

Wohnungspolitik

Der Krise begegnen, die Zukunft gestalten

BVR-Position

09/2023

Bundesverband
der Deutschen Volksbanken
und Raiffeisenbanken · BVR





Vorwort

Wohnungspolitik – Der Krise begegnen, die Zukunft gestalten

Die Wohnungspolitik steht vor großen Herausforderungen. Die energetische Gebäudesanierung kommt nur langsam in Gang und erschwert das Erreichen der CO₂-Abbauziele Deutschlands. Der Wohnungsneubau geht dramatisch zurück, auch infolge der Zinswende der Europäischen Zentralbank. Gleichzeitig verstärkt sich die Wohnungsnot, insbesondere in den Metropolregionen, und sorgt für einen anhaltenden Aufwärtsdruck auf die Mieten.

Der Wohnungspolitik kommt sowohl kurz- als auch langfristig eine wichtige gestalterische Rolle zu. Werden die Anreize richtig gesetzt, kann der Gebäudesektor seinen Beitrag zur CO₂-Neutralität 2045 leisten. Die Weichenstellungen der Politik entscheiden auch darüber, ob der Wunsch nach eigenem Wohnraum in der Zukunft für mittlere Einkommen erfüllbar bleibt. Gelingt es, auch in den Metropolregionen ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, kann eines der großen sozialpolitischen Themen der heutigen Zeit entschärft werden.

Darüber hinaus können bei der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden neben der Steigerung der Energieeffizienz noch weitere Vorteile er-

zielt werden. Sie kann Ausgangspunkt aber auch Nebeneffekt einer ganzheitlichen Gebäudesanierung sein, bei der beispielsweise ein Komfortgewinn durch ein angenehmeres Raumklima, eine Vergrößerung der Wohnfläche durch einen Dachausbau oder das Erreichen von Barrierefreiheit als Qualitätsverbesserungen erreicht werden können.

Angesichts der Dringlichkeit der Probleme am Immobilienmarkt sollte sich die Bundesregierung möglichst bald über Sofortmaßnahmen verständigen. Ohnehin langfristig gebotene Maßnahmen sollten schnell umgesetzt werden, damit aus dem Einbruch der Immobilienwirtschaft keine anhaltende strukturelle Krise mit einem Abbau eigentlich dringend notwendiger Kapazitäten im Bau wird. Einige der in diesem Positionspapier vorgeschlagenen Maßnahmen könnten in überschaubarer Zeit die richtigen Anreize setzen, wie etwa bessere Abschreibungsmöglichkeiten oder Anpassungen der Konditionen von KfW-Förderprogrammen.

Volksbanken und Raiffeisenbanken sind wichtige Finanzierer von Immobilien jeglicher Art. Das Engagement von Genossenschaftsbanken endet aber nicht bei der Beratung und dem Abschluss von Krediten für Wohneigentum, Wohnungen per se oder auch Dienstleistungs-/ Gewerbeimmobilien. Genossenschaftsbanken engagieren sich häufig auch ideell beim Aufbau lokaler und regionaler Infrastrukturen bis hin zur Konzeptionierung von neuen Ortsteilen gemeinsam mit weiteren Partnern.



Marija Kolak
Präsidentin



Tanja Müller-Ziegler
Mitglied des Vorstands



Daniel Quinten
Mitglied des Vorstands



Ausgangslage

Die Wohnungspolitik steht weit oben auf der politischen Agenda der Bundesregierung. Das **Wohnungsangebot** hält in großen Teilen Deutschlands nicht mit der Nachfrage Schritt, vor allem in den Metropolregionen besteht seit vielen Jahren eine Mangellage. Gründe für die hohe und weiter steigende Nachfrage sind die Einwanderung nach Deutschland, die teils Arbeitsmarkt induzierte Präferenz der Menschen für Ballungsräume und ein geändertes Wohnverhalten.

Die **Bundesregierung** will für Entlastung sorgen und hat sich im Koalitionsvertrag das Ziel eines Neubaus von 400.000 Wohnungen pro Jahr gesetzt, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Dieses Ziel wird jedoch nicht erreicht. 2022 wurden nicht einmal 300.000 neue Wohnungen fertiggestellt; ein ähnlicher Wert wie im Jahr zuvor. Entsprechend erhöht sich die Angebotsknappheit weiter. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde von Januar bis Juni 2023 lediglich der Bau von 135.200 Wohnungen genehmigt. Das sind 27,2 % weniger als im Vorjahreszeitraum.

Der Neubau wird durch die steigenden **Baupreise** erschwert, die in den vergangenen Jahren deutlich stärker gestiegen sind als die Einkommen der Privathaushalte. Belastend hinzu kommen die in Folge der **Zinserhöhungen** der EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation gestiegenen Kreditzinsen.

Indirekt werden Investitionen in Immobilien, sowohl im Neubau als auch im Bestand, durch die makroprudenziellen Maßnahmen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) belastet. Der antizyklische Kapitalpuffer von 0,75 % und der immobilienbezogene sektorale Systemrisikopuffer von 2 % schränken die Kreditvergabekapazität der Banken und Sparkassen deutlich ein. Angesichts der derzeit sehr stark gesunkenen Investitionsbereitschaft von Privathaushalten und Unternehmen und des im Zuge des sehr hohen Investitionsbedarfs für den Klimaschutz sollten diese Maßnahmen aufgehoben werden.

Private Investitionen in Wohnimmobilien werden auch durch die aktuellen politischen Diskussionen erschwert. Investoren benötigen für ihr Investment, gerade auf Grund der aktuellen Kostenlage, eine **Langfristperspektive**. Je größer aber die Wahrscheinlichkeit ist – und die aktuelle wiederbelebte Diskussion über den Mietpreisdeckel belegt dies sehr deutlich –, dass die öffentliche Hand in Markt-

mechanismen zur Bildung von Miet- und Immobilienpreisen eingreift, desto zurückhaltender sind private Investoren. Das „Experiment“ Berlin zeigt dies sehr deutlich – der Neubau und die Neuvermietung von Wohnungen in der Hauptstadt wurden während der seinerzeitigen Gesetzeslage bis zum Urteil des Bundesverfassungsgerichts zurückgefahren. Die Politik muss daher dem privaten Wohnungsbau und seinen Financiers eine verlässliche Langfristperspektive bieten.

Als weitere Folge der Angebotsknappheit haben sich auch im Wohnungsbestand die **Immobilienpreise** in den vergangenen zehn Jahren kräftig erhöht. Aktuell gehen die Immobilienpreise zwar zurück, mit einem deutlichen Einbruch ist aber nicht zu rechnen. Perspektivisch dürften die Immobilienpreise hoch bleiben oder – jedenfalls mittelfristig – noch weiter ansteigen.

Aufgrund des Anstiegs der Immobilien- und Baupreise sowie der Kreditzinsen ist der Kauf von Wohneigentum für Bezieher mittlerer Einkommen heute kaum mehr umsetzbar. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum steigen seit Jahren auch die **Mieten**, besonders stark in den Ballungszentren. Belastend wirkt neben dem nachfragebedingten Anstieg der Nettokaltmieten der hohe Anstieg der **Wohnnebenkosten**, darunter insbesondere für Energie.

Neben dem Wohnungsmangel und den steigenden Immobilienpreisen sind die notwendigen Investitionen im Wohnungsbestand zur Erreichung der **Klimaschutzziele** eine große Herausforderung. Es müssen über viele Jahre hinweg enorme Investitionen auf den Weg gebracht werden, um das Ziel der CO₂-Neutralität 2045 zu erreichen. Die Knappheit von Arbeitskräften im Handwerk und Bau stellt dabei eine zusätzliche Herausforderung und einen weiteren preistreibenden Effekt dar.

Bislang werden die **Klimaschutzinvestitionen** noch nicht in ausreichendem Maße umgesetzt, u. a. auch aufgrund von hohen Unsicherheiten über die künftigen regulatorischen Rahmenbedingungen und die Förderkulisse. Diese Unsicherheiten dürften zunächst nach einer Verabschiedung des **Gebäudeenergiegesetzes** nachlassen, aber nicht verschwinden. Die Novellierung der sogenannten **EU-Gebäuderichtlinie**, die derzeit noch nicht abgeschlossen ist, wird zu erneuten gesetzlichen Veränderungen in Bezug auf Energieeffizienzanforderungen und erneuerbare Energien im Gebäudesektor führen. Die Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie müssen in nationales Recht umgesetzt werden



und haben so eine große Bedeutung für den Wohnungsmarkt.

Wirtschaftspolitische Handlungsfelder

Die Wohnungspolitik in Deutschland sollte sich einerseits auf die **Verbesserung des Wohnungsangebots ausrichten**, um dem Trend steigender Immobilienpreise und Mieten zu begegnen. Andererseits sollten ausreichende Anreize gesetzt werden, damit die Investitionen in die **energetische Gebäudesanierung** Fahrt aufnehmen. Um die anspruchsvollen Ziele zu erreichen, sind nicht einzelne, sondern ein Bündel von Maßnahmen erforderlich. Um den Zugang zu Wohneigentum auch für untere und mittlere Einkommen zu ermöglichen, ist aber auch eine stärkere Förderung der Vermögensbildung notwendig.

Förderung der Vermögensbildung

Ziel: Durch eine stärkere Förderung der Vermögensbildung den Zugang zum Wohneigentum auch für Bezieher geringer und mittlerer Einkommen verbessern

Die Vermögensbildung für breite Bevölkerungsgruppen sollte durch eine Reform der bestehenden **staatlich geförderten privaten Altersvorsorge** („Riesterrente“) gestärkt werden. Dafür haben die Vorschläge der Fokusgruppe private Altersvorsorge im Juli 2023 wertvolle Impulse geliefert. Positiv zu werten ist, dass das bewährte Fördersystem bei der geförderten privaten Altersvorsorge beibehalten werden soll. Hierbei erhalten junge Menschen und Eltern mit Kindern besonders hohe Förderquoten. Eine reformierte Förderung sollte aber insgesamt deutlich einfacher ausfallen als bisher. Die Renditechancen sollten erhöht werden, u. a. durch eine Garantiereduktion bei Versicherungsprodukten und die Zulassung von realwertorientierten Anlagen ohne Garantieranforderung. Das Angebot der Eigenheimrenten-Förderung („Wohn-Riester“) sollte optional beibehalten werden. Es sollte zudem geprüft werden, in welchem Ausmaß die Möglichkeit gegeben werden kann, das Kapital für Investitionen in Immobilien nutzbar zu machen (klimagerechte Sanierung, altersgerechtes Umbauen der Wohnung oder Tilgung von Immobilienkrediten).

Die **Arbeitnehmersparzulage** sollte als Instrument der Vermögensbildung revitalisiert werden. Hierzu sollten die derzeit sehr restriktiven Einkommensgrenzen für die Förderung angepasst werden.

- Die Fördergrenze liegt für Einzelpersonen bei 17.900 Euro (Bausparverträge) bzw. 20.000 Euro (andere Anlageformen), bei Zusammenveranlagung von Ehegatten Lebenspartnern sind es 35.800 Euro bzw. 40.000 Euro.
- Die Fördergrenzen sind bei vergangenen Reformen nur unzureichend angepasst worden. Beim Bausparen ist sie seit 1998 und beim Wertpapiersparen seit 2009 unverändert. Zum Vergleich: Seit 1998 haben sich die Verbraucherpreise um etwa die Hälfte (49 %) erhöht.
- Sachgerecht wäre es, die Einkommensgrenzen sowohl zu vereinheitlichen als auch deutlich zu erhöhen. Naheliegender wäre es, die gleiche Einkommensgrenze wie bei der **Wohnungsbauprämie** anzusetzen. Diese beträgt aktuell für Einzelpersonen 35.000 Euro bzw. für Ehepaare 70.000 Euro.
- Die Einkommensgrenze wäre aber auch nach einer solchen Erhöhung noch eng bemessen. Dies zeigt ein Vergleich mit der Höhe der Lohneinkommen, die bei der Zielgruppe normalerweise den größten Teil des versteuerten Einkommens ausmacht. Das durchschnittliche Vollzeitengelt (Median) lag im Jahr 2022 bei rund 43.800 Euro pro Jahr (3.646 Euro pro Monat).

Ein weiteres Instrument zur Förderung der Vermögensbildung stellt die **Erhöhung des Sparerpauschbetrages** dar. Insbesondere seit der Rückkehr von Guthabenzinsen auf Bankeinlagen ist ein Freibetrag von 1.000 Euro in Kombination mit Anlagen am Geld- und Kapitalmarkt oftmals nicht mehr ausreichend.

KfW-Förderung von Wohnungsbau und Energieeffizienz

Ziel: Stärkere Investitionsanreize durch einen Ausbau der Kreditprogramme der Förderbanken und eine Vereinfachung für ihre Nutzer

Für den Erwerb von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Deutschland stehen Förderkreditprogramme auf Bundes- und Landesebene zur Verfügung. Neben dem KfW-Wohneigentumsprogramm mit einem Förderkredit höchstbetrag von 100.000 Euro steht seit Juni 2023 ein neues besonders zinsgünstiges KfW-Förderkreditprogramm zur Verfügung. Das KfW-Programm **„Wohneigentum für Familien“** wird bislang kaum nachgefragt, da die Einkommensgrenzen von aktuell



60.000 Euro plus 10.000 Euro für jedes weitere minderjährige Kind im Haushalt zu restriktiv sind. Sie sollten deshalb erhöht werden, um einen breiteren Personenkreis zu erreichen.

Darüber hinaus bietet die KfW ihr Förderkreditprogramm „**Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude**“ an, das sehr hohe Anforderungen an die Gebäudeenergieeffizienz und die Einbindung jeweils von Energieeffizienz- und teilweise Nachhaltigkeitsberatern stellt. Mit Blick auf die Einbeziehung der o. g. Berater sollte geprüft werden, ob **schlanke Prüfmeechanismen** eingeführt werden können. Generell sollte geprüft werden, inwieweit sich die **Komplexität bei der Antragstellung** dauerhaft verringern lässt. Hierzu können schlanke Prozesse und eine einfache Produktgestaltung über die Bank vor Ort beitragen.

Auch ist **Planungssicherheit** von zentraler Bedeutung. Dies beinhaltet auch die Verfügbarkeit von Förderungen und deren Budget über einen langen Zeithorizont. Kurzfristige Schließungen von Förderpöpfen oder Einreichungsfristen sind zu vermeiden.

Einen großen Beitrag zur Attraktivität der Förderprogramme kann zudem eine **Wiedereinführung der Zinsbindungsfrist** der KfW auf Zeiträume auch über 10 Jahre leisten.

Finanzierbarkeit von Wohnraum durch steuerliche Entlastung erleichtern

Ziel: Ergänzend zur Unterstützung der Vermögensbildung und zu Förderkrediten können steuerliche Entlastungen die Wohneigentumsbildung unterstützen

Die **Grunderwerbsteuer** ist eine bedeutende Komponente der Nebenkosten beim Grundstückskauf. Eine Verringerung der Grunderwerbsteuer kann die Wohneigentumsbildung erleichtern. Praktikable Möglichkeiten wären eine Verringerung des Steuersatzes bei Ersterwerb und Selbstnutzung, eine Freistellung für junge Familien oder die Einführung eines Freibetrags.

Eine ergänzende Möglichkeit zur Belebung des Wohnungsbaus können auch zusätzliche **Abschreibungsmöglichkeiten** sein. Jedoch käme eine solche Förderung nicht allen Investoren zugute. Beispielsweise wäre eine solche Förderung für selbstgenutzten Wohnraum nicht anwendbar. Ebenfalls gilt dies für von der Körperschaftsteuer befreite Wohnungsgenossenschaften.

Begrenzung der Baukosten durch effizientere Regelungsetzung

Ziel: Die Kosten des Wohnens durch eine Verringerung der Baukosten bezahlbarer machen

Normen, Standards und gesetzliche Regelungen haben maßgeblichen Einfluss auf die Baukosten, sind aber auch nachvollziehbar mit Blick auf Gefahrensicherungs- und Qualitätsstandards. Um die Baukosten zu verringern, sollten Kosten-Nutzen-Abwägungen zwischen der Qualität und der Bezahlbarkeit des Wohnens stärker in den Normungs- und Gesetzgebungsprozess integriert werden.

- Wichtige Impulse können aus einer Vereinfachung und Reduzierung von **Baustandards** kommen, wobei Mindeststandards z. B. bei Schallschutz, Standsicherheit und Brandschutz unbedingt gewahrt bleiben müssen.
- Es sollte bundesweit ein neuer **kostengünstiger Gebäudetyp E** geschaffen werden, der auf einer weniger komplexen Bauweise beruht, dafür aber ressourcenschonender erfolgt. Hierdurch könnte in nachhaltiger Weise qualitativ anspruchsvoller Wohnraum mit niedrigeren Baukosten als in konventioneller Bauweise geschaffen werden.
- Zur Nutzung von Skaleneffekten kann die Einführung von bundesweiten **Typengenehmigungen** für modulare und serielle Bauelemente beitragen. Damit wird bei baulichen Anlagen, die in derselben Ausführung an verschiedenen Stellen errichtet werden sollen, nur eine Baugenehmigung benötigt. Entsprechend könnte der Zeit- und Kostenaufwand beträchtlich reduziert werden. Sofern keine landesrechtlichen Vorgaben dagegensprechen, sollten erteilte Typengenehmigungen eines Bundeslands auch bundesweit gelten.
- **Genehmigungsverfahren** sollten vereinfacht und beschleunigt werden, zum Beispiel bei Bauanträgen. Heute dauert es normalerweise etwa 3-4 Monate bis alle Genehmigungen vorliegen.
- In vielen Bundesländern ist die **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** stark eingeschränkt. Was mit einem Schutz vor Spekulationen begründet wird, ist vielfach auch eine Verhinderung des Wunsches vieler Familien nach dem Erwerb einer Wohnung aus dem Bestand, da sich nur ein



Fünftel der Interessenten neuerbautes Wohneigentum leisten kann. Zudem sollte bei Gebäuden wie z.B. Büroimmobilien, deren Nutzung entfallen ist, die Umwidmung nicht nur genehmigungstechnisch, sondern auch unter Bestandsschutzgesichtspunkten bei den technischen Baubestimmungen erleichtert werden. So könnten sie saniert und mit den bereits vorhandenen Rohstoffen und Materialien schnell als bezahlbarer Wohnraum genutzt werden.

- Die **Digitalisierung** der Verwaltungsdienstleistungen sollte deutlich verbessert werden. Neben weiteren Fortschritten bei der Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsverfahren ist ein weiteres wichtiges Themenfeld die Erzielung von Effizienzgewinnen durch einen besseren Datenzugang. Aktuell besteht ein Mangel an gesicherten Daten zur energetischen Qualität einzelner Gebäude in standardisierter, zugänglicher und verarbeitbarer Form. Durch den Aufbau einer entsprechenden Datenbank für Immobilien unter Ablage von Energieausweisen (**Energieausweiskataster**) können große Effizienzpotenziale erschlossen werden. Über Schnittstellen zu Finanzinstituten ergäben sich automatisch eine Vielzahl an Beratungsanlässen bei Wohneigentümern mit Modernisierungsbedarfen, die zur Beschleunigung des Sanierungstempos beitragen können. Der im Koalitionsvertrag bereits enthaltene Prüfauftrag für die Einrichtung eines Energieausweiskatasters ist daher ebenso zu begrüßen wie entsprechende Vorschläge in der EU-Gebäuderichtlinie.
- Auch kann eine **Harmonisierung der Bauordnungen** der Bundesländer zur Kostensenkung beitragen, wenn Best-Practices als gemeinsamer Standard gewählt werden.

Transformation durch Nachhaltigkeitsregulierungen wirksamer unterstützen

Ziel: Die Nachhaltigkeitsregulierungen sollten sich nicht nur an dem Ziel höchster Energiestandards („grün“) orientieren, sondern auch die Transformationsleistung von Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigen

Das Ziel der Klimaneutralität kann grundsätzlich über mehrere Wege erreicht werden. Neben der CO₂-Bepreisung oder Fördermaßnahmen gehören

hierzu regulatorische Maßnahmen wie etwa Ge- oder Verbote und Offenlegungspflichten. Doch sind die Instrumente aufgrund ihrer ökonomischen Nebenwirkungen nicht gleichwertig. Beispielsweise können Fördermaßnahmen starke Mitnahmeeffekte auslösen. Ordnungsrechtliche Maßnahmen sind oft nicht technologieoffen und können zu gravierenden Nachsteuerbedarfen führen. Offenlegungspflichten haben oft einen sehr hohen Erfüllungsaufwand und binden viele Ressourcen. Die **CO₂-Bepreisung** hat unter den vorhandenen Instrumenten die höchste volkswirtschaftliche Effizienz und sollte daher bei der Erreichung der Klimaneutralität als **Leitinstrument** dienen. Der Einsatz weiterer Instrumente, wie etwa die Förderung von Klimaschutzmaßnahmen und Nachhaltigkeitsregulierungen sind als Ergänzung zur CO₂-Bepreisung notwendig, sollte aber einen ergänzenden Charakter haben. Beim Einsatz der Nachhaltigkeitsregulierung sollten zudem mögliche **Zielkonflikte** vom Gesetzgeber beachtet werden. Im Immobilienbereich fördern strikte Regulierungen zum Klimaschutz im Immobilienbereich zwar den Klimaschutz, können aber anderen wirtschaftspolitischen Zielen – wie etwa der Sicherung bezahlbaren Wohnraums – entgegenlaufen und die soziale Akzeptanz der Klimaschutzmaßnahmen beeinträchtigen.

Die Nachhaltigkeitsregulierungen – wie etwa die EU-Taxonomie und die EU-Gebäuderichtlinie – zielen darauf ab, die Klimaschutzziele durch Finanzierungsvorteile „grüner“ Investitionen zu unterstützen. Die Förderung wie auch die Definition nachhaltiger Wirtschaftstätigkeiten über die EU-Taxonomie sollten nicht wie aktuell ausschließlich auf die Umsetzung höchster energetischer Standards ausgerichtet sein. Stattdessen sollte sie stärker den Transformationspfad bei Wohngebäuden zur „grünen“ Immobilie unterstützen. Hierzu sollten auch Sanierungsfahrpläne, d. h. schrittweise Sanierungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum wie etwa 10–15 Jahren, zählen. Grüne, im Sinne der EU-Taxonomie wirkende Hypotheken und Kredite sollten mit Blick auf Privatkunden keine Nischenprodukte darstellen, sondern vielmehr über klare und leicht anwendbare Kriterien für die breite Bevölkerung zugänglich sein.

Beispiele für eine angepasste Anwendung der Kriterien der EU-Taxonomie bei grünen Hypotheken und Krediten sind:

- Anstatt – gemäß der bisherigen Definition der EU-Taxonomie – nur den Erwerb eines bestehenden Gebäudes mit Energieeffi-



zienzausklasse A als nachhaltige Wirtschaftstätigkeit zu betrachten, die für ein grünes Darlehen in Frage kommt, sollte der Schwellenwert auf Energiehausklasse-Niveau B gesenkt werden. In großen Teilen des Immobilienbestands können die Standards der Energiehausklasse A wirtschaftlich nicht erreicht werden, dennoch würde aber ein erheblicher Dekarbonisierungseffekt erzielt werden.

- Auch Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, die eine Steigerung der Energieeffizienz um bis zu 30 Prozent gemäß der EU-Taxonomie erreichen, sollten förderfähig sein.

Die wichtige geplante Änderung der Novellierung der aktuellen **EU-Gebäuderichtlinie** (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) ist die Einführung von Mindestnormen für die Gesamtenergieeffizienz (Minimum Energy Performance Standards, MEPS). Die EU-weiten Normen für die Gesamtenergieeffizienz basieren auf harmonisierten Energieausweisen, die die Mitgliedstaaten schrittweise dazu zwingen sollen, die Gebäude mit der schlechtesten Gesamtenergieeffizienz in ihrem nationalen Bestand zu renovieren. Der Ansatz der EU-Kommission und des Rates unterscheidet sich hier jedoch. Der Vorschlag der EU-Kommission verfolgt einen strikten Ansatz, der sich auf die Beseitigung der schlechtesten Energieklassen konzentriert, während der Rat einen Ansatz vorschlägt, der ausschließlich auf der Anhebung des nationalen durchschnittlichen Niveaus beruht.

Ziel der EU-Gebäuderichtlinie ist eine höhere Renovierungsrate im Gebäudesektor bei einer gleichzeitigen Abmilderung negativer sozialer Auswirkungen.

- Hierfür sollte ausreichend Zeit zur Feststellung der Energieausweise für den Gebäudebestand vorgesehen werden. Dabei sollten auch innovative Ansätze zur datengestützten Schätzung der Energieklassen gefördert werden.
- Ebenfalls erforderlich sind realistische Zeiträume für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen angesichts der Material- und Fachkräfteknappheit.
- Für die notwendige Sanierungsleistung ist eine Ausbildungsoffensive im Handwerk nötig, um der Arbeitskräfteknappheit entgegenzuwirken.

- Die staatlichen Förderprogramme sollten rechtzeitig an die umfassenden energetischen Investitionsbedarfe angepasst werden.

In der Novellierung der EU-Gebäuderichtlinie wird zudem die Einführung von Hypothekenportfolio-standards (Mortgage Performance Standards, MPS) gefordert. Für das gesamte Gebäudeportfolio eines Kreditinstituts soll die Energieeffizienz ermittelt und ein Transformationspfad zur Klimaneutralität vorgesehen werden. Das Europäische Parlament setzt sich dafür ein, Kreditinstitute hierzu zu verpflichten. Ein solcher indirekter Ansatz zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden ist aus mehreren Gründen problematisch.

Die mit MPS verbundenen Ziele – insbesondere die Senkung des CO₂-Fußabdrucks von Hypothekenportfolien – könnten auch durch marktwirtschaftliche Lösungen und Anreizsysteme erreicht werden.

- Kreditinstitute sollten den Pfad bei der Absenkung des CO₂-Fußabdrucks ihrer Portfolien in Einklang mit den Zielen des Pariser Klimaschutzabkommens selbst bestimmen können, neue Finanzierungsprodukte an den spezifischen Bedürfnissen ihrer Darlehensnehmer (z. B. maßgeschneiderte Renovierungsdarlehen) ausrichten dürfen und dabei z. B. durch öffentliche Garantiesysteme und steuerliche Anreize unterstützt werden.
- Verpflichtende Standards könnten hingegen dazu führen, dass der Zugang zu Krediten für viele Verbraucher eingeschränkt wird, wenn Institute die Finanzierung der energieeffizientesten Gebäude in der EU gegenüber den weniger effizienten bevorzugen sollten, um die Vorgaben in Bezug auf MPS zu erreichen. Hiermit würden die Ziele der „Renovation Wave“ konterkariert, da gerade bei Gebäuden mit schlechterer energetischer Performance die größten energetischen Einsparungen zu erreichen sind, selbst wenn nach einer Renovierung noch nicht der höchste Energiestandard erzielt werden würde.
- Verpflichtende Standards könnten ebenfalls dazu führen, dass Institute laufende, langfristige Finanzierungen mit einer schlechten Energieeffizienzklasse verkaufen müssten. Solch ein Verkauf würde aber keinen Beitrag zur Verbesserung der Ener-



gieeffizienz des betroffenen Gebäudes leisten. Verkannt werden sollte auch nicht, dass nicht die Hypothekenkreditgeber, sondern die Kreditnehmer Eigentümer der als Sicherheit für ausgereichte Darlehen verpfändeten Immobilien sind. Die Entscheidung, die Energieeffizienz von Immobilien zu verbessern, liegt folglich bei den Kreditnehmern als Eigentümer. Verbesserungen der Energieeffizienz von finanzierten Immobilien können durch günstige Finanzierungsangebote der Kreditwirtschaft mithin maximal unterstützt, aber nicht ausgelöst werden. Hier besteht auch ein wesentlicher Unterschied zu anderen Industriezweigen: So haben beispielsweise Autohersteller als Produzenten die Reduzierung ihrer CO₂-Flottenverbräuche selbst in der Hand, während dies bei immobilienfinanzierenden Kreditinstituten nicht der Fall ist. Entsprechende Regelungen und Mechanismen aus anderen Branchen sollten daher nicht 1:1 auf die Kreditwirtschaft übertragen werden.

Verringerung der Arbeitskräfteknappheit im Handwerk und Bau

Ziel: Flaschenhalseffekte bei Investitionen in den Wohnungsbau und der energetischen Gebäudesanierung verhindern

In Deutschland fehlen in vielen Berufszweigen Fachkräfte. Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Die geburtenstarken Jahrgänge („Baby-Boomer“) verlassen mehr und mehr altersbedingt den Arbeitsmarkt und die nachrückenden Alterskohorten sind deutlich kleiner. Der ausgeprägte Personalmangel dämpft nicht nur das Wirtschaftswachstum, er erschwert auch die nötigen Investitionen in die Klimaneutralität.

Mit der Reform des **Fachkräfteeinwanderungsgesetzes** haben sich die Möglichkeiten für Nicht-EU-

Ausländer verbessert, in Deutschland zu arbeiten. Hierdurch wird die Arbeitskräfteknappheit zwar vermindert, aber bei weitem nicht beseitigt. Daher kommt es darauf an, das inländische Erwerbspersonpotenzial besser auszuschöpfen. Hierzu zählen stärkere Anreize zur Erhöhung des **Arbeitsangebots**, sowohl durch eine weitere Erhöhung der Erwerbsquoten von Frauen und älteren Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern, eine stärkere Qualifizierung und Aktivierung der in Deutschland lebenden **Schutzsuchenden** wie auch mehr **Investitionen in die Aus- und Weiterbildung**.

Aus- und Weiterbildung spielen eine zentrale Rolle, da im Bereich des Wohnungsbaus und der energetischen Gebäudesanierung eine **fachliche Beratung und Begleitung** unabdingbar ist. Die Unsicherheit und das Unwissen über die perspektivisch richtigen Investitionen im Eigenheim sind hoch. Das Angebot an qualifizierter Beratung reicht dafür bereits heute nicht aus. Daher bedarf es einer quantitativen und qualitativen Offensive für Handwerk und Fachkräfte nicht zuletzt in technologischen Engpassbereichen bei CO₂-effizienten Heizungstechnologien, wie z. B. der Wärmepumpentechnik, bei denen derzeit Schätzungen zufolge ca. 60.000 qualifizierte Handwerker fehlen.

Es sollte in dieser Hinsicht dringend eine Verbesserung der schulischen Ausbildung erreicht werden. Für die Ausübung der benötigten Tätigkeiten und Beratungen sind mathematisch-naturwissenschaftliche Kompetenzen sowie vertieftes Know-How im Bereich Informatik unabdingbar. Der zunehmende Lehrermangel und die Verschlechterung der Leistungen der deutschen SchülerInnen in internationalen Vergleichen müssen offensiver angegangen werden, wenn es Auszubildende geben soll, die dazu beitragen sollen, die Herausforderungen der Energiewende zu bewältigen.

STAND:

September 2023

ANSPRECHPARTNER:

Dr. Christian von Falkenhausen (Abteilung Interessenvertretung)

Abteilung Interessenvertretung im BVR (politik@bvr.de, 030-2021 1605)

Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken • BVR

Schellingstraße 4, 10785 Berlin

[Registrierter Interessenvertreter \(Lobbyregistereintrag R001693\)](#)

Kontakt: Dr. Jan Tibor Böttcher (verantwortlich), Dr. Christian von Falkenhausen, Franziska Marten, Dr. Volker Heegemann, Nadine Fetzter, Yvonne Gross

Telefon: +49 30 2021 1605, Mail: politik@bvr.de, Internet: www.bvr.de



Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR)

Der BVR ist der Spitzenverband der genossenschaftlichen Kreditwirtschaft in Deutschland. Dazu zählen die über 700 Volksbanken und Raiffeisenbanken, Sparda-Banken, PSD Banken, Kirchenbanken und weitere Sonderinstitute wie die Deutsche Apotheker- und Ärztebank. Präsidentin des BVR ist Frau Marija Kolak. Weitere Mitglieder des Vorstandes sind Tanja Müller-Ziegler und Daniel Quinten. Der BVR vertritt bundesweit und international die Interessen der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken. Innerhalb der Gruppe koordiniert und entwickelt der BVR die gemeinsame Strategie der Volksbanken und Raiffeisenbanken.

Er berät und unterstützt seine Mitglieder in rechtlichen, steuerlichen und betriebswirtschaftlichen Fragen. Der BVR betreibt ferner zwei institutsbezogene Sicherungssysteme. Dies ist zum einen die 100-prozentige Tochtergesellschaft „BVR Institutssicherung GmbH“, welche das amtlich anerkannte Einlagensicherungssystem darstellt, und zum anderen die freiwillige „Sicherungseinrichtung des BVR“ – das älteste Bankensicherungssystem Deutschlands. Der BVR ist aktiv in Berlin, Bonn und Brüssel. Informationen zum BVR und seinen Themen erhalten Sie über: politik@bvr.de oder unter **+49 (0)30 2021 1605** oder auf der Website www.bvr.de.

**Bundesverband
der Deutschen Volksbanken
und Raiffeisenbanken · BVR**

