

Positionspapier

13.05.2022

Vorhaben zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – Festlegung des Effizienzhausstandard 55 im Neubau ab 1. Januar 2023

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) ist eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation und Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. Der BSB vertritt bauorientierte Verbraucherinteressen privater Bauherren im Neubau und Bestand sowie von Immobilienerwerber:innen im selbstgenutzten Wohneigentum.

Den Klimaschutz in Deutschland zu verbessern, ist ein begrüßenswertes Ziel. Bei der Festlegung der energetischen Standards müssen aber Planungssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit für die selbstnutzenden Wohneigentümer:innen gewährleistet werden. Was gesetzlich gefordert wird, muss für die Breite der Gesellschaft wirtschaftlich sinnvoll und bezahlbar sein.

Im Koalitionsvertrag heißt es, dass die Regierung das energieeffiziente Bauen und Sanieren als entscheidenden Beitrag zur Energiewende weiter fördern und dafür sorgen will, dass energiesparendes Bauen für alle bezahlbar bleibt. Unter den aktuellen Bedingungen wird dies für Verbraucher:innen immer schwieriger. Für viele ist das Eigenheim bereits jetzt finanziell kaum umsetzbar, eine Eigentumsbildung sieht sich vielen Hindernissen gegenüber. Das zeigte auch das BSB-Bauherrenbarometer, eine repräsentative Umfrage vom Februar dieses Jahres. Für die Menschen in Deutschland sind die Bedingungen für den Bau oder Kauf einer selbstgenutzten Wohnimmobilie schlecht. Das steht im krassen Gegensatz zum generationsübergreifenden Wunsch vieler Bürger:innen nach einer eigenen Wohnimmobilie.

Dramatische Preisanstiege bei Baumaterialien, Lieferengpässe sowie Fachkräfte- und Firmenmangel und damit verbundene Bauverzögerungen, hohe Baulandpreise, steigende Bauzinsen - dieses ganze Spektrum belastet auf absehbare Zeit die Bauherren und verunsichert Bauwillige. Mit der Steigerung des Effizienzhausstandards bei gleichzeitiger erheblicher Reduktion der staatlichen Förderungen wird die Bautätigkeit für viele Bürger:innen nicht realisierbar sein.

Ein nachhaltiger und bezahlbarer Bau und Erwerb von Wohneigentum braucht eine verlässliche, bedarfsgerechte und transparente Förderung

Die Argumentation der Bundesregierung, dass der EH55-Standard bereits die vorherrschende Bauweise im Neubau sei, ist im Wesentlichen mit der KfW-55-Förderung verbunden. Diese Förderung hat ein energieeffizienteres Haus für viele private Bauherren erst möglich gemacht. Es zeigt,

wie erfolgreich die staatliche Förderung sein kann: Wenn sie stimmt, dann bauen die Verbraucher:innen auch energieeffiziente und damit klimaschonendere Häuser. Die KfW-55-Förderung hat sich also bewährt. Das sollte bei der KfW-40-Förderung, die unter den derzeitigen Bedingungen für die meisten Verbraucher:innen nicht mehr erreichbar ist, bedacht werden. Während der EH55-Standard mit vertretbarem Aufwand zu realisieren ist, bedarf es für die Erreichung des EH40-Standards deutlich höherer Investitionen. Die Verhältnismäßigkeit der Investitionen gegenüber den laufenden Kosten ist mindestens fraglich. Dabei ist die Gebäudehülle das größte Hemmnis, um von EH 55 auf EH 40 zu kommen. Ohne staatliche Zuschüsse führen die höheren Neubaustandards zur Verhinderung von Neubau.

Gleichzeitig wird durch weniger Neubau der Sicker Effekt ausgebremst, der Wohnungen im Mietwohnungsmarkt frei werden lässt. Studien belegen, dass der Bau von Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern sowie Eigentumswohnungen einen wichtigen, positiven Einfluss auf die Ausweitung des Wohnraumangebotes hat. Denn Haushalte, die durch Kauf eine neu gebaute Eigentumswohnung beziehen oder sich ein Haus bauen, ziehen anderswo eine Mietwohnung frei (technischer Sicker Effekt). Dorthin rücken Haushalte zu Mieten unterhalb des Neubauniveaus nach und verbessern ihren Wohnwert (sozialer Sicker Effekt).

Ein Bauklimageld als Fördermittel und Anreiz für energetisches Bauen

Wenn die Festlegung des Effizienzhausstandard 55 im Neubau ab 1. Januar 2023 im GEG durch den Bundestag erfolgt, muss gleichzeitig der zukünftige Förderrahmen im Wohnungsneubau öffentlich gemacht werden. Damit die Verbraucher:innen eine langfristige Planungssicherheit haben und in die Umsetzung ihres Bauvorhabens kommen und nicht in eine abwartende Haltung verfallen, weil die Zukunft unklar ist.

Der energetische Neubau oder die energetische Modernisierung von Gebäuden ist ein wichtiger Teil auf dem Weg zur Klimaneutralität. Der Bau von Eigenheimen verlangt millionenfache, jeweils kostenintensive Einzelentscheidungen, die nicht nur mit dem Klimaschutz gut begründet, sondern auch mit passgenauen Anreizen ermöglicht werden können. Diese müssen technologieoffen gestaltet werden, so dass Bauherren die für sie sinnvolle energetische Maßnahme auswählen können. Ähnlich wie die von der Bundesregierung vorgesehene Richtung einer Förderung entsprechend der CO₂-Einsparung im Lebenszyklus setzt sich der BSB für die Einführung eines Bauklimageldes für selbstgenutzten Neubau und die Gebäudemodernisierung ein, welches die CO₂-Einsparung in den Mittelpunkt stellt. Dieses Bauklimageld soll als einmaliger Finanzierungskostenzuschuss gestaffelt nach Baustandards im Neubau bzw. CO₂-Einsparungsraten im Bestand gewährt werden. Die Förderung kann zudem als Eigenkapital in die Finanzierung einfließen und Bauherren bei steigenden Baunebenkosten entlasten.

Diese wesentlichen Ansätze sollten sich für eine zielgerichtete, bedarfsgerechte Förderung in der zukünftigen Förderstruktur der Bundesregierung wiederfinden.

Der BSB setzt sich für die Interessen der Verbraucher:innen ein, ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages registriert und wird dementsprechend tätig auf der Basis von Offenheit, Transparenz, Ehrlichkeit und Integrität.

Ihr Zuhause. Unser Anliegen.