

Stellungnahme

**des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
(VdW südwest)**

zu den geplanten Anpassungen der Richtlinie „Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes“

Vorbemerkung

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft vertritt 200 öffentliche, kommunale, genossenschaftliche, kirchliche und private Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von rund 400.000 Wohnungen. Diese Unternehmen stehen wie keine anderen für sozial orientiertes Wohnen. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,97 €/m² bieten sie ein bezahlbares Zuhause für eine Vielzahl von Menschen in Hessen. Als ihren Auftrag verstehen sie auch und gerade die Bereitstellung von Wohnungen für Menschen, die Schwierigkeiten haben, auf dem freien Markt eine Wohnung zu erhalten.

Ein Großteil des Wohnungsbestands der Mitgliedsunternehmen des VdW südwest – rund 100.000 Wohnungen – befindet sich in Frankfurt und trägt in erheblichem Maße zu einer Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt bei. Zudem übernehmen die Mitglieder des VdW südwest auch weit darüber hinaus soziale Verantwortung. Sie sind ein wichtiger Teil der Stadtgesellschaft. In die Erstellung dieser Stellungnahme sind Einschätzungen und Berechnungen diverser Mitglieder des VdW südwest mit Wohnungsbestand in Frankfurt eingeflossen.

Aufgrund der Ausrichtung des Runden Tisches und der dort getätigten Diskussionen beziehen sich alle Bewertungen und Einschätzungen der geplanten Änderungen der Richtlinie „Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes“ auf dessen (verpflichtende) Anwendung bei Modernisierungen in Milieuschutzgebieten.

Klimaziele im Gebäudebestand

Die gegenwärtigen Rahmenbedingungen für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft sind äußerst schwierig. Gestiegene und weiter steigende Zinsen, hohe Herstellungskosten und teilweise eingeschränkte Materialverfügbarkeit machen den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen zu einer immer größeren Herausforderung. Dies betrifft auch gerade die energetische Ertüchtigung von Wohngebäuden auf dem Weg zur Erreichung der Klimaziele.

Neben aller technischen Herausforderungen wird immer deutlicher, dass die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor eine soziale Frage ist. Ein [Gutachten von Professor Sven Bienert von der Universität Regensburg](#) hat im Jahr 2021 errechnet, dass es für die sozialverträgliche Erreichung der Klimaziele im Mietwohnungsbestand in Hessen eine Förderlücke in Höhe von bis zu 1,1 Mrd. Euro gibt – pro Jahr. Durch die seitdem erheblich gestiegenen Baukosten und die nun weniger attraktive Bundesförderung ist diese Förderlücke seitdem weiter gestiegen.

Diese Förderlücke ergibt ein Dilemma für Mieter und Vermieter in der sozialen Wohnungswirtschaft. Mieter und Vermieter können diese zusätzlichen Mittel nicht aufbringen – weder alleine noch gemeinsam. Dies gilt insbesondere für den Bereich des bezahlbaren Wohnens. Hier droht ein Zielkonflikt – die Entscheidung zwischen bezahlbarem oder klimafreundlichem Wohnen. Nur mit ausreichender und gut ausgestatteter Förderung durch Bund, Länder und Kommunen ist dieser Zielkonflikt auflösbar.

Es ist daher aus Sicht des VdW südwest unabdingbar, dass von staatlicher Seite finanzielle Unterstützungsangebote geschaffen werden, die es erlauben klimafreundliches und bezahlbares Wohnen zu vereinen.

Förderung

Staatliche Förderprogramme werden einen entscheidenden Anteil daran tragen, auch in Zukunft klimafreundliches und bezahlbares Wohnen anbieten zu können. Die Förderprogramme des Bundes zur energetischen Sanierung haben jedoch in den vergangenen Jahren – noch vor der Haushaltskrise – an Attraktivität verloren. Wichtig ist daher, dass andere Akteure einspringen, um diese Lücke zu schließen.

Vor diesem Hintergrund begrüßt der VdW südwest, dass die Stadt Frankfurt schon seit längerem ein Förderprogramm für die energetische Sanierung anbietet und dieses nun überarbeiten möchte. Neben der konkreten Ausgestaltung der Förderrichtlinie entscheidet auch die Mittelausstattung über den Erfolg und damit den positiven Einfluss eines Förderprogramms. **Hier bleibt festzuhalten, dass angesichts des oben dargelegten immensen Kapitalbedarfs zur Erreichung der Klimaziele die in der Sitzung des Runden Tisches vorläufig genannte Mittelausstattung des Programms von unter zehn Millionen Euro pro Jahr selbst bei sehr attraktiven Förderkonditionen keinen nachhaltigen Beitrag zur schnellen Erreichung der Klimaziele im Gebäudebestand in der Stadt Frankfurt leisten würde.** Hierfür wäre ein deutlich höherer Mittelansatz nötig, selbstverständlich in Kombination mit attraktiven Förderkonditionen.

Im Folgenden nimmt der VdW südwest Stellung zu ausgewählten Aspekten der geplanten Anpassungen am Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Beschränkung der Miethöhe und der Mieterhöhungsmöglichkeiten

In Milieuschutzgebieten sind in Frankfurt momentan keine über die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes hinausgehenden energetischen Modernisierungen möglich. Die verpflichtende Inanspruchnahme des Förderprogramms „Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes“ soll solche Modernisierungen nun auch in Milieuschutzgebieten möglich machen.

Die geänderte Richtlinie sieht vor, die Miethöhe nach Abschluss der Modernisierung auf die ortsübliche Vergleichsmiete in mittleren Lagen zu begrenzen. Zudem sollen Mieterhöhungen im Anschluss für drei Jahre ausgesetzt werden und danach die Umlage auf sechs statt der gesetzlich zulässigen acht Prozent begrenzt werden. **Diese Beschränkung der Miethöhe und der Mieterhöhungsmöglichkeiten machen Modernisierungsmaßnahmen in den Milieuschutzgebieten trotz der durch das Programm erhaltenen Förderung unwirtschaftlich. Modernisierungsmaßnahmen werden bei einer Beibehaltung dieser Vorgaben daher ausbleiben.**

Die zuvor geschilderten Rahmenbedingungen machen energetische Modernisierungen von Mehrfamilienhäusern immer schwieriger. Dies gilt insbesondere für Gesamtmaßnahmen. Oftmals sind solche Maßnahmen aufgrund gestiegener Kosten in Verbindung mit den bestehenden gesetzlichen Beschränkungen der Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten nicht wirtschaftlich und können nicht durchgeführt werden. Und dies trotz Inanspruchnahme von Förderprogrammen.

Das neue „Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes“ sieht vor, über die bestehenden gesetzlichen Einschränkungen zur Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten hinauszugehen und diese weiter einzuschränken. Das wird die Durchführung von Modernisierungsprojekten noch unwirtschaftlicher machen. Da viele Milieuschutzgebiete die gehobenen Wohnlagen der Stadt umfassen, orientieren sich die Mieten in diesen Gebieten an den entsprechenden Mietspiegelvorgaben. In diesen Fällen wäre nicht nur keine Mieterhöhungsmöglichkeit gegeben, **die Miete müsste nach Abschluss der Modernisierung sogar abgesenkt werden. Deutlicher kann die Fehlkonstruktion der mit dem Programm einhergehenden Beschränkungen der Miethöhe und der Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht dargestellt werden.**

Die Stadt Frankfurt verfolgt ambitionierte Klimaziele, auch für den Gebäudesektor. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es unabdingbar, attraktive und flexible Lösungen zu finden. Auch die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest orientieren sich an den Vorgaben zum Klimaschutz für ihren Gebäudebestand. Dies ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben und aus der unternehmensindividuellen Verpflichtung, die Werthaltigkeit des eigenen Bestandes zu erhalten.

Trotz dieser Verpflichtungen und dem Willen, die Klimaziele in ihrem Bestand zu erreichen, sind die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest nicht frei in ihren Entscheidungen, wie und auf welchem Wege sie dieses Ziel erreichen. Die Durchführung von strukturell unwirtschaftlichen Projekten zur Erreichung der Ziele widerspricht den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Geschäftsführung und wäre daher schlicht unzulässig. Die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest wollen die Klimaziele in ihrem Bestand erreichen, auch in den Milieuschutzgebieten in der Stadt Frankfurt. **Das Förderprogramm in der vorliegenden Form macht es ihnen**

aufgrund der Beschränkung der Miethöhe und der Mieterhöhungsmöglichkeiten jedoch unmöglich.

Bevölkerung in den Milieuschutzgebieten

Bei der gesellschaftlichen Verteilung der Kosten zur Erreichung der Klimaziele ist es zwingend nötig, dass diejenigen, die ihren Anteil aus eigener Kraft nicht leisten können, adäquat unterstützt werden müssen. Dies gilt auch und insbesondere für Mieterinnen und Mieter, die bereits eine hohe Mietbelastungsquote haben. Für ein Förderprogramm wäre es dringend nötig, hier anzusetzen, die individuelle Mietbelastung in den Blick zu nehmen und eine adäquate Kompensation anzubieten – sei es für den Mieter direkt oder über den Vermieter, um dessen Kosten zu reduzieren.

Mit den vorliegenden Plänen zur Beschränkung der Miethöhe, der Mieterhöhungsmöglichkeit und der Umlagefähigkeit wird jedoch keine individuelle Lösung angestrebt. Stattdessen wird unterstellt, dass alle Mieterinnen und Mieter in Milieuschutzgebieten finanziell nicht in der Lage sind, eine angemessene Mieterhöhung nach Modernisierung zu tragen und daher in Gänze finanzielle Unterstützung benötigen. Eine Studie oder Untersuchung zur sozio-ökonomischen Zusammensetzung der Bevölkerung in den Milieuschutzgebieten der Stadt Frankfurt, die diese Annahme stützen würde, ist uns nicht bekannt. Auch bei der Sitzung des Runden Tisches konnten hierzu seitens der Stadt keine weitergehenden Angaben gemacht werden.

Der VdW südwest regt daher an, eine sozio-ökonomische Studie zur Zusammensetzung, der Mietbelastung und der Leistungsfähigkeit der Bevölkerung in den Milieuschutzgebieten der Stadt in Auftrag zu geben. Auf dieser Grundlage könnten dann wissenschaftlich fundierte Unterstützungen für die Mieterinnen und Mieter entworfen werden. So könnten zielgenauer diejenigen erreicht werden, die tatsächlich finanzielle Unterstützung benötigen.

Technische Rahmenbedingungen

Eine Neuausrichtung der technischen und energetischen Vorgaben der Richtlinie an der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) wird begrüßt. Auch die Orientierung an der Erreichung von EH 70 bzw. EH 85 bei energetischen Gesamtmaßnahmen ist ein Schritt in die richtige Richtung. Es ist jedoch erforderlich, diese Zielmarke in Einzelfällen auch unterschreiten zu können. Auch wenn die Vorgabe nicht erreicht wird, kann es Modernisierungsmaßnahmen geben, die technisch sinnvoll sind und einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Hier sollte es einen Weg für schnelle Einzelentscheidungen für Maßnahmen geben, die trotz Unterschreitung einen wichtigen Beitrag zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes leisten.

Eine Innendämmung, wie sie im Beispiel auf Folie sechs der Präsentation aufgeführt wird, wird als nicht sinnvoll erachtet. Sowohl die technische Ausführung gerade in der Langzeitbetrachtung bzw. der nutzerbedingte Umgang durch die Bewohner führt nicht zu einem dauerhaften und nachhaltigen Erhalt der Maßnahme. Gerade Innendämmung kann zu Wärmebrücken und damit zur Bildung von Schimmelflächen führen. Darüber hinaus reduziert sich die

Wohnfläche um das Maß der Dämmschicht und greift erheblich in den Gestaltungs- und Dekorationsspielraum der Mieter ein.

Zustimmung durch Mieter

Es ist geplant, die aktuell vorgeschriebene Einholung der Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu einer Modernisierungsmaßnahme für die Fälle in Zukunft auszunehmen, in denen keine Mieterhöhung vorgesehen ist. Diese vorgesehene „Erleichterung“ wird maximal im Einzelfall eine Wirkung entfalten, da sie auf einer unrealistischen Annahme fußt.

Umfangreiche und notwendige energetische Modernisierungen erfordern praktisch immer eine Mieterhöhung. Die in der Sitzung vorgebrachten Beispiele, in denen auf eine Mieterhöhung nach Modernisierung verzichtet wurde, sind, wie auch dort schon zur Sprache gekommen, Einzelfälle, die sich nicht verallgemeinern lassen.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das „Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes“ mit den vorliegenden Änderungen nicht zur notwendigen signifikanten Steigerung von ambitionierten Modernisierungsmaßnahmen in den Milieuschutzgebieten führen wird. Folgende Änderungen und Anpassungen sind aus Sicht des VdW südwest notwendig:

- Rücknahme der Beschränkungen der Miethöhe und der Mieterhöhungsmöglichkeiten bzw. flexiblere Ausgestaltung
- Erhöhung der Mittelausstattung des Programms
- Flexiblere technische Vorgaben, um im Einzelfall Projekte zu fördern, die trotz Unterschreitung einen wichtigen Beitrag zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes leisten.
- Durchführung einer sozio-ökonomische Studie zur Zusammensetzung, der Mietbelastung und der Leistungsfähigkeit der Bevölkerung in den Milieuschutzgebieten der Stadt.