

## Forderungen Koalitionsvertrag

Wettbewerbsfähigkeit, Fachkräftemangel, Energiewende und Migration bleiben die großen Herausforderungen unserer Zeit. Vor diesem Hintergrund braucht es eine vorausschauende Politik, welche die Bürgerinnen und Bürger einbezieht und ihre Ängste und Sorgen ernst nimmt. Es gilt, Lösungen zu erarbeiten, mutig Entscheidungen zu treffen und diese transparent wie verständlich zu erklären.

Zwei wesentliche Punkte, die zum angespannten politischen Klima im Freistaat Sachsen beitragen, sind die Wohnungs- und die Energiepolitik. Beide Themen beeinflussen das gesellschaftliche Klima maßgeblich und sind für Sachsen von höchster Relevanz – hier darf eine zukünftige Regierungskoalition keinesfalls scheitern.

Als Grundlage für die anstehenden Koalitionsverhandlungen und als Richtschnur für das Regierungshandeln der nächsten fünf Jahre möchten wir Ihnen wichtige Forderungen mitgeben und Positionen erläutern, die konstruktiv-kritisch dazu beitragen sollen, die Herausforderungen anzugehen:

### 1. **Energiewirtschaft und Wohnungswirtschaft zusammen denken**

In der politischen Praxis werden der Sektor Energie und der Sektor Gebäude unabhängig voneinander betrachtet. Dies führt dazu, dass Planungen und Maßnahmen großenteils getrennt voneinander erfolgen. Dabei sind Fragen der Entwicklung und Ausgestaltung der Energieversorgung, etwa über Fernwärme und Netzausbau, eng mit der Wohnungswirtschaft verbunden. Aspekte wie Vorlauftemperatur, die Art der Wärmeverteilung und die Gebäudehülle müssen in der Planung berücksichtigt werden. Daher sind in politischen Entscheidungen beide Sektoren zwingend zusammen zu denken. Mit der kommunalen Wärmeplanung ist mittlerweile ein guter Ansatz vorhanden, um eine gemeinsame Grundlage für beide Sektoren zu schaffen.

Neben den technischen Aspekten, der Verfügbarkeit von verschiedenen Energiequellen und Technologien müssen – ganzheitlich – die Kosten für die Unternehmen der Energiewirtschaft und der Wohnungswirtschaft sowie für die Endverbraucher berücksichtigt werden.

### 2. **Eigenverantwortung stärken und Regelungsflut abbauen**

In den vergangenen Jahren wurden die Unternehmen der Energie- und Gebäudewirtschaft durch eine Flut an neuen Regularien, Gesetzen und Verordnungen herausgefordert, bisweilen aufgehoben. Die zahlreichen Anforderungen haben dabei Kapazitäten gebunden, die für operative Aufgaben oder Investitionen nicht genutzt werden konnten. Politisches Ziel muss es daher sein, die Eigenverantwortung wieder zu stärken und weniger Prozesse und Entscheidungen zentral zu regeln. Die neue Landesregierung muss daher die ihr zur Verfügung stehenden Instrumente nutzen, um Bürokratie abzubauen, Berichtspflichten einzukürzen und Standards dort zu senken, wo Nutzen und Kosten nicht im Einklang stehen.

### 3. **Versorgungssicherheit vor politischem Wunschdenken**

Die uneingeschränkte Sicherung der Strom-, Gas- und Wärmeversorgung ist zentrale Voraussetzung für den Wohlstand unseres Landes – dies muss über allen politischen Zielen stehen. Konkret bedeutet das für den Freistaat Sachsen, dass eine Abschaltung der Kohlekraftwerke erst

dann möglich wird, wenn die Versorgungssicherheit bei einem bezahlbaren Kostenniveau tatsächlich auf anderen Wegen, z. B. über erneuerbare Energien und klimaneutrale Erzeugungsanlagen, sichergestellt werden kann.

#### **4. Technologieoffenheit in der Umsetzung, nicht nur auf dem Papier**

Die Energie- und Klimawende wird nur technologieoffen erfolgreich sein. Konkret dürfen keine politischen Ideal- und Wunschvorstellungen, die bestimmte Quellen und Technologien der Wärmeerzeugung bevorzugen, die Umsetzungswege vor Ort beeinträchtigen oder vorfestlegen. Die Wärmeversorgung muss sich zwingend an der Verfügbarkeit, der Wirtschaftlichkeit und an den Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit (Mieter und Eigentümer) ausrichten. Dabei muss auch Spielraum für experimentelle oder innovative Versorgungsmodelle gegeben werden. Politische Entscheidungen sollten vor allem bestimmte Ziele festlegen, sich aber weniger mit den Wegen und Konzepten befassen, mit denen dies erreicht werden soll. Die Betroffenen und Akteure vor Ort sollen die Verantwortung haben, über die Wahl der Mittel und Wege zu entscheiden.

#### **5. Dekarbonisierung der Fernwärme als zentrale politische Aufgabe**

Sachsen verfügt über ein im Bundesvergleich überdurchschnittlichen Versorgungsgrad mit Fernwärme. Dieses Potential sollte der Freistaat nutzen und die Dekarbonisierung der vorhandenen Systeme schnell voranbringen, regulatorisch unterstützen und finanziell fördern. Allein bei den Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft, die ca. 40 Prozent der Mietwohnungen in Sachsen repräsentieren, werden ca. 75 Prozent aller Bestände mit Fernwärme versorgt. Durch deren Dekarbonisierung würden mindestens 30 Prozent der Bevölkerung in Sachsen klimafreundlich wohnen. Derzeit scheitert dies fast immer an den in § 556 c BGB verankerten Kostenneutralitätsgebot.

In ihrer aktuellen Ausgestaltung stellen § 556c BGB und die Wärmelieferverordnung das wesentliche Hemmnis für den Ausbau der Fernwärme im Mietmarktsegment des Gebäudebestands dar. Die Energie- und Fernwärmebranche weist seit vielen Jahren auf die Fehlstellung hin, Fernwärmekosten an den Kosten herkömmlicher fossiler Heizsysteme zu messen. Die klimaschutzorientierte Transformation der Wärmeversorgung muss im Mieterschutz berücksichtigt werden. Hierzu ist im ersten Schritt mindestens eine Angleichung an die im GEG-Verfahren beschlossenen mietrechtlichen Anpassungen erforderlich. Damit wird Chancengleichheit zwischen der Eigenversorgung und der gewerblichen Wärmelieferung geschaffen. Auch die Mieterinnen und Mieter würden durch diesen Vorschlag nicht schlechter gestellt, als wenn der Vermieter selbst in eine neue Heizungsanlage investiert. Ferner belasten die steigenden Baukostenzuschüsse die Wohnungsunternehmen so stark, dass das vorhandene Eigenkapital für weitere Investitionen in die Gebäudebestände nicht mehr ausreicht. Der Freistaat sollte sich daher auf Bundesebene für eine Anpassung der Kostenneutralität sowie für eine gerechtere Verteilung der Kostenbelastung einsetzen.

Schließlich sollte sich die neue Staatsregierung für eine deutliche und auch langfristig ausgestaltete Anhebung der Fördermittel in der Bundesförderung effiziente Wärmenetze (BEW) einsetzen – entgegen der aktuellen Planung zum Bundeshaushalt: Die BEW ist bis Ende 2028 befristet und mit insgesamt 3,5 Milliarden EUR unterlegt. Das ist völlig unzureichend, da ein jährlicher Fördermittelbedarf von ca. 3,4 Milliarden EUR besteht, denn die Transformation zu grüner Wärme ist ein Langfristprojekt. Dies geht aus der Aktualisierung des Gutachtens „Perspektive der

Fernwärme – Aus- und Umbau städtischer Fernwärme als Beitrag einer sozial-ökologischen Wärmepolitik“ der Prognos AG hervor, die der VKU gemeinsam mit dem AGFW am 22.07.2024 veröffentlicht hat. Damit ist der Förderbedarf weitaus größer, als noch im Jahr 2020 angenommen. Grund sind die Anhebung des Klimaschutzzieles 2021 und die daraus abgeleiteten Zielsetzungen für die Fernwärme: Anhebung des Anteils von Wärme aus erneuerbaren Energien und unvermeidbarer Abwärme in Wärmenetzen auf 50 Prozent bis 2030 im bundesweiten Mittel sowie mittelfristig 100.000 Neuanschlüsse pro Jahr.

## **6. Ausbau der Stromnetze als zentrale politische Aufgabe**

Stromnetze sind Dreh- und Angelpunkt der Energiewende. Die steigende dezentrale Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien sowie der zusätzliche Strombedarf stellen die Netze vor große Herausforderungen – insbesondere die Verteilnetze, an die nahezu alle Erneuerbaren-Energien-Anlagen, Wärmepumpen, Speicher, Wallboxen etc. angeschlossen werden. Aktuell scheitern etliche Projekte wegen mangelnden Netzanschlusskapazitäten. Der Wohnungswirtschaft ist es in der Mehrheit der Fälle nicht möglich, die Energieversorgung der Gebäude stärker stromseitig auszurichten (z. B. bei der dezentralen Warmwasserversorgung). Auch die Integration von Lademöglichkeiten für Elektromobilität scheitert oft an fehlenden Kapazitäten. Der Ausbau der Stromnetze muss ein zentrales Anliegen der neuen Staatsregierung sein. Das gilt insbesondere für jene Gebiete, in denen – auf Basis der kommunalen Wärmeplanung – perspektivisch weder Fernwärme noch Gas zur Verfügung stehen. Um optimale Rahmenbedingungen für den Ausbau der Netze und deren Digitalisierung zu ermöglichen und um Investitionsanreize zu bieten, ist die gegenwärtige Netzregulierung weiterzuentwickeln. Sie muss Netzbetreibern dauerhaft ermöglichen, ihre betriebsnotwendigen Maßnahmen kostendeckend durchführen zu können und dass das eingesetzte Kapital eine angemessene Verzinsung erfahren kann.

## **7. Planungssicherheit und Vertrauensschutz**

Zentraler Erfolgsfaktor für die Energie- und Klimawende ist Planungssicherheit für die Unternehmen und Eigentümer. Energiewirtschaft und Wohnungswirtschaft haben langfristige – auf Jahrzehnte ausgerichtete – Investitions- und Refinanzierungszyklen. Der Freistaat muss deshalb eine klare wie langfristige Strategie zur energetischen und gebäudetechnischen Zukunft definieren und konsequent vorantreiben – möglichst Legislaturperioden übergreifend im Konsens mit der Opposition. Die fehlende Investitionssicherheit der zurückliegenden Jahre ist einer der wesentlichen Gründe, weshalb beide Sektoren deutlich hinter Ihren Zielen zurückgeblieben sind. Planungssicherheit schließt sowohl die Ziele, die eingeschlagenen Wege als auch die finanziellen Hilfen und Erleichterungen von Maßnahmen ein. Ferner muss für alle mit Blick auf die Energie- und Klimawende getätigten Investitionen der Unternehmen und der Eigentümer bis zu deren Amortisation ein uneingeschränkter Vertrauensschutz gelten.

## **8. Bezahlbarkeit sicherstellen**

Die Energiewende hat gewichtigen Einfluss auf die Bezahlbarkeit des Wohnens. Dabei müssen Wohnkosten als Ganzes beachtet werden: Dies schließt neben der Kaltmiete und den Nebenkosten (Abfall, Abwasser, Rauchwarnmelder etc.) auch und vor allem die Kosten für Heizung und Warmwasser ein. Ziel der neuen Staatsregierung muss es sein, diese Wohnkosten ganzheitlich zu betrachten und bei allem politischen Handeln deren Bezahlbarkeit stets im Blick zu behalten. So

nützt eine gut sanierte Wohnung für 6,00 EUR Kaltmiete je Quadratmeter nur wenig, wenn für die Heizkosten weitere 4,00 EUR je Quadratmeter fällig werden.

## **9. Lastenverteilung nach Zumutbarkeit und Erleichterungen durch Fördermittel**

Allein die Summe der notwendigen Investitionen zur Klimaneutralität bis 2045 im Wohnungssektor in Sachsen wird von der organisierten Wohnungswirtschaft mit rund 30 Milliarden EUR angegeben – dies kann weder allein durch die Unternehmen noch allein durch die Endnutzer getragen werden. Mit Blick auf die Energiewirtschaft ergeben sich geschätzte 37 Milliarden EUR bis 2030 für Sachsen. Es bedarf daher einer gesellschaftspolitisch akzeptierten Verteilung der Kosten auf Energiewirtschaft, Gebäudewirtschaft und Verbraucher. Dabei muss die Leistungsfähigkeit der Unternehmen und Endverbraucher ein wichtiger Maßstab sein. Die Energie- Klimawende darf nicht zu einer strukturellen Unwirtschaftlichkeit der Unternehmen respektive zur Überforderung der Bürger führen. Aus diesem Grund sind Zuwendungen und Fördermittel der öffentlichen Hand – Bund wie Länder – notwendig, um Transformationsinvestitionen anzuschieben und um soziale Härten zu vermeiden. Wichtige Hebel darüber hinaus sind der Zugang zu Kapital und brauchbare Finanzierungsbedingungen. Die Landesregierung soll darauf hinwirken, dass die notwendigen Investitionen z. B. über die Sächsische Aufbaubank mit intelligenten und günstigen Finanzierungsmodellen möglich werden.

## **10. Soziale Leistungen dürfen die Energiewende nicht ausbremsen**

Einer der zentralen Verhinderer der Energiewende im Gebäudesektor sind derzeit die im Zusammenhang mit dem Bürgergeld gezahlten Kosten der Unterkunft, welche die Kosten für die Wohnung inklusive Nebenkosten (Bruttokaltmiete) sowie die Kosten für Heizung und Warmwasser (Heizkosten) umfassen. Beide Kostenpositionen befinden sich in einem engen Korsett, das es der Wohnungswirtschaft nicht ermöglicht, in Gebäudebestände mit hohem Anteil an Leistungsempfängern energetische Sanierungen voranzutreiben. Auch eine Erneuerung der Wärmeversorgung oder die Dekarbonisierung der Fernwärme, die jeweils mit höheren Kosten verbunden sein werden, lässt sich derzeit kaum abbilden. Das verstärkt gesellschaftliche Segregation und führt zur Schaffung von künftig wertlosen Gebäuden, die nicht mehr finanzierbar sind (sog. „stranded assets“). Vor diesem Hintergrund bedarf es dringend einer Anpassung der Regeln, z. B. in Form einer Ergänzung einer Klimakomponente bei den „Kosten der Unterkunft“ sowie einer Bewilligungspraxis in den Jobcentern, die den energetischen Gebäudezustand und Modernisierungen stärker berücksichtigt. Das gleiche gilt auch für das Wohngeld: Hier bedarf es einer stärkeren Vereinheitlichung und Anpassung durch die Landesregierung.

  
**Mirjam Philipp**  
Vorstand  
VSWG

  
**Alexander Müller**  
Verbandsdirektor  
vdw Sachsen

  
**Dr. Florian Gräßler**  
Geschäftsführer VKU  
Landesgruppe Sachsen

## Kurzporträt der Verbände



Der VSWG vertritt die Interessen der 201 sächsischen Wohnungsgenossenschaften gesellschaftlich, landespolitisch sowie wirtschaftlich. Die im VSWG organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 294.583 Wohneinheiten 21 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit für eine halbe Million Menschen ein zukunftsicheres Zuhause.

**Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.**

**Ihre Ansprechpartnerin:** Mirjam Philipp, philipp@vswg.de, 0351 80701-20



Der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. vertritt knapp 130 vor allem kommunale Wohnungsunternehmen, die mit fast 300.000 Wohnungen etwa ein Fünftel des Mietwohnungsbestandes in Sachsen bewirtschaften. Lebendig sowie vielfältig sind sie als sozial orientierte Vermieter wichtige Partner für die Stadtentwicklung und das positive gesellschaftliche Gefüge.

**vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.**

**Ihr Ansprechpartner:** Alexander Müller, amueller@vdw-sachsen.de, 0351 49177-21



In Sachsen sind 62 Stadtwerke und kommunale Unternehmen im VKU organisiert. Sie sind in den Bereichen Energie, Wasser/Abwasser, Abfallwirtschaft sowie Telekommunikation tätig, leisten jährlich Investitionen in Höhe von über 1 Milliarden Euro, erwirtschaften einen Umsatz von über 11 Milliarden Euro und sind wichtiger Arbeitgeber für über 21.000 Beschäftigte.

**Verband kommunaler Unternehmen e.V. Landesgruppe Sachsen**

**Ihr Ansprechpartner:** Dr. Florian Gräßler, graessler@vku.de, 0351 8192-192