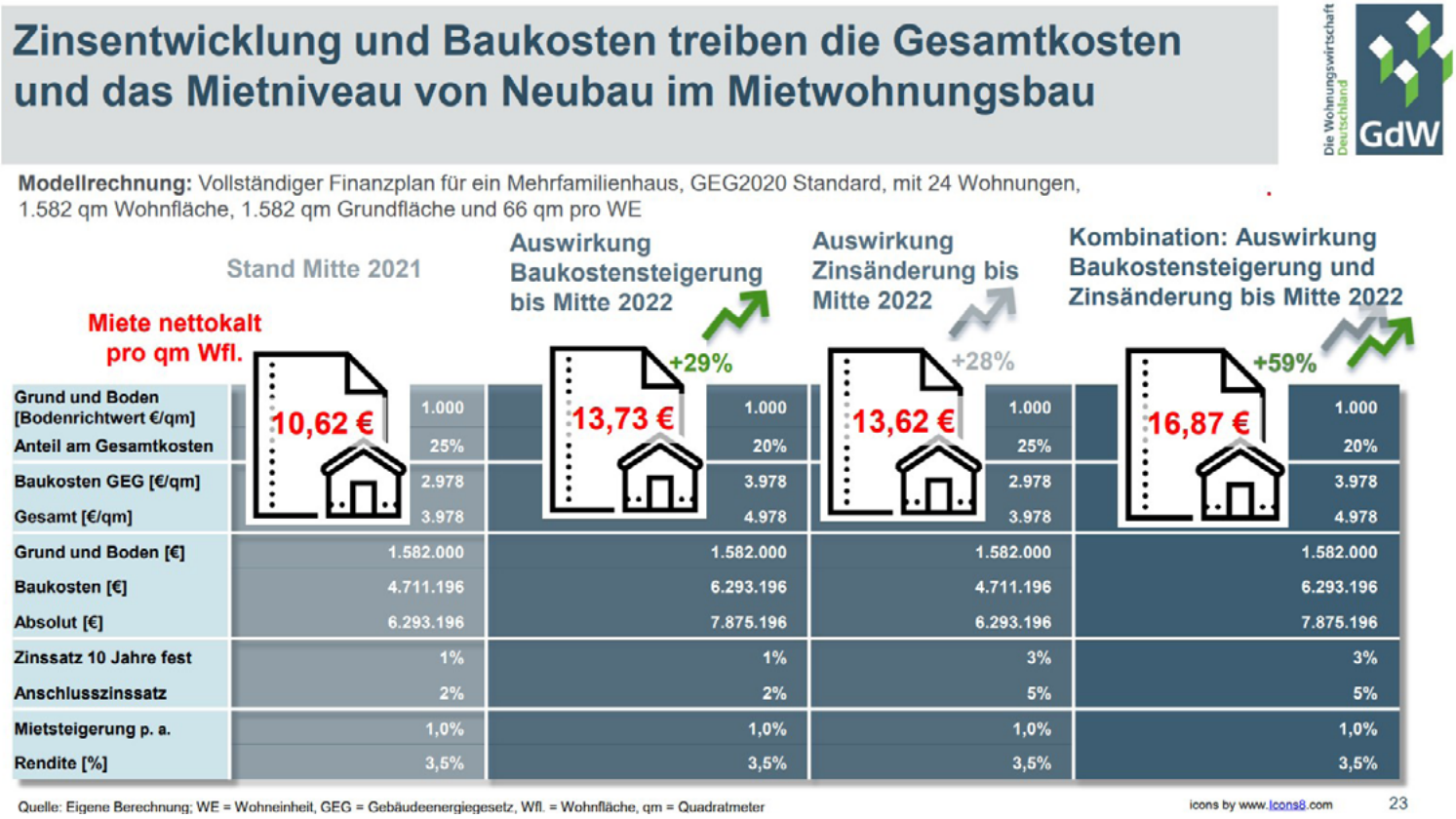
Energie / Umwelt

Bilanz der GdW-Unternehmen – Trübe Aussichten – 400.000 neue bezahlbare Wohnungen und Klimaschutz ausgebremst

Die Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs zollen in der sozial orientierten Wohnungswirtschaft ihren Tribut: Das Geschäftsklima der Wohnungsunternehmen, die in Deutschland das bezahlbare Wohnen absichern, rutscht ab. Die Investitionen in bezahlbaren Wohnungsbau und klimaschonende Modernisierungen knickt ein. Damit sinkt auch die Zahl der fertiggestellten bezahlbaren Wohnungen und Sozialwohnungen bei den Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW. Mit Blick auf die drohende Gasmangellage kündigen sich schwere Zeiten für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen und ihre Mieterinnen und Mieter an. In der sich ankündigenden Notsituation ist die Politik gefragt, ihre soziale Verantwortung wahrzunehmen und die Auswirkungen der Energiepreisexplosionen für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen und ihre Mieter abzufedern.



„Das Wohnen und Bauen befindet sich spätestens seit Jahresbeginn in einem perfekten Sturm, der sich infolge des Ukraine-Kriegs aktuell zu einem gewaltigen Orkan entwickelt. Lieferkettenprobleme infolge der Corona-Pandemie, Chaos bei der staatlichen Förderung für bezahlbaren, klimaschonenden Wohnraum, steigende Zinsen, Fachkräfte- und Materialmangel sowie Preisexplosionen seit dem Krieg gegen die Ukraine. Aktuell türmen sich so viele Probleme auf und überlagern sich so viele Krisen gleichzeitig, dass der Stabilitätspfeiler der sozial orientierten Wohnungswirtschaft deutliche Risse bekommt. Mit Blick auf die unsichere Zukunft ist jetzt eine enge Begleitung durch staatliche Unterstützungsmaßnahmen für das bezahlbare Wohnen in Deutschland gefragt“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des GdW, bei der Vorstellung der Jahresbilanz seines Verbandes.

Die Themen der Jahresbilanz im Überblick:

1. Zeitenwende bei Geschäftsklima und Investitionen
2. Mangellage bei bezahlbaren und klimaschonenden Wohnungen verschärft sich
3. Baukosten, Solarkollektoren, Wärmepumpen mit historischen Preissprüngen
4. Immer schärfere gesetzliche Vorgaben verteuern Wohnungsbau
5. Zinsentwicklung und Baukostensteigerungen verteuern Mieten um 59 Prozent
6. Wohnungsbau und -umbau werden aufgegeben – Regierungsziele unerreichbar
7. Immer weniger Sozialwohnungen – mehr staatliches Engagement notwendig
8. Lösungsstrategie: Weniger Auflagen, mehr Investitionen, wirksame Förderung
9. Nettokaltmieten bei GdW-Unternehmen unter dem Bundesdurchschnitt
10. Drastische Kostensteigerungen bei warmen Betriebskosten:
    Energiekostenexplosion für Mieter & Vermieter abfedern – 2 Lösungsvarianten

1. Zeitenwende bei Geschäftsklima und Investitionen

Die Zeitenwende-Stimmung zeigt sich deutlich mit Blick auf den ifo-Konjunkturindex. Das Geschäftsklima der Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen ist im Mai 2022 auf einen historischen Tiefstand von -2,7 abgesunken, der Index der Geschäftserwartungen auf -40,5. Obwohl die Geschäftserwartungen im Juni mit einem Indexwert von -29,1 wieder leicht nach oben tendierten, stand der Index noch nie so lange auf einem so niedrigen Niveau. „Das ganze Ausmaß der Preissteigerungen, Lieferengpässe und Materialknappheiten wird erst nach und nach spürbar, vor allem auch der Effekt der jüngsten Zinsanpassungen, so dass in naher Zukunft wieder mit einer weiteren Verschlechterung der Stimmung der Unternehmen zu rechnen ist“, sagt Gedaschko.

Im vergangenen Jahr konnten die sozial orientierten Wohnungsunternehmen mit 20,4 Mrd. Euro noch 7,5 Prozent mehr als im Vorjahr in bezahlbaren Neubau und einen zukunftsfähigen Gebäudebestand investieren, haben aber damit schon ihr ursprünglich angepeiltes Ziel von 22,6 Mrd. Euro deutlich verfehlt. Preissteigerungen am Bau, Materialengpässe und Personalmangel haben hier ihren sichtbaren Tribut gefordert. Mit dem russischen Krieg gegen die Ukraine hat sich diese Verschlechterung jedoch potenziert. Für 2022 wird erstmals seit langem mit einem Rückgang der Gesamtinvestitionen der Unternehmen um 5,7 Prozent auf dann nur noch 19,3 Mrd. Euro gerechnet. Insbesondere die Neubauinvestitionen werden um fast 1 Mrd. Euro auf dann nur noch 9 Mrd. Euro sinken. Das ist ein Rückgang um 9,2 Prozent. Auch die Bestandsinvestitionen werden leicht um 2,4 Prozent zurückgehen.

2. Mangellage bei bezahlbaren und klimaschonenden Wohnungen verschärft sich

Der Einbruch bei den Investitionen wirkt sich unmittelbar auf die Zahl der fertiggestellten Wohnungen aus. Im Jahr 2021 haben die GdW-Unternehmen fast 29.000 Wohnungen fertiggestellt. Das waren allerdings schon 10 Prozent weniger als im Vorjahr. Die massiv steigenden Baukosten führen dazu, dass die Wohnungsunternehmen mit der gleichen Investitionssumme immer weniger Wohnungen errichten können. Insgesamt haben sich die Neubauinvestitionen bei den GdW-Unternehmen von 2010 bis 2021 mehr als vervierfacht. Die Zahl der damit fertiggestellten Wohneinheiten konnte allerdings nicht einmal verdreifacht werden und liegt lediglich beim 2,9-fachen. Mit dem Investitionsbetrag, mit dem man 2010 noch 100 Wohnungen bauen konnte, brachte man 2021 nur noch 59 Wohnungen auf den Weg. Für das Jahr 2022 wird sich der Rückgang fortsetzten. Die GdW-Unternehmen planen die Fertigstellung von rund 26.000 Wohnungen. Das wäre der niedrigste Wert seit 2018 und ein Minus von nochmals 9 Prozent.

3. Baukosten, Solarkollektoren, Wärmepumpen mit historischen Preissprüngen

Der Grund: Bauen ist gegenwärtig teuer wie nie. Die Preissteigerungen bei Baumaterialien haben durch den Ukraine-Krieg einen weiteren Schub erhalten. Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Mai 2022 sind im Jahresvergleich so stark gestiegen, wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949. Selbst einfache Baumaterialien wie Spanplatten haben sich jüngst durch Lieferengpässe und Energiepreissteigerungen infolge des Ukraine-Kriegs im Jahresvergleich um 73 Prozent verteuert. Innerhalb der vergangenen drei Jahre haben die Preise für Betonstahl sogar um 124 Prozent und für Kupfer um 64 Prozent angezogen. Insbesondere Energiepreise für Rohstoffe, die auf den Baustellen, aber auch zur Herstellung von Bauprodukten benötigt werden, haben sich deutlich verteuert. Allen voran für Erdgas: Hier beträgt die Teuerung für gewerbliche Kunden im Jahresvergleich bereits 211 Prozent, bei Erdöl 62 Prozent und bei Bitumen aus Erdöl 61 Prozent. Tondachziegel, deren Herstellung sehr energieintensiv und von Gas abhängig ist, werden sich bis Jahresende voraussichtlich um 30 bis 40 Prozent im Jahresvergleich verteuern. Ein Ende der Engpässe und Preissteigerungen ist zurzeit nicht absehbar. Lieferengpässe bremsen auch den Zubau bei Photovoltaik und Batteriespeichern. Durch die stark steigende Wärmepumpennachfrage kommt es auch hier zu Preissprüngen.

Die Preissteigerungen bei den Erzeugerpreisen schlagen sich deutlich in den Baupreisen für den Neubau von Wohngebäuden nieder. Nachdem diese sich jahrzehntelang in etwa im Rahmen der allgemeinen Preissteigerung entwickelt haben, steigen die Baupreise seit 2016 deutlich stärker als die Inflation. Mit stark steigender Tendenz: Im ersten Quartal 2022 lag die Baupreissteigerung bei Wohngebäuden bei 14,3 Prozent im Vorjahresvergleich während die allgemeine Preisentwicklung im selben Zeitraum nur bei 5,1 Prozent lag.

4. Immer schärfere gesetzliche Vorgaben verteuern Wohnungsbau weiter

„Der Wohnungsbau verteuert sich zusätzlich durch immer schärfere gesetzliche Vorgaben, vor allem in den Bereichen Schallschutz, Wärmeerzeugung und Energieeinsparung. Der Staat hat in den vergangenen 18 Jahren für rund 20 Prozent der Baukostensteigerungen gesorgt“, sagt Gedaschko. Sind die Baupreise für Wohngebäude bis zum ersten Quartal 2022 seit Anfang 2000 um 79 Prozent gestiegen, so haben sich die gesamten Bauwerkskosten durch die gestiegenen Qualitätsanforderungen um 104 Prozent deutlich stärker verteuert. Diese Entwicklung bei den Baupreisen wird sich bis zum Jahresende 2022 weiter verschärfen: Im langfristigen Vergleich werden die Baupreise dann voraussichtlich 97 Prozent gestiegen sein, während sich die Bauwerkskosten durch gesetzliche Maßnahmen insgesamt um 122 Prozent verteuert haben werden. Die allgemeine Preisentwicklung wird im selben Zeitraum nicht einmal die Hälfte dieses Anstiegs erreichen. „Das zeigt: Wir brauchen dringend ein Moratorium für weitere Verschärfungen von gesetzlichen Anforderungen – insbesondere von denen, die mit speziellen Materialien verknüpft sind“, so Gedaschko.

5. Zinsentwicklung und Baukostensteigerungen verteuern Mieten um fast 60 Prozent

Hinzu kommt die Zinsentwicklung mit dramatischen Auswirkungen auf die Gesamtfinanzierung von Neubauvorhaben. Die derzeit zu erwartende Zinsentwicklung hat nahezu ebenso gravierende Auswirkung auf die Gesamtkosten eines Bauprojektes wie die Baupreissteigerungen. So führt eine Steigerung des Zinssatzes mit zehnjähriger Bindungsfrist von rund zwei Prozentpunkten und eine Steigerung des Zinssatzes für die Anschlussfinanzierung von drei Prozentpunkten bei sonst gleichen Bedingungen zu einer Steigerung der Nettokaltmiete von bisher 10,62 Euro auf 13,62 Euro pro Quadratmeter. Der aktuelle Anstieg der Bauwerkskosten um ein Drittel sorgt bei sonst gleichen Bedingungen für eine Steigerung der Nettokaltmiete von 10,62 Euro auf 13,73 Euro pro Quadratmeter, also einen Mietanstieg um fast 3 Euro pro Quadratmeter. Beide Effekte zusammen genommen führen zu einer Steigerung der notwendigen Nettokaltmiete von 10,62 Euro auf 16,87 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht einer prozentualen Steigerung der notwenigen Anfangsmiete im Neubau um 59 Prozent.

6. Wohnungsbau und -umbau werden aufgegeben – Regierungsziele unerreichbar

Die Summe der Entwicklungen, kombiniert mit dem Chaos rund um die staatliche KfW-Förderung, hat fatale Folgen für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in Deutschland: 70,7 Prozent der Wohnungsunternehmen werden Neubauprojekte aufgeben oder verschieben müssen, wie eine Umfrage unter den GdW-Unternehmen ergeben hat. Das betrifft sowohl Neubau- und Modernisierungs- als auch Instandhaltungsvorhaben. „Unter diesen Umständen können Unternehmen Wohnungsbau finanziell nicht umsetzen und erst recht nicht über die Miete finanzieren, wenn der Wohnraum bezahlbar bleiben soll. Die Regierungsziele von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr sind Makulatur und das Erreichen der ambitionierten Klimaziele rückt in immer weitere Ferne“, sagt Gedaschko. Schon 2021 wurden insgesamt nur 293.000 neue Wohnungen fertiggestellt, das sind 73 Prozent des Zielwertes. Deutlich schlechter sieht es aber bei den Mietwohnungen aus. Hier sind statt der benötigten 160.000 Wohnungen – davon 100.000 Sozialwohnungen und 60.000 preisgünstige Wohnungen – am Ende lediglich rund 81.000 und damit nur 50 Prozent des eigentlichen Be-

darfs fertiggestellt worden. Im geförderten sozialen Wohnungsbau sind sogar nur 22 Prozent der benötigten Wohnungen errichtet worden. „Die Leidtragenden sind die Menschen mit geringeren Einkommen. Dabei ist der zusätzliche Bedarf an Sozialwohnungen enorm. Die Politik muss hier endlich handeln. Denn eigentlich müssten jährlich 100.000 neue Sozialwohnungen entstehen“, sagt Gedaschko.

7. Immer weniger Sozialwohnungen – mehr staatliches Engagement notwendig

Bislang hält ein unrühmlicher Trend an: Seit 2002 ist die Zahl der Sozialwohnungen von damals noch 2,6 Mio. auf 2021 nur noch 1,09 Mio. gesunken. Rund 22.000 neue Sozialwohnungen wurden 2021 nach ersten Schätzungen der Länder gebaut – und damit nochmals weniger als 2020. Seit 2019 sinkt die Zahl neu gebauter Sozialwohnungen wieder. Zuvor war sie durch ein deutliches Aufstocken der zur Verfügung stehenden Mittel auf bis zu 27.000 Wohnungen pro Jahr gestiegen. 2020 und 2021 wurden die Mittel allerdings um ein Drittel gekürzt.

Aktuelle Zahlen des GdW, dessen Unternehmen 65 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland bewirtschaften, bestätigen diesen Trend. Im Jahr 2021 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch gut 691.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind knapp 14.000 Wohnungen weniger als noch in 2020. Damit setzt sich der Rückgang leicht gebremst fort. Die etwa 10.000 Wohnungen, die von GdW-Unternehmen im Jahr 2021 als Sozialwohnungen neu errichtet wurden, konnten damit das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes nicht stoppen. „Das macht unmissverständlich deutlich: Der Staat muss sich dauerhaft mit einer starken sozialen Wohnraumförderung für den sozialen Wohnungsbau engagieren. 5 Mrd. Euro jährlich, insgesamt finanziert von Bund und Ländern, sind erforderlich. Zudem ist insbesondere ein viel stärkerer staatlicher Ankauf von Belegungsbindungen notwendig“, sagt Gedaschko. Gerade bei der Schaffung von Sozialwohnungen stehen die Wohnungsunternehmen nach Überwindung der aktuellen Schwierigkeiten beim Bau als tatkräftige Partner zu Seite.

8. Lösungsstrategie: Weniger Auflagen, mehr Investitionen, wirksame Förderung

Die Lösungsstrategie der sozial orientierten Wohnungswirtschaft umfasst eine ganze Reihe von Maßnahmen, um den bezahlbaren und klimaschonenden Wohnungsbau sowie umweltgerechtes Wohnen weniger kompliziert und teuer zu machen: Fest steht, dass eine Solardachpflicht zunächst keinen Sinn ergibt, wenn Photovoltaik-Anlagen oder ihre Bestandteile nicht verfügbar sind. Wenn Wärmepumpen gar nicht beziehungsweise nicht ausreichend verfügbar sind, kann der geplante Anteil von 65 Prozent erneuerbaren Energien an der Wärmeenergie ab 1. Januar 2024 nicht erfüllt werden. „Wirklich etwas bewegen würde es, wenn endlich beim Mieterstrom die regulatorischen Hürden für Wohnungsunternehmen zur dezentralen Stromerzeugung fallen. Das ist mehr als überfällig“, sagt Gedaschko. Steigende Anforderungen an Gebäudehülle sind dagegen nicht sinnvoll, wenn die Umsetzungskosten in keinem Verhältnis zum Nutzen bei der tatsächlichen Energieeinsparung stehen. „Zudem sollte der CO2-Preis befristet für ein Jahr ausgesetzt werden, denn die Lenkungswirkung ist bei den enorm gestiegenen Heizkosten verschwindend gering“, sagt Gedaschko.

Um den Neubau zu retten und Kostenexplosion, Zinssteigerung und Kapitalverknappung erfolgreich entgegenzuwirken, sollte zudem der Grunderwerbsteuersatz in Bund-Länder-Abstimmung auf einheitlich 3,5 Prozent abgesenkt werden. Es sind Sonderabschreibungen für den Neubau mit einer Anschaffungs- und Herstellungskosten-Obergrenze von 4.000 Euro pro Quadratmeter und eine gleichwertige Investitionszulage notwendig. Die im Koalitionsvertrag festgelegte Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung von zwei auf drei Prozentpunkte muss kommen und sollte in Regionen mit Wohnungsmangel um einen weiteren Prozentpunkt angehoben werden.

„Vor allem muss das Chaos bei der KfW-Förderpolitik endlich beendet werden. Es hat tiefe Spuren bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen hinterlassen: keine Verlässlichkeit der Politik, Planungsunsicherheit, Vertrauensbruch. Es muss gefördert werden, was gefordert wird“, sagt Gedaschko. Der Wohnungsneubau im Segment des bezahlbaren Wohnraums mit einem Quadratmeterpreis von 8 bis 10 Euro pro

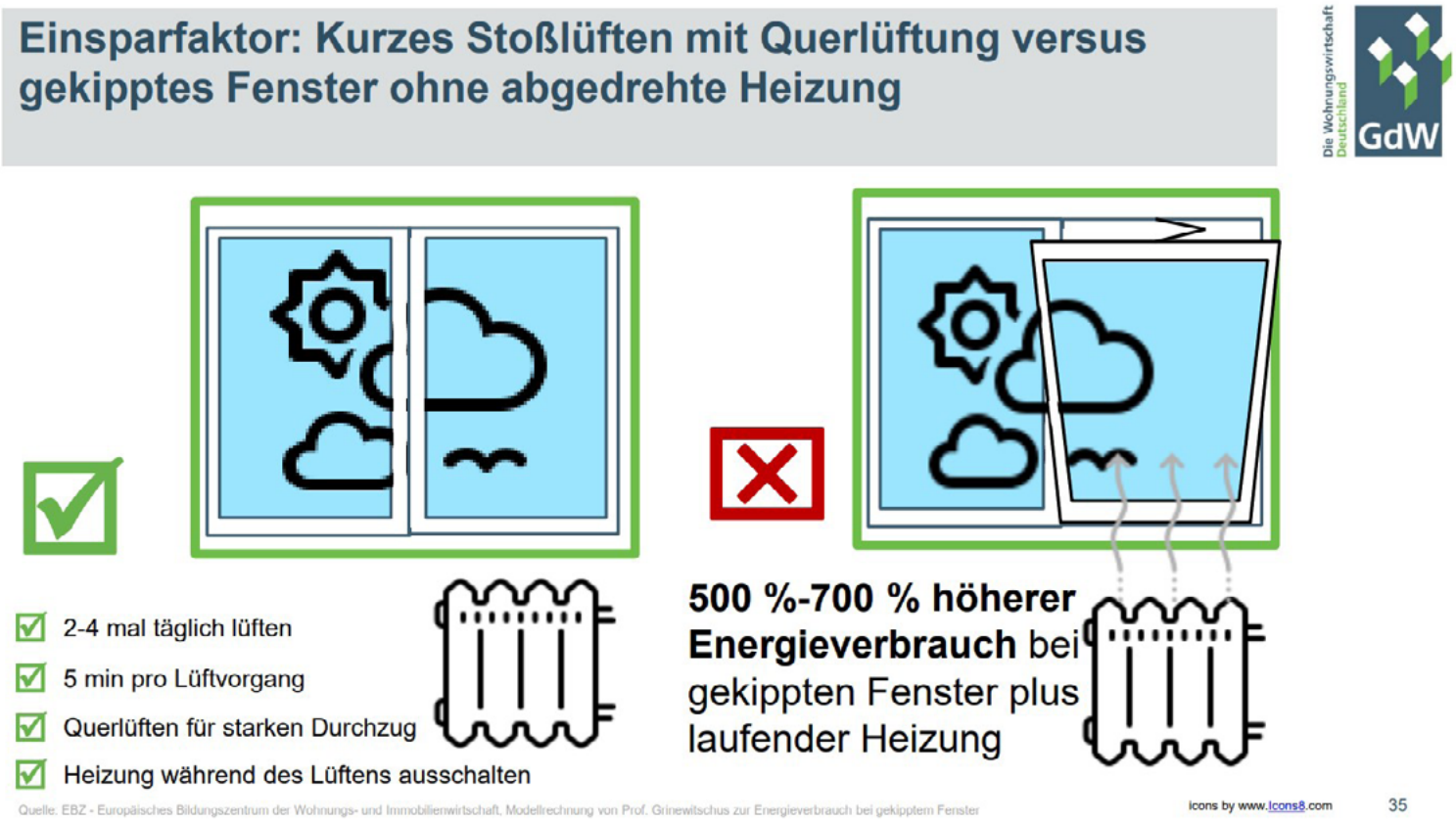
Quadratmeter wird nur dann nicht zum Erliegen kommen, wenn es eine auskömmliche, verlässliche und transparente Förderung gibt. Die Förderung sollte sich speziell an Mietern mit mittleren Einkommen orientieren und den Neubau von Mehrfamilienhäusern im Segment 8 bis 10 Euro pro Quadratmeter bedienen. Allerdings sollte die Förderpolitik nun auch die aktuelle Marktsituation im Auge behalten.

9. Nettokaltmieten bei GdW-Unternehmen mit 6,09 Euro unter dem Bundesdurchschnitt

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen im GdW sind und bleiben mit Nettokaltmieten von 6,09 Euro pro Quadratmeter die maßgeblichen Anbieter von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland. Im Jahresvergleich 2020 bis 2021 sind die Mieten nur moderat um 1,8 Prozent gestiegen. Damit liegen die Mieten der GdW-Unternehmen deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 7,18 Euro pro Quadratmeter. Besonders deutlich ist der Unterschied zudem bei der Neu- und Wiedervermietung. In den großen kreisfreien Großstädten in Deutschland kosten GdW-Wohnungen hier durchschnittlich 7,39 Euro pro Quadratmeter, während die in Online-Portalen inserierten Wohnungen 11,66 Euro pro Quadratmeter und damit 36,6 Prozent mehr kosten.

10. Drastische Kostensteigerungen bei warmen Betriebskosten erfordern dringend Lösung

Die Preisexplosionen für Energie sind infolge des Ukraine-Kriegs massiv. Über alle Energiearten gemittelt, wurde bis Mai 2022 eine Preissteigerung von 37 Prozent erreicht. Schon das bedeutete für einen Ein-Personenhaushalt eine Mehrbelastung von 508 Euro im Jahr im Vergleich zu 2021. Nach Angaben verschiedener Energieanbieter dürften sich die Preissteigerungen über alle Energieträger in einer Spanne zwischen 71 und knapp 200 Prozent abspielen. Dies bedeutete für einen Ein-Personenhaushalt eine Mehrbelastung von 1.000 bis 2.700 Euro im Jahr, bei zwei Personen läge die Mehrbelastung bei 1.400 bis 3.800 Euro im Jahr. „Die Situation ist mehr als dramatisch und der soziale Frieden in Deutschland ist massiv in Gefahr. Weder die Mieter noch die sozial orientierten Wohnungsunternehmen dürfen angesichts der weiteren massiven Preissteigerungen alleine gelassen werden. Der Staat muss in dieser Notsituation seiner sozialen Verantwortung gerecht werden“, sagt Gedaschko.



Zum einen müssen Vermieter und Mieter gemeinsam möglichst viel Energie einsparen, damit der eigene Geldbeutel angesichts der Preissteigerungen bestmöglich geschont werden kann. Der GdW hat dazu gemeinsam mit seinen Regionalverbänden die Wohnungsunternehmen seit Krisenbeginn informiert und beraten, die Heizungsanlagen in Wohngebäuden zu überprüfen und optimal einzustellen. Die Wohnungsunternehmen haben die Vorauszahlungen für die warmen Nebenkosten vielfach in enger Abstimmung mit den Mietern – vorbereitend auf die Kostensteigerungen – nach oben angepasst. Die Mieter werden zudem informiert und beraten, wie sie den Alltag in ihren Wohnungen energiesparend bestreiten können. Entscheidend ist hier richtiges, energiesparendes Heizen und Lüften.

Alle Grafiken zur GdW-Bilanz finden Sie hier. KLICKEN Sie einfach auf die Grafik und das Zahlenwerk öffnet sich als PDF

Energiekostenexplosion für Mieter und Vermieter abfedern

Mit Energiesparen ist es aber bei weitem nicht getan, sollte die dritte Stufe des Notfallplans Gas ausgerufen werden. Denn in diesem Fall können nach jetzigem Stand die massiven Preissteigerungen von den Energieversorgern direkt an die Verbraucher weitergegeben werden. Es drohen Gaspreissteigerungen von bis zu 400 Prozent. „Das können sich weder die Mieter noch die sozial orientierten Wohnungsunternehmen leisten, die bei den warmen Betriebskosten in Vorleistung gehen müssen und derzeit mit enormen Summen konfrontiert sind, die vielfach ihre finanzielle Leistungsfähigkeit überschreiten“, sagt Gedaschko.

Nach Berechnungen des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW führt die bereits eingetretene Preissteigerungsrate von 39,1 Prozent (Stand Mai 2022) zu Mehrkosten für die Wohnungsunternehmen von über 650 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr. Hierbei konnten die Reduzierungen oder gar der vollständige Ausfall der Gaslieferungen aus Russland noch nicht abgebildet werden. Preissteigerungsszenarien, die im Gespräch mit Gasversorgern genannt werden, bewegen sich zwischen 100 und 400 Prozent. Dies würde für die Wohnungsunternehmen Mehrkosten zwischen 1,6 Mrd. Euro und 6,7 Mrd. Euro im Jahresvergleich bedeuten. Gerade viele kleinere Wohnungsunternehmen in Deutschland sind nicht in der Lage, diese Steigerungen zu verkraften. Gleiches gilt für einkommensschwache Haushalte und Familien.

Die Wohnungsunternehmen müssen die massiv gestiegenen Kosten für fossile Energieträger zu hohen Kreditkosten von teils über 4 Prozent vorfinanzieren. Sie geraten dadurch in teils existenzbedrohende Liquiditätsengpässe, Investitionen für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung werden unmöglich. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW schlägt deshalb zwei Lösungsvarianten vor:

Lösungsvariante 1: Energiekostenmanagement durch variable Begrenzung der Warmmiete anhand der Nettokaltmiete

Um Mieter zu entlasten, sollten die warmen Betriebskosten auf 40 Prozent der Nettokaltmiete gedeckelt werden. Neben einer unbürokratischen Handhabe ist der Vorteil dieses Modells ein variabler Entlastungsbetrag, der insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen unterstützt. Um die sozial orientierten Wohnungsunternehmen, die bei den Betriebskosten in Vorleistung treten, vor Insolvenzen zu schützen, sollte ein Hilfsfonds eingerichtet werden. Außerdem sollte angesichts der drohenden Insolvenz von Wohnungsunternehmen das Insolvenzrecht analog zu den rechtlichen Bestimmungen angepasst werden, die im Rahmen der Pandemie bereits geholfen haben. „Ein solches Modell würde eine Überschreitung bestimmter Steigerungsgrenzen bei den Energiepreisen vermeiden, was schlussendlich Sicherheit und Schutz vor weiteren Erhöhungen für die Verbraucher bedeuten würde. Das würde den sozialen Frieden in Deutschland absichern“, sagt Gedaschko.

Lösungsvariante 2: Einrichtung eines Treuhandfonds „Energiepreis“

Die zweite Lösungsvariante ist komplexer, aber ebenfalls effektiv: Zur Entlastung der Mieter sollte ein Treuhand-Hilfsfonds eingerichtet werden, der zweckgebunden dazu genutzt wird, einen Anteil der steigenden Energiekosten von den Betriebskostenabrechnungen abzuziehen. Der Empfängerkreis muss über die Wohngeldberechtigten hinausgehen. Ausschlaggebend für eine Berechtigung zum Erhalt der Hilfsmittel sollte das verfügbare Nettoeinkommen gemäß der im Wohnberechtigungsschein angegebenen Grenze – plus ein darauf aufgeschlagener Prozentsatz – sein. Die Entnahme aus dem Fonds erfolgt treuhänderisch durch das Unternehmen. Der Abzug der Mittel erfolgt dann über die Betriebskostenabrechnung. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen würden bei diesem Modell die Prüfung der Berechtigung des Mieters, die Abrechnung sowie die Gutschreibung beim Mieter übernehmen. Nach Abschluss dieses Verfahrens würde etwa durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer die ordnungsgemäße Verwendung der Mittel attestiert. „Insbesondere finanziell stark belasteten Mietern und vorleistungspflichtigen sozial orientierten Wohnungsunternehmen könnte so gezielt unter die Arme gegriffen werden. Das wäre sozial gerecht und würde zum gesellschaftlichen Zusammenhalt beitragen“, sagt Gedaschko.

Andreas Schichel