



Energiewende als Chance

Bezahlbares Wohnen – energieeffizient und nachhaltig bauen!

Im Laufe der letzten zehn Jahre hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt zunehmend verschärft. Gerade in Städten und Ballungsgebieten liegt die Nachfrage nach (preisgünstigem) Wohnraum deutlich über dem Angebot. In der öffentlichen Diskussion um den nötigen zügigen Wohnungsbau wird immer wieder ein Interessenskonflikt formuliert zwischen möglichst niedrigen Baukosten auf der einen und hohen Ansprüchen an Energieeffizienz auf der anderen Seite. Aber: Besteht dieser Konflikt überhaupt? Klimaschutz versus bezahlbarem Wohnungsbau? Energieeffizienz versus niedrige Mieten?

Keine Frage: Investoren und private Bauherren (und –frauen), die auf dem freien Markt Wohnungen errichten, erwarten eine Rendite für ihr Investment – zum einen durch Mieteinnahmen, zum anderen durch Wertsteigerungen der Immobilien. Dass die Rendite höher ausfällt, wenn die Kosten in Vergleich zum erwirtschafteten Ertrag niedrig sind, mag ein naheliegender Gedanke sein – zumal, wenn man die reinen Baukosten als vorrangigen Bewertungsmaßstab für kostengünstiges Bauen ansetzt. Doch bei dieser verengten Betrachtung werden bedeutende (Rendite-) Faktoren außer Acht gelassen: Die Lebenszykluskosten, die laufenden Energiekosten sowie die nachhaltige Wertsteigerung eines Gebäudes.

„Wir bauen billig, um teuer zu wohnen“

Dies stellte bereits 1921 Karl Hencky, der damalige wissenschaftliche Leiter des 1918 gegründeten Forschungsinstituts für Wärmeschutz, in seinem Buch „Die Wärmeverluste Durch Ebene Wände Unter Besonderer Berücksichtigung des Bauwesens“ fest.

Etwas weiter formuliert bedeutet dies: Wenn wir heute möglichst preisgünstig bauen und am falschen Ende (z.B. bei einer höheren Energieeffizienz) sparen, bezahlen wir dies teuer in der Zukunft – durch höhere laufende Energiekosten bereits ab Bezug des Gebäudes sowie durch teure Nachrüstungen zu einem späteren Zeitpunkt, wenn sich zeigt, dass sich ein hoher energetischer Standard am Markt durchgesetzt hat und das preisgünstig erbaute Objekt im Wettbewerb um gute Mieter und Mieterträge nicht mithalten kann.

Was treibt die Baukosten in die Höhe?

In den vergangenen Jahre hat es eine Reihe von Studien und Analysen gegeben, die sich mit dem Thema Baukosten befassen und z.T. explizit mit dem Einfluss der Vorgaben aus der Energieeinsparverordnung (EnEV). Dabei geht es oft um die Frage, inwiefern insbesondere die letzte Verschärfung der Vorgaben von der EnEV 2014 auf die EnEV 2016 die Baukosten erhöhe.



© Michael Siebert

Eine der letzten Studien zum Thema wurde vom Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden (ITG) im März 2018 vorgelegt. Sie fasst die Ergebnisse verschiedener Studien zusammen und kommt zu dem Ergebnis, dass „die Anteile der energie-bedingten Mehrkosten an den Gesamtkostensteigerungen im Bau von 2000 bis 2014 bzw. 2016 als gering einzuschätzen“ sind. Sowohl die Bausenkungskommission (2014 auf Initiative der Bundesregierung ins Leben gerufen)

wie auch EnEV-Gutachter kommen zu der Einschätzung, dass das Anforderungsniveau der EnEV 2016 für Wohngebäude im Regelfall wirtschaftlich vertretbar und technisch realisierbar ist – die Anforderungen nach §5EnEG seien damit erfüllt.

Eine Studie des Forschungsinstituts für Wärmeschutz (FIW) von 2015 prognostizierte demnach eine Verteuerung der Gestehungskosten um lediglich 3,2 Prozent durch die Verschärfung der EnEV 2016 gegenüber der EnEV 2014.

Die Baupraxis zeige zudem, so die ITG Studie, dass über die EnEV 2016 hinausgehende energetische Standards unkompliziert und mit marktüblichen Technologien problemlos erreichbar seien. Zum Teil würden dabei für hocheffiziente Gebäude geringere Kosten realisiert, als bei der Einhaltung der EnEV-Mindestanforderungen.

3 Prozent höhere Baukosten, 21 Prozent weniger Energieverbrauch!

Nach Berechnungen des FIW haben die rund 3,2 Prozent Mehrkosten für die höheren Energieeffizienzstandards nach EnEV 2016 zu einer Verringerung des Endenergieverbrauchs von ca. 21 Prozent gegenüber einem Bau nach EnEV 2014. Das führt in der Folge nicht nur zu stark sinkenden Betriebskosten, sondern auch zu wesentlich verminderten CO₂-Ausstößen, deren Reduzierung Deutschland in europäischen und internationalen Vereinbarungen verbindlich zugestimmt hat.

Legt man dann zugrunde, dass die Bauteile eines neu errichteten Gebäudes eine Nutzungsdauer von mindestens 60 Jahren haben sollten, um als nachhaltig gelten zu können, dann sollten diese Bauteile mit Blick auf die laufenden Kosten sowie den zukünftigen CO₂ Verbrauch des Gebäudes in jeder Hinsicht zukunftsfähig sein. Denn je energieeffizienter ein Neubau ist, umso mehr Energie und Kosten können über den Lebenszyklus eines Gebäudes eingespart werden.

3 Prozent Baukosten werden nur einmal investiert, die niedrigeren Energieverbräuche schlagen sich über viele Jahre positiv zu Buche – vom ersten Tag an.

Hohe Baulandpreise, steigende Ausstattungen

Zu den großen Preistreibern im Bausektor gehören die seit Jahren und insbesondere in den Ballungsgebieten stark steigenden Grundstückspreise. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumplanungen (BBSR) hat dazu 2017 eine umfassende Erhebung gemacht und kommt zu dem Schluss, dass „in den Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten

für die Jahre 2011 bis 2014 die Grundstückspreise für den Geschosswohnungsbau um 16 Prozent gestiegen, in den wachsenden Großstädten mit über 500.000 Einwohnern sogar um 31 Prozent sind“.

Auch bei den Wohnflächen und Ausstattungen hat sich in den vergangenen Jahren einiges geändert und zu höheren Baukosten geführt. So nahm die tatsächlich genutzte Wohnfläche zwischen 2010 und 2016 um 3,9 Prozent zu und stieg damit deutlich stärker als die Zahl der Wohnungen. Auch nimmt der Ausstattungsstandard zu mit Balkonen und großen Bädern, hochwertigen Materialien, moderner Technik, mehr Wohnkomfort und verbreitet Tiefgaragen.

Fachkräftemangel, höhere Arbeitskosten

Ein weiterer Faktor für steigende Preise im Bausektor hat sich in der jüngsten Vergangenheit in den Vordergrund gedrängt – und es ist zu erwarten, dass sich sein Einfluss noch verstärken wird: Der Faktor Arbeit und insbesondere der Fachkräftemangel in den bauausführenden Handwerksbetrieben.



© KEAN / Krenz

Mittlerweile ist es so, dass Bauträger kaum noch Baufirmen finden, die die Wohnungen auch errichten. Bedingt durch den Fachkräftemangel bei Handwerksbetrieben sind manche Betriebe schlicht nicht mehr in der Lage, der Nachfrage nach ihren Leistungen nachzukommen.

Auf diese Weise wird der Wettbewerb im Baugewerbe immer mehr eingeschränkt, was sich bei Angeboten zu großen Bauvorhaben in zum Teil deutlich höheren Preisen niederschlägt, sofern die Ausschreibungen überhaupt beantwortet werden.

Gebäudestandard der Zukunft

Investitionen in Wohngebäude sind langfristig angelegt und sollten immer im Zusammenhang mit dem Lebenszyklus eines Gebäudes betrachtet werden. Geht man bei einem Gebäude von einer Lebens- bzw. Nutzungsdauer von 60 Jahren aus, heißt das, dass man

sich – Stand heute – gedanklich fast im Jahr 2080 bewegt. Ohne die verschiedenen Planungen und Prognosen zu Klimazielen (2015) oder Temperaturanstiegen (2100) im Detail zu betrachten lässt sich sagen, dass die Gebäude, die heute gebaut werden, in hohem Maße zukunftsfähig sein müssen. Zu Ende gedacht müsste man schon jetzt konsequenterweise ausschließlich im Passivhaus-Standard oder KfW 40plus-Standard bauen. Ginge das denn?

Yes we can!

Im Gegensatz zu anderen Sektoren verfügt der Gebäudebereich über ausgereifte Techniken und Komponenten, um zukunftsfähig zu bauen und auch die aktuell definierten Klimaziele zu erreichen. Dafür stehen gestalterisch und konstruktiv hochwertige Lösungen mit hoher Energieeffizienz zur Verfügung, die nur zu geringen Mehrkosten führen – siehe oben.



Hermann Kempf, Projektentwickler, hat Mehrfamilienhäuser im KfW EH 40 Plus Standard gebaut. © Michael Siebert

Der renommierte Architekt Dr. Burkhard Schulze Darup kommt in einem ausführlichen Artikel zum Gebäudestandard der Zukunft zu dem Schluss, dass bereits „im Jahr 2021 ein passivhaus-äquivalenter Standard marktgängig sein wird.“ Er betrachtete dazu u.a. die durch die KfW geförderten Bauten und die entsprechenden Standards in den vergangenen Jahren. Die Entwicklung ist ausgesprochen ermutigend: Wurden im Jahr 2015 nur 26.000 Wohneinheiten im Standard KfW EH 55 gebaut, waren es 2016 bereits 93.000 geförderte Wohnungen – Tendenz stark steigend. Zudem erhöhten sich in demselben Zeitraum nach Angaben der KfW die Standards KfW EH 40 und KfW EH 40 Plus von 8.200 auf 19.200 Einheiten.

Für Schulze Darup sind diese Zahlen wenig überraschend, denn die eher geringen Mehrinvestitionen für die energetischen Maßnahmen seien der einzige Posten, der durch die zukünftige Energieeinsparung zu einer echten Refinanzierung des Bauvorhabens führe.

Bezahlbares Wohnen und Klimaschutz in Niedersachsen – Es geht!

Das Land Niedersachsen hat im Frühjahr 2018 mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vdw) sowie weiteren Partnern ein Bündnis für bezahlbares Wohnen gegründet, die KEAN unterstützt die Arbeit des Bündnisses.

Legt man die vorliegenden Erkenntnisse zugrunde, könnte in Niedersachsen – mit der nötigen Unterstützung aller Akteure – eine dynamische Entwicklung hin zu einem energetisch hochwertigen Bauen und bezahlbaren Wohnen entstehen.

Der Bau von bezahlbarem Wohnraum ist auch mit den gegebenen Energieeffizienzstandards möglich. Mehr noch: Er ist zwingend erforderlich. Denn so viel scheint sicher: Die Energiekosten werden in den kommenden Jahren und Jahrzehnten stark ansteigen. Nicht zuletzt aus diesen Gründen wird der Gebäudestandard der Zukunft die Passivbauweise oder ein vergleichbarer Standard sein. Er wahrt die Balance zwischen hoher Effizienz und dem dringend erforderlichen Umstieg auf erneuerbare Energien.

Auch wenn diese zukunftsweisenden, energieeffizienten Baustandards zunächst zu vergleichsweise geringen Mehrinvestitionen führen, werden diese einen hohen Anteil am „Return of Investment“ über langfristig eingesparte Energiekosten und einen hohen Werterhalt des Gebäudes haben.

Wer nun fordert, die bestehenden Energieeffizienz-Vorgaben für den Wohnungsbau müssten aufgeweicht werden, denkt somit zu kurz. Die hohen Folgekosten für unterlassenen Klimaschutz im Gebäudebereich sind immens und müssen in Form von höheren Energiekosten und späterer Gebäudeertüchtigung von den Mieterinnen und Mietern getragen werden.

Denn billig Bauen heißt, teuer Wohnen.

Quellen:

Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden (2018): Anteil der Energieeffizienz an Kostensteigerungen im Wohnungsbau

BBSR (2017): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: „Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum“

FIW (2015): Kritische Betrachtung der Kostensteigerung im Mehrfamilienhausneubau durch Einführung der EnEV 2016

Schulze Darup (2018) „Yes we can!“ in Gebäude Energieberater 07/08 2018, Gentner Verlag

UBA (2018): <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#textpart-1>

