

ENERGIEEFFIZIENTE GEBÄUDE: MOTOR FÜR DIE WÄRMEWENDE STATT KOSTENTREIBER FÜR MIETEN UND IMMOBILIENPREISE

Policy Factsheet

Die Diskussion in Deutschland um Anforderungen an die Gebäudeeffizienz wird immer wieder von Aussagen geprägt, dass erhöhte Anforderungen die Baukosten und Mieten übermäßig in die Höhe treiben. Dieses Papier geht daher der Frage nach, inwieweit die Datenlage diese Aussagen unterstützt oder widerlegt.

Um Deutschlands Gebäude fit für die Zukunft zu machen, müssen sie effizienter werden. Zunächst hilft Energieeffizienz, den Energieverbrauch zu verringern und somit Kosten zu sparen. Der verbleibende Energiebedarf effizienter Häuser lässt sich

ideal mit erneuerbaren Energien decken. Folglich trägt Energieeffizienz maßgeblich zum Klimaschutz bei. Darüber hinaus erhöht sie die Wohnqualität und die Wohngesundheit. [1] [2] Ungeachtet dieser vielfältigen Vorteile rankt sich eine Diskussion um die Kosten von Energieeffizienz. Deswegen untersucht dieses Factsheet wie sich energieeffizientes Bauen auf die Miet- und Immobilienpreise auswirkt. Hierfür hat BPIE die Baupreisentwicklung mit der Kostenentwicklung beim Hauskauf und bei Neuvermietungen für den Zeitraum zwischen 2007 bis 2016 verglichen.

ERGEBNISSE



Die Kaufpreise von neu gebauten Mietshäusern und Eigentumswohnungen sind zwischen 2007 und 2016 im Vergleich zu den Preisen für Bauleistungen um ein Vielfaches angestiegen.



Wärmedämm-Verbundsysteme, Fenster und Solarthermieanlagen hatten einen leicht preisdämpfenden Einfluss auf die Preisentwicklung für Bauleistungen.



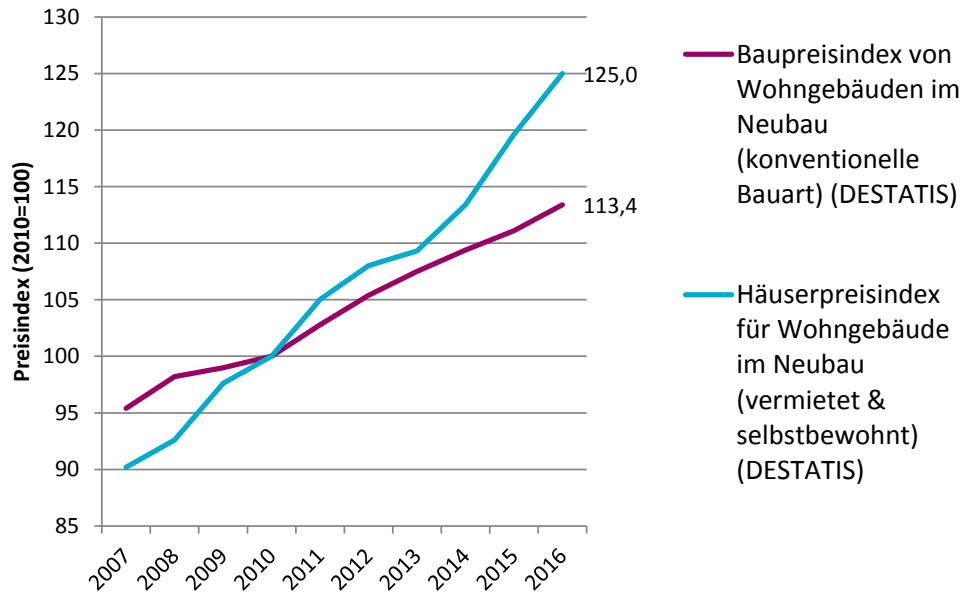
Der Fokus auf energierelevante Bauleistungen verstellt den Blick auf den wesentlichen Kostentreiber: die Preisentwicklung bei Baugrundstücken.

ZUNEHMENDE ENTKOPPLUNG DER IMMOBILIENPREISE VON DEN BAUPREISEN

Mithilfe der Daten des Statistischen Bundesamtes lassen sich für den Zeitraum von 2007 bis 2016 folgende Preisentwicklungen beobachten: Die Verbraucherpreise stiegen um 11,8 % an, die Baupreise¹ um 18,9 % und die Kaufpreise für Neubauwohnungen² um 38,6 % [3] [4] [5]. Während also die

Inflation der Baupreise nur moderat über der allgemeinen Inflation lag, verteuerten sich die Preise für Miet- und Eigentumswohnungen um mehr als das Dreifache. Die Immobilienpreise haben sich also von der Baupreisentwicklung entkoppelt (Abbildung 1).

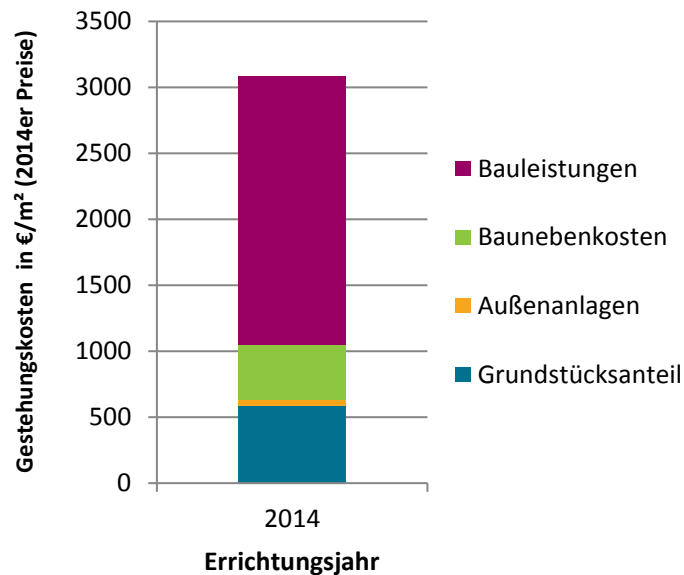
Abbildung 1 - Immobilienmarkt- und Baupreisentwicklung (eigene Darstellung nach DESTATIS 2017)



Die Kluft zwischen Immobilien- und Baupreisen liegt darin begründet, dass die Baupreise, d. h. die von den Bauherren bezahlten Bauleistungen, nur einen Teil der gesamten Gestehungskosten ausmachen. Zusätzlich fallen auch die Baunebenkosten und die Grundstückskosten ins Gewicht

(Abbildung 2). Dabei zeigen neuste Untersuchungen des Bundesinstituts für Bauforschung (BBSR), dass der größte Kostentreiber der vergangenen fünf Jahre die Teuerung des Baulands war. [6]

Abbildung 2 - Kosten eines typischen Mehrfamilienhauses nach EnEV 2016 im Ballungsgebiet (Quelle: ARGE Kiel 2015)



DÄMMUNG DÄMPFTE DIE PREISENTWICKLUNG

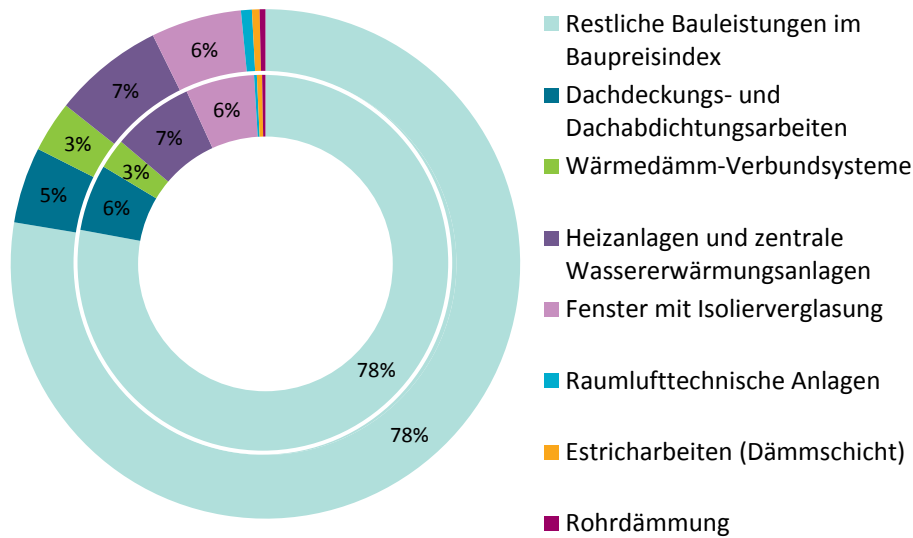
Es bleibt die Frage offen, ob die energierelevanten Bauleistungen *innerhalb* der Baupreisentwicklung kostentreibend wirkten. Zunächst lässt sich beobachten, dass die

Bauleistungen mit Energierelevanz in den Jahren 2005 und 2010 fast konstant mit etwa 22% ins Gewicht fielen (Abbildung 3).

¹ Der **Baupreisindex** gibt die Preisentwicklung für die vom Bauherren zu zahlenden Bauleistungen inkl. Umsatzsteuer an. Aktuell setzt er sich aus einem Warenkorb von 177 fest definierten Bauleistungen zusammen, die repräsentativ für die Baupraxis im Jahr 2010 stehen. Damit werden Preisveränderungen, die auf veränderte Mengen oder Produkteigenschaften zurückzuführen sind, ausgeblendet. Der Zusatz „Wohngebäude konventioneller Bauart“ deutet darauf hin, dass Fertigbauhäuser nicht enthalten sind. [9]

² Der **Häuserpreisindex** bildet die bundesweite Kaufpreisentwicklung inkl. Umsatzsteuer für neu errichtete Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen ab. Der Index beinhaltet sowohl vom Eigentümer bewohnte als auch vermietete Immobilien. Zudem werden auch die reinen Kosten für den Grundstückskauf berücksichtigt, nicht jedoch die Grunderwerbssteuer und andere Kosten, die im Zuge der Grundstücksübertragung entstehen. [10]

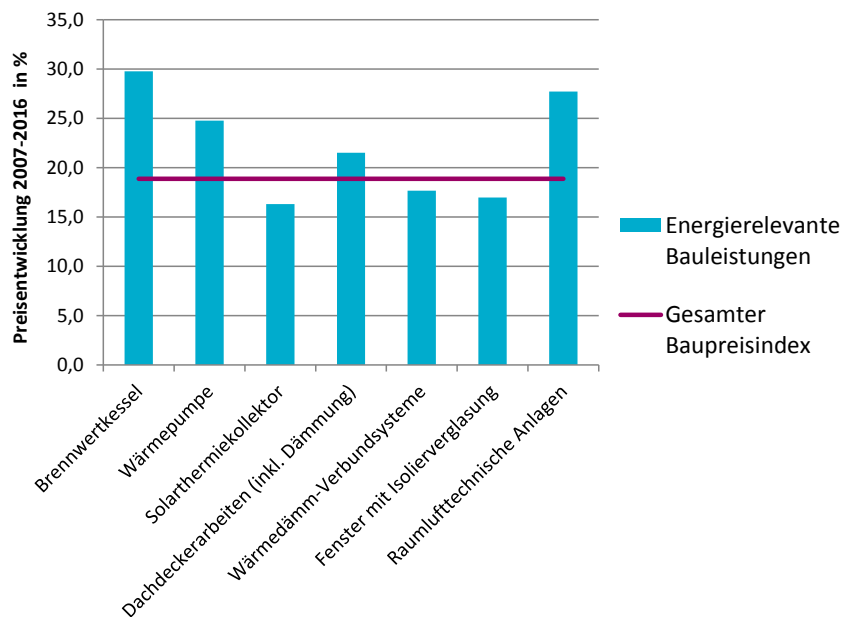
Abbildung 3 - Gewichtung energierelevanter Bauleistungen³ innerhalb des Baupreisindex in den Basisjahren 2005 (Innenring) und 2010 (eigene Darstellung nach Destatis 2017)



Allerdings hatten wie Abbildung 4 zeigt, die verschiedenen Bauleistungen an Gebäudehülle und -technik unterschiedliche Wirkungen auf den gesamten Baupreisindex: So verteuerten sich Fenster nur um 16,3 % und die Dämmung von Außenwänden

(Wärmedämm-Verbundsysteme) um 17,7 %. Folglich hatten diese Bauleistungen einen leicht preisdämpfenden Einfluss auf die allgemeine Baupreisentwicklung, die bei 18,9 % lag.

Abbildung 4 - Vergleich des Baupreisindex mit Indizes für energierelevante Leistungen (eigene Darstellung nach Destatis 2017)



Die Kosten für Heizungs- und Warmwassersysteme stiegen um 29,8% und wirkten sich eher preistreibend aus. Vor allem Brennwertkessel und Wärmepumpen erfuhren höhere Preisanstiege. Solarthermieanlagen hingegen entwickelten sich unterhalb der allgemeinen Baupreisinflation und verteuerten sich nur um 16,3 %.

Auch bei Dacharbeiten stiegen die Preise stärker (+21,5%) als die allgemeinen Baupreise. Dies lag jedoch laut Bericht der Baukostensenkungskommission nicht an den Arbeiten zum

Wärmeschutz, sondern daran, dass zwischenzeitlich wieder gesunkene Rohstoffkosten für Metall und Öl nicht an die Endkunden weitergegeben wurden. [7]

Schließlich zeigen jüngste Entwicklungen, dass sich immer mehr Bauherren dafür entscheiden, sehr energieeffiziente Häuser zu bauen: Wurden 2015 noch knapp 8500 Wohneinheiten gemäß KfW Effizienzhaus 40 gebaut, werden es Schätzungen zufolge 2017 bereits etwa 15600 Wohneinheiten sein. Hinzu kommen knapp 11700 Wohneinheiten, die nach KfW 40 Plus-Standard

³ Im Fünfjahresrhythmus gewichtet das Statistische Bundesamt die Anteile der Bauleistungen innerhalb des Baupreisindex neu. Deshalb werden hier die Basisjahre 2005 und 2010 verglichen. Die Neugewichtung auf 2015 erfolgt erst Ende 2018. Da Leistungen wie die Dämmschicht bei Estricharbeiten, die Isolierung von Rohrleitungen und raumlufttechnische Anlagen mit weniger als 1 % ins Gewicht fallen, wird ihre Preisentwicklung im Weiteren nicht detailliert betrachtet. [9] [13] [12]

⁴ Die Preisentwicklung bei Solarthermiekollektoren bezieht sich auf den Zeitraum 2010 bis 2016.

errichtet werden. [8] Diese staatlich geförderten Niedrigstenergiegebäude unterschreiten die geltenden

energetischen Mindestanforderungen um 60 %.

FAZIT

Die energierelevanten Bauleistungen wurden zwar teurer, waren aber nicht die wesentlichen Kostentreiber für die Immobilienpreise, denn sie haben nur ein geringes Gewicht innerhalb des Baupreisindex und wirken sich zum Teil sogar preisdämpfend auf ihn aus. Der Blick auf die Gestehungskosten zeigt, dass der Haupttreiber für die Entwicklung der

Immobilienpreise der Anstieg der Grundstückspreise war. Schließlich gilt es, neben der Kostenbetrachtung energetischer Bauleistungen auch die verschiedenen Nutzen von Energieeffizienz zu berücksichtigen. So ist bspw. die Energieeffizienz ein entscheidender Faktor dafür, dass die späteren Betriebskosten niedrig bleiben.

EMPFEHLUNGEN

Energieeffiziente Häuser schützen ihre Bewohner vor hohen Energiekosten. Die energetischen Mindeststandards sollten deshalb ambitionierter und nicht aufgeweicht oder außer Kraft gesetzt werden.

Der Niedrigstenergiegebäudestandard sollte sich am KfW-Effizienzhaus 40 orientieren. Denn seit der letzten Verschärfung der energetischen Mindeststandards im Jahr 2013 hat sich die Baupraxis weiterentwickelt.

Um die Immobilienpreissteigerungen in den Griff zu bekommen, sollten die Baulandpreise stärker in den Fokus gerückt werden. Dort, wo Bauland knapp ist, sollten verstärkt Maßnahmen zur Nachverdichtung ergriffen werden.

LITERATURVERZEICHNIS

- [1] BPIE, „Die Sanierung des deutschen Gebäudebestandes. Eine wirtschaftliche Bewertung aus Investorensicht,“ 2015.
- [2] BPIE, „Buildings as micro energy-hubs delivering climate solutions,“ 2016.
- [3] DESTATIS, „Verbraucherpreisindizes für Deutschland. Jahresbericht 2016,“ 2017.
- [4] DESTATIS, „Construction price indices: Germany, years, indices including/excluding turnover tax, types of buildings, types of construction work (building construction),“ 2017.
- [5] DESTATIS, „House price index, price index for building land: Germany, years,“ 2017.
- [6] BBSR, „Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum,“ Bonn, 2017.
- [7] BMUB, „Bericht der Baukostensenkungskommission im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen,“ 2015.
- [8] KfW, „Förderprogramme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren – aktueller Stand und Ausblick,“ 2017.
- [9] DESTATIS, „Preisindizes für die Bauwirtschaft,“ 2017.
- [10] DESTATIS, „Häuserpreisindex. Qualitätsbericht,“ 2017.
- [11] ARGE Kiel, „Kostentreiber für den Wohnungsbau,“ 2015.
- [12] DESTATIS, „Preisindizes für die Bauwirtschaft mit Aufsatz "Neuberechnung der Baupreisindizes auf Basis 2010",“ 2013.
- [13] DESTATIS, „Neuberechnung der Baupreisindizes auf Basis 2005,“ 2008.

Das Buildings Performance Institute Europe ist ein europäischer gemeinnütziger Think Tank, der mittels unabhängiger Analysen und Datenerhebungen Forschungsbeiträge für einen klimaneutralen Gebäudebestand leistet und in die politischen Debatten einspeist. Neben seinem Hauptsitz in Brüssel unterhält es weitere Büros in europäischen Hauptstädten, darunter seit 2014 auch Berlin.