

Auszug eines Fachbeitrags zum Thema KfW-Förderstopp des Energieberaters Stefan Preiß (mit seiner Genehmigung)

Autor: Stefan Preiß

- Dozent für: Gebäudeenergieberatung, dena- Energieeffizienz-Experten, Energieberater für Baudenkmale, dezentrale und kommunale Energiesysteme
 - Energieberater für Baudenkmale
- Energieeffizienz-Experte für Effizienzhäuser 55 und 40
 - Sachverständiger KfW 159 - altersgerecht Umbauen
 - dena-Request Beauftragter für Qualitätssicherung
 - Gebäudeenergieberater (HWK)
 - stv. Vorsitzender IKOWO eV.
 - Gipser- und Stuckateurmeister
 - Betriebswirt (ITB)
- zertifizierter Schimmelsanierer

... über eine drastische Reduzierung der Förderung von Sanierungen wurde jedoch kein Wort verlautbart. Hier zu kürzen, halte ich für völlig falsch, denn wir brauchen eigentlich eine Sanierungsquote von 2% und liegen bei 0,69%. Über Wohnraummangel brauche ich sowieso nichts zu sagen.

Eine Subvention ist kein Rechtsanspruch und kann geändert werden, wenn das politisch gewollt oder nicht finanzierbar ist. Der Punkt, warum der gesamte Markt in Aufruhr ist, ist ausschließlich, **wie** das gemacht wurde.

Ich bearbeite diese Programme bereits seit Angela Merkel als Umweltministerin das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm ins Leben gerufen hat. Bis zum Ende der Ära Merkel gab es unzählige Änderungen mit höheren Anforderungen. Da der Markt sehr lange Vorlaufzeiten in der Planung hat, wurden Programmänderung meist ein Jahr im Voraus bekannt gegeben und die neuen Kriterien waren einsehbar. So hatte der Markt Planungssicherheit und konnte die - auf dem bestehenden Programmen - geplanten und im Bau befindlichen Bauvorhaben in aller Ruhe abwickeln. Noch nicht verkaufte Restanten in kernsanierten Gebäuden hat der Bauträger bei der KfW beantragt und an spätere Erwerber überschrieben. Das hat, ohne Schaden am Markt anzurichten, über Jahrzehnte sehr gut funktioniert.

Erstmals wich Robert Habeck Ende Oktober 2021 davon ab und hat angekündigt, dass das Effizienzhaus 55 Ende Januar 2022 gestrichen wird. So hatte der Markt nur noch 3 Monate Zeit, Anträge zu stellen und es gab einen riesigen Run auf das Programm. Milliarden wurden nach-

Auszug eines Fachbeitrags zum Thema KfW-Förderstopp des Energieberaters Stefan Preiß (mit seiner Genehmigung)

geschoben und das Programm musste bereits am 21. Januar mangels Finanzierung geschlossen werden. Das war der Auslöser der Baukrise, welche durch den Angriffskrieg Russlands verschärft wurde. Ca. ein Drittel meiner Bauträger hat das nicht überstanden und wurde insolvent. Die überlebenden Bauträger sind finanziell angeschlagen.

Jetzt hat das Wirtschaftsministerium das Ganze noch getoppt und ohne Vorankündigung das laufende Programm gestoppt. Hätte man die Änderungen jetzt veröffentlicht und den 1.1.2027 als Termin angegeben, hätte sich die Branche sicherlich nicht gefreut, aber es hätte keine Existenzängste ausgelöst. Die in der Pressemitteilung des Wirtschaftsministeriums angeführte Begründung, dass der Baubranche dadurch Planungssicherheit gegeben wird, wird als Verhöhnung empfunden.

Wie wirkt sich dieses Vorgehen konkret auf den Markt aus?

1. Momentan werden keine Wohnungen mehr verkauft.
2. Noch nicht verkaufte Wohnungen lassen sich sehr viel schlechter platzieren, da die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben ist. Globalerwerber – wie Versicherungen und Fonds – treten vom Kauf zurück.
3. Mit dem Bau wird aber erst begonnen, wenn ausreichend viele – bei Baudenkmalen wegen der AfA alle – Wohnungen verkauft sind. Dadurch kommt es zu langen Verzögerungen des Baubeginns. Die Bauträger haben dabei extrem hohe Belastungen durch Ankauf, Planungskosten und Finanzierungskosten zu stemmen. Sie werden dadurch in Liquiditätsengpässe getrieben. Weitere Insolvenzen werden folgen.
4. Die Baubranche kommt weiter unter Druck und es entstehen weniger Wohnungen.

Hinzu kommt die Ausgestaltung der Programmänderungen, wo mit der Wahrheit, sagen wir Mal, *sehr gedehnt* umgegangen wird. So wird angepriesen, dass der maximal mögliche Kredit von 120.000 auf 150.000 pro WE erhöht wird und dass der Tilgungszuschuss um 10% gekürzt wird. Beides entspricht nicht der Wahrheit. Fakt ist:

1. Es werden nur noch Gebäude mit EE (erneuerbaren Energien) oder NH (für nachhaltigkeitszertifizierte Gebäude) gefördert. In der bisherigen Förderarithmetik waren diese Gebäude auch bisher schon mit 150.000 Euro maximaler Kreditsumme ausgestattet.
2. Der Tilgungszuschuss für das Effizienzhaus wird um 10 % gekürzt (z.B. hatte das EH 70 bis dato 10% TZ, neu 0%). Hinzu kam jedoch noch der EE-Bonus mit 5%, der jetzt verpflichtend ist und zukünftig ebenfalls entfällt. Somit beträgt die Kürzung 15%.

Auszug eines Fachbeitrags zum Thema KfW-Förderstopp des Energieberaters Stefan Preiß (mit seiner Genehmigung)

3. Gebäude ohne EE oder NH fallen aus der Förderung. Der derzeitige EE-Bonus hat 2 Voraussetzungen, nämlich eine neue Heizung mit 65% regenerativer Energie und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. D.h. wenn ein Gebäude (wie in den meisten großen Städten) bereits an Fernwärme angeschlossen ist oder die Heizung bereits erneuert wurde, fällt der EE-Standard weg und somit das Gebäude aus der Effizienzhaus-Förderung. Auch kann in bewohnten Gebäuden eine Lüftungsanlage mit WRG nicht nachgerüstet werden. Somit fällt ein Großteil der Gebäude aus der Förderung zum Effizienzhaus heraus. NH ist nur in wenigen Ausnahmefällen umsetzbar, da z.B. Barrierefreiheit vorgeschrieben ist. Zudem ist die vorgeschriebene Zertifizierung die Mutter aller Bürokratiemonster, verteuert das Bauen enorm und stellt einen riesigen Aufwand für alle am Prozess Beteiligten dar. Zudem sind keine Zertifizierungs-Kapazitäten in Deutschland vorhanden. Sanierungen können nur durch die DGNB oder über NaWo zertifiziert werden, die schon jetzt am Anschlag sind. Weitere Zertifizierungsinstitute wie BiRN haben keine Zulassung für Sanierungen und gemischt genutzte Gebäude.

Was machen Bauträger, die ein EH 70 EE oder EH 55 geplant und projiziert haben? Ein Denkmal oder erhaltenswertes Gebäude erhält in der angepassten Förderung die identische Förderung wie ein hocheffizientes Gebäude. Also wird auf ein EH Denkmal umgeplant um eine maximale Baukostenreduktion zu erreichen und das Produkt marktfähig zu machen und dadurch als Bauträger zu überleben. Saniert wird nur auf Mindestwärmeschutz zur Schimmelfreiheit mit minimalen Dämmstoffdicken, 2-fach statt 3-fach Fenster, etc. Damit werden Sanierungen auf den schlechtestmöglichen Standard angereizt, verbunden mit einem schlechten sommerlichen und winterlichen Wärmeschutz und hohen Nebenkosten für die späteren Nutzer.

Erschwerend kommt hinzu, dass das neue Programm 266 – Gewerbe zu Wohnen – in welches der Markt große Hoffnungen gesetzt hatte, zwar vom Gesetz her sehr gut ist, vom zuständigen Bauministerium handwerklich aber so gestaltet wurde, dass es kaum Anwendung finden kann. Viele Bauträger werden jetzt das Programm als Mitnahme laufender Vorhaben nutzen, um die vorhersehbaren Verluste aus dem geänderten Sanierungsprogramm zu reduzieren, was aber sicherlich nicht Sinne des Programms ist.

Diese Vorgehensweise wird vielen bereits angeschlagenen Bauträgern den Knockout verpassen, die Bauwirtschaft als wichtige Stütze der Binnenkonjunktur wird weiter schwächeln und die Handwerker werden ums Überleben kämpfen müssen. Der Wohnbau kommt nicht in Schwung und die Klimaziele sind so nicht zu erreichen.