

# Auswirkungen der Energieeinsparverordnung auf die Baukosten im Wohnungsneubau\*

41

Ludwig Dorffmeister und Matijas Kocijan

Dieser Beitrag befasst sich mit den in den Jahren 2009 und 2014 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnungen (EnEV), die jeweils erhebliche Verschärfungen der baulichen Anforderungen beinhalteten. Die neuen energetischen Auflagen sollten zu einem deutlichen Anstieg der realisierten Baukosten für neu errichtete Wohngebäude geführt haben. Dabei liegt das Augenmerk auf den Errichtungskosten für das Bauwerk selbst (Baukonstruktion und technische Anlagen); die Auswirkungen auf Grundstücks- und Baunebenkosten sowie auf die Aufwendungen für Außenanlagen dürften insgesamt zu vernachlässigen sein.

Natürlich werden die Baukosten nicht nur von staatlichen (Energie-)Vorschriften beeinflusst, sondern unter anderem von der gewählten Bauweise und der gewünschten (technischen) Gebäudeausstattung der späteren Immobilieneigentümer. Daneben spielen aber auch die Entwicklung der Materialkosten und Löhne sowie Veränderungen der Baunachfrage bzw. der verfügbaren Kapazitäten des Baugewerbes eine wesentliche Rolle.

Die Auswertung der amtlichen Baugenehmigungsdaten und des Preisindex für Bauleistungen legt den Schluss nahe, dass die beiden zurückliegenden Novellierungen der EnEV den Baukosten im Wohnungsneubau einen Schub gegeben haben dürften. Die Effekte verteilten sich allerdings jeweils auf mehrere Jahre und wurden von anderen Entwicklungen überlagert. Einzelne Branchen des Verarbeitenden Gewerbes sowie des Baugewerbes dürften von den neuen Energieauflagen profitiert haben. Der Wohnungsneubau dürfte dadurch jedoch insgesamt etwas gedämpft worden sein.

Der dramatische Anstieg der Ölpreise zu Beginn der 1970er Jahre führte nicht nur zu einer mehrjährigen Energiekrise, er war auch der Ausgangspunkt für die erste öffentlich-rechtliche Vorgabe zum Wärmeschutz von Gebäuden in Deutschland, nämlich der ersten Wärmeschutzverordnung (WSVO). Diese trat im November 1977 in Kraft und wurde auf Grundlage des ersten Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) vom Juli 1976 beschlossen. Mit dem EnEG wurde die Absicht verfolgt, die Abhängigkeit der Bundesrepublik von importierten Energieträgern zu verringern. Das Gesetz ermöglicht(e) es der Bundesregierung, Verordnungen zu erlassen, die energetische Eigenschaften von Gebäuden und deren Anlagentechnik vorgeben. Vor der Verabschiedung der ersten WSVO beschränkten sich die baulichen Vorgaben auf die technischen Anforderungen nach DIN 4108 (Wärmeschutz im Hochbau).

wasseranlagen«, kurz Heizungsanlagen-Verordnung (HeizAnIV). Nach mehreren Novellierungen von WSVO und HeizAnIV wurden die entsprechenden Regelungen dann im Jahr 2002 zur neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) zusammengeführt, die seitdem wiederum einige Male überarbeitet wurde:

## Entwicklung der energetischen Anforderungen an Gebäude

Seit 1. November 1977:	Wärmeschutzverordnung 1977 (WSVO)
Seit 1. Oktober 1978:	Heizungsanlagen-Verordnung 1978 (HeizAnIV)
Seit 1. März 1982/1. Januar 1984:	Wärmeschutzverordnung 1982/84 (WSVO)
Seit 1. Juni 1982:	Heizungsanlagen-Verordnung 1982 (HeizAnIV)
Seit 1. März 1989:	Heizungsanlagen-Verordnung 1989 (HeizAnIV)
Seit 1. Juni 1994:	Heizungsanlagen-Verordnung 1994 (HeizAnIV)
Seit 1. Januar 1995:	Wärmeschutzverordnung 1995 (WSVO)
Seit 1. Mai 1998:	Heizungsanlagen-Verordnung 1998 (HeizAnIV)
Im Jahr 2002 wurden die WSVO und die HeizAnIV zur Energieeinsparverordnung (EnEV) zusammengefasst:	
Seit 1. Februar 2002:	Energieeinsparverordnung 2002 (EnEV)
Seit 8. Dezember 2004:	Energieeinsparverordnung 2004 (EnEV)
Seit 1. Oktober 2007:	Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV)
Seit 1. Oktober 2009:	Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV)
Seit 1. Mai 2014:	Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV)

## Historische Entwicklung der energetischen Anforderungen an Gebäude und ihrer Anlagentechnik

Bereits 1978 folgte die erste »Verordnung über energiesparende Anforderungen an heizungstechnische Anlagen und Brauch-

Seit etlichen Jahren nimmt auch die europäische Gesetzgebung starken Einfluss auf die energetischen Vorgaben in Deutschland. Gemäß der Richtlinie 2010/31/EU vom Mai 2010 dürfen ab 2021 nur noch sogenannte »Niedrigstenergiegebäude« (»nearly zero-energy-buildings«) neu errichtet werden. Für öffentliche Bauten gilt diese Vorgabe schon für ab 2019 errichtete Gebäude.

\* Aus der Reihe »Institutionelle Veränderungen und ihre Wirkung auf Branchen«

Die »praktische Umsetzung der Definition der Niedrigstenergiegebäude« wird den einzelnen Mitgliedstaaten überlassen.

#### Europäische Vorgaben

16. Dezember 2002:	Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
19. Mai 2010:	Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
25. Oktober 2012:	Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz

Die Ende 2013 beschlossene Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) kann als energierechtlicher Zwischenschritt auf dem Weg zum Niedrigstenergiegebäude betrachtet werden. Laut Bundesumweltministerium werden – gemäß europäischer Vereinbarung – »die konkreten Vorgaben an die energetische Mindestqualität von Niedrigstenergiegebäuden [...] rechtzeitig bis spätestens Ende 2016 – für Behördengebäude – bzw. Ende 2018 – für alle Neubauten – festgelegt.« Es ist demnach mit einer baldigen Überarbeitung der Energieeinsparverordnung zu rechnen.

#### Erhebliche Verschärfungen der baulichen Energievorgaben im Zuge der EnEV 2009 und 2014

In diesem Beitrag soll das Augenmerk auf der jüngeren Vergangenheit liegen. So hatten die EnEV 2009 und 2014 – auch im historischen Vergleich – erhebliche Verschärfungen der baulichen Vorgaben für Wohnungsneubauten zur Folge. Mit der EnEV 2009 wurde der zulässige Jahreshöchstwert für den Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung um rund etwa 30% abgesenkt. Die Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der Gebäudehülle – was den Wärmeschutz betrifft – wurden zudem um rund 15% angehoben.

In diesem Zusammenhang gilt es Folgendes zu beachten: Die durch die neuen Energievorgaben erforderlichen Bauweisen erhöhen nicht nur die Anforderungen an einzelne Bauteile, sondern auch an die Verbauung bzw. Montage. Auch wenn die höherwertigen Bauteile – etwa aufgrund der gestiegenen Stückzahlen – mit der Zeit in der Regel günstiger werden sollten, bleibt damit aber der höhere und damit kostenintensivere Aufwand auf der Baustelle.

Kritiker der neuen Regelungen berufen sich etwa auf die »Volkswirtschaftliche Bewertung der EnEV 2009« durch die Prognos AG. In der von etlichen betroffenen Verbänden der Immobilien- und Bauwirtschaft<sup>1</sup> in Auftrag gegebenen Studie heißt es zusammenfassend: »Die Effizienzanforderungen

des Ordnungsrechts an den Neubau korrespondieren bislang gut mit den Klimaschutzzielen der Bundesregierung. Die EnEV 2009 scheint unter rein energetischem Gesichtspunkt und unter aktuellen Bedingungen dem wirtschaftlichen Optimum recht nahe zu kommen.« Zudem: »Das Ordnungsrecht stößt angesichts der Heterogenität des Bestands und mit Blick auf das Wirtschaftlichkeitsgebot an seine Grenzen.« Aber auch: »Die Anhebung der Neubau- und der Sanierungstätigkeit auf das zur Zielerreichung notwendige Niveau ist mit positiven volkswirtschaftlichen Effekten verbunden.« Dazu bedürfe es allerdings verbesserter Anreizinstrumente.

Die Ergebnisse der Untersuchung waren demnach als Auf- und abwärts zu verstehen, die energetischen Anforderungen an Neubauten in absehbarer Zeit nicht weiter spürbar zu erhöhen und bei allen Anstrengungen für Energieeinsparungen im Wohnungssektor, das Wirtschaftlichkeitsprinzip nicht außer Acht zu lassen. Die Verhältnismäßigkeit bezüglich zusätzlicher Investitionskosten und damit realisierter Energieeinsparung sollte insgesamt gewahrt bleiben.

Die EnEV 2014 sah zum Jahresbeginn 2016 eine weitere Absenkung des Jahres-Primärenergiebedarfes von Neubauten um rund 25% vor. Darüber hinaus wurden – im Vergleich zur EnEV 2009 – die Anforderungen an die Gebäudehülle noch einmal um etwa 20% erhöht. Auf Modernisierungsvorhaben fanden diese neuen Verschärfungen diesmal keine Anwendung, um die Bestandshalter nicht zu überfordern; weitere Fortschritte im Gebäudebestand sollten auf freiwilliger Basis mittels gezielter Förderung erreicht werden. Neubauten, deren Bauantrag noch bis zum Jahresende 2015 eingereicht bzw. deren Baubeginn noch bis dahin angezeigt wurde, waren ebenfalls von den neuen Regelungen ausgenommen.

In der Zusammenfassung einer Untersuchung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. – wiederum im Auftrag etlicher Verbände, darunter auch des Mieterbundes – aus dem Jahr 2015 heißt es: »Über allgemeine Preissteigerungen hinaus führen vor allem gestiegene Qualitätsansprüche und ordnungsrechtliche Anforderungen beispielsweise in Bezug auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit sowie eine Vielzahl von kommunalen Auflagen insbesondere in den letzten Jahren zu deutlich erhöhten Kosten im Wohnungsbau.«

Die Autoren der Studie – die den Titel »Kostentreiber für den Wohnungsbau« trägt – ermittelten auf Grundlage der Bauwerkskosten fertiggestellter und abgerechneter Neubauvorhaben für den Zeitraum 1. Quartal 2000 bis 1. Quartal 2014 nicht nur einen »Bauwerkskostenindex für Wohngebäude«, sondern untersuchten auch die Entwicklung der gesamten

<sup>1</sup> BAK Bundesarchitektenkammer e.V., BfW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., BDB Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V., GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Haus & Grund Deutschland, VPB Verband Privater Bauherren e.V. und DGfM Deutsche Gesellschaft für Maurerwerks- und Wohnungsbau e.V.

Gestehungskosten von Mehrfamiliengebäuden (in Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten). In einem weiteren Schritt ließen sie dabei auch die eigentlich erst ab dem Jahr 2016 gültigen Verschärfungen der EnEV 2014 in die Berechnungen miteinfließen. Unter den insgesamt neun sogenannten Kostentreibern kommt – wenig überraschend – der allgemeinen Entwicklung der Baupreise eine herausragende Bedeutung zu. Daneben spielen noch die Baukostenzuwächse aufgrund neuer energetischer Anforderungen eine nicht unwesentliche Rolle.

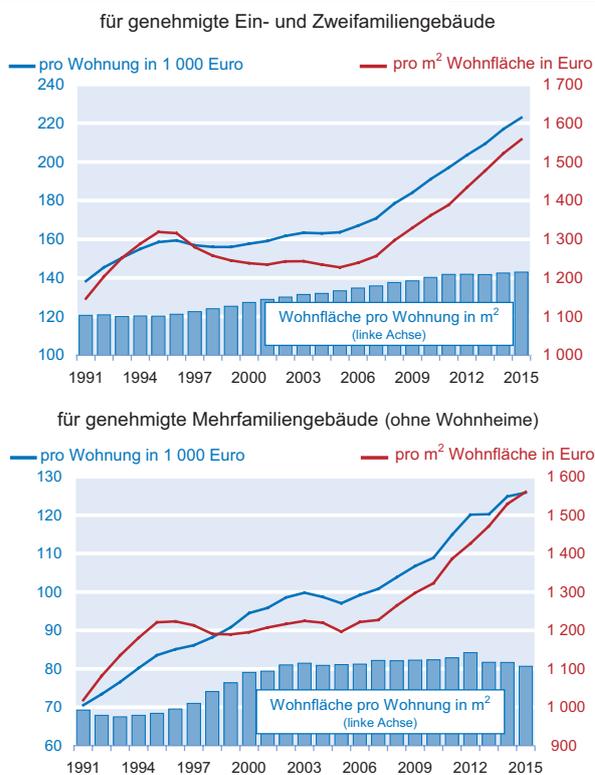
Auch dieses Gutachten sollte nicht nur die Datengrundlage verbreitern, sondern auch die Aufmerksamkeit für die diversen Kostentreiber im Wohnungsbau weiter erhöhen. Die Diskussionen über hohe Kostenanstiege im Wohnungsbau hatten aber bereits Eingang in die Politik gefunden. So kam im Juli 2014 erstmals das »Bündnis bezahlbares Bauen und Wohnen« unter der Leitung von Bundesbauministerin Barbara Hendricks in Berlin zusammen. Im November 2015 wurde dann ein Zehnpunkteprogramm mit entsprechenden Empfehlungen und Maßnahmen vorgestellt, in dem auch der Bericht der Baukostensenkungskommission Erwähnung fand.

### Zur Entwicklung der Baukosten nach der amtlichen Statistik

Die Betrachtung der amtlichen Genehmigungsdaten zeigt seit dem Jahr 2008 sowohl für Ein- und Zweifamiliengebäude als auch für Mehrfamiliengebäude (vgl. Abb. 1) einen kontinuierlichen und insgesamt kräftigen Anstieg der durchschnittlichen veranschlagten Baukosten. Diese beinhalten die Baukostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) nach DIN 276. Da es sich in der Genehmigungsstatistik nur um veranschlagte Kosten handelt, bleibt die tatsächliche Höhe der Baukosten unberücksichtigt. Vermutlich werden die Kosten für die meisten Bauvorhaben aufgrund der normalen Preissteigerung und unvorhergesehener Entwicklungen letzten Endes höher gelegen haben.

Die durchschnittlichen Quadratmeterkosten erlebten bis zur Mitte der 1990er Jahre in beiden Gebäudekategorien einen erheblichen Zuwachs, der aber – insbesondere im Ein- und Zweifamilienhausbau – im Verlauf der nächsten zehn Jahre wieder abgemildert wurde. In der Phase des kräftigen Anstiegs zeigt sich in erster Linie der Einfluss der stark erhöhten Baunachfrage – aufgrund der Wiedervereinigung, umfangreicher Zuwanderung aus osteuropäischen Ländern etc. – auf die Baupreise bzw. auf die Baukosten. Die Wiederbelebung der heimischen Wohnungsbauachfrage – insbesondere ab dem Jahr 2011 – dürfte ähnliche Auswirkungen auf die Baukosten gehabt haben.

**Abb. 1**  
**Veranschlagte Baukosten<sup>a)</sup> in neu errichteten Gebäuden**



Werte für 2015 basieren auf den Genehmigungsdaten von Januar–November.

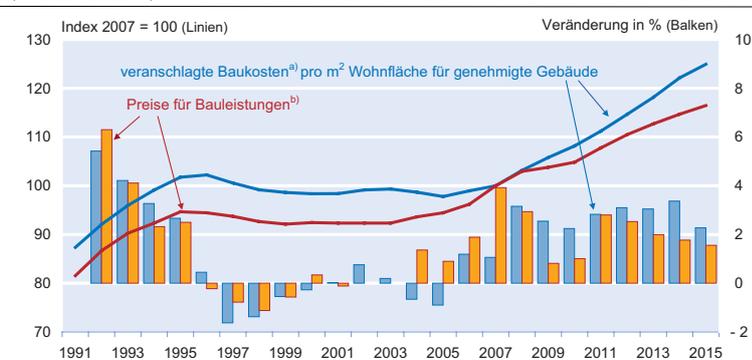
<sup>a)</sup> Beinhaltet lediglich die Kosten für die Baukonstruktionen und die technischen Anlagen, also keine Aufwendungen für Herrichtung, Erschließung, Planung, Außenanlagen etc. oder sonstige Nebenkosten.

Quelle: Statistisches Bundesamt.

Bei der Analyse der amtlichen Baukostenentwicklung gilt es – neben der staatlichen Einführung strengerer baulicher Energiestandards – auch diverse weitere Einflussfaktoren zu beachten. So spielten beispielsweise in den Jahren 2004 und 2005 steigende Energie- bzw. Materialkosten eine große Rolle. Damals befand sich die deutsche Baukonjunktur spartenübergreifend im Abschwung. Im Wohnungsbau gaben die durchschnittlichen Baukosten pro m<sup>2</sup> merklich nach, obwohl der amtliche Preisindex für Bauleistungen – für Wohnungsneubauten in konventioneller Bauart – so stark zulegte wie seit vielen Jahren nicht mehr (vgl. Abb. 2). Da der Baupreisanstieg anscheinend nicht einmal zum Teil an die Bauherren bzw. späteren Eigentümer weitergegeben werden konnte, musste an der baulichen Ausstattung – und im Geschosswohnungsbau an der Wohnflächengröße – gespart werden.

In den Jahren 2006 bis 2008 war ein deutlicher Anstieg der Nachfrage nach neuen Nichtwohngebäuden zu verzeichnen. Trotz eines kräftigen Wirtschaftsaufschwungs schrumpfte der Wohnungsneubau in erheblichem Maße (Wohnungsgenehmigungen in neu errichteten Wohngebäuden 2005: rund 212 000 Einheiten; 2008: rund 148 000 Einheiten). Die

**Abb. 2**  
**Entwicklung der Baupreise und Baukosten für neu errichtete Wohngebäude**  
 (ohne Wohnheime)



Baukostenwert für 2015 basiert auf den Daten von Januar bis November.

<sup>a)</sup> Beinhaltet lediglich die Kosten für die Baukonstruktionen und die technischen Anlagen, also keine Aufwendungen für Herrichtung, Erschließung, Planung, Außenanlagen etc. oder sonstige Nebenkosten.

<sup>b)</sup> Preisindex bezüglich neuer Wohngebäude in konventioneller Bauart; ohne Umsatzsteuer.

Quelle: Statistisches Bundesamt.

zusätzlichen Aufträge gewerblicher und öffentlicher Bauherren erhöhten jedoch die Kapazitätsauslastung vieler Bauunternehmen und Handwerksbetriebe. Diese forderten nun auch bei Wohnungsbauprojekten höhere Preise. Der Baupreisanstieg im Jahr 2006 dürfte zudem in überschaubarem Umfang – wenngleich nur vorübergehend – auf die Abschaffung der Eigenheimzulage zum 31. Dezember 2005 zurückzuführen sein.

In den Jahren 2006 und 2007 stiegen die Baukosten der genehmigten Wohnungsbauvorhaben nur um jeweils gut 1% an. Dagegen nahmen die Baupreise allein 2007 um fast 4% zu. Erst 2008 verzeichneten die veranschlagten Baukosten einen erheblichen Zuwachs – um mehr als 3%. Dies hing wohl einerseits damit zusammen, dass – trotz weiter schrumpfendem Wohnungsneubau – die Belastung der zurückliegenden und aktuellen Baupreissteigerungen – zumindest zum Teil – irgendwann an die Bauherren bzw. späteren Immobilieneigentümer weitergereicht werden mussten.

Andererseits wurde im April 2009 die EnEV 2009 – gültig ab Oktober 2009 – mit ihren verschärften energetischen Anforderungen beschlossen. Davor fand der übliche Novellierungsprozess statt, so dass die Bauherren, schon im Jahr 2008 gut abschätzen konnten, »wo die Reise hinget«. Die monatlichen Genehmigungsdaten zeigen daher – was die durchschnittlichen Quadratmeterkosten angeht – bereits im Verlauf des Jahres 2008 einen insgesamt stetigen Anstieg der Zuwächse gegenüber dem entsprechenden Vorjahresmonat.

Bis Mitte 2009 blieben diese monatlichen Zuwächse bei den Baukosten hoch; der seit Beginn des Jahres 2008 erzielte gesamte Anstieg der monatlichen Kostenzuwächse ging dann jedoch im weiteren Verlauf des Jahres 2009 merklich zurück. Angesichts der ab Oktober 2009 geforderten ener-

gieeffizienteren Bauweise neuer Wohngebäude kam es also offensichtlich zu deutlichen Vorzieheffekten. Die zukünftigen Eigentümer honorierten anscheinend nicht nur die im Vergleich zu früheren Baustandards besseren Energieeffizienzeigenschaften ihrer neuen Immobilie, sondern dachten wohl auch an den erhöhten Wiederverkaufswert aufgrund des »EnEV-2009-Siegels«.

Die neuerlichen Verschärfungen der EnEV 2014 gelten zwar erst seit Anfang 2016. Aber auch in diesem Zusammenhang dürfte es wiederum zu einem langen Vorlauf bzw. gewissen Vorzieheffekten gekommen sein. Obwohl die Regelungen erst im November 2013 endgültig beschlossen wurden, zeigte sich bereits im Sommer desselben Jahres

ein spürbarer Baukostenanstieg in der Genehmigungsstatistik. 2013 kletterten die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter um 3%, 2014 betrug der Anstieg sogar fast 3½%. Berücksichtigt man, dass in den Jahren 2006 bis 2012 eine Baukostenerhöhung von insgesamt 17% zu verzeichnen war, gewinnen die Zuwächse 2013 und 2014 spürbar an Bedeutung. Bei Hinzunahme dieser ergibt sich nämlich ein Gesamtzuwachs seit 2006 von rund einem Viertel.

Die seit 2010 erfolgten Anstiege der Baupreise sowie der Baukosten dürften nicht unwesentlich mit der kräftigen Erholung des Wohnungsneubaus zu erklären sein. Dieser profitierte anfangs von akuten Inflationsängsten und später immer stärker vom Niedrigzinsumfeld, der günstigen heimischen Wirtschaftsentwicklung und der umfangreichen Zuwanderung. In dieser Phase der erhöhten Wohnraumnachfrage konnten gestiegene Baukosten, die teilweise auch auf höhere Qualitäts- bzw. Komfortanforderungen vonseiten der Eigentümer zurückgingen, wesentlich leichter am Markt durchgesetzt werden.

## Zusammenfassung, Branchenwirkung und Ausblick

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass im Zeitraum von acht Jahren – 2008 bis 2015 – die Preise für Bauleistungen bei der Errichtung neuer Wohngebäude um 16,5% gestiegen sind. Die veranschlagten Baukosten pro Quadratmeter für neu errichtete Wohngebäude kletterten laut Genehmigungsstatistik im selben Zeitraum um rund 25%. Die Auswertung der amtlichen Daten zu den Baupreisen sowie zu den Baukosten für genehmigte Vorhaben lässt demnach den Schluss zu, dass rein rechnerisch rund zwei Drittel der festgestellten Zunahme der Bauwerkskosten auf die gestiegenen Baupreise zurückzuführen sind. Die zeitliche Verteilung bzw. das Ausmaß der jeweiligen Zuwächse bei den

Baukosten deuten darauf hin, dass die Verschärfungen der baulichen Vorgaben im Zuge der EnEV 2009 bzw. 2014 eine nicht unwesentliche Rolle bei der Entwicklung der Baukosten seit 2007 gespielt haben.

Die Vielfalt der unterschiedlichen Einflüsse (z.B. Konjunkturentwicklung in den verschiedenen Teilbereichen der Bauwirtschaft, Zahlungsbereitschaft der Bauherren bzw. späteren Immobilieneigentümer, Qualitäts- und Komfortansprüche, Innovationen und veränderte Bauweisen, Entwicklung der Solarförderung, Einführung weiterer staatlicher Bauvorschriften), aber auch die direkten Auswirkungen der neuen EnEV-Vorgaben auf die Baupreise in den betroffenen Einzelgewerken erschweren die Interpretation bzw. Analyse. So mangelt es oftmals an geeigneten (amtlichen) Informationen, die diese Entwicklungen richtig abbilden. Bereits die in der amtlichen Genehmigungsstatistik erfassten »veranschlagten Baukosten« ändern sich im Allgemeinen bei nahezu allen Projekten. Daneben kann auch die amtliche Baupreisstatistik kritisch hinterfragt werden, was etwa die tatsächlich erzielten Marktpreise oder die Repräsentativität des Ausbaugewerbes angeht.

Die erhöhten staatlichen Anforderungen an die Energieeffizienz von Neubauten haben der Geschäftstätigkeit einzelner Branchen des Verarbeitenden Gewerbes (etwa der Dämm- oder der Heizungsindustrie) sowie des Baugewerbes sicherlich neuen Schub verliehen. Diese dürften jedoch ohnehin vom wiedererstarteten Wohnungsneubau profitiert haben. Daneben gilt es zu beachten, dass der Markt für Bestandsmaßnahmen seit 2006 volumenmäßig nochmals erheblich an Bedeutung gewonnen hat. Bestandsarbeiten spielen heute eine wesentlich größere Rolle als die Neubauaktivitäten. Und für nicht wenige international tätige Produzenten von Baustoffen und Bauteilen haben die ausländischen Absatzmärkte bereits eine weitaus höhere Relevanz als der deutsche Heimatmarkt. Die Auswirkungen der EnEV-Verschärfungen auf die Geschäftstätigkeit der davon profitierenden Wirtschaftszweige müssen demnach richtig eingeordnet werden, dürfen also nicht überschätzt werden.

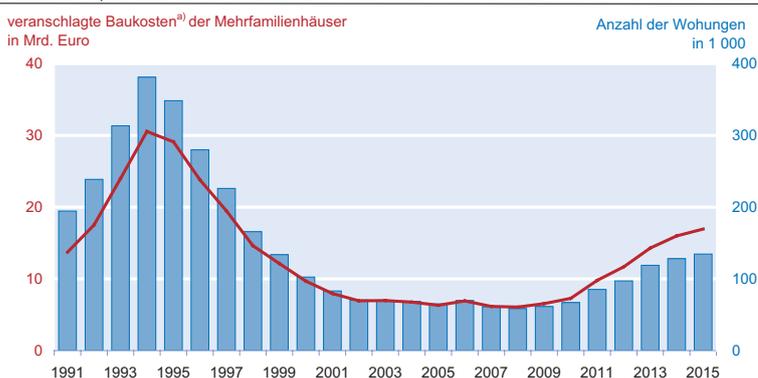
Die »Wiederentdeckung« der Wohnimmobilie, der Wohnungsmangel in den meisten wachstumsstarken Regionen sowie die mittlerweile hohe Zahl von Flüchtlingen hat den Wohnungsneubau seit einigen Jahren wieder stärker in den Fokus gerückt. Trotz eines positiven wirtschaftlichen Umfelds hemmen vor allem der Flächenmangel und der Baukostenanstieg eine deutlichere Ausweitung des lokalen Wohnungsbaus. In diesem Zusammenhang spielen natürlich auch die strengeren Energievorschriften eine wesentliche Rolle. In Bezug auf die »erweiter-

ten Baukosten« existiert allerdings eine Vielzahl weiterer – vorwiegend staatlicher – Baukostentreiber, die die Quadratmeterpreise neue Höhen erklimmen lassen. Bereits die Entwicklung der Baukosten im engeren Sinne – nämlich für die Erstellung des eigentlichen Bauwerks einschließlich technischer Anlagen – lässt erahnen, dass eine erhebliche Ausweitung des Wohnungsneubaus mit immensen zusätzlichen Investitionskosten verbunden sein wird.

Bundesbauministerin Barbara Hendricks spricht von rund 350 000 neuen Wohnungen, die jährlich entstehen sollten. Angesichts des lokalen Bedarfs und des Mangels an Mietwohnungen ist davon auszugehen, dass hiervon – zumindest vorübergehend – wohl mehr als 200 000 Wohneinheiten auf Mehrfamiliengebäude entfallen müssten. Im Jahr 1997 wurden insgesamt rund 226 000 Geschosswohnungen genehmigt. Hierfür betragen allein die veranschlagten Baukosten – also die Baukosten im engeren Sinne – 19½ Mrd. Euro (in jeweiligen Preisen; vgl. Abb. 3). 2015 beliefen sich die veranschlagten Baukosten geschätzt auf insgesamt 17 Mrd. Euro (in jeweiligen Preisen); es wurden wohl aber für lediglich rund 135 000 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt. Während die Wohnungszahl für 2015 den Wert des Jahres 1997 um mehr als 40% unterschreitet, wird das frühere Baukostenvolumen um lediglich 13% verfehlt.

Dieses Beispiel zeigt, dass sich die Rahmenbedingungen seit den 1990er Jahren dramatisch geändert haben, als 1994 in der Spitze rund 380 000 neue Geschosswohnungen genehmigt worden sind. Heute wären – unabhängig von der Grundstücksproblematik – die finanziellen Konsequenzen enorm, wenn »mal einfach schnell« 100 000 Etagenwohnungen mehr gebaut werden sollten. Natürlich kommt dabei der allgemeinen Baupreisentwicklung eine maßgebliche Rolle zu. Es sollten jedoch auch die Folgen der zahlreichen Auflagen und staatlich motivierten Baunebenkosten und vor allem der immer strengeren Bauvorschriften nicht vernach-

**Abb. 3**  
Genehmigte Wohnungen in neu errichteten Mehrfamiliengebäuden (ohne Wohnheime) und deren Baukosten



2015: Schätzungen auf Basis der Genehmigungswerte von Januar bis November.  
<sup>a)</sup> Beinhaltet lediglich die Kosten für die Baukonstruktionen und die technischen Anlagen, also keine Aufwendungen für Herrichtung, Erschließung, Planung, Außenanlagen etc. oder sonstige Nebenkosten.

Quelle: Statistisches Bundesamt.

lässigt werden. Häufig gehen damit auch größere zeitliche Verzögerungen von Bauvorhaben einher.

Natürlich ist Energieeffizienz im Gebäudebereich sinnvoll, und auch der Wohnungssektor sollte einen Beitrag zur notwendigen Energieeinsparung leisten. Energieeffiziente Gebäude spielen schließlich – falls kein »verschwenderisches« Nutzerverhalten vorliegt – ihre energetischen Vorteile über den gesamten Lebenszyklus aus. Allerdings dürfte die durchschnittliche Lebensdauer für heutige Neubauten inzwischen wesentlich niedriger liegen als früher, da vor allem aufgrund staatlicher Vorgaben die Bedeutung der – oft kurzlebigeren – Bauinstallationen bzw. technischen Ausrüstungen in Bezug auf den Bauwerksanteil deutlich zugenommen hat. Auch dies zeigt wieder, dass sich die Politik im Energie- und Umweltbereich der – kostentreibenden – Konsequenzen ihres Handelns bewusst sein muss, zu denen wohl kaum die – derzeit dringend benötigte – Ausweitung der Neubautätigkeit gehören dürfte. Auch die auf europäischer Ebene längst beschlossene weitere Verschärfung der Energieeffizienzvorgaben für Neubauten dürfte der Wohnungsbaunachfrage keine neuen Impulse bescheren.

## Literatur

Böhmer, M., N. Thamling, A. Kemmler und M. Hoch (2011), *Volkswirtschaftliche Bewertung der EnEV 2009*, Abschlussbericht, Prognos AG, Basel.

Ebnet, M. (2016), »Institutionelle Veränderungen und ihre Wirkung auf Branchen«, *ifo Schnelldienst* 69(3), 41–44.

Walberg D., T. Gniechwitz und M. Halstenberg (2015), *Kostentreiber für den Wohnungsbau – Untersuchung und Betrachtung der wichtigsten Einflussfaktoren auf die Gestehungskosten und auf die aktuelle Kostenentwicklung von Wohnraum in Deutschland*, Bauforschungsbericht Nr. 67, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel.

## Weitere Quellen

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) zum Themenbereich »Energieeffizientes Bauen und Sanieren«, siehe unter: <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieeinsparverordnung/>.

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) zum Themenbereich »Energieeinsparrecht«, siehe unter: <http://www.bmwi.de/DE/Themen/Energie/Energieeinsparrecht.html>.

Bündnis bezahlbares Wohnen und Bauen, siehe unter: <http://www.bmub.bund.de/buendnis-wohnen/#c580>.

Europäische Kommission zum Themenbereich »Energieeffizienz von Gebäuden«, siehe unter: <https://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency/buildings>.

Info-Portal Energieeinsparung des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), siehe unter: [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de).

Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien, siehe unter: [www.enev-online.de](http://www.enev-online.de).

Verbraucherzentrale Bundesverband – Themenbereich »Gebäudesanierung«, siehe unter: <https://www.verbraucherzentrale.de/enev>.