



Woge-Prokurist Markus Zanger (links) und Geschäftsführer Ingo Wöste erläuterten, wo die Wohnungsgesellschaft Werdohl im nächsten Jahr investieren will. Ein Schwerpunkt liegt wieder auf der energetischen Sanierung des Bestandes. FOTO: GRIESE

## Woge erhöht die Investitionen

3,2 Millionen Euro für energetische Sanierung in zwei Stadtteilen

VON VOLKER GRIESE

Werdohl – Rund 3,2 Millionen Euro will die Wohnungsgesellschaft Werdohl (Woge) im nächsten Jahr in die energetische Sanierung ihrer Immobilien investieren. Rund eine Million Euro soll darüber hinaus in die Instandhaltung fließen. Die Woge setzt damit die energetische Sanierung ihres Bestands und ihre Qualitätsoffensive fort.

Schon seit 18 Jahren setzt die Woge Jahr für Jahr hohe Beträge ein, um ihren rund 200 Häuser umfassenden Immobilienbestand energetisch auf den neuesten Stand zu bringen. 116 Häuser seien seit 2003 für etwa 20 Millionen Euro modernisiert worden, fasste Geschäftsführer Ingo Wöste diese Bemühungen in Zahlen zusammen, als er jetzt das Investitionsprogramm für das Jahr 2022 vorstellte. Das sind im Durchschnitt 1,1 Millionen Euro pro Jahr. Im nächsten Jahr wolle die Woge ihre finanzielle Anstrengungen nahezu verdreifachen, kündigte Wöste an, indem er die geplanten Investitionen allein für den energetischen Bereich auf 3,2 Millionen Euro summierte.

### KfW-Darlehen und Mieterhöhungen

Finanzieren werde die Woge die Investitionen zu 49 Prozent aus eigenen Mitteln und zu 51 Prozent aus einem mit Tilgungszuschuss geförderten Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Die Mieter in den zu sanierenden Häusern müssten sich dennoch auf eine leichte Erhöhung des Mietpreises auf 5,50 Euro pro Quadratmeter einstellen.

Was die geplanten Maßnahmen angeht, ging Wöste ins Detail: Das Geld fließe in die Miethäuser Breslauer Straße 14, 16, 18 und 20 in Utterlingsen sowie in die Häuser Pungelscheider Weg 70 und 72 sowie Reidemeister-

weg 4 und 6 in Pungelscheid. In Utterlingsen wolle die Woge knapp 1,42 Millionen Euro investieren, in Pungelscheid knapp 1,8 Millionen Euro. Die vier Häuser an der Breslauer Straße sollen eine Fassadendämmung, neue Dächer, Balkone und neue Fenster erhalten; außerdem plant die Woge dort Grundrissänderungen, um die Wohnungen attraktiver zu machen. In Pungelscheid sind ebenfalls Fassadendämmungen und Dacherneuerungen geplant, dort fließt aber auch Geld in Heizungszentralen, Heizflächen und Leitungen, in Elektroninstallationen wie Zählerschränke und Unterverteilungen sowie in die Bäder. „Wir werden dort unsere letzte Ölheizung außer Betrieb nehmen“, kündigte Woge-Prokurist Markus Zanger zu dem einen Ausstieg der Gesellschaft aus dieser als veraltet und klimaschädlich geltenden Heiztechnik an.

### Handlungsdruck durch CO2-Steuer

Mit diesen Investitionen setzt die Woge also ihren Kurs, ihre Immobilien so klimafreundlich wie möglich auszustatten, fort. Geschäftsführer Wöste hält das für unbedingt erforderlich, auch im Sinne der Mieter, um deren finanzielle Belastungen in

„Wir sind für die Zukunft gut aufgestellt, uns ist nicht bange vor dem Klimaschutz.“

Ingo Wöste,  
Woge-Geschäftsführer

Grenzen zu halten. Er weist dabei auf die sogenannte CO<sub>2</sub>-Steuer, die bereits seit Beginn dieses Jahres erhoben wird und mit der die Bundesregierung den Verbrauch von fossilen Energieträgern schrittweise verteuern und damit unattraktiver machen möchte. Derzeit werden pro Tonne CO<sub>2</sub>, die zum Beispiel durch die Verbrennung von 378 Litern Heizöl entsteht, 25 Euro erhoben. Im nächsten Jahr sind es schon 30 Euro pro Tonne und bis 2026 soll der Betrag auf 60 Euro pro Tonne steigen.

Noch ist allerdings nicht klar, wer diesen CO<sub>2</sub>-Aufschlag zahlen muss, Mieter oder Vermieter. Zunächst zahlen beide zu gleichen Teilen. Für Wöste steht aber fest, dass die Woge investieren muss, damit sie für das Heizen ihrer Immobilien möglichst wenig Energie aufwenden und damit auch weniger CO<sub>2</sub>-Steuer zahlen muss. Sorgen bereitet ihm das aber nicht. „Wir sind für die Zu-

kunft gut aufgestellt, uns ist nicht bange vor dem Klimaschutz“, sagte er und ergänzte mit Blick auf das Ziel der Bundesregierung in den nächsten 23 Jahren Treibhausgasneutralität zu erreichen: „Wir wissen, wie wir bis 2045 klimaneutral werden können.“ Sogar schon bis 2029 wolle die Woge im Zuge der ersten Etappe ihres Klimaschutzkonzeptes 54 weitere Häuser energetisch sanieren. „Damit wären dann 190 sanierungswürdige Häuser energetisch ertüchtigt, sagt Wöste. Nur ganz wenige Immobilien, beispielsweise solche an der Berliner Straße, werde die Woge wohl nicht mehr sanieren, weil es sich für diese nicht mehr lohne. Wöste geht davon aus, dass die Gesellschaft sie ohnehin irgendwann aufgeben werde. „Und dann macht es ja keinen Sinn, wenn wir vollständig sanierte Häuser abreißen lassen“, verdeutlichte er.

### Dachgeschoss-Mieter müssen ausziehen

An anderer Stelle werde die Woge aber weiter investieren, auch abseits der Überlegungen zu Energiesparen und Klimaschutz, kündigte Wöste an und bezifferte diese Bemühungen für das Jahr 2022 mit einer Million Euro. So wolle die Woge zum Bei-

spiel die Grundrisse der Dachgeschosswohnungen in den Häusern Breslauer Straße 14 bis 46 nach und nach optimieren. Im nächsten Jahr sind zuerst die Häuser 14, 16, 18 und 20 an der Reihe.

„Wir dürfen nicht kleckern, sondern müssen eine neue Qualität schaffen“, lautet Wöstes Devise, wobei er auch den Konkurrenzdruck auf dem Werdohler Wohnungsmarkt im Blick hat. Vor allem in den Dachgeschosswohnungen habe die Woge mit Leerstandsproblemen zu kämpfen, weshalb diese Wohnungen nun durch umfassende Umbauarbeiten attraktiver gestaltet werden sollen. Für die Mieter dieser Dachgeschosswohnungen bedeutet das, dass sie mindestens vorübergehend ausziehen müssen. Die Woge habe ihnen andere Wohnungen angeboten, wer wolle, könne anschließend aber auch in seine bisherige und dann umgebaute Dachgeschosswohnung zurückkehren, sagte Wöste. Allerdings seien die Mietpreise für diese Wohnungen dann auch etwas höher.

### Eine Million jährlich für Instandhaltung

Wöste kündigte auch weitere Instandhaltungsmaßnahmen in der Größenordnung von knapp einer Million Euro an. Die Liste beinhaltet die Erneuerung von Bändern (170 000 Euro), den Austausch von Innentüren (80 000 Euro), Anstrich- und Fußbodenarbeiten (60 000 Euro), Elektroinstallationen (50 000 Euro) und Großinstandhaltungen wie den Austausch von fünf Heizkesseln (60 000 Euro). Für laufende und kleinere Instandhaltungsarbeiten kalkuliert die Woge für das nächste Jahr mit 480 000 Euro. Ähnliche Beträge will die Gesellschaft im Rahmen ihrer Qualitätsoffensive auch in den folgenden acht Jahren bis 2030 investieren.

## FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR PRIVATE EIGENTÜMER

### Wie Eigenheimbesitzer ihre Immobilie klimaneutral machen können

Die Wohnungsgesellschaft Werdohl (Woge) finanziert die energetische Sanierung ihres Gebäudebestandes zum Teil mit Mitteln der öffentlichen Hand, zum Beispiel einer Darlehensförderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Woge-Geschäftsführer Ingo Wöste weist darauf hin, dass auch private Immobilienbesitzer von verschiedenen Fördermöglichkeiten profitieren können, wenn sie ihre Häuser klimaneutral modernisieren wollen. Pro Wohneinheit seien bis zu 60 000 Euro Fördermittel möglich. Für eine Dämmung der Gebäudehülle würden beispielsweise 20 Prozent der Kosten erstattet. Besonders lohnend sei oft der Austausch einer Ölheizung. Wer von

Heizöl auf eine Biomasseheizung (Holz, Pellets oder Hackschnitzel) umsteige, könne mit einer Austauschprämie von 45 bis 50 Prozent der Kosten rechnen. Für den Umstieg von Öl auf Gas gebe es immerhin noch 40 Prozent Zuschuss. Mit 20 Prozent gefördert würden auch Maßnahmen zur Heizungsoptimierung wie zum Beispiel ein hydraulischer Abgleich, der Austausch von Heizungspumpen, die Dämmung von Rohrleitungen oder Investitionen in Mess-, Steuer- und Regelungstechnik. „Wichtig ist, dass die Anträge vor Vorhabenbeginn gestellt werden, damit ein Projekt förderfähig ist“, betonte Wöste.

www.deutschland-machts-effizient.de