



LÄNDER VERHINDERN BEZAHLBAREN WOHNUNGSNEUBAU

14.10.2013 Fachinformation

Der Bundesrat hat am 11. Oktober drastische Verschärfungen der Energieeinsparverordnung beschlossen. So sollen die energetischen Anforderungen für den Wohnungsneubau um 25 Prozent ab 2016 verschärft werden. Im Energieausweis sollen Energieeffizienzklassen eingeführt werden. "Die Sonntagsreden der Politiker, für mehr bezahlbare Wohnungen sorgen zu wollen, werden in der Realität ins Gegenteil verkehrt. In Wahrheit wird der in den Ballungsräumen so dringend benötigte Wohnungsneubau mit der neuen Energieeinsparverordnung noch teurer werden. Damit rechnet sich der Neubau bezahlbarer Wohnungen für Wohnungsunternehmen kaum noch. Die Folge: Es wird weniger gebaut und die Mieter müssen am Ende die höheren Kosten durch höhere Mieten mittragen", kritisierte GdW-Präsident Axel Gedaschko, den Beschluss in einer ersten Reaktion. Der Wirtschaftsausschuss des Bundesrates hatte in seiner Empfehlung eine einmalige Verschärfung der Anforderungen um 12,5 Prozent ab 2016 vorgeschlagen, da auch anhand des Wirtschaftlichkeitsgutachtens bewiesen sei, dass eine weitere Verschärfung um 12,5 auf 25 Prozent unwirtschaftlich und damit für die Unternehmen nicht tragbar ist. "Der Bundesrat hat hier bewusst eine andere Entscheidung getroffen und damit eine weitere massive Bremse für den dringend notwendigen Wohnungsbau beschlossen", so Gedaschko. Ebenfalls kontraproduktiv ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft die vom Bundesrat beschlossene Einführung von Energieeffizienzklassen für den Energieausweis. Hier soll Transparenz suggeriert werden, wo keine ist. "Aus einer Effizienzklasse sind keine Rückschlüsse auf die warmen Betriebskosten möglich. Sie bringt den Mieter daher an dieser Stelle nicht weiter." Wegen der erheblichen Unterschiede bei den Energiepreisen der Energieträger kann beispielsweise ein gasversorgtes Gebäude der Klasse D die gleichen Energiekosten aufweisen wie ein fernwärmeversorgtes Gebäude der Klasse B oder ein Gebäude mit Wärmepumpe der Klasse A. Darüber hinaus hängen die warmen Betriebskosten nicht nur vom spezifischen Wert ab, sondern vor allem von der nachgefragten Fläche. "Aus der bereits bisher beklagten Unverständlichkeit des Energieausweises wird nun endgültig Chaos entstehen, zumal hier zukünftig zwei verschiedene Flächenbezüge angegeben werden müssen", so Gedaschko. Außerdem hat der Bundesrat beschlossen, dass alle Konstanttemperaturkessel, die älter als 30 Jahre sind, ab 2015 außer Betrieb genommen werden müssen. Ein Nichtbefolgen wurde mit einem Bußgeld versehen. Damit ist der Bundesrat einer Empfehlung des Umweltausschusses gefolgt. "Eine solche Regelung ist in dieser kurzen Zeit nicht umsetzbar", erklärte Gedaschko. Hier wären längere Fristen unbedingt notwendig gewesen, damit solche Vorhaben planungstechnisch und logistisch überhaupt realisierbar sind. Hintergrund Neubau ist durch die Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch durch die Preise für den Baugrund und die Baukosten so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen auch heute schon nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet. Allein die Baukosten sind seit dem Jahr 2000 um über 28 Prozent gestiegen. Mit der nun beschlossenen Verschärfung der EnEV würden die Baukosten für einen Teil der Neubauten um weitere acht Prozent steigen. Entsprechend würden sich auch die Mieten verteuern. Die zusätzlichen Einsparungen bei den Heizkosten werden das nicht ausgleichen. Neubauten würden die Menschen mit geringem Einkommen kaum erreichen. Am Beispiel eines durchschnittlichen Neubaus eines viergeschossigen reinen Wohngebäudes mit 20 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 Quadratmetern pro Wohnung sieht man: Mit den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014 kann die Miete aufgrund der gestiegenen Baukosten um ca. acht Prozent in die Höhe schießen.

