



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!



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 (vorher), BGW Bielefeld

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 ⓘ

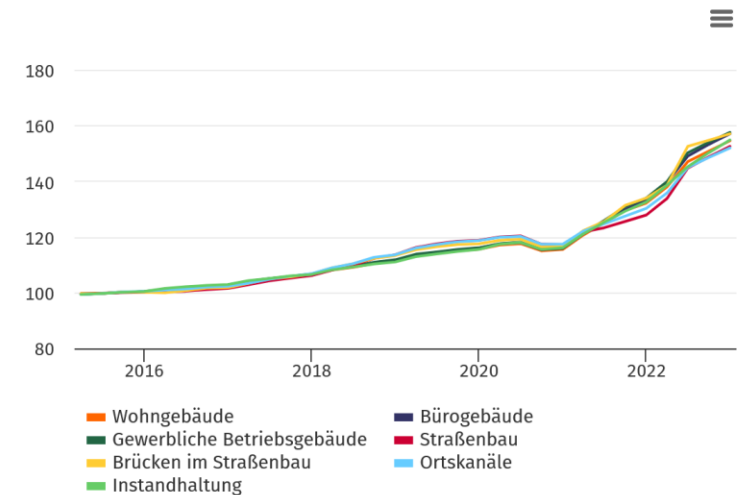
Preisindex, 2015 = 100, Messzahlen einschließlich Umsatzsteuer

↗ **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!**