



Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird ohne Förderung die Situation im bezahlbaren Wohnraum weiter verschärfen und verharrt im fossilen Zeitalter. Angesichts der dramatischen Situation ist seitens der Politik mehr Kreativität gefordert.

Die Änderung des GEG fällt in eine Zeit, die durch ein Dilemma am Wohnungsmarkt gekennzeichnet ist: Einerseits besteht unzweifelhaft massiver Bedarf an Neubau, andererseits verhindern Förderstopps sowie Lieferengpässe, Inflation, und Zinserhöhungen massiv die Neubauvorhaben. Die Koalitionsparteien im Bund haben das Ziel von 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr ausgegeben und möchten dies im Bündnis für bezahlbaren Wohnraum voranbringen. Dieses Ziel ist jedoch bereits jetzt illusorisch. Es muss alles versucht werden, um wenigstens die ebenfalls vorgesehenen 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr zu erreichen. Der EH55-Standard als gesetzliche Untergrenze zementiert jedoch in Kombination mit einer erdrückenden Marktlage den Neubauhalt, es sei denn, er wird mit einer Förderung für den bezahlbaren Wohnraum versehen. Zudem muss er Wege für innovative Klimaschutzansätze ermöglichen.

Dramatisch schlechte Ausgangsbedingungen am Wohnungsmarkt verschärfen die Notwendigkeit kreativer Lösungen

Bereits die Corona-Pandemie und die damit verbundenen weltweiten Lockdowns haben zu gravierenden Lieferengpässen geführt. Im Juli 2021 teilte das Statistische Bundesamt mit, die Erzeugerpreise von Baustoffen seien zwischen 38% und 83% gestiegen.

Seither haben sich die Bedingungen für den Wohnungsbau von verschiedenen Seiten weiter zu einer toxischen Mischung verdichtet: Die Gesamtinflation ist im April auf 7,4% gestiegen. Im Februar 2022 teilte das Statistische Bundesamt mit, die Preise

für Holz seien im Jahresdurchschnitt so stark gestiegen wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949. Gleichzeitig sind die Bauzinsen in fünf Monaten von 0,9% auf heute 2,5% gestiegen und die BaFin hat mit einem Eigenkapitalpuffer von 2% für Immobilienkredite das Kapital weiter verknappt und verteuert. Die Folge ist bereits jetzt Attentismus der Wohnungsunternehmen. In einer Umfrage des GdW unter seinen Mitgliedern gaben 70,7% an, dass sie unter den derzeit geltenden Bedingungen Neubauprojekte zurückgestellt oder aufgegeben haben.

Der bezahlbare Wohnraum - nicht nur als sozialer Wohnungsbau, sondern auch im Bereich von

8 bis 10 EUR/m² - muss angesichts dieser Situation gefördert und von Auflagen befreit werden, um so viel Neubau zu retten wie möglich. Der Referentenentwurf zur Änderung des GEG wird dieser Situation nicht gerecht.

EH 55-Standard ohne Förderung verschärft den Stopp von Wohnungsneubau im bezahlbaren Segment – auch für eine Zeit mit besseren Rahmenbedingungen

Die aktuellen energetischen Anforderungen an Wohnungsneubau führen zu einer Marktmiete zwischen 12 und 14 EUR/m². Darin sind die jüngsten Preissprünge noch nicht abgebildet. Die Verschärfung der Standards zementiert diese Preise am oberen Ende

der Spanne. Die Kombination aus verschärften Standards, nicht gegebener Förderung und der Mangellage an Markt führt zu Mietsteigerungen bis zu 1,53 Euro pro Quadratmeter. Die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus vermag dies derzeit noch auf 6 bis 8 EUR/m² zu drücken, weil die „Klimamilliarde“ zum Ausgleich der weggefallenen EH55-Förderung eingesetzt werden kann. Das bedeutende Segment des "bezahlbaren Wohnraums" (8-10 EUR/m²) jedoch, der Wohnraum für die übergroße Mehrheit der Bevölkerung, die ihre Miete aus eigener Kraft erwirtschaftet, wird systematisch gefährdet. Zu diesen Mieten ist der Neubau finanziell nicht darstellbar. Der Referentenentwurf selbst stellt fest, dass durch den Stopp der EH 55-Förderung der Bau erschwert wird. Schlussfolgerung des Entwurfs: Der Standard muss gesetzlich erzwungen werden. Das ist in der derzeitigen Situation nicht nur zynisch, sondern belegt auch, dass es sich in der Realität nicht um einen marktgerechten und daher bezahlbaren Standard handelt, wie oft behauptet wird. Zumal im Bereich der Mehrfamilienhäuser gilt, dass der EH-55-Standard gebaut wurde, weil er gefördert wurde.

Anforderungen des Referentenentwurfs verharren im fossilen Zeitalter und wirken kontraproduktiv

Auch wenn die makroökonomischen Rahmenbedingungen sich wieder entspannen, was derzeit nicht abzusehen ist, und eine Förderung für den sozialen Wohnraum existiert, wirken sich die Schwachstellen des GEG für den Klimaschutz kontraproduktiv aus. Neben einer unverzichtbaren Förderung müssen daher zielgenauere Instrumente verankert werden.

Die Verrechnung von Wärmeschutz mit Primärenergie stammt aus fossilen Zeiten. Heute geht es um Treibhausgasminde rung im Lebenszyklus, darunter um einen guten (aber nicht maximalen) Wärmeschutz und die Versorgung mit erneuerbaren Energien.

Der Wärmeschutz eines EH55 ist auf Hochleistungsdämmstoffe der Petrolchemie ausgelegt. Zunehmend werden aber auch Neubauten mit recycelten und/oder nachwachsenden Rohstoffen errichtet. Diese Konzepte zeigen ihre klimaschonenden Stärken nicht im Dämmstandard, sondern im Lebenszyklus des Gebäudes. Daher müsste jedenfalls eine Innovationsklausel gleichwertige Lösungen im Lebenszyklus erlauben.

Zudem darf der EH55-Standard nicht dazu führen, dass der Anschluss an ein Wärmenetz wegfällt, hier sind Transformationspläne zu berücksichtigen.

Fazit

Die Verschärfung des Baumindeststandards im GEG führt in Kombination mit den drückenden Bedingungen am Markt und vielen weiteren existierenden und geplanten Auflagen dazu, dass im Segment des bezahlbaren Wohnraums der Neubau gestoppt wird. Um dort das Schlimmste zu verhindern, muss es zu einer korrespondierenden Förderung des bezahlbaren Wohnraums kommen. Zudem sind im Sinne des Klimaschutzes die GEG-Instrumente neu auszurichten, damit im Lebenszyklus optimiert werden kann.



Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Die Wohnungsunternehmen im GdW geben über 13 Millionen Menschen in ganz Deutschland ein Zuhause.

Das sind unsere Argumente, was sagen Sie dazu?

Kontakt:

GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöfer Str. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199
mail@gdw.de

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles

weitere Informationen im Web:
gdw.de

© GdW, Mai 2022