar sind. Foto: jenawohnen

### CO<sub>2</sub>-Emissionen um 70 Prozent reduziert

Seit 1994 haben sich die ausschließlich den Wohnungsunternehmen zuzurechnenden CO<sub>2</sub>-Emissionen von 1,97 Mio. auf 0,58 Mio. Tonnen – also um 70 Prozent (!) reduziert. Seit der letzten Erhebung im Jahr 2016 betrug der Rückgang des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes der Mitgliedsunternehmen 10.958 Tonnen pro Jahr.

Dabei erfolgte die massivste Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen von 66 Prozent im Zeitraum von 1994 bis 2007. In den folgenden Jahren konnte der CO<sub>2</sub>-Ausstoß noch um 4,5 Prozent gesenkt werden.

## Verbesserung der Haustechnik

Diese Ergebnisse wurden im Wesentlichen durch umfangreiche Dämmungen an der Gebäudehülle und Verbesserung der Haustechnik erzielt. Bei Gebäudedämmung ist der Grenznutzen fast erreicht. Das heißt: Mehr Dämmung erzielt fast keinen Effekt mehr, sondern erhöht lediglich die Kosten.

Verbesserungen von haustechnischen Anlagen können noch Einsparpotenziale von 10 bis 15 Prozent erwirken – diese werden aber nur sukzessive ausgetauscht, wenn ihre Lebensdauer abläuft. Da aber  $\frac{3}{4}$  der vtw-Wohnungen über Fernwärme beheizt werden, sind die Einspareffekte durch Heizanlagenwechsel relativ gering.

Dies bedeutet im Klartext: Jede weitere Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen an Gebäuden wird ab nun teuer erkaufte – und letztlich vom Mieter bezahlt. Aber nur etwa 20 Prozent der Thüringer Mieter wären dazu bereit, eine Mieterhöhung zu akzeptieren, um damit bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz zu finanzieren. Das ist das Ergebnis einer vom vtw beauftragten und im September 2019 durchgeführten telefonischen Befragung von fast 600 wahlberechtigten Thüringer Mietern.

Im Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) haben sich 213 Mitgliedsunternehmen, darunter 175 Wohnungsunternehmen, zusammengeschlossen. Nahezu jeder zweite Mieter in Thüringen wohnt bei einem Mitgliedsunternehmen des vtw. Seit 1990 investierten vtw-Mitglieder fast 13 Milliarden Euro überwiegend in den Wohnungsbestand. Gemeinsam bewirtschaften sie 265.200 Wohnungen und sicherten im Jahr 2018 mehr als 3.300 Arbeitsplätze.

## Fernwärmeerzeugung muss CO<sub>2</sub> einsparen

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft kann eine signifikante Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Werte deshalb nur noch bei der Energieerzeugung selbst erreicht werden.

In Verbindung mit der geplanten CO<sub>2</sub>-Verbrauchssteuer auch auf Wohngebäude bedeutet das – Klimaschutz ist nötig – und wird alle Mieter und Verbraucher Geld kosten. Diese Kosten sind der Preis für den Klimaschutz, die Immobilienwirtschaft wird dabei Erfüllungsgehilfe sein – aber nicht Ursache der Kosten. Dies muss allen Beteiligten, vor allem der Politik klar sein.

Zusätzlich zu den wachsenden Anforderungen und Kosten des Klimaschutzes steht der Thüringer Wohnungswirtschaft die nahezu flächendeckende Erneuerung von Anlagen und Technik ins Haus („zweite Sanierungswelle“). In die Bestände, die Mitte der 1990er Jahre saniert wurden, muss in den nächsten zehn Jahren mindestens eine Milliarde Euro pro Jahr investiert werden. Das sind circa 1,5 Millionen Euro pro Gebäude. Auch hier wird es nicht ohne weitere Belastung der Mieter gehen.

Rebecca Brady

**WIE ENTWICKELT SICH  
WOHNEN?**

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten  
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

**JETZT ANFORDERN**