



Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Frau Klara Geywitz
Alt-Moabit 140
10557 Berlin

20. September 2023

Sehr geehrte Frau Bundesministerin,

wir bedanken uns nochmals ausdrücklich für das gute und konstruktive Gespräch am 12. September 2023 in Meißen. Ihr Vorschlag, in einer weiteren Runde Anfang 2024 mit den Ländern bzw. der ostdeutschen organisierten Wohnungswirtschaft die Themen in Cottbus zu vertiefen, freut uns außerordentlich und stellt unseres Erachtens einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung – nämlich der Wahrnehmung unserer Belange auf Bundesebene – dar.

Wir hatten zugesagt, dass wir Ihnen unsere wesentlichen Punkte des Gesprächs in schriftlicher Form im Nachgang zukommen lassen, dem wir hiermit gerne und thematisch etwas vertiefend nachkommen wollen.

Im Einzelnen:

1. Demografie und Leerstand in der mitteldeutschen Wohnungswirtschaft – Kontext zur Städtebau- und Wohnungsbauförderung

Eine anhaltend schrumpfende Bevölkerung in allen drei Bundesländern hat bereits heute zu einem Leerstand von rund 108.000 Wohnungen geführt. Nach den Prognoserechnungen des Statistischen Bundesamtes wird die Bevölkerung in Mitteldeutschland bis 2035 um weitere 500.000 Einwohner schrumpfen.

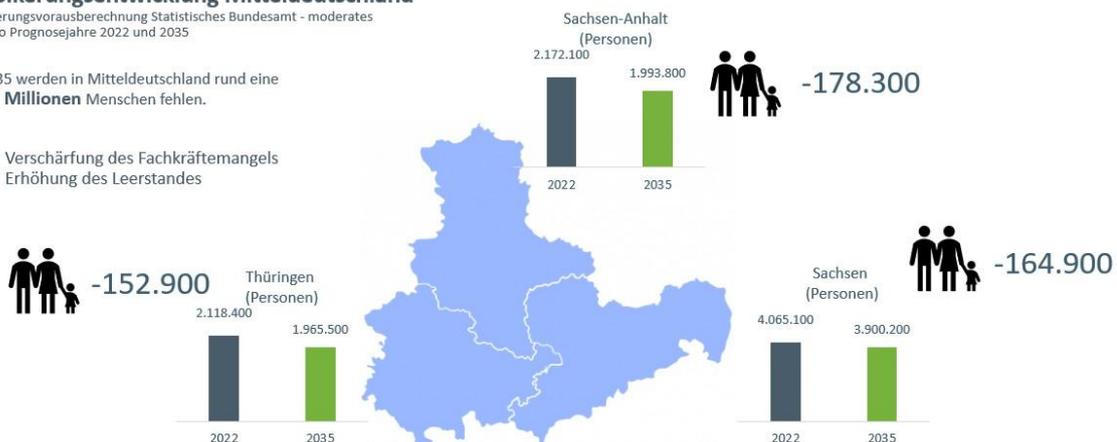
Bevölkerungsentwicklung Mitteldeutschland

Bevölkerungsvoraberechnung Statistisches Bundesamt - moderates Szenario Prognosejahre 2022 und 2035

Bis 2035 werden in Mitteldeutschland rund eine **halbe Millionen** Menschen fehlen.

Folge:

- Verschärfung des Fachkräftemangels
- Erhöhung des Leerstandes





Insbesondere in den strukturschwachen Regionen des ländlichen Raums wird dies zu einem weiteren Anstieg der Leerstände führen. Eine alarmierende Entwicklung, die das Bestreben der Bundesregierung, den Fokus auf den Neubau zu richten, konterkariert. Vielmehr muss unter Berücksichtigung der Bedarfe der ostdeutschen Wohnungswirtschaft nun der Bestand vermehrt im förderinhaltlichen Mittelpunkt stehen. Denn: Es gibt hier keine angespannten Wohnungsmärkte, sondern mehr und mehr angespannte wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Diese werden auch – selbst unter Wahrung einer Bezahlbarkeit der Mieten – durch fehlende Refinanzierungsmöglichkeiten von freiwilligen oder gesetzlich verordneten Investitionen verursacht. Eine weitere Verschärfung des Mietrechts z. B. hilft uns hier nicht weiter. Mieteinnahmen sind eben unsere einzige Quelle, aus denen wir unsere Investitionen speisen können.

2. Neubauzahlen: Zielerreichung durch Bestandssanierung

Der vom Bund ermittelte und im Koalitionsvertrag verankerte Neubaubedarf beträgt 400.000 WE pro Jahr, davon 100.000 in Form von sozialem Wohnungsbau. Die aktuellen Neubauzahlen liegen davon sehr weit entfernt. Berücksichtigt man die Auftragspipeline und die angeschobenen Bauprojekte, wird sehr schnell klar, dass sich die Lage unserer Einschätzung nach auch in den kommenden Jahren nicht verbessern wird.

Dabei ist unstrittig, dass insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten ein Neubaubedarf besteht. Nicht vergessen werden darf dabei zudem, dass Neubau auch (und gerade) im ländlichen Raum sinnvoll und notwendig sein kann (als Ersatzneubau o. ä.), um neue Zielgruppen zu erreichen und den Gebäudebestand zu verjüngen. Nur so können gleichwertige Lebensverhältnisse langfristig gesichert werden.

Gleichzeitig ist Neubau bei Baukosten von 4.000 bis 5.000 EUR/m² (ohne Grundstück) und einem Zinsniveau von 4,5 Prozent nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. Bei einem Mittelwert von 4.500 EUR/m² Baukosten wären Mieten von etwa 24 EUR/m² erforderlich, um eine einigermaßen wirtschaftliche Refinanzierung zu ermöglichen. Mit Hilfe der Tabelle (vgl. Anlage 1) lässt sich gleichzeitig ermitteln, welcher Förderbedarf notwendig wäre, um eine (politisch gewollte) Zielmiete zu erreichen, z. B. 2.500 EUR/m² Zuschuss für eine Miete von 12 EUR. Auf Basis der Lage des Bundeshaushalts sehen wir hier derzeit keine Hoffnung auf Realisierbarkeit.

Stattdessen sehen wir eine Chance, durch den Bestand jene Bedarfe zu decken, die sonst im Neubau realisiert werden. Dies betrifft zu einem großen Teil unsere Verbandsgebiete, in denen primär nicht der Neubau, sondern der Bestand aufgrund der Gegebenheiten im Fokus stehen muss. Anders gesagt: Neubau(-förderung) in der aufgerufenen Größenordnung hilft uns nicht weiter. Aber: Viele der Modernisierungen mit der bereits beschriebenen hohen Eingriffstiefe in den Bestand führen dazu, dass sich nach Modernisierung ein Zustand ergibt, der mit einem Neubau vergleichbar ist. Das bezieht sich sowohl auf die Grundrisse, als auch auf die Barrierearmut oder den energetischen Zustand. Wir gehen daher davon aus, dass sich die Ziele im aktuellen Umfeld ausschließlich im Bestand realisieren lassen. Hier rechnen wir mit Investitionskosten (für mit Neubau vergleichbarem Bestand) von ca. 2.500 bis 3.000 EUR. Der finanzielle Aufwand wäre also nicht niedrig, aber deutlich niedriger als im Neubau.

Sofern die Bundesregierung die Ziele im Neubau annähernd erreichen möchte, ist unseres Erachtens ein Umdenken erforderlich. Die Frage sollte daher sein, wie man Neubau definiert und welche Qualitätsstufen sich aus den gegebenen wirtschaftlichen Verhältnissen der Mieter/Mitglieder erreichen lassen (z. B. Barrierearmut statt Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 etc.). Gleichzeitig braucht es eine Förderung in Form von Zuschüssen, die eine entsprechende Modernisierung sozialverträglich ermöglicht.



Im Ergebnis würde unseres Erachtens eine Win-Win-Situation vorliegen. Die Neubauziele könnten erreicht werden, die Förderintensität würde sinken und gleichzeitig würde im Sinne der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung vorhandene (graue Energie) verwendet werden, anstatt neue (in Bau CO₂-intensive) Gebäude zu schaffen. Es bedarf also lediglich einer Akzeptanz, sanierte Gebäudebestände dem Neubau zuzurechnen und als Quasi-Neubau zu definieren.

3. Förderung und Wirtschaftlichkeit des Klimapfades

Besonders dramatisch aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist die Tatsache, dass im Zusammenhang mit dem vom Bundestag beschlossenen GEG-Entwurf eine Kürzung der Förderung einhergeht. Medial wird dabei die Förderung bis 70 Prozent kolportiert. Diese gilt nur für Nutzer von selbstgenutztem Eigentum (in Sachsen etwas über 30 Prozent) und für bestimmte Einkommensgrenzen. Der Großteil der Bürgerinnen und Bürger lebt jedoch in Mietwohnungen, für die sich die neuen Förderkonditionen sehr ungünstig darstellen. Nachfolgendes Beispiel verdeutlicht die Förderquote von nur noch etwa 9 Prozent für ein Wohngebäude mit 40 Wohneinheiten (WE). Unterstellt sind dabei Kosten für die Anlagentechnik von 250 EUR/m².

Im Einzelfall liegen die Kosten deutlich höher. Das gesunkene Förderniveau ist dabei vor dem aktuellen Umfeld massiv gestiegener Baukosten und einem signifikant erhöhten Zinsniveau besonders kritisch zu hinterfragen (vgl. Anlage 2).

Die Berechnung zeigt neben der Förderlücke auch die Auswirkungen auf die Mieter/Mitglieder. Allein für die Anpassung der Anlagentechnik müsste die Miete bei der aktuellen Förderkulisse um 1,37 EUR/m² steigen. Darin noch nicht enthalten sind weitere (erforderliche) Steigerungen für Investitionen in die Gebäudehülle (wo nötig und sinnvoll) sowie die Kosten für wohnwertverbessernde Maßnahmen.

Die aktuellen Regelungen greifen dabei zu kurz. Die von der Bundesregierung forcierten Investitionen in die Anlagentechnik erfordern aufgrund der vorhandenen Substanz einen großen Eingriff in die Gebäude. Die vorhandenen Bestandsgebäude wurden auf hohe Vorlauftemperaturen optimiert. Eine Folge davon sind die vorhandenen Stränge im Gebäude sowie vergleichsweise kleine Heizflächen in Form klassischer Wandheizkörper. Nahezu jegliche Form regenerativer Energieträger in der Wärmeversorgung führt zu deutlich geringeren Vorlauftemperaturen. In der Folge muss physikalisch bedingt, die Heizfläche größer werden. In Mietobjekten kann dies fast ausschließlich durch Fußbodenheizungen realisiert werden. Dazu müssen die Gebäude vorübergehend leergezogen werden und die kompletten Steigstränge sowie die Verteilstränge in den Wohnungen verändert werden. Infolge des Eingriffs verlieren die Gebäude in weiteren Bereichen ihren Bestandsschutz, so dass es erforderlich wird, die Gebäude auf den aktuellsten Stand der Technik zu bringen (Elektrik, Schallschutz, Lüftungen, etc.). Die Investitionen stehen in keinem direkten Zusammenhang mit der Verbesserung der energetischen Substanz und werden deshalb nicht gefördert, sind aber Voraussetzung für die Sanierung.

Zu bedenken ist weiterhin, dass ein derartig tiefer Eingriff ins Gebäude voraussetzt, dass die Investition in das Gebäude für die nächsten 20 bis 30 Jahre keine weiteren Investitionen hervorruft und eine Vermietbarkeit sicherstellt. Somit wäre es grob fahrlässig, im Zusammenhang mit diesem Eingriff nicht auch noch eine grundsätzliche Wohnungsmodernisierung vorzunehmen (Fliesen, Elektrik, Türen, ggf. Grundrisse, u. v. m.). Auch diese Kosten stehen nicht direkt im Zusammenhang mit der energetischen Maßnahme, sind aber die entscheidende Motivation der Branche, das Gebäude in der notwendigen Tiefe zu modernisieren.



Dieses Dilemma hat beispielsweise die Landesregierung des Freistaates Sachsen verstanden und in ihrem Förderprogramm „preisgünstiger Mietwohnraum“ (RL pMW), das sich aus Mitteln der „Klimamilliarde“ speist, diese Kosten nicht nur zu berücksichtigen, sondern den nicht-energetischen Kostenanteil sogar mit einer höheren Förderquote (70 Prozent) zu unterstützen; die energetischen Anteile werden (inkl. BEG) bis 60 Prozent gefördert. Die Förderung hielt den beihilferechtlichen Anforderungen stand, da auch diese Förderhöhe lediglich die nicht rentierlichen Kosten abdeckt. Mit der Förderung sind die Mieten auf ein sozialverträgliches Niveau von 7,50 EUR/m² gedeckelt (Mietpreisbindung).

Beachtet man alle genannten Kostenanteile und mittelt sie auf den Gesamtbestand der organisierten Wohnungswirtschaft ergeben sich Kosten von schätzungsweise 1.250 EUR/m² (vgl. Anlage 3). Dabei dürfte die Spannweite sehr groß sein. Allein für die Bestände der mitteleuropäischen Verbände (ca. 1,2 Mio. m² Wohnfläche) ergeben sich dabei Kosten von insgesamt rund 108 Mio. EUR als Investitionsvolumen, das sich mit der durchschnittlichen Miete von 5,35 EUR/m² nicht refinanziert und ohne signifikant höhere Zuschüsse nicht gestemmt werden kann. Dabei muss bedacht werden, dass sich diese Investitionen auf einen Zeitraum von 2027/2028 (Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung) bis 2045 (Erreichung Klimaneutralität) erstrecken, also lediglich max.15 Jahre. Für ein derartiges Investitionsprogramm fehlt es zudem an Kapazitäten bei Energieberatern, Planern und vor allem Handwerkern.

Die Kosten des Klimapfades sowie die Verteilung der Kosten inkl. Förderung und gesetzlicher Deckelungen offenbart eine Finanzierungslücke von etwa 3 EUR/m² und Monat. Bezogen auf die Gesamtinvestitionen entspricht dies einer Zuschusslücke von 35 Prozent.

4. Absenkung des Neubaustandards

In Unterstützung des Ansinnens, die Verschärfung des Neubaustandards nicht wie geplant umzusetzen, insbesondere in Bezug auf den Effizienzhausstandard EH-40 verweisen wir gerne nochmals auf die Übersicht der Studie des Pestel-Instituts (Energieverbrauch und Kosten im Lebenszyklus, Dezember 2022):

Die Lebenszykluskosten eines MFH in der Übersichtstabelle (50 Jahre)

Mehrfamilienhaus mit Wärmepumpe	Energiebedarf p.a.	CO ₂ -Emissionen pro qm	Investitionskosten pro qm	Instandhaltungskosten pro qm/Jahr	Kosten pro eingesparter t CO ₂
GEG	30.835 kW/h	710 t	2558 EUR	39,7 EUR	2171 EUR
EH55	26.007 kW/h	702 t	2634 EUR	48,1 EUR	4718 EUR
EH40	22.811 kW/h	689 t	2689 EUR	58,9 EUR	7523 EUR

Quelle: ARGE Kiel/LCEE/Pestel Institut: Wohnungsneubau THG-Emissionen, Energieverbrauch und Kosten im Lebenszyklus. Dezember 2022



5. Sozial orientierte Wohnungsunternehmen wie kommunale Gesellschaften und Genossenschaften als Garanten für eine stabile Gesellschaft

Weiter ist festzuhalten, dass die Bedeutung von sozial orientierten Wohnungsunternehmen in den Quartieren von unschätzbarem Wert für den gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalt ist. Hierbei geht es nicht nur um die Vermietung von einem bezahlbaren Zuhause für Menschen, sondern die Wohnungsunternehmen sind gesellschaftliche Anker im Quartier. Einkaufsmöglichkeiten, Medizinische Versorgung, Schulen, Kindergärten, Sozial- und Freizeitvereine sind feste Bestandteile in den Wohngebieten, die zu unterstützen und zu erhalten die Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften als ihre Aufgabe sehen. Beispielhaft zu nennen sind die Quartiersmanager oder Kümmerer, die sich in sozialen Belangen um Bewohner kümmern, vom persönlichen Gespräch über die Begleitung zum Arzt oder Einkauf bis hin zur Unterstützung sozialer Träger – alles wertvolle Aufgaben, die die öffentliche Daseinsfürsorge entlastet und die nicht durch eine wirtschaftliche Überbelastung in Gefahr geraten darf.

Sehr geehrte Frau Bundesministerin, wir freuen uns auf die Fortsetzung des Austauschs mit Ihnen und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Emrich

Vorstand vtW Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

Mirjam Philipp

Vorstand VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Alexander Müller

Besonderer Vertreter vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

Jens Zillmann

Verbandsdirektor vdw Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e. V.

Dr. Matthias Kuplich

Verbandsdirektor vdwg Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V.



Anlage 1

Kostenmiete Neubau

Annahmen: 20% EK-Anteil zu 2% Verzinsung; Tilgung 2%; 2% Mietausfallwagnis; 15 EUR/qm Instandhaltung; 400 EUR/WE Verwaltung

Baukosten EUR/qm	6.000	16,50 €	18,61 €	20,71 €	22,82 €	24,92 €	27,03 €	29,13 €	31,24 €	33,35 €	35,45 €	37,56 €
	5.500	15,31 €	17,25 €	19,18 €	21,12 €	23,05 €	24,99 €	26,92 €	28,86 €	30,79 €	32,73 €	34,67 €
	5.000	14,12 €	15,89 €	17,65 €	19,42 €	21,18 €	22,95 €	24,71 €	26,48 €	28,24 €	30,01 €	31,77 €
	4.500	12,93 €	14,52 €	16,12 €	17,72 €	19,31 €	20,91 €	22,50 €	24,10 €	25,69 €	27,29 €	28,88 €
	4.000	11,74 €	13,16 €	14,59 €	16,01 €	17,44 €	18,87 €	20,29 €	21,72 €	23,14 €	24,57 €	25,99 €
	3.500	10,55 €	11,80 €	13,06 €	14,31 €	15,57 €	16,82 €	18,08 €	19,34 €	20,59 €	21,85 €	23,10 €
	3.000	9,36 €	10,44 €	11,53 €	12,61 €	13,70 €	14,78 €	15,87 €	16,95 €	18,04 €	19,12 €	20,21 €
	2.500	8,17 €	9,08 €	10,00 €	10,91 €	11,83 €	12,74 €	13,66 €	14,57 €	15,49 €	16,40 €	17,32 €
	2.000	6,98 €	7,72 €	8,47 €	9,21 €	9,96 €	10,70 €	11,45 €	12,19 €	12,94 €	13,68 €	14,43 €
		1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%
	Zinssatz in %											