

Bauen

Thüringens Wohnungswirtschaft – Klimawandel, 2. Sanierungszyklus kostet 1,5 Mio. Euro pro Haus – Mietsteigerungen drohen

Lange konnte Thüringens Wohnungswirtschaft die Mieten bezahlbar halten. Das kann sich nun ändern. Politische Ziele wie die weitere energetische Sanierung und CO₂-Reduktion von Gebäuden treffen auf den zweiten Sanierungszyklus, der die Thüringer Wohnungsunternehmen etwa 1 Mrd. Euro im Jahr kosten wird.

Die gute Nachricht: Seit 1994 hat Thüringens Wohnungswirtschaft den CO₂-Ausstoß von 1,97 Mio. auf 0,58 Mio. Tonnen – also bereits um 70 % (!) – reduziert. Der Haken: Die stärkste Senkung der CO₂-Emissionen erfolgte im Zeitraum von 1994 bis 2007. Seitdem konnte der CO₂-Ausstoß nur noch um 4,5 % pro Jahr gesenkt werden. Die größten Einsparungen resultierten aus Dämmungen an der Gebäudehülle und Verbesserung der Haustechnik. Bei der Dämmung ist der Grenznutzen erreicht, die Haustechnik kann nur noch schrittweise ausgetauscht werden. Zudem ist dies nur bei ¼ der vtw-Wohnungen möglich, da der Rest über Fernwärme versorgt wird. Das heißt: Weitere Maßnahmen – ob Dämmung, neue Heizung oder CO₂-Steuer – erhöhen lediglich die Kosten – und damit die Miete.

vtw-Direktor Frank Emrich ergänzt: „Wir haben zum Thema eine repräsentative Umfrage durchführen lassen. 80 % der Thüringer Mieter lehnen eine Mieterhöhung wegen baulicher Maßnahmen zum Klimaschutz ab. Hier baut sich ein großes Konfliktpotenzial auf.“

Gleichzeitig stehen in Thüringen 30 Jahre nach der fast flächendeckenden Modernisierung erneut Instandhaltungen und Modernisierungen an. Der Investitionsbedarf liegt pro Haus bei ca. 1,5 Mio. Euro – in den nächsten zehn Jahren mindestens 1 Mrd. Euro pro Jahr allein für die Wohnungen der vtw-Mitglieder.

Zwar haben die Wohnungsunternehmen die Sanierungen eingeplant. Allerdings lassen drei Faktoren selbst konservative Kalkulationen nicht mehr aufgehen:

- 1. Gestiegene Baukosten. Für den Kalkulationszeitraum etwa 50–60 % über der normalen Preissteigerungsrate – ein Ende ist nicht abzusehen.**
- 2. Gerade im ländlichen Raum konnten durch Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitigen Niedrigstmieten keine ausreichenden Rückstellungen gebildet werden.**
- 3. Viele Unternehmen belasten immer noch Altschulden aus dem Einigungsvertrag, die Kreditaufnahmen erschweren.**

Erfolgt keine externe Gegenfinanzierung, schlagen die Sanierungskosten in vielen Fällen mit bis zu 5 %iger Mietsteigerung pro Jahr durch. Eine 70 qm-Wohnung würde ca. 0,28 Cent pro Quadratmeter im Monat mehr kosten, also 235 Euro im Jahr.

Frank Emrich bilanziert: „Es ist absehbar, dass weitere Klimaschutzmaßnahmen auf die Wohnungswirtschaft zukommen. Genauso vorhersehbar ist die hohe Kostenbelastung aus dem zweiten Sanierungszyklus bei gleichzeitig niedrigen Mieteinnahmen, insbesondere im ländlichen Raum. Wir müssen zusammen mit der Landespolitik nach Lösungen suchen. Finden wir keinen gemeinsamen Weg, wird die Mietbelastung der Thüringer unweigerlich steigen.“

Rebecca Brady

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.



DESWOS



Familienfreundlich wohnen?

Indrani hat einen Traum - einen Traum von einem richtigen Zuhause. Wir bauen sichere Häuser. **Sie können helfen. Mit uns!**



DESWOS

Spendenkonto
IBAN: DE87 3705
0198 0006 6022 21



www.deswos.de

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21