

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW kompakt

Sieben Argumente, warum ein Effizienzhaus 40 als gesetzlicher Mindeststandard im Mehrfamilienhaus nicht zielführend zur Erreichung des Klimaschutzes ist.

04.08.2021

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 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>

© GdW 2021



1 Einleitung

Klimaneutralität zu erreichen bedeutet, die richtigen Weichen zu stellen. Dazu brauchen wir einen Paradigmenwechsel! Ein EH-40-Standard für Mehrfamilienhäuser (MFH) als gesetzlicher Mindeststandard gehört nicht dazu. Ein nachhaltiger Neubaustandard muss aus wohnungswirtschaftlicher Sicht

1. einen möglichst geringen Primärenergiebedarf aufweisen,
2. die EU-Taxonomie berücksichtigen,
3. robust sein, d. h. die erwarteten Energieverbräuche müssen eintreten,
4. eine klimaneutrale Beheizung und Warmwasserbereitung erlauben,
5. behaglich und gesund zu bewohnen sein,
6. für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar sein und
7. für das Wohnungsunternehmen wirtschaftlich baubar sein.

Auch gibt es Zwänge, die die Errichtung eines EH 40 praktisch unmöglich machen: Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärmenetze mit noch hohem Primärenergiefaktor, Unmöglichkeit der Installation einer Wärmepumpe in Innenstädten, Untersagung von Pelletheizungen wegen Feinstaub.

Unter Abwägung aller gesellschaftlichen Anforderungen an das Wohnen kommen wir zu dem Schluss, dass für Mehrfamilienhäuser eine Verschärfung des aktuellen GEG-Standards zur Erreichung der Klimaschutzziele nicht geeignet ist. Um die Klimaschutzziele zu erreichen, muss die BEG-Förderung ausreichend mit Mitteln ausgestattet werden.



2

Detailanalyse: nachhaltiger Neubaustandard für MFH

2.1 Geringer Primärenergiebedarf

Die aktuelle Mindestanforderung an neu errichtete Gebäude entsprechend GEG entspricht für EFH ca. 55 bis 60 kWh/m²A_Wa und für MFH ca. 40 bis 46 kWh/m²A_Wa. Bei einer typischen Wohnfläche von 120 m² pro neu errichtetem EFH und 70 m² pro neu errichtetem MFH entspricht das im Mittel 6.900 kWh/a für EFH und 3.010 kWh/a für eine Wohnung im MFH. Ein EFH benötigt selbst als EH 40 mehr Primärenergie als eine Wohnung im MFH nach aktuellem Standard. Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen zum GEG¹ "legen nahe, bei einer künftigen Anpassung der Anforderungen über Möglichkeiten der Differenzierung in der Anforderungsformulierung zwischen Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden, ggf. mit weiteren Subkategorien zu unterscheiden."

Es gibt aus Gründen der Primärenergieeinsparung keinen Grund, den Standard für Mehrfamilienhäuser zu verschärfen.

2.2 EU-Taxonomie

Mit der Taxonomie legt die EU Kriterien für die grüne Finanzierung von Investitionen fest. Die Europäische Kommission hat am 21.04.2021 ein ehrgeiziges und umfassendes Maßnahmenpaket verabschiedet, das dazu beitragen soll, den Geldfluss für nachhaltige Aktivitäten in der gesamten Europäischen Union zu verbessern. Dabei wurde auch eine politische Einigung über den Text des delegierten Rechtsakts der ersten beiden Umweltziele der Taxonomie-Verordnung erzielt. Dort setzt die Kommission die Anforderung an die grüne Finanzierung eines Neubaus mit 10 % unter dem Primärenergiebedarf des jeweiligen nationalen Niedrigstenergiegebäudes fest. Geplant waren ursprünglich sogar 20 %. 10 % unter EH 55 oder sogar unter EH 40 sind für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weder sinnvoll, noch wirtschaftlich oder sozialverträglich umsetzbar.

Aufgrund des vorgegebenen Automatismus der EU-Taxonomie, sollte bei der Festlegung des nationalen Standards immer berücksichtigt werden, dass die Anforderungen nicht nur in der Theorie, sondern auch in der Praxis umsetzbar sind. Sollten Wohngebäude aufgrund der Vorgaben der Taxonomie zukünftig nur noch unter verschlechterten Finanzierungsbedingungen möglich sein, da die Vorgaben der Taxonomie nicht erfüllbar sind, wird dies genau zum gegenteiligen Effekt führen. Die sozialen Folgen für den Vermietungsmarkt sind dabei noch nicht eingerechnet.

¹ Kurzgutachten zur Aktualisierung und Fortschreibung der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sowie zu Flexibilisierungsoptionen, Endbericht. Kassel, Dresden, Stuttgart, Hamburg, Köln, Berlin, 2018.

2.3 Robuste Gebäude

Alle Untersuchungen zeigen, dass die tatsächlichen Energieeinsparungen meist geringer ausfallen als die berechneten und dass die Abweichung mit höheren energetischen Anforderungen an ein Gebäude zunimmt. In vermieteten MFH ist ein wesentlicher Grund, dass die berechneten Energieeinsparungen von Lüftungsanlagen mit WRG nicht eintreten (während sie in selbst genutzten EFH üblicherweise eintreten). Da in MFH der Energieverbrauch für die Heizung bereits vergleichsweise gering ist, eine hygienische Warmwasserbereitung erfolgen muss und Verteilverluste auftreten, sparen höhere Standards meist weniger Energie als erwartet. Insbesondere EH 40 erfüllen im Bereich der MFH die Hoffnungen nicht, wie viele Projekte mit sogenannten Passivhäusern zeigen. Eine Vielzahl entsprechender Modellprojekte führte bei den Wohnungsunternehmen nicht zur Umsetzung in der Breite. Im Rahmen der KfW-Förderung wurden 2020 ca. 60 % der neu errichteten Mehrfamilienhäuser in höherem Effizienzstandard als GEG gebaut². Der Anteil der EH 40 und EH 40+ bei MFH ist uns nicht bekannt, dürfte aber deutlich unter dem Durchschnitt von 30 % der geförderten Gebäude liegen. Auch wegen der geringen Marktdurchdringung sind die ausgeführten Qualitäten höchster Standards noch nicht in der Breite robust.

Aus Gründen der Robustheit sollte der Effizienzstandard für MFH nicht verschärft werden. Auf gar keinen Fall ist ein genereller Standard EH 40 sinnvoll, der noch keine Marktdurchdringung hat und rechnerisch immer eine Lüftungsanlage mit WRG erfordert.

2.4 Klimaneutrale Beheizung und Warmwasserbereitung

Mit Blick auf Klimaneutralität ist die bisherige Verrechnung von Gebäudehülle und Anlagentechnik nicht mehr zeitgemäß, wenn aus politischen Gründen der Wärmeschutz der Gebäudehülle neuer MFH angehoben werden sollte. Die heutige Wärmenachfrage von MFH ist bereits effizient mit niedrigen Vorlauftemperaturen zu decken. Das größte Problem ist die hygienische Warmwasserbereitung mit 60 °C, was sich nicht durch Dämmstandards vermeiden lässt. Es darf nicht zur Bestrafung von Gebäuden kommen, die an Wärmenetze angeschlossen werden, die noch nicht die Treibhausgasemissionen und den Primärenergiefaktor vermindert haben, dies aber bis 2045 auf null bringen werden. Bei bereits primärenergetisch verbesserten Wärmenetzen führt der Passivhausstandard³ zwar zu einer Reduktion des Endenergiebedarfs, aber nicht zu einer Reduktion des Primärenergiebedarfs. Das mit Fernwärme versorgte Passivhaus hat aufgrund der notwendigen Hilfsenergie für die Lüftung sogar einen deutlich höheren Primärenergieverbrauch als ein Standard-Fernwärme-Gebäude EH 70.⁴ Untersuchungen zeigen darüber hinaus, dass mit den letzten Novellen MFH bereits überproportional verschärft wurden und dass eine weitere Verschärfung im Neubau zu Fehlregulierungen bei der Auswahl möglichst klimagerechter und kostengünstiger Fenster führen kann.⁵

² Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern lag der Anteil geförderter Gebäude bei 77 %.

³ Passivhausstandard entspricht etwa dem EH 40.

⁴ Forschungsprojekt Passivhäuser. Evaluierung der Gebäude am Piusplatz Süd. GEWOFAG Holding GmbH. München 2018.

⁵ Offermann, Markus; von Manteuffel, Bernhard: Studie zu H'T-Anforderungen. Sind die H'T-Anforderungen noch zeitgemäß? Ergebnispapier: Ecofys-Projektnummer UENDE17049

Mit dem heutigen GEG-Standard ist eine effiziente Versorgung der MFH mit erneuerbaren und fossilfreien Energien möglich. Ein Zero-Carbon-Ready-Neubaustandard sollte neben der Begrenzung der Wärmeverluste berücksichtigen, dass Wärmenetze und Stromnetz den Weg zur Klimaneutralität bis 2045 beschreiten.

2.5 Behagliche und gesunde Wohnungen

Die im Neubau nach GEG üblichen Standards für den Transmissionswärmeverlust führen auch bei starkem Frost zu Innenoberflächentemperaturen von 18–19 °C, höhere Dämmstandards verbessern das kaum. Ein Lüftungskonzept stellt gesunde Luftverhältnisse sicher – das muss keine Zu- und Abluftanlage mit WRG sein, es können ebenso Abluftanlagen oder Fensterfalzlüfter sein, immer in Verbindung mit einer üblichen Nutzung der Fenster (die in vermieteten Wohnungen auch bei einer Lüftungsanlage mit WRG stattfindet). Fälle der letzten heißen Sommer zeigten verstärkt, dass gerade hoher Wärmeschutz in Kombination mit einer Lüftungsanlage im Sommer zur Überhitzung von Wohnungen führt.

Aus Gründen der Behaglichkeit und Gesundheit sind Maßnahmen zu mehr sommerlichem Wärmeschutz notwendig statt höhere Effizienzanforderungen.

2.6 Bezahlbare Wohnungen

Für Mieter entsteht bei höheren energetischen Standards ein schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis, das in der Praxis noch ungünstiger ist, als in den Berechnungen. Höhere Effizienzstandards als nach dem GEG führen zu höheren Baukosten: für ein EH 40 durchschnittlich 264 EUR/m², was zu 0,71 EUR/m² mehr Kaltmiete führt. Bei einer erwartbaren Energieeinsparung von 17 Ct/m² also zu einer Warmmietenerhöhung von 54 Ct/m². Insbesondere der Wartungsaufwand (regelmäßige externe Kontrolle, Reinigung, Filtertausch) und Hilfsstrombedarf der Lüftungsanlage mit WRG erhöhen die laufenden Kosten mehr, als Energiekosten durch die Lüftungsanlage eingespart werden.

Eine Fokussierung auf EH 40 allokiert Mittel an einer wenig effizienten Stelle, denn die zusätzliche Treibhausgasminde rung wird besonders teuer erkauf t.

Um die Erhöhung der Warmmiete 0,54 Ct/m² zu vermeiden, müsste die Förderung entsprechend angepasst werden.

2.7 Wirtschaftlich baubare Wohnungen

Wirtschaftlich baubar ist jedes Gebäude, wenn die Höhe der Miete die Bau- und Grundstückskosten in angemessener Zeit, üblich sind in der Wohnungswirtschaft 50 Jahre, refinanziert. Allerdings hat sich aufgrund des hohen Anteils kurzlebiger Technik im Gebäude, die Nutzungsdauer auf 37 Jahre reduziert (vgl. Gutachten Walberg). Jede zusätzliche Anforderung an den Baustandard, nicht nur für den Klimaschutz, auch hinsichtlich Naturschutz, Brandschutz, Sicherheit von z. B. Elektroanlagen usw., verteuert das Bauen, verkürzt die Nutzungsdauer

und erhöht damit die Kaltmiete weiter. Die überwiegend elektrisch betriebenen, elektronisch und softwaretechnisch geregelten sowie regelmäßig zu wartenden technischen Einbauten erhöhen zusätzlich die Betriebskosten beim Mieter. Bauen für Menschen mit hoher Mietzahlungsfähigkeit ist kein Problem. Bauen für breite Schichten der Bevölkerung ist auf öffentliche Finanzierung der Baukostenerhöhung (die im öffentlichen Interesse erfolgt) angewiesen. Bislang wurde nicht nachgewiesen, dass EH 55, geschweige denn EH 40, wirtschaftlich baubar in dem Sinne sind, dass sie keine weitere Erhöhung der Warmmiete zur Folge haben. 2017 wurde gutachterlich nachgewiesen, dass der seit 2016 geltende Neubaustandard wirtschaftlich ist. Seitdem sind die Baupreise⁶ deutlich stärker gestiegen als die Energiepreise⁷. Bei einer weiteren Verschärfung des Neubaustandards wäre eine öffentliche Förderung der Differenz – und zwar mit Rechtsanspruch – zwingend, um bezahlbare Wohnungen wirtschaftlich zu bauen. Der Wohnflächenverlust durch dickere Außenwanddämmung und Lüftungsanlagen wirkt sich ebenfalls negativ auf die Wirtschaftlichkeit aus.

Öffentliche Mittel für mehr Klimaschutz sollten effizient eingesetzt werden, um möglichst viel Treibhausgase einzusparen. Es ist nicht sinnvoll, einen unwirtschaftlichen höheren Neubaustandard finanzieren zu müssen.

2.8 Förderung verlässlich gestalten und verstetigen

Ohne eine verlässliche Förderung werden die Ziele im Gebäudebereich nicht erreicht werden können. Die BEG-Förderung sollte daher auskömmlich finanziert werden, um nach der derzeitigen Umstellungsphase auch eine entsprechende Marktakzeptanz und Verlässlichkeit zu erreichen. Mögliche Kürzungen der Mittel wären daher kontraproduktiv, da sie das Signal an den Markt senden, dass man es doch nicht so ernst mit dem Klimaschutz im Gebäudebereich meint.

Nur durch die Beibehaltung von Zuschuss-Fördermöglichkeiten wären ambitionierte KfW-Standards in preisgünstigen Mietsegmenten überhaupt realisierbar (aus den oben genannten Gründen aber als Mindeststandard nicht sinnvoll).

Fazit:

Unter Abwägung aller gesellschaftlichen Anforderungen an das Wohnen sollte für Mehrfamilienhäuser der aktuelle GEG-Standard beibehalten werden und die BEG-Förderung ausreichend mit Mitteln ausgestattet werden.

⁶ z. B. von 2017 bis 2020 Wärmedämmverbundsysteme um 11,4 %, <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>

⁷ z. B. Verbraucherpreise für Erdgas um 2,7 % und für Fernwärme um 4,7 %, BMWi Energiedaten, Tabelle 26



3 Anlage

Hier finden Sie ein Beispiel der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, welches das Vorgehen zur Erreichung der Klimaziele beschreibt. Hier wird deutlich, dass der KfW40-Standard unter der Voraussetzung der guten Förderkonditionen des BEG durchaus Anwendung findet, nicht aber als gesetzlicher Mindeststandard realisierbar ist. Deutlich wird auch, dass das beispielgebende Unternehmen versucht, seine klimapolitischen Konzernvorgaben zukünftig konsequent an der Minimierung von CO₂ auszurichten.“

KfW 40 Standard im Neubau – Bewertung aus technischer und finanzieller Sicht eines Wohnungsunternehmens

Vorbemerkung

Die NHW hat sich gegenüber dem Land Hessen im September 2019 als erstes Wohnungsbauunternehmen im Rahmen einer öffentlich unterzeichneten Zielvereinbarung zur klimaneutralen Entwicklung Ihres Wohngebäudebestandes bis 2050 verpflichtet. Im Jahr 2018 und 2019 wurde eine detaillierte Klimastrategie mit einem Zeit-Maßnahmen-Kostenplan bis 2050 entwickelt, die auf eine 80%ige Reduktion der CO₂-Emissionen zwischen 2020 und 2050 abzielt. Der dahinterliegende Klimapfad entspricht dem <-2-Grad-Ziel des Paris-Abkommens.

Der Fokus der Klimastrategiemeasures liegt auf

- der Reduktion der CO₂-Emissionen;
- der Adressierung der Bestandsgebäude;
- der Wärmeversorgung der Gebäude mit möglichst selbst produzierten Erneuerbaren Energien als Hauptwirkhebel;
- der Realisierung eines guten Niedrigenergiestandards in Bestand und Neubau, um auf den Haupthebel positiven Einfluss zu nehmen und um der gesamtgesellschaftlich erforderlichen Reduktion der Energiebedarfe gerecht zu werden.

Für alle Neubauten des Anlagevermögens wurden im Rahmen der Klimastrategie 2018 neben der regenerativen Wärmeversorgung zwei Schritte festgelegt:

- die Einhaltung des KfW55-Standards ab der Bauantragsphase 2019;
- die Einhaltung des KfW40-Standards ab der Bauantragsphase 2025.

Aktuelle Fortschreibung der Klimastrategie

Die Erfahrungen bei der Realisierung des KfW55-Standards im Neubau und eine aktuelle Untersuchung regenerativer Energieversorgungstechnologien mit über 160 Varianten durch zwei unabhängige Ingenieurbüros für den Unternehmens-

bereich Neubau haben unterstrichen, dass eine Orientierung an Primärenergiestandards und KfW-Vorgaben nicht zwingend zur größtmöglichen CO₂-Reduktion führen. Da dies aber das vorrangige Ziel der Unternehmensstrategie ist, werden in 2021 CO₂-Zielvorgaben für den Neubau und den Bestand entwickelt, welche die KfW40-Vorgabe ersetzen sollen. Eine Inkraftsetzung ist für alle Projekte des Anlagevermögens ab Planungsbeginn 2022 geplant.

Nach Unternehmensberechnungen des Kompetenzzentrums Nachhaltigkeitsmanagement verhindern im Extremfall die Vorgaben des KfW40-Standards sogar die Realisierung einer der kurz- bis langfristig CO₂-seitig zielführendsten Versorgungsvarianten mit regenerativ versorgten Wärmepumpen.

Förderbedarfe

Die Klimastrategie 2019 hat einen zusätzlichen Förderbedarf von 56-60 Mio. Euro pro Jahr in den nächsten 30 Jahren ermittelt, um die anfangs genannten Klimaziele einhalten zu können. Hierbei ist ein jährlicher Anteil von mindestens 20 Mio. Euro als nicht rückzahlbarer Zuschuss erforderlich, damit die NHW mittelfristig wirtschaftlich handlungsfähig bleibt. Andernfalls würde sich die Eigenkapitalquote zu stark verschlechtern, um eine adäquate Refinanzierung zu ermöglichen. Auch die weiteren relevanten wirtschaftlichen Kennzahlen des Konzerns würden sich negativ entwickeln und somit das Unternehmen wirtschaftlich handlungsunfähig machen.

Diesen Berechnungen liegt eine 80%-CO₂-Reduktion zwischen 2020 und 2050 zugrunde und die aktuell günstige Situation an den Kapitalmärkten. Eine Verschärfung der Ziele auf 100% CO₂-Reduktion und auf 2045 statt 2050 erfordert nicht nur zwingend den Einbezug der Sektorkopplung mit dem Energiesektor sondern voraussichtlich auch höhere Förderbedarfe.

Eine ausreichende Mittelausstattung der BEG-Förderung ist also kurz- bis langfristig unabdingbar.

Unabdingbar ist ebenfalls, dass die KfW-Standards KfW55 und KfW40 im Neubau und selbstredend auch die Standards in der Bestandsentwicklung förderfähig bleiben. Ohne eine hinreichende Zuschussförderung sind die ambitionierten Maßnahmen der Klimastrategie nicht umsetzbar und die Klimaziele würden zwangsweise verfehlt werden.

Dies ist insbesondere entscheidend, da die NHW ihren sozialen Auftrag preisgünstigen Wohnraums mit den ambitionierten Klimaschutzzielen verbinden muss.

Bewertung aus technischer Sicht

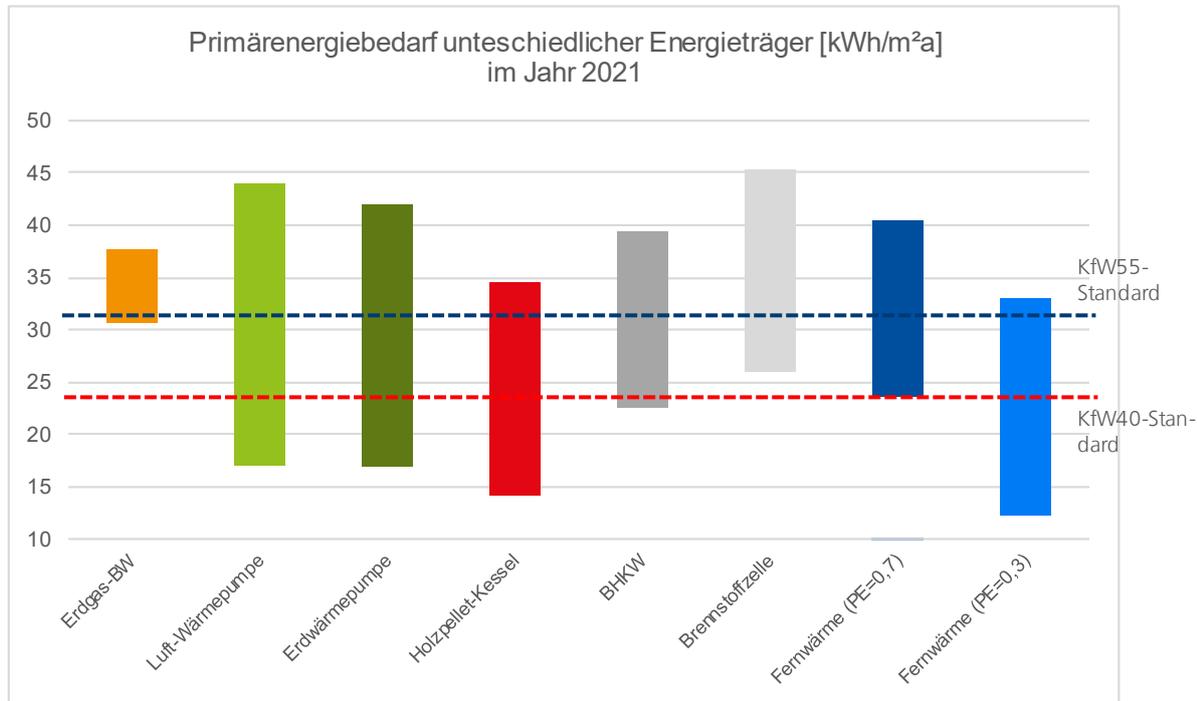
- Energetische Standards nach GEG fokussieren nur auf den berechneten Primärenergiebedarf, nicht auf die tatsächlich im Gebäude verbrauchten Energiemengen.
- Niedriger Primärenergiebedarf bedeutet nicht automatisch niedrige CO₂-Emissionen.

- Es besteht ein deutlicher Fehlanreiz hinsichtlich strombasierter Wärmeversorgungssysteme: Selbst regenerativ versorgte Systeme können nach GEG mit max. 30% als CO₂-neutral bilanziert werden. Der Rest wird mit dem deutschen Strommix bilanziert. D.h. mit heutigem Bilanzierungsfokus auf CO₂ besteht die Gefahr, eine der derzeit vielversprechendsten Technologien bilanziell schlechter darzustellen und damit im schlechtesten Fall Investitionsentscheidungen negativ zu beeinflussen. Der Entwicklung des Ausbaus regenerativer Energieversorgungssysteme wird nicht Rechnung getragen – die CO₂-Emissionen von Strom werden in Richtung 2050 deutlich sinken.
- Hohe Energiestandards sind nach den aktuellen gesetzlichen Bilanzierungsregeln nur mit dem Einsatz von Energieträgern zu erreichen, die aktuell schon als regenerativ angesetzt werden können. Es besteht hier ein Ungleichgewicht, da dies beim Bezug von Fernwärme aus regenerativen Quellen im Gegensatz zum Bezug von Öko-Strom möglich ist.
- Die Umsetzung stark technisierter Gebäude wird durch den KfW40 Standard gefördert, da je nach verwendetem Energieträger nur so die Anforderungen umzusetzen sind – die Nutzerakzeptanz dieser Gebäude dagegen ist schwierig, da sie die Individualität des Nutzerverhaltens einschränkt (Beispiel: kontrollierte Wohnraumlüftung). Dies hat oftmals zur Folge, dass im Betrieb Wartungs- und Instandhaltungskosten steigen sowie dass die Gebäude die berechneten Energiebedarfe in der Praxis nicht einhalten und dadurch mehr Emissionen induzieren.

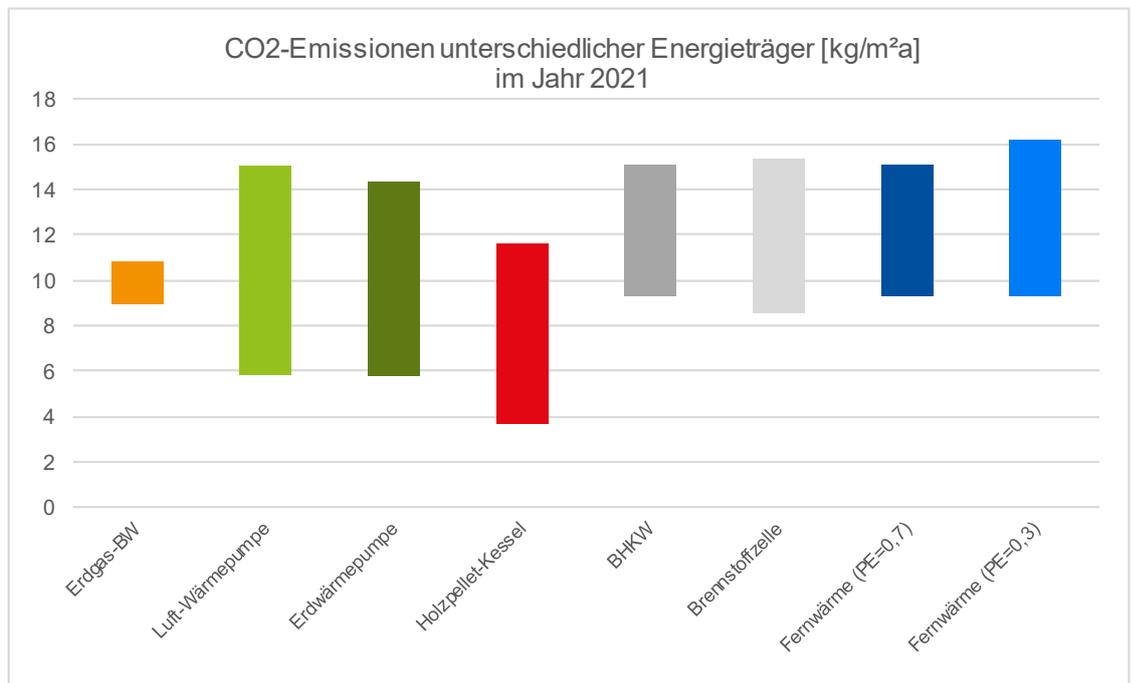
Variantenbetrachtung regenerativer Wärmeversorgung

Für ein fiktives Neubauvorhaben wurden unterschiedliche Energieträger für die Wärmeerzeugung in Kombination mit unterschiedlichen zusätzlichen Komponenten der Technischen Gebäudeausrüstung betrachtet. Das Ergebnis zeigt ein Spektrum im Primärenergiebedarf und in den CO₂-Emissionen. Je mehr Technik-Komponenten verwendet wurden, desto geringer wurden der Primärenergiebedarf und die CO₂-Emissionen. Gegenläufig verhält es sich mit den Lebenszykluskosten: umso mehr Technik im Gebäude verbaut wird, umso höher sind nicht nur die Kosten der Erstinvestition sondern auch die Folgekosten im Betrieb und der Instandhaltung.

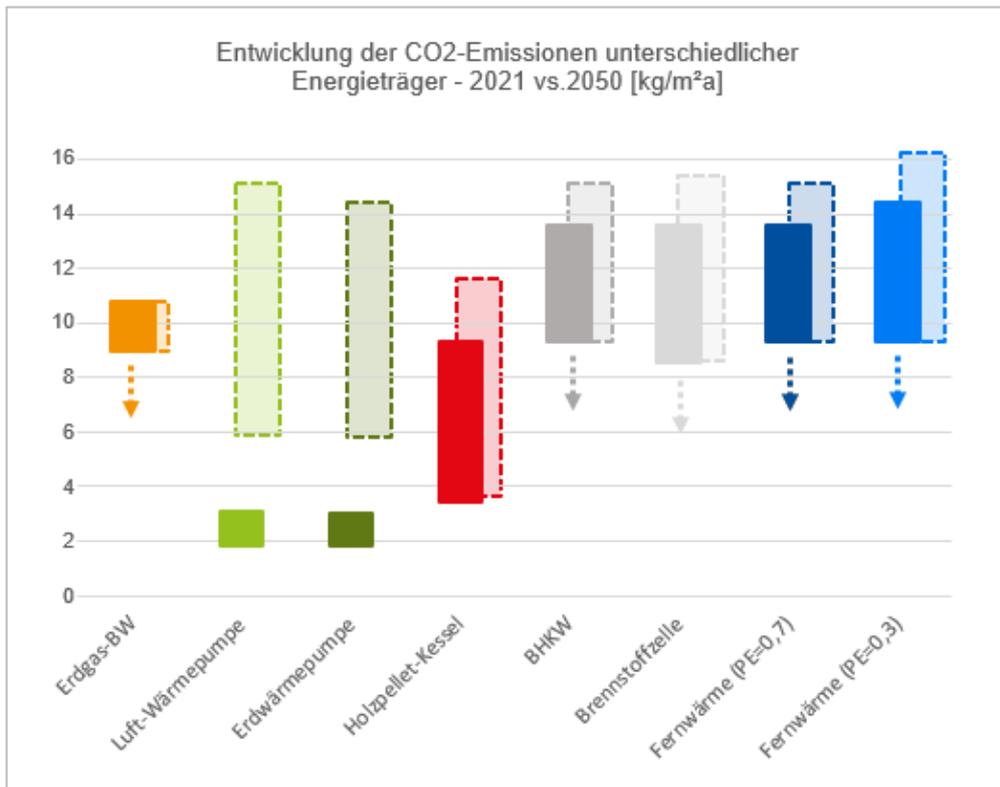
Die folgenden Grafiken zeigen zum einen die unterschiedlichen Primärenergiebedarfe je verwendetem Energieträger (Grafik 1). Zum anderen werden die dazugehörigen CO₂-Emissionen abgebildet, nicht nur in dem aktuellen Jahr 2021 (Grafik 2), sondern auch mit ihrer Entwicklung bis 2050 (Grafik 3).



Grafik 1 – Spektrum Primärenergiebedarf für unterschiedlich technisch ausgestattetes Gebäude, je Energieträger



Grafik 2 – Spektrum CO2-Emissionen für unterschiedlich technisch ausgestattetes Gebäude, je Energieträger in 2021



Grafik 3 – Spektrum CO₂-Emissionen für unterschiedlich technisch ausgestattetes Gebäude, je Energieträger in 2021 und 2050⁸

Legende: CO₂-Emissionen heute – transparent mit gestricheltem Umriss
 CO₂-Emissionen 2050 – ausgefüllt
 Pfeile gestrichelt – es wird erwartet, dass der regenerative Anteil an der Erzeugung dieser Energieträger auch steigen wird, belastbare Zahlen hierzu liegen jedoch noch nicht vor

Bewertung aus finanzieller Sicht

Höhere Baukosten

Durch die Verpflichtung auf einen KfW40-Neubaustandard würden alle geplanten Neubauvorhaben deutlich teurer:

Exemplarisches Beispiel: Neubauvorhaben mit ca. 250 WE

- Variante KfW 55 -Gesamtprojektkosten (KG 100-700) in Höhe von ca. 3.160 €/m²
- Variante KfW 40 -Gesamtprojektkosten (KG 100-700) in Höhe von ca. 3.320 €/m²
- Mehrkosten, bezogen auf das Gesamtprojekt: 3,3 Mio. €, bzw. 5% (160 €/m²)

Durch notwendige Änderungen in der Entwurfs- und Ausführungsplanung wird es zu Mehrkosten kommen. Die für KfW40 notwendige aufwendigere Haustechnik wird wartungsintensiver und schadensanfälliger sein und zu höheren laufenden Instandhaltungskosten führen.

⁸ Vereinfachte Darstellung mit pauschalem prozentualen Ansatz für Strom bei dezentraler Warmwassererzeugung, Datenbasis für Entwicklung der CO₂-Emissionen von Strom: ifeu 7-03-17 Untersuchung zu Primärenergiefaktoren, Studie für das BMWi

Durch erhöhte Baukosten werden sich die Renditen der geplanten Neubaumaßnahmen deutlich verschlechtern. Die Hürden für neu akquirierte Projekte werden somit immer höher und deutlich weniger Projekte könnten künftig projektiert werden.

Höhere Finanzierungskosten

Ohne die Möglichkeit Fördermittel in Anspruch zu nehmen, werden sich die Renditen weiter verschlechtern. Aktuell nehmen wir KfW-Darlehen und ab 01.07.2021 die BEG-Zuschüsse in Anspruch. Dies würde entfallen, wenn KfW40 der nicht geförderte Standardfall wäre. Über 10 Jahre wären das in o.g. Beispiel rund 1,5 Mio.€ für KfW-Darlehen, die BEG-Zuschüsse liegen deutlich höher. Die Benennung konkreter Zahlen-, bzw. Projektbeispiele ist noch nicht möglich, da die Beantragung erst seit Anfang Juli 2021 möglich ist und noch keine Praxiserfahrung vorliegt.

Allgemeine Auswirkungen

Als Bestandshalter, mit der Aufgabe bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, werden wir immer einen hohen Anteil an Neubau-Wohnungen mit moderaten (geförderten) Mieten haben. Je höher die Herstellungskosten sind und die Mieten auf gleichbleibendem Niveau gehalten werden sollen, desto stärker sinkt die Wirtschaftlichkeit der Projekte. Um die Wirtschaftlichkeit auf dem gleichen Niveau wie zu halten, müssten die Mieten deutlich angehoben werden → politischer Zielkonflikt!

Für die NHW würde dies einen deutlichen Rückgang der Investitionstätigkeit in den Neubau bedeuten. Eine Schaffung von Wohnraum und dadurch weiteres Wachstum würde deutlich langsamer erfolgen.

- Deutlich höhere Investitionskosten für KfW40 Standards reduzieren den Umfang an möglichen Neubauvorhaben.
- Notwendige Renditeanforderungen zum Erhalt der Wirtschaftsfähigkeit eines Unternehmens erschweren die Möglichkeiten, Wohnraum im preisgünstigen Segment anbieten zu können.
- Nur durch die Beibehaltung von Zuschuss-Fördermöglichkeiten sind ambitionierte KfW-Standards in preisgünstigen Mietsegmenten realisierbar. Ein Wegfall in Kombination mit einer Pflichtvorgabe würde zwangsweise unternehmerische Überlegungen begünstigen, die die Umlenkung von Investitionen statt in die Neuschaffung von Wohnraum in die Ertüchtigung des Bestandes bewirken.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 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>