



DENEFF

DEUTSCHE
UNTERNEHMENSINITIATIVE
ENERGIEEFFIZIENZ

ENERGIEEFFIZIENZ – Schlüssel für bezahlbares Wohnen

Fakten zur EnEV-Debatte



Vorwort

Bauen und Wohnen sind in den letzten 15 bis 20 Jahren spürbar teurer geworden. Aber ist die Energieeinsparverordnung EnEV Schuld daran? Nein. Tatsache ist:

- Nur mit hohen Neubaustandards und niedrigen Energieverbräuchen können wir langfristig die Wohnkostenbelastung für alle Bürger im Rahmen halten und gleichzeitig unsere Energie- und Klimaziele erreichen.
- Die Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind kein Hindernis für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum, weil sie die Kosten eines Neubaus kaum beeinflussen.
- Darum sind Scheinlösungen abzulehnen, die Mieter, Verbraucher und Kommunen teuer zu stehen kämen: eine alleinige Ausrichtung von Gebäudeanforderungen am CO₂-Ausstoß, die Abschiebung von Verantwortung ins Quartier oder Moratorien bei den Neubaustandards.



Die DENEFF hat in diesem Heft die wichtigsten Fakten zur Debatte um Bau- und Wohnkosten und die EnEV kompakt für Sie zusammengefasst.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung und die Diskussion mit Ihnen.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carsten Müller'.

Carsten Müller, MdB
Vorstandsvorsitzender der DENEFF



FAKT 1:

Energieeffizienz ist kein Hindernis für mehr bezahlbaren Wohnraum.

- Die Immobilienbranche boomt: Der Anteil großer börsennotierter Wohnungsunternehmen wächst. Sie haben bereits angekündigt, ihre Ausschüttungen an die Aktionäre bis 2021 um bis zu 50 % erhöhen zu wollen.¹
- Für die Kostensteigerungen beim Neubau seit dem Jahr 2000 sind vor allem Faktoren verantwortlich, die mit Energie nichts zu tun haben²: insbesondere die gezahlten Baulandpreise (verdoppelt)³, aber auch die Lohnentwicklung, Stellplatzvorgaben, Steuern etc.⁴
- Der Anteil energierelevanter Kosten ist so gering, dass diese niemanden vom Bauen abhalten.

Die EnEV hat nur minimalen Einfluss auf die Kosten für neuen Wohnraum.

Kosten* Neubau Mehrfamilienhaus
in EUR/m² Wohnfläche



 = energiebedingte Kosten

*gesamte Gestehungskosten; heutiger Standard
EnEV 2016 (Kostenbasis 2014); vgl. FIW München (2015)



FAKT 2:

Baukosten sind nicht Wohnkosten.

- Die Anhebungen der energetischen Anforderungen seit dem Jahr 2000 haben den Energieverbrauch von Neubauten um ca. 50 % gesenkt und damit nachweislich dämpfend auf die Wohnkostenentwicklung gewirkt.⁵
- Kein Wunder: nach deutschem Recht müssen die Energieeinsparungen höher ausfallen als etwaige Mehrkosten beim Bau.⁶
- Durch Effizienzstandards wird Wohnen günstiger, nicht teurer.



Die EnEV dämpft die Wohnkostenentwicklung.

Entwicklung der Kosten (inflationbereinigt) und Einsparungen beim Neubau seit dem Jahr 2000

Kostensteigerung durch energetische Anforderungen Neubau:



3 %

Energiekostensparnis:



50 %

Quelle: Reale Gestehungskostensteigerung nach FIW München (2015) und ARGE Kiel (2015)

Deshalb sind sich Mieter- und Verbraucherschützer mit Umweltverbänden einig⁷:

„Die Anforderungen an die **Energieeffizienz** von Gebäuden sind **nicht verantwortlich** für hohe Immobilien- und Mietpreise. Sie sind auch **keine maßgeblichen Kostentreiber** beim Neubau. Sie haben nur einen **kleinen Anteil an den gesamten Kosten** und tragen nur zu einem geringen Teil zu Steigerungen bei den Baukosten bei, **senken** dafür aber den **Energieverbrauch**.

Die seit Jahren zu beobachtende **Verteuerung** des Bauens hat **vielfältige andere Ursachen**, insbesondere die Entwicklung der Baulandpreise, die sehr viel stärker ins Gewicht fallen.

Eine Absenkung der energetischen Anforderungen würde demnach auch nicht zu mehr bezahlbarem Wohnraum führen. Im Gegenteil: Steigende Heizkosten und damit höhere Nebenkostenrechnungen der Bewohner könnten langfristig die Konsequenz sein und den Werterhalt der Immobilien gefährden.“



verbraucherzentrale

Bundesverband



co2online



Deutsche Umwelthilfe



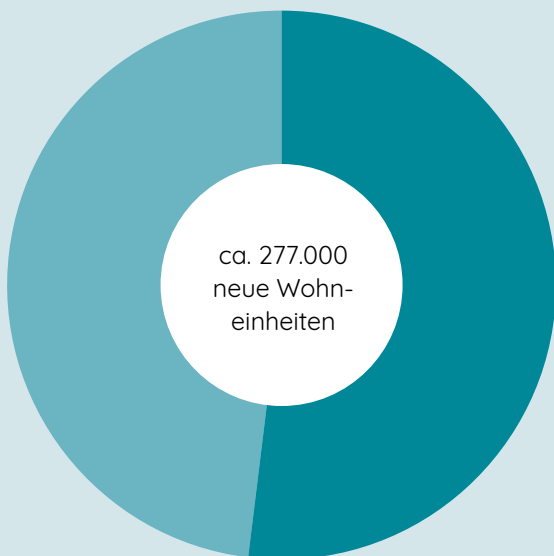
FAKT 3:

Gute Effizienzstandards sind längst gängige Baupraxis.


- Dank KfW-Förderung wird schon heute mehr als die Hälfte der neuen Wohnungen im Effizienzhaus 55-Standard oder besser gebaut. Energieeffizientes Bauen ist damit **Mainstream.**⁸
- Diese neuen Gebäude sind rund 30 % sparsamer, als von der EnEV vorgeschrieben.
- **Bereits heute baut die Mehrheit also besser, als es die EnEV fordert.**

Schon heute sind mehr als 50 % der Neubauten effizienter als von der EnEV gefordert.

Energiestandards im Neubau Juli 2016 – Juni 2017



 = EnEV-Standard

 = KfW Effizienzhaus 55
oder besser

Quelle: KfW (2017)



FAKT 4:

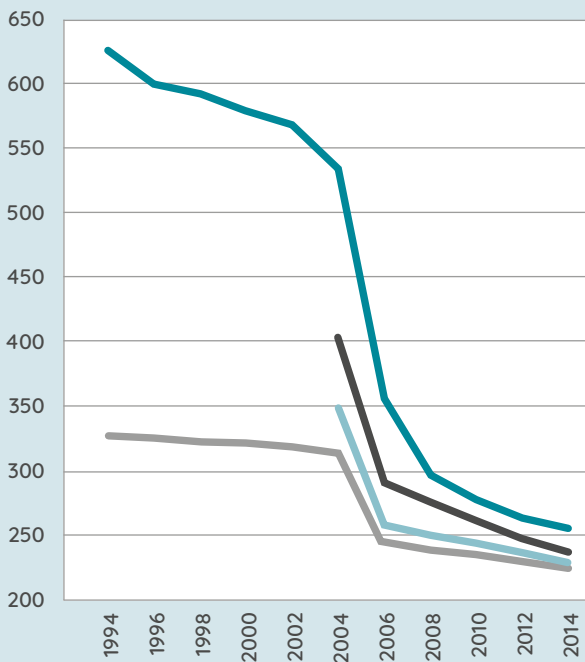
Energieeffizientes Bauen wird immer günstiger.

- Dank der großen Nachfrage ist energieeffizientes Bauen immer günstiger geworden, weil die Kosten für energieeffiziente Bauprodukte (z. B. Fenster) fallen.⁹
- Auch deshalb konnten Gutachter im Auftrag der Bundesregierung feststellen: Eine Anhebung der Energiestandards wäre wirtschaftlicher als eine Beibehaltung oder gar eine Absenkung.¹⁰
- **Hausbauer bekommen heute deutlich mehr Energieeffizienz für weniger Geld.**

Mehr Energieeffizienz gibt es heute für weniger Geld.



Preisentwicklung Fenster (EUR/m², inkl. MwSt.)



Passivhaus Uw ≤ 0,8 EnEV 2014 Uw ≤ 1,1
KfW EH 40 Uw ≤ 0,9 EnEV 2009 Uw ≤ 1,3

Quelle: Ecofys, Schulze Darup & Partner (2014)



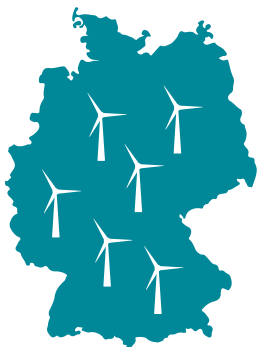
FAKT 5:

CO₂ als alleinige Anforderung würde sehr teuer.

- Eine ausschließliche CO₂-Anforderung an Gebäude würde nicht zu Einsparungen, sondern zu einer Umstellung auf vermeintlich „grüne“ Stromheizungen führen.
- Damit solche Heizungen wirklich „grün“ werden, müssten mehr als 2,5-mal so viele Windräder in Deutschland gebaut werden wie bislang vorgesehen.¹¹ Die EEG-Kosten und Netzentgelte würden massiv ansteigen.¹²
- Die Emissionen würden damit lediglich aus dem Gebäudesektor in die Energieerzeugung verlagert werden. Hohe Stromverbräuche zum Heizen ineffizienter Gebäude würden einseitig Mieter und Stromkunden belasten.¹³

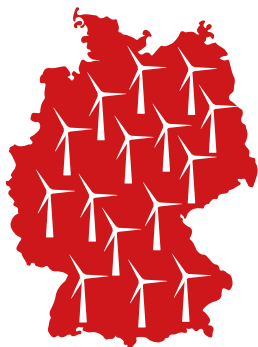
Klimaneutraler Gebäudebestand und Sektorkopplung: Ohne Effizienz undenkbar.

Zukunft 2050* (Energiekonzept)



ca. 59.000 Windräder erzeugen 173 TWh p. a. Der Primärenergiebedarf im Gebäudebestand wurde um 80 % gesenkt.¹⁴

Zukunft 2050 ohne Energieeffizienz im Gebäude



ca. 149.000 Windräder erzeugen 173 TWh p. a. + 631 TWh zur elektrischen Deckung des Räumwärmebedarfs ohne Energieeffizienzsteigerung.¹¹

* Im Jahr 2016 standen in Deutschland etwa 27.000 Windräder.



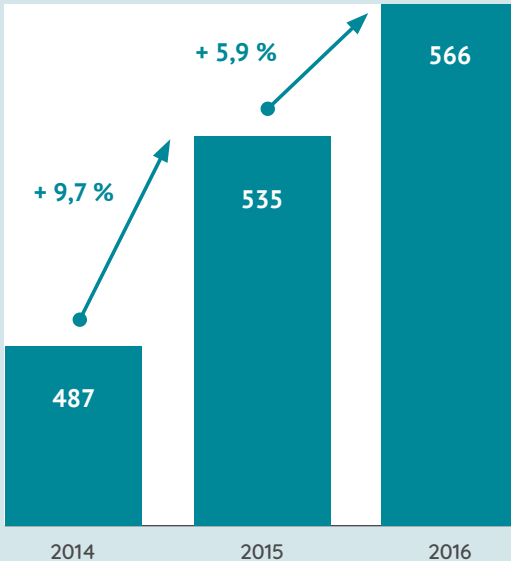
FAKT 6:

Energieeffizienz ist Jobmotor.

- Produkte und Dienstleistungen zur Steigerung der Energieeffizienz beschäftigen in Deutschland fast 600.000 Menschen, Tendenz steigend.¹⁵
- Das entspricht der Größenordnung anderer wichtiger Branchen wie der Automobilindustrie (800.000).
- Die Unternehmen der Branche profitieren von einer Vorreiterrolle Deutschlands. Sie erwarten Planungssicherheit und eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Gebäudestandards, da sie entsprechend investiert haben.

Knapp 600.000 Beschäftigte brauchen Planungssicherheit.

Beschäftigte im Bereich Energieeffizienz
(in Tsd.)



Quelle: DENEFF (2017)

Endnoten

- 1 Börse Online (2017): Vonovia-Aktie: Konzern kündigt Dividenden-Erhöhung an – Was Anleger wissen müssen
- 2 FIW München (2015): Kritische Betrachtung der Kostensteigerung im Mehrfamilienhausneubau durch Einführung der EnEV 2016; Vgl. auch ARGE Kiel (2014): Kostentreiber für den Wohnungsbau
- 3 Destatis (2017): Fachserie 17 Reihe 5 – Kaufwerte für Bauland (Jahre 2000–2017); der Preisindex für Bauland ist im gleichen Zeitraum ebenfalls deutlich – um ca. 55 % – gestiegen; vgl. auch Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2017): Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum
- 4 Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen (2015): Bericht der Baukostenenkommision

Deutsche Umwelthilfe (2017): Energetische Gebäudesanierung - Fragen und Antworten zur Wirtschaftlichkeit
- 5 FIW München (2015) s.o.
- 6 Wirtschaftlichkeitsgebot gem. EnEG §5
- 7 Verbraucherzentrale Bundesverband et al. (2017): Energieeffizient und bezahlbar: Verbände fordern Impulse für den Gebäudesektor
- 8 KfW (2017): Förderreport
- 9 Ecofys, Schulze Darup & Partner (2014): Initialstudie Preisentwicklung Gebäudeenergieeffizienz
- 10 IBH (2016): EnEV 2017 – Vorbereitende Untersuchung

- 11 Eigene Berechnung. Annahmen auf Basis der Energiedatensammlung des BMWi: 631 TWh zusätzlicher Stromverbrauch jährlich (bislang fossile Raumwärmeerzeugung), gedeckt durch Windkraftanlagen onshore; Die Annahmen sind konservativ, während der Heizperiode wäre der Bedarf an erneuerbaren Erzeugungskapazitäten noch deutlich höher. *Quaschnig (2016): Sektorkopplung durch die Energiewende* geht sogar von notwendigen 770 TWh Wärmeerzeugung durch erneuerbare Energien bei Verzicht auf Effizienzmaßnahmen aus.
- 12 Agora Energiewende (2014): Positive Effekte von Energieeffizienz auf den deutschen Stromsektor
- 13 Positionspapier der Gebäude-Allianz aus ca. 30 Wirtschaftsverbänden, Gewerkschaften, Verbraucherschutz- und Mieterorganisationen sowie Umweltverbänden (2016): „CO₂ als alleinige Gebäudeanforderung gefährdet Energiewende und Klimaschutz“
- 14 Stromerzeugung aus Windenergie 2050 entsprechend Szenario IIB zum Energiekonzept der Bundesregierung.
- 15 DENEFF (2017): Branchenmonitor Energieeffizienz 2017



**Deutsche Unternehmensinitiative
Energieeffizienz e. V. (DENEFF)**

Kirchstraße 21 · 10557 Berlin

Fon: (030) 36 40 97-01

Fax: (030) 36 40 97-42

E-Mail: info@deneff.org

Web: www.deneff.org

Amtsgericht Charlottenburg VR 30204 B

Vorstand: Carsten Müller, Christoph Frhr. von

Speßhardt, Patrick Weber, Dr. Christoph Zschocke,

Christian Noll, Martin Bornholdt