

Sächsisches Staatsministerium für
Regionalentwicklung
Herrn Thomas Schmidt
Archivstraße 1
01097 Dresden

14. Februar 2022

Endlich verlässliche Rahmenbedingungen für eine nachhaltige BEG-Förderung!

Sehr geehrter Herr Staatsminister,

die KfW hatte am 24.01.2022 ohne Vorwarnung mitgeteilt, dass die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW mit sofortiger Wirkung mit einem vorläufigen Programmstopp belegt wird. Der gesamte Förderstopp für energieeffiziente Gebäude wurde dann auf massiven Druck aus unserer Branche teilweise wieder zurückgenommen.

Seitdem können zumindest diejenigen Wohnungsunternehmen aufatmen, die bis zum 24.01.2022 ihren Antrag auf Förderung gestellt hatten. Aber die Details der neuen Regelung überzeugen nicht, weil sie vollkommen unzureichend sind, unsere Unternehmen größtenteils bis auf weiteres im Regen stehen lassen und außerdem das Ziel des bezahlbaren und klimaschonenden Mietwohnens auf ganzer Linie verfehlen.

Bis Ende des Jahres wird für Neubauten nur noch der nicht überall umsetzbare, viel strengere und teurere Effizienzhaus-40-Standard (EH40) gefördert und das mit einem Deckel von einer Milliarde Euro. Dieser Betrag reicht für Deutschland nicht aus. Denn gut die Hälfte der Wohneinheiten allein der Wohnungswirtschaft, die ursprünglich im frei finanzierten Wohnungsbau in diesem Jahr im EH55-Standard umgesetzt werden sollten, werden nun auf EH40 umgeplant.

Im Ergebnis ist jetzt neben dem gesamten Neubau auch der gesamte Bestand betroffen – ein Signal mit bisher noch nicht abschätzbaren wirtschaftlichen Folgen, verbunden mit einem enormen Vertrauensverlust. Gerade in unserem Verbandsgebiet mit einer bestimmenden Leerstandsproblematik sind investive und ressourcenschonende Maßnahmen in den Bestand besonders wichtig. Sekundiert von passenden Neubauprojekten können wir nur so weiterhin attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder und Mieter weiter gewährleisten.

Apropos Vertrauensverlust: Generell ist der Stopp der Förderung fatal für das Erreichen der Klimaziele und zeigt, dass die Politik in dieser Frage nicht verlässlich ist. Die Folgen sind Planungsunsicherheit bei unseren Unternehmen und günstigstenfalls ein Umplanen auf einen schlechteren Energieeffizienzstandard. Das kann doch hinsichtlich des Erreichens sehr ambitionierter Klimaziele nicht gewollt sein!

...

Apropos Unsicherheit: Als Branche wissen wir nicht, wie es weitergehen soll. Zwar ist eine Überarbeitung zum BEG angekündigt, aber bis wann das passiert, ist offen. Unsere Unternehmen brauchen Planungssicherheit, um klimaschonenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und um ihre Projekte fristgerecht umsetzen zu können. Solange es diese nicht gibt, ruhen die Planungen und Vergabe und in der Folge stehen auch Baukräne still.

Die von Bundeswirtschaftsminister Dr. Robert Habeck angekündigten Maßnahmen zur Förderung für energiesparende Gebäude sind in den Folgen auch ein Schlag ins Gesicht der Mitglieder, Mieterinnen und Mieter in Deutschland. Wir müssen endlich Klimaschutz und Wohnen zusammendenken statt komplett losgelöst voneinander. Für unseren sächsischen Gesamtwohnungsbestand von über 500.000 Wohneinheiten und damit für unsere Mitgliedsunternehmen handelt es sich bei den KfW-Fördermaßnahmen gerade nicht um Mitnahmeeffekte. Sondern es geht darum, dass die ausfallende Förderung direkt und unmittelbar Auswirkungen auf den Mietpreis pro Quadratmeter hat. Es war bei der KfW immer Konsens, dass höhere Anforderungen gefördert werden, weil sie nicht wirtschaftlich sind. Der Wegfall der Neubauförderung im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaus EH55 kann eine Mietpreissteigerung von bis zu 1,53 € pro Quadratmeter bedeuten. Für eine Wohnung von 75 Quadratmetern hat das eine zusätzliche Miete von monatlich 114,75 € oder jährlich 1.377 € zur Folge. Dies trifft vor allem Mieterinnen und Mieter mit mittleren und geringen Einkommen. Die Verantwortung dafür trägt einzig und allein die Bundesregierung.

Sehr geehrter Herr Staatsminister, um im Freistaat Sachsen für breite Bevölkerungsschichten weiterhin bezahlbares Wohnen gewährleisten zu können, müssen verlässliche Förderprogrammalternativen geschaffen werden. EH55 ist ungefordert keinesfalls gängiger Standard, wie teilweise von der Politik behauptet wird. Die Konditionen für das EH40-Programm und die Sanierungsförderung dürfen bei einer Neuregelung keinesfalls abgeschmolzen werden, wenn wir einen klimaschonenden Neubau und Bestand erzielen wollen. Wenn die Politik nicht sehr schnell mindestens dieselbe Summe wiedereinsetzt, die bislang für energieeffizienten Neubau und Sanierung verwendet wurde – also ein hoher zweistelliger Milliardenbetrag –, dann ist in Deutschland das bezahlbare, klimaschonende Wohnen ernsthaft in Gefahr.

Wir bitten Sie – auch mit Blick auf die anstehende Bauministerkonferenz am 24.02.2022 – daher eindringlich:

- Sorgen Sie dafür, dass der Förderstopp für alle Sanierungsmaßnahmen so schnell wie möglich zurückgenommen wird!
- Sorgen Sie dafür, dass der Neubau und die Sanierung bezahlbarer Mietwohnungen weiterhin ohne Deckel und einschließlich der EE- und NH-Klassen gefördert werden!
- Sorgen Sie dafür, dass die BEG-Förderung langfristig und verlässlich angelegt wird, bis wir die Klimaziele erreicht haben!

Neben dem dringend notwendigen neuen nationalen Ansatz dürfen wir aber nicht die europäische Ebene vergessen!

Und wir alle wissen, auch auf EU-Ebene werden die Herausforderungen nicht leichter: Mit dem „Fit for 55-Paket“ und mit dem Entwurf für die Novelle der Gebäuderichtlinie EPBD vom 15.12.2021 möchte die Europäische Kommission den Weg zur Klimaneutralität im Gebäudesektor gestalten, eine stabile Umgebung für Investitionsentscheidungen schaffen und dabei niemanden zurücklassen. Mit Art. 15 Abs.11 EPBD werden die Mitgliedsstaaten aufgefordert, durch höhere finanzielle, steuerliche, administrative und technische Unterstützung Anreize für umfassende Renovierungen auf eine große Zahl von Gebäuden auszurichten. Dies soll vorrangig für schutzbedürftige Haushalte, von Energiearmut betroffene Menschen und Menschen, die in Sozialwohnungen leben umgesetzt werden.

Wegen der notwendigen Schnelligkeit, dem Klimawandel Einhalt zu gebieten, muss die EPBD die Grundlage für die effektivsten und kostengünstigsten Lösungen legen. Diese werden in Deutschland bereits intensiv diskutiert. Als Wohnungswirtschaft in Deutschland vermissen wir in der EPBD einen Quartiersansatz. Die Richtlinie fokussiert sich nach wie vor auf das Einzelgebäude und behandelt dabei Bestandsmodernisierungen wie Neubauten. Sie versucht, einen Wirtschaftlichkeitsbegriff einzuführen, der für unsere wirtschaftlich denkenden und handelnden Unternehmen zu nicht umsetzbaren Maßnahmen führen wird. In der Energieeffizienzrichtlinie wiederum stellt die Kommission öffentliche und soziale Wohnungen mit einer Sanierungsrate von 3 % p.a. gleich. Die Erneuerbare-Energien-Richtlinie betrachtet nur selbstgenutztes Eigentum und bietet im Rahmen der richtigen Ansätze für Erneuerbare-Energien-Gemeinschaften keine Lösung für vermietete Gebäude.

Bitte setzen Sie sich in der Debatte zu den Richtlinien dafür ein, dass

- mit der EPBD explizit Quartiersansätze für Energieeffizienz und Treibhausgasminderung ermöglicht werden
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen, auf denen Anforderungen beruhen sollen, keine externen Effekte der Energienutzung in den Bereichen Umwelt und Gesundheit enthalten, wenn diese nicht finanziell ausgeglichen werden, sonst kann nicht investiert werden
- Gebäudestandards für den Bestand mehr Spielraum lassen, als Gebäudestandards für den Neubau
- Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz ab 2030 ab sofort massiv und verlässlich finanziell unterstützt werden
- in der EED eine Lösung gefunden wird, die die sozialen und bezahlbaren Wohnungen nicht der 3 %-Sanierungsrate für öffentliche Gebäude unterwirft und
- in der RED Lösungen für die ganz einfache Nutzung des vor Ort erzeugten erneuerbaren Stroms in vermieteten Wohngebäuden und Quartieren gefunden werden.

...

Zu guter Letzt möchten wir auf folgendes hinweisen. Die nun von der EU-Kommission angestrebte Sanierungsrate kommt für die Bundesrepublik Deutschland schon jetzt mindestens einer Verdopplung des Status Quo gleich. Darüber hinaus hat die Bundesregierung selbst einen jährlichen Neubau von 400.000 Wohnungen gesamt inklusive 100.000 Sozialwohnungen angekündigt. Dies alles berücksichtigt in keinsten Weise die Marktsituation, die bei uns unverändert von bedrohlicher Leerstandsentwicklung geprägt ist.

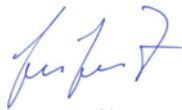
Denn die Frage, wer das alles umsetzen soll, wird dabei außer Acht gelassen. Schon heute leidet die Baubranche unter einem erheblichen Kapazitätsmangel, was u. a. zur Folge hat, dass die Baupreise kontinuierlich steigen. Die Bundesrepublik Deutschland sollte unseres Erachtens auf Ebene der EU auf diese Problematik deutlich hinweisen. Wir brauchen realistische Ziele, die auch erreichbar sind, ohne dabei unsere Unternehmen und Unternehmer zu verlieren.

Sehr geehrter Herr Staatsminister, gern unterstützen wir Sie und die sächsische Staatsregierung mit unserer Fachkompetenz bei der Bewältigung der Herausforderungen auf Bundes- und Landesebene!

Mit freundlichen Grüßen



Mirjam Luserke
Vorstand
Verband Sächsischer Wohnungs-
genossenschaften e. V.



Rainer Seifert
Verbandsdirektor
vdw Sachsen Verband der Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft e. V.