

Vorschläge zur Weiterentwicklung der KfW-Förderung

Infolge Baupreissteigerungen und durch allgemein gestiegene Anforderungen an die verschiedensten Qualitäten im Wohnungsbau (z. B. Sicherheit, Barrierearmut, Schall, Energie) sind Baukostensteigerungen eingetreten, die für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen die Gefahr vergrößern, keine bezahlbare Wohnung mehr zu finden.

Die Bundesregierung sollte infolge der gestiegenen Baukosten für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen u. a. für eine grundlegende Anpassung der Förderpolitik durch die KfW Bankengruppe sorgen: Nicht die teuersten Modernisierungsmaßnahmen dürfen am stärksten gefördert werden, sondern diejenigen, die den besten Kosten-Nutzen-Effekt auch für den Mieter und Nutzer bringen. Nur so können Mietanstiege gebremst und die Klimaschutzziele erreicht werden.

Der GdW hat vier Bausteine erarbeitet, um in der bestehenden Systematik Effekte zu erreichen, die vermehrten Klimaschutz und verbesserte Energieeffizienz mit der Bezahlbarkeit des Wohnens verbinden. Dies sind

1. Anpassungen bei der Neubauförderung betreffend KfW-70- oder KfW-65-Häuser,
2. Übernahme von Erfahrungen der InnovationCity Ruhr für die Förderung von Einzelmaßnahmen im Gebäudebestand,
3. Anpassung der Förder-Anforderungen in Fällen lokaler Gewinnung erneuerbarer Energien im Neubau und im Bestand und
4. die Förderung von Zertifikaten für den nachhaltigen Neubau von Wohngebäuden.

Die Vorschläge im Einzelnen:

1. Neubau

Ein Weiterführen der Förderung für KfW-70-Häuser wäre ein starkes politisches Signal in Richtung Begrenzung der Wohnkosten im Neubau:

- Im KfW-Programm Energieeffizient Bauen (153) sollte das KfW-70-Haus nicht nur im Rahmen der Länderförderung für den sozialen Wohnungsbau, sondern allgemein weitergefördert werden.
- Für den sozialen Wohnungsbau sollte für KfW-70-Häuser ein Tilgungszuschuss von 5 % vorgesehen werden. Die Tilgungszuschüsse für die KfW-55 und KfW-40-Häuser sollten entsprechend angepasst werden.

Begründung:

Ein KfW-70-Haus ist nicht nur primärenergetisch 5 % besser als die EnEV-Anforderung, sondern beim Wärmeschutz sogar 15 % besser:

- Anforderung EnEV: die Primärenergieanforderung entspricht 75 % vom Referenzgebäude und der Wärmeschutz (d. h. HT') entspricht dem Referenzgebäude,
- Anforderung KfW-70: die Primärenergieanforderung entspricht 70 % vom Referenzgebäude und der Wärmeschutz (HT') entspricht 85 % von HT' des Referenzgebäudes, also 85 % der EnEV-Anforderung.

Im Jahr 2014 waren $\frac{3}{4}$ aller im Neubau geförderten Wohneinheiten (Basiskreditzusagen) KfW-70-Häuser. Nur 18 % waren KfW 55 und 6 % KfW 40. Die Förderintensität für KfW 70 ohne Tilgungszuschuss ist gering.

Bei einem Bauvolumen von 50.000 Wohnungen würden bei geförderten Baukosten in Höhe von 100.000 EUR/pro Wohnung bei einem Tilgungszuschuss von 5 % ein Fördervolumen in Höhe von 250 Mio. EUR entstehen.

Hinweis: Die Erhöhung des Förderhöchstbetrages pro Wohneinheit von 50.000 auf 100.000 EUR tritt zum 01.04.2016 in Kraft.

Alternativvorschlag:

- Einführung einer Zwischenstufe zwischen der Anforderung der EnEV und dem KfW-55-Haus z. B. als KfW-65-Haus mit 5 % Tilgungszuschuss.

2. Gebäudebestand – Geringere Standards bei Einzelmaßnahmen

Um möglichst schnell Investitionen in Energieeffizienz und Klimaschutz anzuregen und dabei die Wohnkosten zu begrenzen wird vorgeschlagen, im Gebäudebestand

- Zuschüsse für Einzelmaßnahmen alternativ zum Kredit auch für Wohnungsunternehmen zu gewähren und
- Einzelmaßnahmen mit Anforderungen, die der EnEV entsprechen, zu bezuschussen sowie
- Einzelmaßnahmen in Höhe der KfW-Anforderungen höher als derzeit zu bezuschussen.
- Speziell für Quartierskonzepte, weil hier eine schnelle Breitenwirkung erfolgt.

Begründung:

Der Vorschlag lehnt sich an die Ausgestaltung der Förderrichtlinie der Stadt Bottrop im Rahmen der Stadterneuerung im Stadtumbaugebiet Innenstadt / Innovation City an. In Bottrop konnte damit eine Sanierungsrate von 3% p.a. erreicht werden, jeder EUR Fördermittel löste 7 EUR Investition aus. Die dortige Förderrichtlinie fördert Einzelmaßnahmen, die die Anforderungen der EnEV Anlage 3 erreichen, mit 8% bis zu 25% Zuschuss. Es werden nur bis zu 5 Gebäude / Immobilien vom selben Antragsteller in einem Kalenderjahr gefördert. In Übertragung auf eine bundesweite Förderung schlagen wir vor, außerhalb von Quartierskonzepten max. 5 Gebäude und als Quartierskonzept max. 5 Quartiere mit je min. 5 Gebäuden (wegen der Breitenwirkung) pro Antragsteller in einem Kalenderjahr zu fördern.

Diese Art der Förderung unterstützt entscheidend das klimafreundliche und sozialverträgliche Wohnen und trägt zur Begrenzung der Wohnkosten bei.

3. Geringere Rolle des Wärmeschutzes bei Nutzung lokaler erneuerbarer Energien

Die KfW-Programme 151 / 152 Energieeffizient sanieren und 153 Energieeffizient Bauen sollten dahingehend weiterentwickelt werden, dass bei Lösungen, die erneuerbare Energie lokal ernten, d. h. deren Primärenergiebedarfsminderung nicht auf dem Einkauf CO₂- bzw. primärenergie- armer Energieträger beruht, eine Anforderung ausschließlich an den Primärenergiebedarf stellt.

Der Wärmeschutz (H_T') sollte lediglich den Wert des Referenzgebäudes nicht übersteigen. Es sollte ein Mindestanteil lokal zu gewinnender regenerativer Energie vorgegeben werden. Dies sollte auch für Wärmenetze gelten, die den Mindestanteil erneuerbarer Energie lokal gewinnen.

Begründung:

In Konzepten, die ein Gebäude mit lokal gewonnener erneuerbarer Energie versorgen (z. B. Solarthermie, Speicherung, Wärmepumpe), muss die Qualität der Gebäudehülle garantieren, dass der Endenergiebedarf erneuerbar gedeckt werden kann. Die Höhe der Endenergie spielt insofern eine Rolle, ist aber hinsichtlich der Energiekosten weniger bedeutend. Der Planer muss das wirtschaftlich Günstigste aus Investition in die Anlagentechnik und in die Gebäudehülle ermitteln. Dabei hat sich gezeigt, dass diese Konzepte bei Einhaltung des Primärenergiebedarfs z. B. eines KfW-55-Hauses unnötigerweise mit so viel Wärmeschutz versehen werden, wie im KfW-55-Haus gefordert wird. Eine geringere Anforderung an den Wärmeschutz hätte für das Funktionieren des Konzeptes gereicht. Die Dimensionierung sollte daher – mit einer gewissen Obergrenze – dem Planer überlassen werden.

Darüber hinaus kann sich die Summe der aufgewendeten fossilen Primärenergie für die Herstellung der gedämmten Gebäudehülle und dem Energieverbrauch im Betrieb erhöhen, wenn im laufenden Betrieb sehr wenig Primärenergie eingesetzt wird, z.B. bei Anlagenaufwandszahlen $e_p < 0,4$ (d. h. dass nur 40 % des zu deckenden Energiebedarfs aus fossilen Quellen stammen).

4. Förderung von Zertifikaten für nachhaltiges Bauen

Ab 01.04.2016 wird im Programm 431 ein Zuschuss für die Baubegleitung neu eingeführt. Der Zuschuss kann für Neubauvorhaben beantragt werden, für die ab dem 01.04.2016 im Programm Energieeffizient Bauen (153) ein Antrag gestellt wird. Zusätzlich soll die Erstellung von Zertifikaten für nachhaltiges Bauen sowie die dafür notwendigen Leistungen mit einem Baubegleitungszuschuss gefördert werden. Die Merkblätter dafür sollen Ende Februar 2016 veröffentlicht werden.

Nach uns derzeit vorliegenden Informationen soll die Förderung immer die Baubegleitung voraussetzen. Für ein Zertifikat für nachhaltiges Bauen ist ein zusätzliches Ankreuzen auf dem Antrag vorgesehen. In der Förderung bestünde aber kein Unterschied.

Damit wird die Förderung keinen Anreiz für die Anwendung von Systemen für nachhaltiges Bauen geben. Insbesondere wegen der Kopplung an eine Förderung im Programm Energieeffizient Bauen und bei Wegfall der Förderung von KfW-70-Häusern fällt der Anreiz weg. Deswegen sollten Zertifikate für nachhaltiges Bauen unabhängig von einer Förderung im

Programm Energieeffizient Bauen und unabhängig von einer Baubegleitung mit einem Zuschuss gefördert werden.

- Der geplante Zuschuss in Höhe von 50 % der Kosten, aber maximal 4.000 Euro pro Vorhaben, sollte mit Erteilung des Zertifikats (Einreichung des Zertifikats bei der KfW) gewährt werden.

02.02.2016