



Workshop: Modernisieren wir uns die letzten bezahlbaren Bestände weg?

Zum Umgang mit Mietsteigerungen durch energetischen Hausumbau: Problem, Analyse und Handlungsansätze

Bundestagung der BAG Wohnungslosenhilfe e.V., 8. bis 10. November 2023, Berlin

Oliver Klingelberg, Sozialmanagement, BGW Bielefeld

- 1. Die Zielsetzung, die Obdach- und Wohnungslosigkeit in Deutschland bis 2030 zu überwinden, setzt voraus, dass es ausreichend bezahlbaren und auch qualitativ angemessenen Wohnraum gibt.**
- 2. Gleichzeitig gibt es ein klares Bekenntnis zum Pariser Klimaabkommen und der Notwendigkeit zur Energiewende und zur Klimaneutralität Deutschlands bis spätestens 2045.**

Fakt ist, dass oftmals die (vermeintlich) günstigsten Wohnungsbestände diejenigen sind, die auch am wenigsten energieeffizient sind. Damit rücken diese Bestände aus verschiedenen Perspektiven in den Fokus:

- Offensichtlich und naheliegend können durch die energetische Ertüchtigung dieser Gebäudebestände am schnellsten und effektivsten deutliche CO₂-Einsparungen und somit Erfolge auf dem Klimapfad erzielt werden.
- Je umfassender die energetische Modernisierung, desto effektiver und desto mehr Fördermöglichkeiten aber auch desto teurer insgesamt!



Modernisierung Quartier Feldstraße (vorher), BGW Bielefeld

Beispiel:

energetische Modernisierung Feldstraße Bielefeld

Ø Miete vorher 5,16 €/ m²

Ø Energieeinsparung 0,77 €/m²

Kappungsgrenze gemäß § 559 BGB bei 2,00 €/m²

Anpassung BGW 1,40 €/m² auf 6,56 €/m²

Ø Mehrbelastung 78 € / Monat/ je Wohnung

neue Angebotsmiete bei Neuvermietung: 7,23 €/m²



Modernisierung Quartier Feldstraße (nachher), BGW Bielefeld

Etwas weniger offensichtlich ist, dass die (vermeintlich) günstigen Altbestände auch eine wichtige Funktion mit Blick auf die Finanzierung der benötigten Neubauten haben.

- Der Bedarf an bezahlbaren Neubauwohnungen ist nach wie vor hoch – limitierende Faktoren sind aber insbesondere die steigenden Baupreise (Steigerung des Baupreis-Index um 30% in den letzten 2 Jahren) sowie gestiegene Zinsen am freien Kapitalmarkt.
- Will man überhaupt noch rentabel bauen, braucht es umfassende Förderungen; einerseits über die KfW, andererseits über die Soziale Wohnungsbauförderung.
- Aber hier wie da gilt: je höher der Energieeffizienzstandard, desto höher die Förderung aber auch desto höher die Kosten und desto höher ggf. das Mietniveau.

Baupreisindizes ⓘ

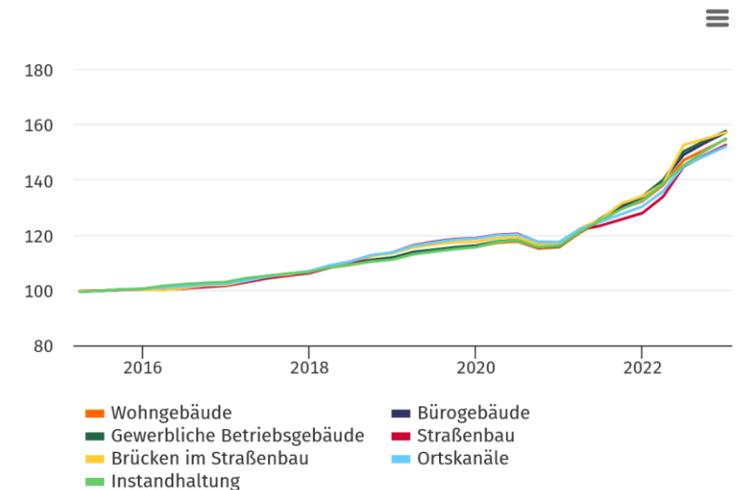
Preisindex, 2015 = 100, Messzahlen einschließlich Umsatzsteuer

↗ **16,9 %**

höhere Bauleistungspreise für den
Neubau von Wohngebäuden im
4. Quartal 2022 als im Vorjahresquartal

↗ **2,5 %**

höhere Bauleistungspreise für den
Neubau von Wohngebäuden im
4. Quartal 2022 als im Vorquartal



- Eine mögliche Stellschraube bei der Rentabilitätsbetrachtung von möglichem Neubau ist der Einsatz von Eigenkapital; dieses generieren Wohnungsunternehmen aber nahezu vollständig aus ihren Mieterlösen!
- D.h., um die notwendigen Investitionen im Bestand (auch im Klimaschutz) und Neubau zu stemmen, gehen immer mehr auch sozial orientierte Wohnungsunternehmen dazu über, sehr konsequent den maximalen gesetzlichen Rahmen für Mietanpassungen auszunutzen.
- Schlechterdings steigen also – anders als früher - auch die Mieten in den Altbeständen kontinuierlich und sehr regelmäßig selbst dann, wenn es keinerlei Wertverbesserung durch energetische Modernisierungen (und ggf. Kompensation durch Einsparung) dort gibt!

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**