

# Die Energiewende stoppt den Wohnungsbau

[NAEB-Mitglied werden und NAEB-Rundbrief per E-Mail empfangen \[2\]](#)  
NAEB 2303 am 5.2.2023

Jährlich sollen 400.000 Wohnungen gebaut werden. Aber die Energiewende verteuert das Bauen zu sehr. Nach den Wünschen der Bundesbauministerin Klara Geywitz sollen in Deutschland jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen gebaut werden, davon 100.000 als Sozialwohnungen. Doch die Bautätigkeit geht zurück. In 2022 wurden nur 200.000 Wohnungen errichtet. Warum wurde das Ziel verfehlt?

Die Bundesregierung macht dafür schleppende Baugenehmigungen, Mangel an Facharbeitern und fehlendes Material verantwortlich. Doch das sind nur sekundäre Gründe. Die wesentlichen Ursachen sind die Gesetze und Verordnungen zur Energiewende im Namen des behaupteten Klimaschutzes. Sie verteuern den Bau und Unterhalt von Wohnungen und mindern die Rendite der Bauherren bis hin zu Verlusten. Unter diesen Bedingungen finden sich immer weniger Geldgeber für Neubauten, selbst wenn hohe staatliche Zuschüsse winken. Worum geht es?



In den Wohnungsbau wird nur investiert, wenn die Mieteinnahmen einen Gewinn versprechen. Sinnfreie Bauauflagen zerstören die Wirtschaftlichkeit. [1]

## Das Gebäude-Energien-Gesetz verteuert das Bauen

Die gesetzlichen Forderungen für Neubauten und für Modernisierungen von Altbauten stehen im Gebäude-Energien-Gesetz (GEG), das seit 2020 in Kraft ist und 2023 novelliert wurde. Es ist ein Mammutgesetz mit 77 Seiten, 114 Paragraphen und 11 Anlagen sowie Bußgeldandrohungen bis zu 50.000 Euro.

Die Vorschriften sind sehr weitgehend und lassen Bauherren und Eigentümern kaum Spielraum. Die geforderten Wärmeisolierungen zum Einsparen von Energie führen zu einer wesentlichen Kostensteigerung. Öl- und Kohleheizungen müssen durch Gasheizungen oder Anschlüsse an Fernheizungen ersetzt werden. Hinzu kommt die Forderung, einen Teil der Energie durch Photovoltaik oder Wärmepumpen zu gewinnen. Ausnahmen gibt es nur, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen unmöglich erwirtschaftet werden können (§ 5, GEG). Streit mit den Zulassungsbehörden ist damit vorprogrammiert.

Die Energieeinsparvorschriften verteuern das Bauen wesentlich. Auch mit dem Kauf alter Häuser drohen erhebliche Kosten durch eine neue Heizung und zusätzliche Nutzung grüner Energien. So soll Heizenergie eingespart werden. Doch das bleibt ein frommer Wunsch. Der Energieaufwand zur Herstellung und zum Einbau der Wärmeisolierungen, der neuen Heizungen, Wärmepumpen, Abwärme-Rückgewinnung und Photovoltaik-Anlagen verschlingt die Einsparungen weitgehend.

## Keine Energie- und Kosteneinsparungen

Eine Überschlagsrechnung soll dies am Beispiel eines Einfamilienhauses mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufzeigen. Wir vergleichen ein 20 Jahre altes Haus, das 150 Kilowattstunden (kWh) Heizenergie je Quadratmeter Wohnfläche, also 20.000 kWh im Jahr braucht, mit einem Neubau, der nur halb so viel Energie benötigt. Für die gute Wärmeisolierung und die Optimierung der Heizung müssen 50.000 Euro mehr aufgewendet werden als für einen Nachbau des alten Hauses.

Für den Neubau werden also nur 10.000 kWh Heizenergie gebraucht. Die Heizkosten fallen dann mit einer Gasheizung von 2.400 Euro auf 1.200 (12 Ct/kWh) und mit Öl von 2.000 auf 1.000 Euro (10 Ct/kWh) im Jahr. Am ungünstigsten ist die Wärmepumpe selbst bei einem sehr hoch angesetzten Wirkungsgrad von 3 und 40 Ct/kWh Stromkosten. Die Heizkosten werden von 2.660 auf 1.330 Euro verringert. Bei niedrigen Temperaturen, also großen Temperaturunterschieden, fällt der Wirkungsgrad jedoch merklich und die Heizkosten steigen noch höher. Das eingesetzte Kapital amortisiert sich erst nach 40 bis 50 Jahren, ohne Zinsen abzuwerfen. Das ist eine schlechte Geldanlage.

Doch auch eine Energieeinsparung, die ja durch das GEG erreicht werden soll, bleibt aus. Der Mehraufwand von 50.000 Euro lässt sich leicht in Primärenergie umrechnen. Für die Wertschöpfung von einem Euro müssen 2 kWh Primärenergie aufgewendet werden. Dieser Faktor ist der Quotient: Primärenergie / Bruttoinlandsprodukt. Danach sind in dem gedämmten Neubau 100.000 kWh Primärenergie zusätzlich verbaut. Das ist fast ausschließlich Energie aus unterirdischen Brennstoffen. Eine Energieeinsparung beginnt frühestens nach 10 Jahren.

Es liegen keine verlässlichen Zahlen über Baukosten vor. Daher wurden für die Erläuterung der Kostensteigerungen grobe gerundete Schätzungen genutzt. Die grundsätzliche Aussage bleibt in jedem Fall erhalten. Das GEG führt zu deutlich höheren Baukosten ohne eine nennenswerte Energieeinsparung. Es verfehlt seinen Zweck. Als Faustformel kann festgehalten werden: Die Einsparungen an Energiekosten erreichen nur 10 Prozent der Dämmkosten.

## CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Brennstoffe verursacht großen Aufwand

Eine weitere Kostensteigerung von Wohnungen bewirkt die CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Brennstoffe. Sie wurden als nationale CO<sub>2</sub>-Zertifikate versteckt. Laut Gesetz sind dafür in den nächsten Jahren wachsende feste Zertifikatspreise vorgesehen, die von 30 Euro / Tonne CO<sub>2</sub> in 2023 bis auf auf 55 Euro ansteigen sollen. Zur Durchführung des Gesetzes wurden 50 neue Beamtenstellen eingerichtet, die den Steuerzahlern jährlich mehrere Millionen Euro kosten. Der Aufwand der Industrie zur Abrechnung dieser Steuer ist nach den Erläuterungen im Gesetzentwurf vielfach höher.

Die CO<sub>2</sub>-Abgabe verteuert Erdgas, Heizöl und Kohle in 2023 um knapp 10 Prozent. Diesen Preisanstieg sollen zum Teil die Vermieter tragen, und zwar umso mehr, je schlechter die Wärmeisolierung der Wohnung ist. Mit einer solchen Politik demonstriert die Regierung und die Mehrheit der Parlamentarier, dass ihnen Ideologie wichtiger ist als wirtschaftliche Vernunft. Wenn es den Vermietern misslingt, zum Ausgleich für die ihnen auferlegten CO<sub>2</sub>-Kosten höhere Mieten durchzusetzen, fehlt Geld zum Erhalt der Wohnungen und erst recht zur Minderung der Heizkosten durch neue Brenner und sinnvolle Isolierungen. Im Extremfall geraten sie in die Verlustzone und werden insolvent.

## Gesetze behindern optimale Lösungen

Das Kosten verursachende Gebäude-Energien-Gesetz (GEG) braucht niemand. Es verteuert das Bauen und Wohnen, schränkt die Bauherren in ihren Entscheidungen stark ein und bewirkt trotzdem keine wesentliche Einsparung von Heizenergie. Geldanlagen im Wohnungsbau sind unter diesem Gesetz äußerst kritisch zu bewerten. Mit der Fortführung der Energiewende drohen Verluste. Dies ist der Hauptgrund für den stagnierenden Wohnungsbau.

Energie ist teuer. Jeder Anleger wird daher versuchen, Energie zu sparen. Dazu ist aber eine Gesamtsicht erforderlich. Das GEG sieht jedoch nur die Wärmedämmung und die Heizungen als wesentlich an. Mit dieser einseitigen Sicht wird die Energiewende weiter verteuert durch einen unsinnigen Energieaufwand für Isolierungen und weitere Anlagen zur angeblichen Energieeinsparung. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass der Einzelne oder der Markt schnell und effektiv optimale Lösungen finden kann. Ein starres Gesetz mit einengenden Vorschriften verhindert dies. Ein Wettbewerb in der Energieversorgung statt Uniper als quasi Monopol in Staatshand ist zielführend. Die Energieversorger sollten gesetzlich nur zu einer ausreichenden Vorratshaltung verpflichtet werden. Bauherren müssen frei über den Standard ihrer Häuser entscheiden können. Nur so kann der Wohnungsmarkt wieder belebt werden.

Prof. Dr.-Ing. Hans-Günter Appel  
Pressesprecher NAEB e.V. Stromverbraucherschutz  
[www.NAEB.de](http://www.NAEB.de) und [www.NAEB.tv](http://www.NAEB.tv)

[1] Bildquelle: StockKosh-Building-b2architecturals030

[2] <https://www.naeb.info/Beitritt.htm>

## Vereinsinformation

Elektrischer Strom ist nach den Personalkosten von Unternehmen ein ebenfalls großer Kostenbestandteil der deutschen Volkswirtschaft. Das EEG-Gesetz zur Einspeisung erneuerbarer Energien hat die direkten und indirekten Stromkosten wesentlich erhöht. Strom aus Windenergie oder Voltpak ins Strom-Netz einzuspeisen, ist physikalisch und wirtschaftlich unsinnig. Die Netzstabilität leidet dramatisch, und eine finanzielle Umverteilung auf Kosten von Stromkunden findet zugunsten der Renditen für Investitionen in Windkraftwerke und Voltpak statt. NAEB

## Vereinskontakt

Hans-Günter Appel  
NAEB Stromverbraucherschutz e.V.  
Forststr. 15  
14163 Berlin  
Fon 05241 70 2908  
Fax 05241 70 2909  
Hans-Guenter.Appel at NAEB.info  
[www.NAEB.info](http://www.NAEB.info)

## Pressekontakt

Hans Kolpak  
NAEB Stromverbraucherschutz e.V.  
Forststr. 15  
14163 Berlin  
Fon 05241 70 2908  
Hans.Kolpak at NAEB.info  
[www.NAEB.tv](http://www.NAEB.tv)

e.V. klärt über die per Gesetz geschaffenen Strukturen auf.

