



- Medieninformation vom 26.01.2017 -

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o BFW Bundesverband Freier
Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e.V.
Französische Straße 55
10117 Berlin

www.bid.info

Leiter BID-Büro:
Florian Geyder
Tel.: 030 / 32781-250
Mobil: 0173 / 596 70 86
florian.heyder@bid.info

Pressekontakt:
Marion Hoppen
Pressesprecherin des BFW
Tel.: 030 / 32781-110
marion.hoppen@bfw-bund.de

Zusammenfassung des BID-Gutachtens

„Wirtschaftlichkeitsgutachten bei verschärften energetischen Standards für Wohnungsneubauten aus den Perspektiven von Eigentümern und Mietern“

Bereits mit dem Energiekonzept 2010 hat die Bundesregierung beschlossen, die energetische Qualität von Gebäuden derart zu steigern, dass der Gebäudebestand im Jahr 2050 nahezu klimaneutral ist. Mit dem kürzlich beschlossenen Klimaschutzplan hat sie das Ziel erneuert. Anlässlich der bevorstehenden Reform der EnEV wird gegenwärtig kontrovers diskutiert, wie dieses Ziel erreicht werden soll. Das Gutachten der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland zeigt auf, warum sich die Diskussion dabei nicht nur an der gebäudespezifischen Energieeffizienz ausrichten sollte.

Effizient – aber aus welcher Perspektive?

So wird von der Politik vor jeder EnEV-Novelle umfangreich evaluiert, inwiefern weitere energetische Verschärfungen wirtschaftlich sind. Dies wird in entsprechenden Gutachten in der Regel anhand von exemplarischen Gebäuden geprüft. Die Autoren der BID-Studie, Prof. Dr. Andreas Pfnür und Dr. Nikolas Müller, gehen dabei auf die zentrale Frage ein: Effizient aus welcher Perspektive? Denn die Effizienz von energetischen oder klimapolitischen Maßnahmen kann aus verschiedenen Perspektiven betrachtet werden. Diese wiederum entscheiden über den Erfolg oder Misserfolg der politischen Planungen.

Grundsätzlich gibt es drei unterschiedliche Perspektiven, um die Effizienz von Maßnahmen zu analysieren. Eine Perspektive richtet sich auf die **objektspezifische** Bewertung. Diese bewertet die technische bzw. primärenergetische Effizienz von Maßnahmen am Gebäude. Die **subjektspezifische** Perspektive hingegen evaluiert die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen aus der Sicht von Eigentümern, Nutzern und Produzenten. Die **umweltökonomische**, gesamtwirtschaftliche Betrachtung bewertet die resultierenden Kosten zur Vermeidung von Umweltschäden. Effizienz ist also immer eine perspektivenspezifische Größe.

Kostensteigerungen für Mieter, Vermieter und Bauherren

Im vorliegenden Gutachten arbeiten die Autoren heraus, dass zwischen den energetischen Anforderungsniveaus und der Höhe der Einsparungen kein linearer Zusammenhang besteht. Eine weitere Verschärfung der EnEV auf den Standard QP 55% / HT' 85% (~Effizienzhaus 55) gegenüber dem Standard EnEV 2014 führt zu zusätzlichen Gestehungskosten von knapp 10% bzw. 11% für Wohngebäude. Damit belaufen sich die Mehrkosten für die

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

DDIV Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

exemplarischen Wohngebäude auf mindestens 80.000 EUR bei sechs Wohneinheiten und mindestens 650.000 EUR bei 40 Wohneinheiten.

Der energieeffizientere Standard ist nicht nur mit höheren Investitionskosten, sondern auch mit höheren Wohnkosten verbunden (Summe aus Miete und Betriebskosten). So steigen die Nutzungskosten im energieeffizienteren Standard zwischen 80 Cent und 1 EUR pro m² Wohnfläche und Monat, da die verminderten Energiekosten nur einen kleinen Teil der höheren Kaltmiete mindern. Darüber hinaus treten diese Mehrkosten nicht nur im ersten Jahr auf, sondern das Effizienzhaus 55 führt auch noch nach zwanzig Jahren zu höheren Wohnkosten als eine Ausführung nach EnEV 2014.

Soziale und umweltpolitische Folgen

Es ist also zu befürchten, dass diese Kostensteigerung die Zahlungsfähigkeit in vielen Teilmärkten überfordert oder wirtschaftlich ineffizient ist und die Investitionen deshalb unterbleiben. Dies gilt insbesondere, weil die Wohnkostenbelastung sich mit steigender Energieeffizienz für die unteren Haushaltseinkommensklassen stärker erhöht als in den oberen Einkommensklassen. Die steigenden Wohnkosten in Neubauten könnten deshalb die soziale Schere weiter öffnen und die Entwicklung einer Zweiklassengesellschaft an den Wohnungsmärkten fördern. Auch die umweltpolitischen Folgen stehen der eigentlichen Zielsetzung entgegen: Das Neubauniveau wird reduziert, der Sanierungsstau verschärft sich und die Energiewende rückt in weite Ferne.

Intersektoraler Vergleich

Die umweltökonomische Perspektive fokussiert sich auf die Kosten zur Vermeidung von Treibhausgasen. Die Bilanz der Autoren: Bei den energetisch verbesserten Standards belaufen sich die Kosten pro eingesparter Tonne CO₂ auf 370 bis 1.090 EUR pro Tonne. Zum Vergleich: Die Kosten für Emissionszertifikate werden gegenwärtig an der Leipziger Börse für rund 5-8 EUR pro Tonne CO₂ gehandelt. Die Kosten zur Vermeidung von Treibhausgasen durch verbesserte energetische Neubaustandards übersteigen also die Kosten in anderen Sektoren um ein Vielfaches. Demnach ist die weitere Anhebung der energetischen Standards weder aus Sicht der immobilienwirtschaftlichen Akteure, noch aus umweltökonomischer Sicht effizient.

Fazit der Studie

Wenn politische Entscheidungen weiterhin lediglich aus den Effizienzbetrachtungen einer einzelnen Perspektive abgeleitet werden - beispielsweise aus der objektspezifischen Betrachtung nach EnEV - besteht das Risiko, dass zukünftige energetische Anforderungen für Gebäude im intersektoralen Vergleich nicht wirtschaftlich sind und deshalb nicht umgesetzt werden. Beides kann nicht im Interesse des Gesetzgebers sein. Ein sektorenübergreifender Vergleich der CO₂-Vermeidungskosten verschiedener Maßnahmen ist also zwingend notwendig.

Für eine erfolgreiche Energie- und Klimapolitik im Gebäudesektor müssen die verschiedenen Perspektiven – auch jene der

Gebäudeeigentümer und Mieter – zwingend berücksichtigt werden. Die bevorstehende Reform der EnEV bietet dem Gesetzgeber jetzt die Möglichkeit dafür.

Dabei ist aus Sicht der Autoren von einer weiteren Verschärfung der Anforderungen an das energiesparende Bauen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit abzusehen. Bereits die Baukostensenkungskommission hat 2015 festgestellt: "Insgesamt ist festzustellen, dass die EnEV sich mit ihren gegenwärtigen Bilanzierungsparametern im Grenzbereich der Wirtschaftlichkeit aus betriebswirtschaftlicher Sicht befindet. Insbesondere mit Blick auf die heute geänderten Energiepreis-, Zins- und Kosten-Randbedingungen stellt sich diese Problematik verschärft dar." Diese Bewertung bezog sich auf das Anforderungsniveau für den Neubau, das bis 31.12.2015 galt. Aus heutiger Sicht war dies das letzte technologieoffene wirtschaftliche Anforderungsniveau.

In der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland arbeiten die Verbände BFW, DDIV, GdW, IVD, vdp, und ZIA zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite. Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter www.bid.info