

20. Wahlperiode



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Klimaschutz
und Energie

Ausschussdrucksache **20(25)35**

26. April 2022

**GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V.**
Stellungnahme

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW-Stellungnahme

Zur Anhörung zum Förderstopp für
energieeffiziente Gebäude am 27.04.2022

25. April 2022

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

**Anhörung zum Förderstopp für energieeffiziente Gebäude am
27.04.2022**

Inhalt

Seite

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Auswirkungen des Förderstopps auf die Wohnungsunternehmen | 3 |
| 2 | Anforderungen im GEG | 4 |
| 3 | Förderung im Neubau für Mehrfamilienhäuser | 5 |
| 4 | Förderung im Bestand für Mehrfamilienhäuser | 6 |
| 5 | Exkurs Kapazitäten | 7 |
| 6 | Fazit | 8 |

1

Auswirkungen des Förderstopps auf die Wohnungsunternehmen

Der GdW hat anlässlich der Beendigung der EH55-Förderung sowie des plötzlich erfolgten vollkommenen Stopps der BEG-Förderung bei seinen Gremienmitgliedern eine Befragung durchgeführt.

Die Befragung zum Ende der EH55-Förderung war vom 14. bis zum 24. Januar geschaltet. Die anschließende Befragung zum Stopp der BEG-Förderung insgesamt lief vom 28. Januar bis zum 4. Februar.

Obwohl die politischen Rahmenbedingungen sich zwischen beiden Umfragen durch den kompletten Stopp der BEG-Förderung dramatisch verändert haben, zeigen beide Umfragen wichtige Trends bezüglich der Auswirkungen des Förderstopps.

Durch die Abschaffung der EH 55 Förderung sind bei den GdW Unternehmen 134.800 geplante Wohnungen tangiert worden. Davon 50 % (67.426 WE) im sozialen Wohnungsbau und 50 % (67.375 WE) im freifinanzierten Wohnungsbau. Im sozialen Wohnungsbau wollten die Unternehmen 23.922 dieser Wohnungen im EH 40 Standard umplanen und gefördert errichten, was durch den totalen Förderstopp in Gefahr geriet. Im freifinanzierten Wohnungsbau sollten dies 35.004 Wohnungen sein, die mit dem Stopp der EH 40 Förderung in Gefahr gerieten.

Die zweite Befragung konkretisiert diese Zahlen weiter. Die Unternehmen geben an, dass für 54.645 Wohnungen Fördermittel der KfW beantragt wurden, aber die Förderung nicht mehr genehmigt wurde. Dies betrifft alle Förderprogramme (EH 55, EH 40, energetische Modernisierung etc.). Der Schaden durch bereits erbrachte Leistungen wird von den Unternehmen auf fast 600 Mio. Euro beziffert.

Bezüglich der in Planung befindlichen Wohnungen, die von dem Förderstopp betroffen sind, machen die Unternehmen folgende Angaben:

Beim Neubau im EH 40 Standard sind knapp 70.000 Wohnungen vom Förderstopp betroffen. Diese Zahl liegt höher als die Summe der Wohnungen, die laut der ersten Befragung ursprünglich als EH 55 geplant nun als EH 40 verwirklicht werden sollten (66.000). Das ist insoweit plausibel da bei der ersten Befragung originär im EH 40 Standard geplante Wohnungen keine Rolle spielten. Stand doch ausschließlich das Auslaufen der EH 55 Förderung im Fokus der Befragung.

Die in Planung befindlichen Wohnungen die durch den Förderstopp Modernisierung betroffenen Wohnungen beziffern die Unternehmen ebenfalls mit ca. 69.000 WE.

Damit sind also vom Förderstopp und dem Auslaufen der EH 55 Förderung betroffen:

| | |
|--|------------|
| EH 55: | 134.800 WE |
| (davon 58.926 die mit Abschaffung EH 55 als EH 40 errichtet werden sollten) | |
| EH 40: | 69.925 WE |
| Modernisierung: | 69.032 WE |
| ----- | |
| Summe: | 273.757 WE |
| (214.831 WE ohne die mögliche Doppelzählung der 66.119 zu EH 40 umgeplanten EH 55) | |

Aktuelle energetische und technische Anforderungen führen zu Neubaumieten im Bereich von 12 bis 14 EUR/m². Sozialer Wohnungsbau muss auf 6,5 bis 8 EUR/m² heruntergefordert werden. Bis zum 24.02.2022 bestand mit der Zuschussförderung des BEG ein Instrument, mit dem energetisch anspruchsvoller Neubau (EH 55) mit Mieten zwischen 8 und 10 EUR/m² vermietet werden konnte. Dieses Segment des bezahlbaren freifinanzierten Wohnungsbaus ist derzeit völlig weggebrochen. Neubau im Bereich von 12 EUR/m² und mehr entspricht nicht dem Auftrag der Wohnungswirtschaft, gutes und sicheres Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen.

Die Frage der Förderung ist untrennbar mit der Gestaltung der Anforderungen im GEG verbunden.

Am 20.04.2021 war die wieder aufgenommene Neubauförderung für EH 40, EH 40 EE und EH 40 NH innerhalb von drei Stunden "ausverkauft", d.h. die reservierte Milliarde dafür gebunden. Lediglich EH 40 NH, d.h. Neubauten mit dem Bundessiegel Nachhaltiges Gebäude, werden bis Jahresende weiter gefördert.

Innerhalb der einen Milliarde Fördermittel wurden ca. 35.000 Wohnungen gefördert, etwas mehr als die Hälfte soll von Privatpersonen beantragt worden sein. Dieser Vorgang zeigt erneut, wie groß die Lücke zwischen unseren heutigen hohen Ansprüchen an das Bauen (d.h. den Baustandards) und den aktuellen Baupreisen auf der einen Seite und den leistbaren Mieten auf der anderen Seite ist.

2 Anforderungen im GEG

Erfahrungsgemäß führt bei Mehrfamilienhäusern das Bauen im Effizienzhausstandard EH 40 nicht zu den gewünschten Ergebnissen. Es erfolgt zu viel Investition für zu wenig zusätzliche Energieeinsparung, vgl. Walberg-Studie Wohnungsbautag 2022. Gleichzeitig entstehen durch die Technik hohe zusätzliche laufende Betriebskosten.

Der heutige Wärmeschutzstandard nach GEG ist durch Wärmepumpen effizient und nachhaltig mit Wärme und Warmwasser versorgbar. Der Neubaustandard für Mehrfamilienhäuser sollte auf Gründen der Klimaeffizienz auf keinen Fall über 70 % des heutigen Wärmeschutzes hinaus verschärft werden. Wenn „keine lokale Verbrennung

fossiler Energien“ mehr erfolgen soll, so muss für Mehrfamilienhäuser doch der Anschluss an Wärmenetze möglich bleiben, auch wenn deren Primärenergiefaktor / CO₂-Ausstoß noch hoch ist.

Die Primärenergieanforderung ist nicht mehr sinnvoll. Es geht um ein Effizienzkriterium (z.B. HT') und um die Energiebereitstellung entweder lokal ohne fossile Verbrennung oder aus einem Netz. Dazu ist auch eine volle Anrechenbarkeit von Strom aus lokaler PV sowie eine volle Anrechnung von Bezug erneuerbarer Energie aus dem Netz als Erneuerbar notwendig. Die geplante erhöhte Vergütung für Vollein-speiser ist nur teilweise eine Lösung. Es braucht dringend auch einer radikalen Vereinfachung für die Nutzung von lokalem erneuerbar erzeugten Strom z.B. im Rahmen von Betriebskosten.

Die Wohnungswirtschaft will

- massiv PV-Anlagen auf ihren Dächern und in ihren Quartieren bauen,
- den so erzeugten erneuerbaren Strom quartiersweit nutzen,
- das Quartier in funktionellem Zusammenhang ohne Restriktionen nutzen, z.B. über einen Netzverknüpfungspunkt,
- dem Solarstrom einen Preis geben, um ihn für die Verwendung in Wärmepumpen und bei Allgmeinstrom über die Betriebskosten abzurechnen,
- den lokal erzeugten Strom komplett lokal verwenden, z. B. indem das Gebäude oder das Quartier zum Letztverbraucher werden,
- als Letztverbraucher den Stromzukauf für ein Gesamtangebot analog zur Wärmeversorgung handhaben,
- sektorenübergreifend investieren und das auch angerechnet bekommen und
- dies alles wahlweise mit Partnern und Dienstleistern, wie den Stadtwerken, oder selbst umsetzen.

3

Förderung im Neubau für Mehrfamilienhäuser

Notwendige Förderkomponenten jenseits des sozialen Wohnungsbaus:

- Es braucht im Neubau eine zusätzliche Förderstufe (Komponente "bezahlbarer Wohnungsbau") für Neubau mit Mieten zwischen 8 und 10 EUR/m².
Diese Förderung darf nicht an zusätzliche (gegen den sowieso geplanten) Effizienzanforderungen geknüpft werden. Standard könnte ein Wärmeschutz eines EH 55 plus Energiebereitstellung entweder lokal ohne fossile Verbrennung oder aus einem Netz sein.
- Aus technischer Sicht sind Batterie- und Wärmespeicher zu fördern.
- Eine zusätzliche Förderkomponente sollte niedrige Treibhausgasemissionen im Lebenszyklus unterstützen. Dabei sollte in einer ersten Stufe nicht das komplette Nachhaltigkeitsiegel QNG greifen, sondern Lebenszyklusbetrachtungen erfolgen.

4

Förderung im Bestand für Mehrfamilienhäuser

- Die Effizienz von Bestandsgebäuden muss soweit erhöht werden, dass erneuerbare Energien nachhaltig genutzt werden können und dass das Kosten-Nutzen-Verhältnis möglichst günstig ist.
- Mit den zur Verfügung stehenden Fördermitteln müssen möglichst viele Gebäude energetisch saniert und mit erneuerbaren Energien versorgt werden.
- Erfahrungsgemäß sind bei MFH bei einem Endenergieverbrauch von etwa 80 kWh/m²a (Wohnfläche) die obigen Punkte erfüllt. Das entspricht 64 kWh/m²a (Nutzfläche) und damit Klasse B. Der Ansatz ist nicht direkt vergleichbar mit den Effizienzklassen (Hier muss es ein Umdenken weg von den EH-Klassen zur CO₂-Betrachtung geben.). Je nach Gebäude liegt er im Bereich EH 115 bis EH 70 (entspricht GEG-Effizienzklasse B).
- **Im vermieteten Segment ist in der Regel eine Förderung notwendig, um die Bezahlbarkeit des Wohnens zu gewährleisten. Deshalb muss das Thema bezahlbarer Wohnraum und Klimaschutz im vermieteten Mehrgeschosswohnungsbau zusammen gedacht werden!**
- Die Förderung kann auf bestimmte Zielmieten eingeschränkt werden (Summe aus Kaltmiete und warmen Betriebskosten) – Stichwort KlimaPlus-Förderung.
- Die Summe der zur Verfügung stehenden Fördermittel (Stand 2021) muss nicht unbedingt erhöht werden. Wenn sie sich auf den Bereich EH 115 bis EH 70 konzentriert (unter der Voraussetzung, dass das Gebäude mit 55 bis 60 °C Vorlauftemperatur beheizt werden), reichen die Mittel für dreimal mehr Gebäude, als bei der Konzentration auf die höchsten Effizienzstandards.
- Die Förderung sollte die energetische Sanierung auf Niedertemperaturfähigkeit konzentrieren und kombinieren mit
 - entweder einer Versorgung " ohne lokale Verbrennung fossiler Energien " (Quellenbilanz) oder
 - auf Nachweis eines Transformationsplans hin zu einer Versorgung ohne lokale Verbrennung fossiler Energien (Quellenbilanz). Z. B. bei geplantem Wärmenetz, geplantem Anschluss an Fernwärme, Weiterbetrieb des bestehenden Kessels für einige Jahre oder bivalenter Lösung aus WP und Gasspitzenkessel)
(Vorschlag zur Anreizwirkung: die Höhe des Zuschusses hängt davon ab, in welchem Jahr die lokale Verbrennung fossiler Energie beendet wird).
 - der Ertüchtigung der Elektroinfrastruktur insgesamt (Erzeugen, Heizen, Speichern, Laden),
 - der Möglichkeit, eine Anzahl E-Autos laden zu können (Ladinfrastruktur),
 - der Maßnahmen für eine von Legionellen freie energieeffiziente Bereitstellung des Warmwassers.
- Parallel ist es entscheidend, dass die generelle Möglichkeit eröffnet wird, im Quartierszusammenhang zu planen und nachzuweisen, speziell bei Planung einer gemeinsamen erneuerbaren Wärmeversorgung. (Innovationsklausel zulassen).

Die Förderung von baulichen Einzelmaßnahmen im Bestand sollte verbessert werden. Es sollten bereits Dämmmaßnahmen gefördert

werden, die wenig über dem gesetzlichen Anforderungsniveau liegen. Dämmmaßnahmen, die weit über dem Anforderungsniveau liegen, sollten besser, als nur mit 20 % Zuschuss gefördert werden.

Im Gebäudebestand sind Baudenkmale und erhaltenswerte Bausubstanz gesondert zu betrachten. Die in der BEG gegenwärtig vorhandene Förderstufe Denkmal bzw. Denkmal EE ist beizubehalten. Die Förderstufe stellt auf den Primärenergiebedarf ab (160 % QP Referenz) und stellt keine zusätzliche Anforderung an H'_T .

5 Exkurs Kapazitäten¹

Effizienz im Gebäudebereich ist immer die Summe aus einer möglichst energiesparenden Gebäudehülle, einer effizienten Anlagentechnik und betrieboptimierten Gebäudesteuerung und der Art der Nutzung. In diesem Zusammenhang wird der entscheidende Faktor für die Erreichung der Klimaschutzziele letztendlich auch beim verstärkten Einsatz grüner bzw. erneuerbarer Energien liegen, da klimarelevante Investition an den Einzelgebäuden eine Endlichkeit der Möglichkeiten und auch der Kapazitäten bereits absehbar machen.

Die Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft betrug zuletzt ca. 80 %, was einer Vollauslastung der baugewerblichen und bauindustriellen Kapazitäten entspricht. Die Fachkräfteengpässe sind bereits vorhanden und werden auch kurzfristig nicht abgebaut werden.

Bei der Planung und Gebäudetechnik bleiben die Engpässe auch langfristig bestehen. Angesichts der wachsenden Komplexität der künftigen Modernisierungstiefe im Gebäudebestand ist auch von einem erheblichen Anwachsen planerischer Anteile (Architekten und Ingenieure) bei Modernisierungsvorhaben auszugehen.

Bei einem Szenario der Klimawende mit Sanierungsrate 1,8% / Effizienzhaus 115 oder Sanierungsrate 1,8% / Effizienzhaus 55 – erreichen die Investitionsvolumina zwischen 2,6 -5,1 Billionen Euro bis zum Jahr 2045. Damit verbunden wäre eine erhebliche Tätigkeitsverlagerung im und in das Baugewerbe je nach Szenario um bis zu 50 – 80 %, bei der Anzahl der akademischen Bauberufsgruppen um bis zu 70 - 90 % für die anstehenden Bauaufgaben im Wohngebäudebestand.

In der Bauwirtschaft selbst bedeutet es eine massive Verlagerung von der Neubautätigkeit zum Bestand.

¹ Quelle: Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes. Studie zur aktuellen Bewertung des Wohngebäudebestands in Deutschland und seiner Potenziale, Modernisierungs- und Anpassungsfähigkeit. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau. Kiel 2022.

6 Fazit

Folgende Punkte hemmen den bezahlbaren Wohnungsneubau bzw. machen ihn derzeit unmöglich:

- Wegfall der BEG Neubauförderung für EH55 und deutliche Verschlechterung der Konditionen für EH40-Anschlussförderung (Hier besteht vor allem die Problematik bei Neubauten mit Anschluss an Fernwärmenetze, die noch keine hinreichend guten Primärenergiefaktoren aufweisen. Dies führt zu exorbitant hohem Aufwand und Kosten auf der Effizienzseite. Das schränkt viele Standorte für geförderten und damit bezahlbaren Wohnungsneubau ein.)
- deutlicher Anstieg der Baukosten auf aktuell 5.000 bis 6.000 EUR pro qm Wohnfläche
- deutlicher Anstieg der Zinsen seit Jahresbeginn um 80 bis 100 Basispunkte
- Reglementierung im Finanzsektor (Erhöhung Kapitalpuffer) wird zu weiter steigenden Kreditkonditionen führen
- Materialengpässe bei allen wichtigen Baustoffen infolge der Ukraine Krise
- weiterhin steigende Grundstückspreise

Im Gebäudebestand kommt es darauf an, die derzeitige Förderintensität beizubehalten. Die Anforderungen im GEG dürfen nur so hoch gesetzt werden, dass eine Förderung von Niedertemperaturfähigkeit, d.h. eines Wärmeschutzes entsprechend EH 100 bis EH 70, weiter möglich ist. Würde nur noch EH 55 gefördert, wird zum einen zu viel Geld in zu wenig Projekte gegeben. Zum anderen würde die Ausweitung der Sanierungsrate massiv behindert.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>