

vdw Postfach 61 20 30061 Hannover

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt,
Energie, Bauen und Klimaschutz
Archivstraße 2
30169 Hannover

17. August 2020

Stellungnahme zum Entwurf der Sonderregelungen für Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung zur Bewältigung der Auswirkungen der COVID19-Pandemie

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf

„Entwurf der Sonderregelungen für Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung zur Bewältigung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (SR- Wohnraumförderung COVID-19)“

nimmt der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw Niedersachsen Bremen) wie folgt Stellung:

1. Allgemeines

Der vdw Niedersachsen Bremen hält es für sehr wichtig, dass im Rahmen des Nachtragshaushaltes 50 Millionen Euro für den sozialen Wohnungsbau (Wohnen im Bestand des sozialen Wohnungsbau – energetische Sanierung (insb. Studentisches Wohnen)) zur Verfügung gestellt werden.

In der aktuellen Lage ist damit zu rechnen, dass Investitionsmaßnahmen zurückgehen. Anstehende energetische Sanierungsmaßnahmen sind jedoch sehr wichtige Instrumente im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Daher ist es sehr erfreulich, dass die Umsetzung solcher Maßnahmen gesondert gefördert werden soll, um eine konsequente Umsetzung auch in der aktuellen Krise zu ermöglichen.

2. Zum Förderprogramm

Die vorgesehene Förderung knüpft an das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 55 bzw. 70 an. Für Neubaumaßnahmen kann ein solcher Standard sinnvoll sein.

Für Bestandsmaßnahmen hingegen ist die Anknüpfung an den KfW-Standard nicht zielführend. Die getroffenen Regelungen stellen deutlich zu hohe Anforderungen und können in der Bestandsmodernisierung zum Teil überhaupt nicht umgesetzt werden.

Um die Niveaustufen zu erreichen, müsste bei einer Bestandsmodernisierung neben der Dämmung der Gebäudehülle, dem Einbau neuer, energieeffizienter Fenster und der Modernisierung der Heizungsanlage (= i.d.R. Umstellung von Gas-Etagenheizungen auf einen zentralen Gas-Brennwert-Kessel) auch ein zentraler Warmwasserspeicher mit Zirkulationsleitungen (statt modernster, energieeffizienter Durchlauferhitzer) eingeplant werden. Bereits mit dem Niveau KfW 70 werden darüber hinaus sehr teure, regenerative Energieerzeugungsformen (Wärmepumpen, Photovoltaik, etc.) zum Einsatz kommen müssen.

Dies ist oftmals bei Bestandsgebäuden nicht oder nur mit deutlich erhöhten Kosten für die Modernisierung möglich. Die Kosten liegen beim KfW-Standard 70 und besser bei mehr als 30 % der Gesamtkosten im Vergleich zum Niveau des KfWStandards 100. Damit wird der Anreiz dieses eigentlich zur Bewältigung der Folgen der COVID-19-Pandemie gedachten Förderprogramms deutlich geschmälert. Bereits eine Sanierung von Altbeständen nach KfW 100 führt in der Regel zu einer erheblichen Energieeinsparung. Diese liegt bei einer Einsparung von ca. 60 % des bisherigen Energieverbrauchs.

Die Förderung hätte eine wesentlich stärkere Breitenwirkung bei der so dringend notwendigen Sanierung der Altbestände, wenn statt eines festen KfW-Standards die tatsächliche Energieeinsparung berücksichtigt werden würde. Auf diese Weise wird ein Anreiz geschaffen, bislang überhaupt noch nicht sanierte Altbestände energetisch zu sanieren und so zu einer erheblichen Einsparung des Energieverbrauchs beizutragen. Ansonsten führt die Anforderung, dass ein KfWStandard 70 oder besser hergestellt werden muss, voraussichtlich nur dazu, dass bereits energetisch gut sanierte Gebäude noch einmal auf einen besseren Standard gebracht werden. Die tatsächliche Energieeinsparung ist dabei jedoch bei weitem nicht so hoch.

Der vdw schlägt daher vor, eine angemessene prozentuale Verringerung des Energieverbrauchs als Maßstab heranzuziehen.

Alternativ wäre es sinnvoll, wenn auch nach KfW 100 modernisierte Gebäude von dieser Förderung profitieren würden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin