LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/363

A02, A18

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft

zum Antrag der NRW Landtagsfraktionen von CDU und FDP

„NRW muss auf Bundesebene Impulsgeber für eine Neuausrichtung der Energieeinsparverordnung werden“ (Drucksache 17/1112)

Düsseldorf, 15. Februar 2018

Der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Der Verband begrüßt und unterstützt das Vorhaben einer Bundesratsinitiative zur Neuausrichtung der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausdrücklich.

Gründe:

Die EnEV spielt für die Erreichung von Klimaschutzzielen eine sehr geringe Rolle, da sie sich ausschließlich auf den Wohnungsneubau konzentriert. Dabei liegt das Potential für mehr Klimaschutz nicht im Neubau, schon gar nicht im dringend benötigten Bau von Mehrfamilienhäusern. Gerade dort ist sie jedoch zu einem bedeutenden Kostentreiber geworden. Auf die Nutzung von Raumwärme und Warmwasser im **Geschosswohnungsbestand entfallen nur 8 Prozent des Endenergieverbrauches** in Deutschland. Der Geschosswohnungsneubau nimmt damit gegenüber dem Wohnungsbestand in Deutschland eine untergeordnete Stellung beim Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser ein. Diese 8 Prozent werden in ca. 3,1 Millionen Gebäuden verbraucht.

Unterstellt man auf Grundlage der in 2014 errichteten Anzahl von Mehrfamilienhäusern, dass in den kommenden drei Jahren ca. 40.000 neue Mehrfamilienhäuser gemäß EnEV 2016 errichtet werden (Neubau MFH 2014: 11.358 Gebäude), so stehen diese für 0,05 Prozent des Endenergieverbrauches. Würde die gleiche Gebäudezahl nach EnEV 2014 errichtet, ergäbe sich ein Anteil von ca. 0,07 Prozent am Endenergieverbrauch.

Das bedeutet: Wird die EnEV 2016 für drei Jahre ausgesetzt, belastet dies die ‚Energiebilanz' im Mehrfamilienhaussektor lediglich mit 0,02 Prozentpunkten.

Fehlende Wirtschaftlichkeit der EnEV und fragwürdige Primärenergieanforderung

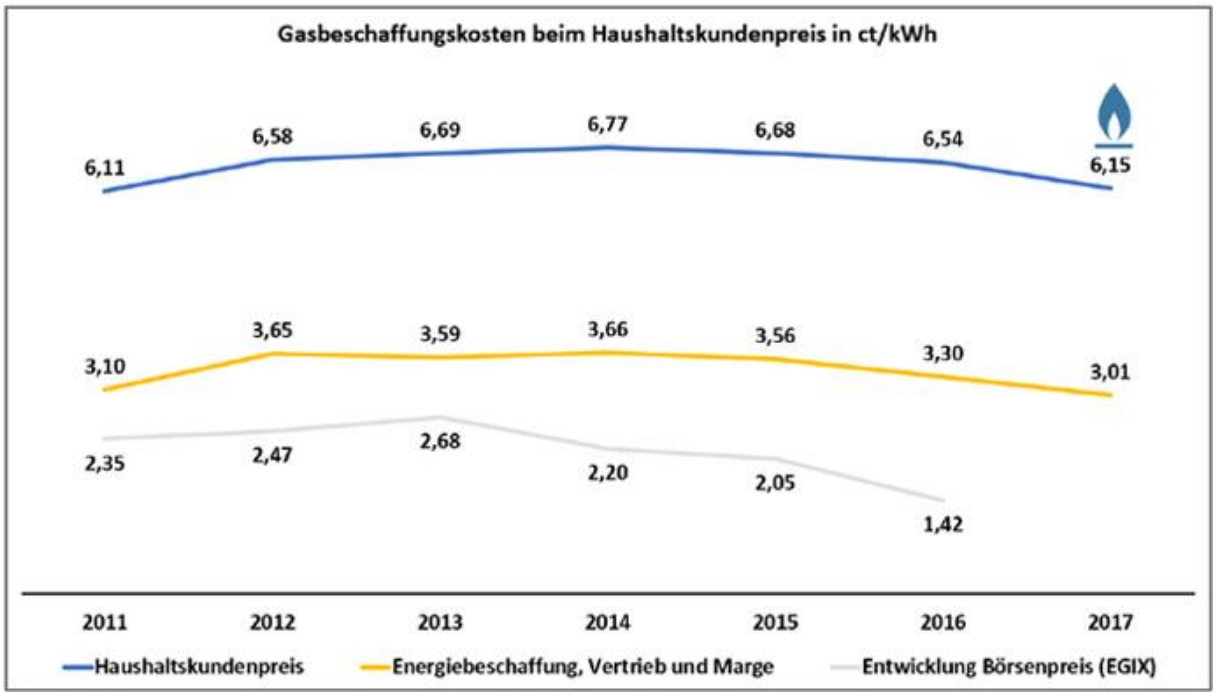
Hinzu kommt, dass erhebliche Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der Neubauanforderungen seit der EnEV 2016 bestehen. Im Gutachten „Kostentreiber für den Wohnungsbau", der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., zeichnen die Autoren folgendes Bild:

Energetische Standards	€ je m² Wohnfläche	Kostenindex KG 300-400	€-Mehrkosten KG 300-400	€-Heizkosten-einsparung[52] in 20 Jahren
	Median	Median	Median	Median
WSchV 1995	1.248 (983)[53]	93,5	-75.680	-97.550
EnEV 2014	1.334	100	0	0
EnEV ab 2016	1.432	107,3	86.240	29.610
EffH 70	1.484	111,2	132.000	47.040
EffH 55	1.567	117,5	205.040	57.490
EffH 40	1.685	126,3	308.880	64.460

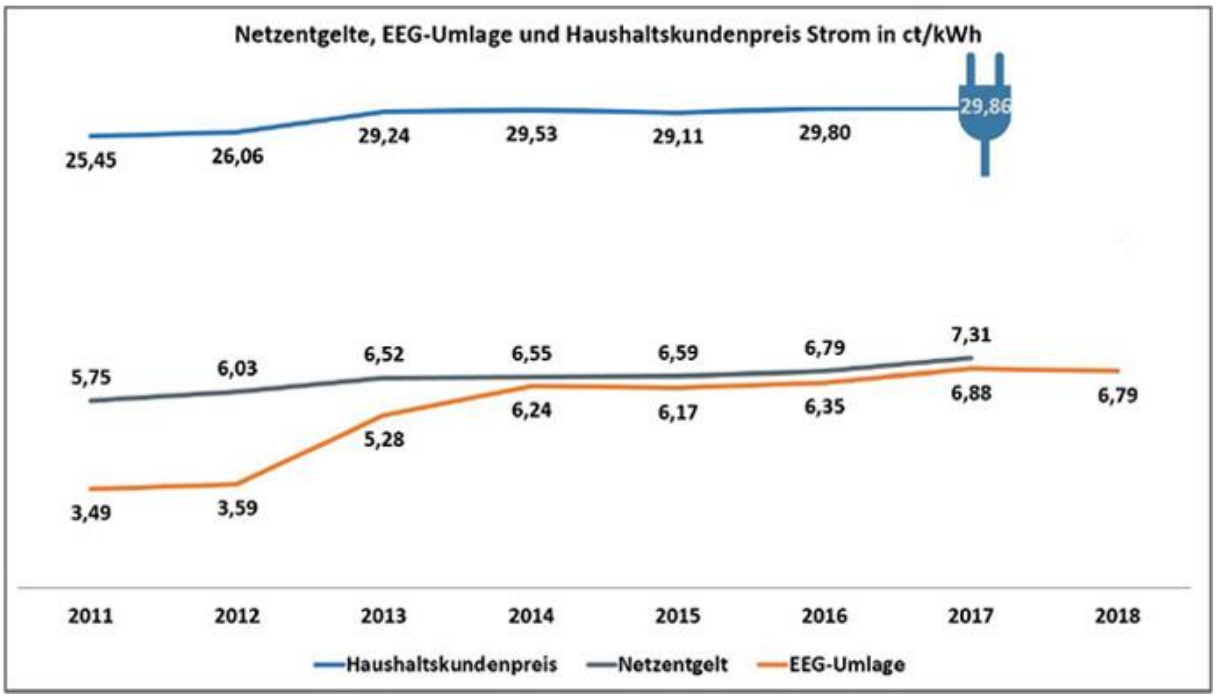
Tabelle 1: Darstellung der Bauwerkskosten (KG 300/400), Mehrkosten und Heizkosteneinsparungen von energetischen Standards (Bezug: Typengebäude MFH in seiner Grundvariante)

Betrachtet man die Ergebnisse für die Errichtung eines Gebäudes nach EnEV 2016 (Typengebäude mit 12 Wohneinheiten) ergeben sich **Mehrkosten in Höhe von 86.240 Euro. Die Heizkostenersparnis liegt jedoch über einen 20-Jahreszeitraum betrachtet bei lediglich 28.610 Euro.**

Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass diese angenommene Heizkostenersparnis nicht nur von einem geringeren Verbrauch durch die Bewohner, sondern auch von einem weiteren Anstieg der Energiepreise abhängt. Bis auf den Preisanstieg im Stromsektor, der wesentlich von der EEG-Umlage getrieben wird, ist ein Anstieg der Energiepreise nicht durchgehend sichtbar. Der Gaspreis ist für Verbraucher nach Angaben der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzatgentur.de) derzeit ungefähr so hoch wie in 2011.



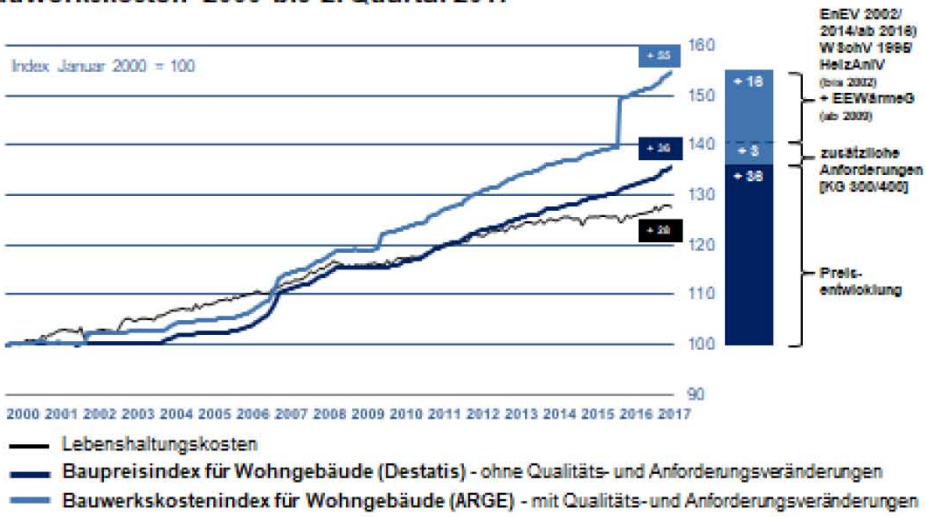
Ohnehin ist vor dem Hintergrund des Wirtschaftlichkeitsgebotes ein Abstellen auf den Primärenergiebedarf nicht verständlich, denn die Einsparung von Primärenergie ist nicht zwingend mit einer Kostenreduzierung verbunden. So ist mit der EnEV-Novelle der Primärenergiefaktor von Strom verbessert worden, ohne dass dadurch die Stromkosten gesunken wären. Eher ist es anders herum, je mehr erneuerbare Energie den Primärenergiefaktor von Strom sinken lässt, umso höher wird die EEG-Umlage.



Der durch die EnEV vorangetriebene **erhöhte Einsatz von Haustechnik hat die Baukosten im Vergleich von 2015 zu 2017 allein um 18 Prozent ansteigen lassen** und zu einer Verschiebung der Kostenanteile vom Rohbau hin zu den Ausbaugewerken geführt. Gleichzeitig führt dies zu einer verminderten mittleren Nutzungsdauer bei steuerrechtlicher Betrachtung von 36 Jahren.

ARGE//eV

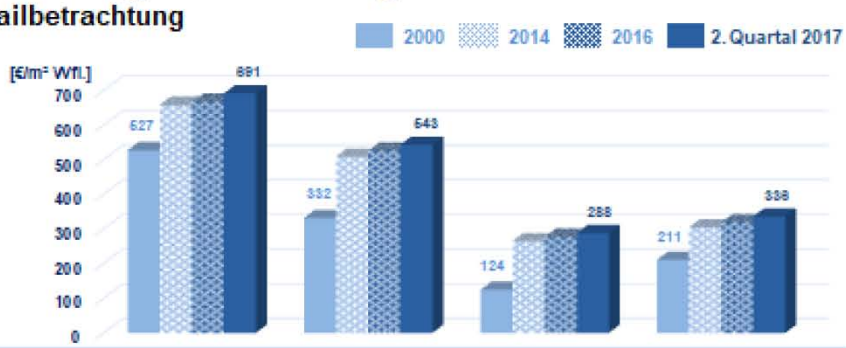
Kostenentwicklung
Bauwerkskosten 2000 bis 2. Quartal 2017



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE eV und Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

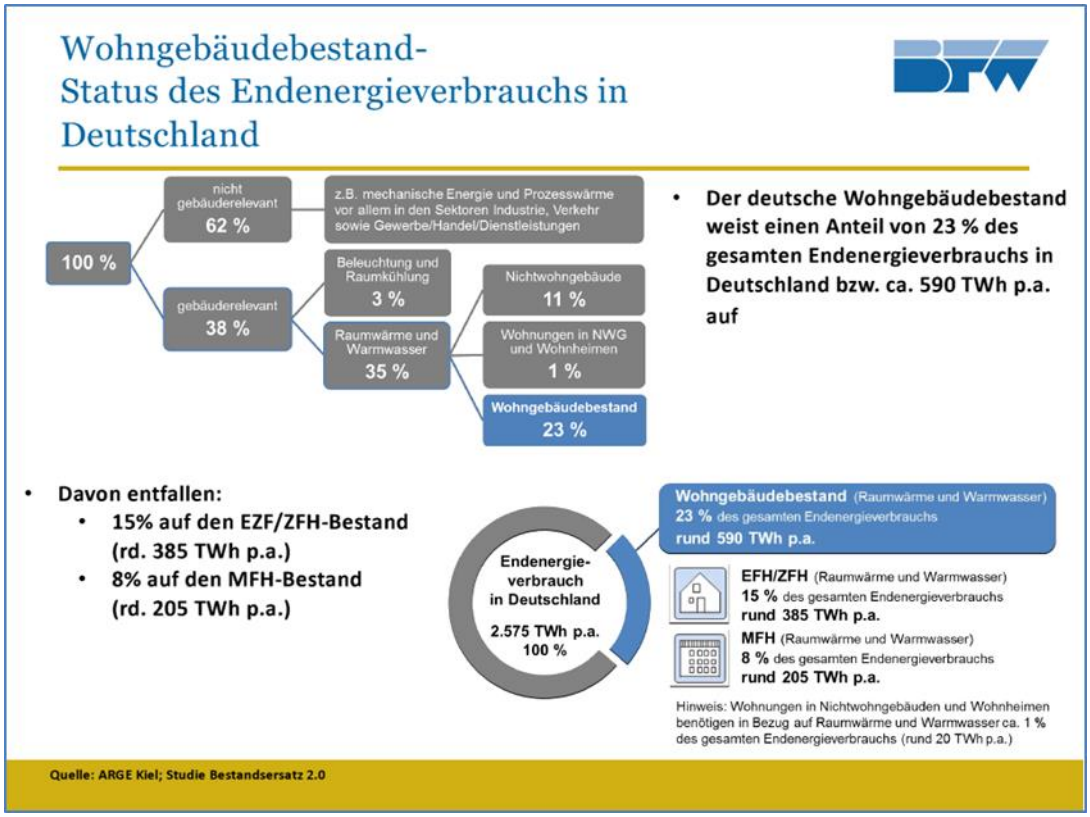
ARGE//eV

Entwicklung in den Leistungsbereichen
Detailbetrachtung



	Rohbau	Ausbau (konstruktiv)	Ausbau (technisch)	Baunebenkosten
2000 bis 2. Quartal 2017	+ 31 %	+ 64 %	+ 132 %	+ 59 %
Ursachenzusammenhang für die festgestellten Entwicklungen abseits der allgemeinen Baupreisentwicklungen				
	Material- und Arbeitskosten	EnEV, Barrierefreiheit, Qualitätsansprüche	EnEV EEWärmeG	Expertengutachten Abgaben/Gebühren

Die **mittlere Nutzungsdauer im modernen Wohnungsbau** hat sich u.a. aufgrund der verschärften energetischen Anforderungen (anteilig immer mehr und komplexere technische Anlagen) bei steuerrechtlicher Betrachtungsweise auf mittlerweile **36 Jahre** reduziert.



Es gibt viele gute Gründe, die Sackgasse EnEV jetzt zu erkennen und abzubiegen.
Angesicht der Potentiale die in anderen Sektoren trotz viel weniger gesamtgesellschaftlicher und individueller Auswirkungen liegen bleiben, ist die ständige Verschärfung der Neubauanforderungen eine vollkommen falsche Schwerpunktsetzung.

Überhöhte sektorenspezifische CO^2 Vermeidungskosten

Die Schwerpunktsetzung ist auch falsch, weil die über erhöhte Neubauanforderungen eingesparte Tonne CO^2 so teuer erkauft werden muss, wie in kaum einem anderen Sektor.

Nach Berechnungen der TU Darmstadt würde z. B. eine weitere Verschärfung der Neubauanforderungen EnEV zu periodischen Vermeidungskosten in Höhe von 0,37 bis 1,09 Euro/kg, also 370 bis 1.090 Euro/t CO^2 führen. Die Kosten für Emissionszertifikate werden demgegenüber an der Leipziger Börse für rund 5-8 Euro/tCO^2 gehandelt.

(Quelle: Nikolas D. Müller, Andreas Pfnür (2016): Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei verschärften energetischen Standards für Wohnungsneubauten aus den Perspektiven von Eigentümern und Mietern – Methodisches Vorgehen und Fallbeispiel, Seiten 21,22)

Landesverband
Nordrhein-Westfalen

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit bundesweit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an, davon haben 180 Mitgliedsunternehmen ihren Sitz in Nordrhein-Westfalen. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE NORDRHEIN WESTFALEN
Herzogstr. 37
40215 Düsseldorf
Tel.: 0211/93655407

info@bfw-nrw.de
www.bfw-nrw.de

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN
RA'in Elisabeth Gendziorra

VORSTAND
Martin Dornieden
Rolf Schettler
Achim Feldmann

Anett Barsch
Gunnar Kissel
Dr. Werner Küpper
Dirk Lindner
Friederich Sahle
Dirk Salewski
Georg Wilms