



Verband der Privaten  
Bausparkassen e.V.

Klingelhöferstraße 4  
10785 Berlin

Verantwortlich:  
Alexander Nothaft  
Leiter Kommunikation

Telefon [030] 59 00 91-523  
Telefax [030] 59 00 91-501  
E-Mail: [nothaft@vdpb.de](mailto:nothaft@vdpb.de)  
[www.bausparkassen.de](http://www.bausparkassen.de)

Postfach 30 30 79  
10730 Berlin

Pressemeldung

Berlin, 28. September 2015

Nr. 9/2015

## **Zusätzliche Investitionen notwendig**

### **Analyse von Preissteigerungen im Gebäudesanierungsmarkt**

**Preissteigerungen bei Gebäudesanierungen gefährden die Klimaziele der Bundesregierung, die bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand erreichen will. Pragmatische Förderanreize, einfachere Regelwerke und eine intensive Beratung können dem entgegenwirken. Das sind die Ergebnisse einer Studie der Universität Wuppertal im Auftrag der Schwäbisch Hall-Stiftung und des Verbands der Privaten Bausparkassen, die Eingang gefunden hat in die Beratungen der Baukostensenkungskommission der Bundesregierung.**

Günstige Rahmenbedingungen wie niedrige Darlehenszinsen oder milde Winter haben in den vergangenen fünf Jahren zu wachsenden Investitionen im Wohnungsbestand geführt: So flossen 2014 laut der Studie 131 Mrd. EUR in die Instandhaltung und Modernisierung von Bestandsbauten. Dabei sehen sich Immobilieneigentümer mit steigenden Baupreisen konfrontiert: Zwar kann von einer „Preisexplosion“ keine Rede sein, der Baupreisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden stieg aber zwischen 2004 und 2014 um durchschnittlich 2,2 Punkte pro Jahr, und damit schneller als die Verbraucherpreise im selben Zeitraum.

#### **Preisentwicklung einzelner Handwerkerleistungen**

Für die einzelnen Gewerke verhält sich die Preisentwicklung deutlich unterschiedlich: Leistungen, welche die energetische Sanierung der Baukonstruktion umfas-

sen, wie Dachdecker-, Maurer- oder Trockenbauarbeiten, haben sich nur leicht von den üblichen Verbraucherpreisen abgekoppelt. Überproportional gestiegen sind dagegen die Preise für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen, raumluftechnische Anlagen). Ebenso ist der Anteil der Kosten für den technischen Ausbau der Gebäudehülle an den Gesamtkosten zwischen 2000 und 2014 von 46,5 % auf 54 % gestiegen. Die Ursachen für diesen Anstieg liegen in der steigenden Technisierung der Gebäude und in sich verschärfenden Anforderungen z.B. durch die Energie-Einsparverordnung (u.a. Austauschpflicht für alte Öl- und Gasheizkessel). Außerdem haben sich die Anforderungen an den Brandschutz und die Ausgaben für die Herstellung der Barrierefreiheit (z.B. durch den Einbau von Fahrstühlen) erhöht.

Die Entwicklung der Materialpreise spielt ebenfalls eine wichtige Rolle für die Gesamtkosten energetischer Sanierungsvorhaben. Seit 2004 entwickelten sich die Preise für Mineralwolle, Wärmepumpen und Heizkessel deutlich dynamischer als die allgemeinen Verbraucherpreise. Aber: Mit den gestiegenen Preisen für die Produkte ist auch eine deutlich höhere Energieeffizienz und damit eine höhere Bauqualität verbunden. Zusätzlich beeinflussen hohe Einkommen und die starke Nachfrage nach Bauleistungen in den bundesdeutschen Wachstumsregionen den Anstieg der lokalen Baupreise. Denn hier trifft eine kleine, regional organisierte Bauwirtschaft auf ein großes Wohnungsbau- und Sanierungsvolumen.

### **Empfehlungen an die politischen Entscheider**

Das Thema energetische Sanierung genießt trotz der Kosten eine hohe Aufmerksamkeit in der Bevölkerung. Laut Schwäbisch Hall-Stiftung ist 58 % der Wohneigentümern das Thema Energiesparen äußerst bzw. sehr wichtig. Gleichzeitig verfügen allein die Bausparer bei Schwäbisch Hall über 40 bis 50 Mrd. EUR an Bauspareinlagen, die kurzfristig für die Klimaziele der Bundesregierung mobilisiert werden könnten. Allerdings bedarf es weiterer Anreize und Maßnahmen, um die derzeit niedrigen Sanierungsraten auf das erforderliche Niveau anzuheben. „Wenn die Energiewende gelingen soll, darf sie nicht unbezahlbar werden“, fordert Roland Vogelmann, Geschäftsführer der Stiftung und Nachhaltigkeitsbeauftragter der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

Er gibt drei Handlungsempfehlungen:

- „Derzeit schrecken die hohen Auflagen für die Umsetzung energetischer Maßnahmen viele Eigentümer ab. Gefordert sind daher **einfachere Regelwerke** und **pragmatische Lösungen** ohne hohen bürokratischen Aufwand – zum Beispiel für die Kombination von energetischer Sanierung und barrierefreien Umbau.
- Um die Höhe der Investitionen für Immobilienbesitzer gering zu halten, sollte die Bundesregierung an ihrer Idee einer steuerlichen **Abschreibungsmöglichkeit** für Investitionen in die Gebäudesanierung festhalten. Denn: Jeder Euro, den der Staat für die Sanierung bereitstellt, löst das Zwölfwache an privaten Investitionen aus.
- Darüber hinaus sollten Immobilienbesitzer durch eine unabhängige, kostenlose Beratung und Aufklärung „mitgenommen werden“. Durch **intensive Beratung** können Eigentümer zu einer energetischen Sanierung motiviert werden, sofern die individuellen Vorteile bzw. Einsparungen nachvollziehbar und überzeugend vermittelt werden.“

„An der Mobilisierung privaten Kapitals führt kein Weg vorbei“, ergänzt Alexander Nothhaft für den Verband der privaten Bausparkassen die Aussagen. „Das aber muss zuvor gebildet werden können – am besten durch zweckgerichtetes Vorsparen.“ Neue Maßnahmen müssten sich durch Nachhaltigkeit auszeichnen. Mit Strohuereffekten sei niemandem geholfen.

Die Studie kann unter [www.bausparkassen.de/Service/Studien](http://www.bausparkassen.de/Service/Studien) abgerufen werden.