

DER WOHN- GEBÄUDE- SEKTOR in DEUTSCHLAND

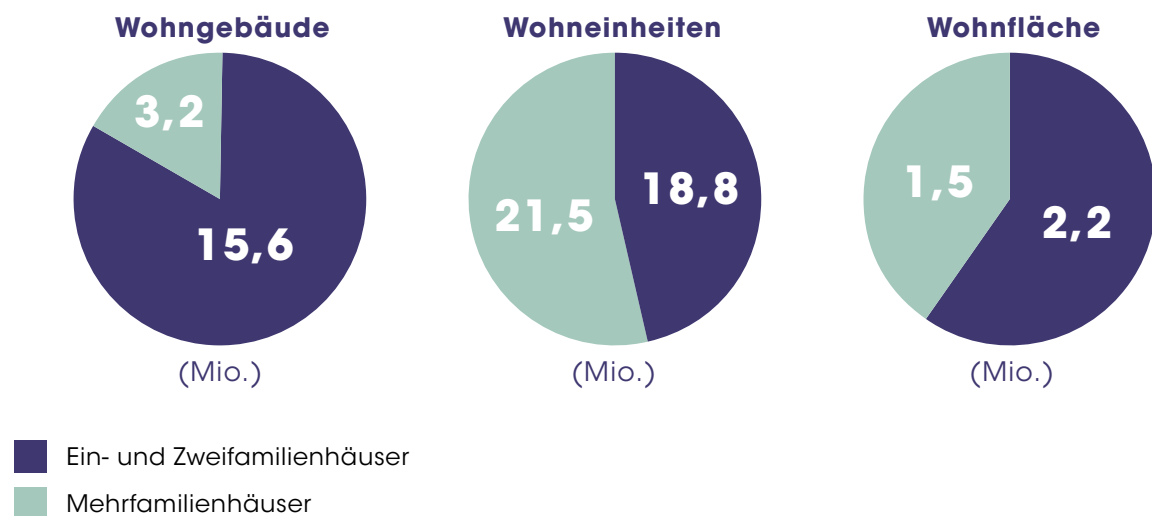
STECKBRIEF



1. ÜBERBLICK ÜBER DEN WOHN- GEBÄUDESEKTOR

Deutschland ist mit 83 Millionen Einwohnern (Stand: 2019) das bevölkerungsreichste europäische Land. Der überwiegende Teil des Gebäudebestands besteht aus Wohngebäuden.

Abbildung 1 - Wohngebäudebestand in Deutschland



Der Wohngebäudebestand in Deutschland besteht aus rund 19 Millionen Gebäuden, wobei die **überwiegende Mehrheit (83%) Ein- und Zweifamilienhäuser** und nur 17% Mehrfamilienhäuser sind (Stand 2019). Allerdings gibt es in Mehrfamilienhäusern mehr Wohneinheiten (21,5 Millionen) als in Ein- und Zweifamilienhäusern (18,8 Millionen) (Stand 2018). Die Eigentumsstrukturen von Wohngebäuden sind relativ vielfältig und reichen von privaten Eigentümern über Eigentümergemeinschaften und kommunale Wohnungsunternehmen bis hin zu privaten Wohnungsunternehmen. Rund 47% der Wohneinheiten in Deutschland werden von den Eigentümern selbst bewohnt; die Mehrheit wohnt zur Miete.

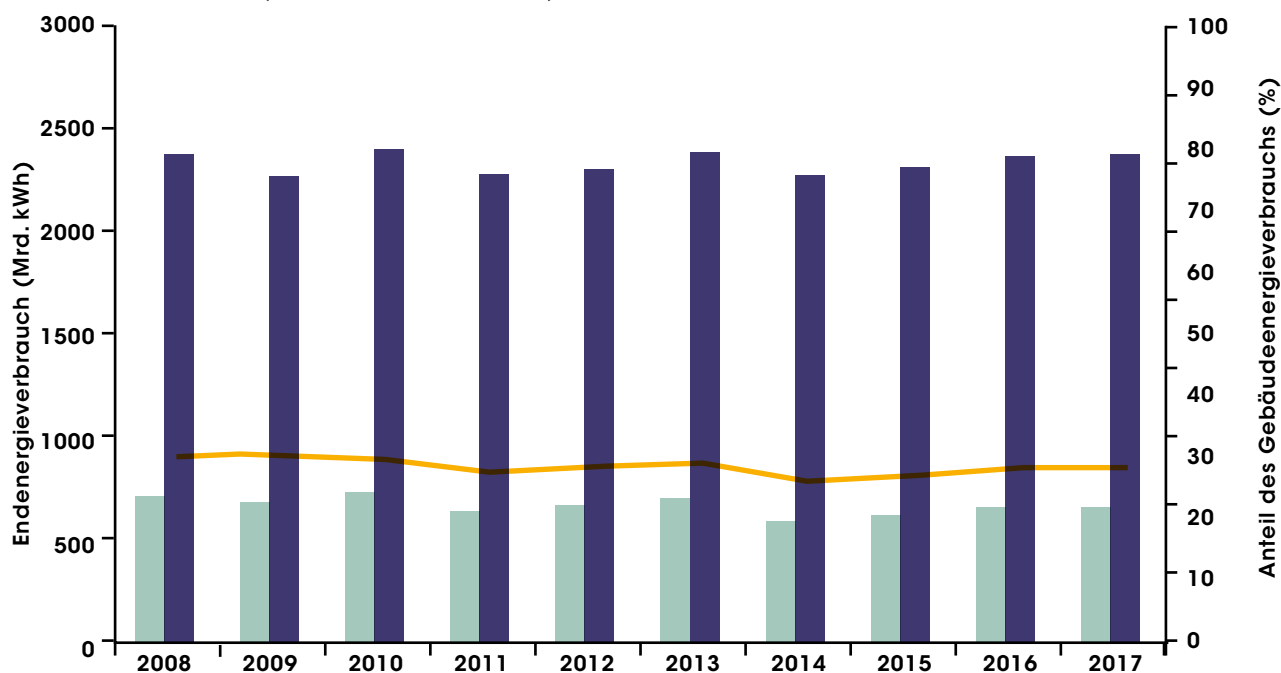
Tabelle 1 - Eigentümerstruktur von Wohngebäuden in Deutschland (Zensus, 2011)

Eigentümer	Anzahl der Gebäude (Stand 2011)	Anzahl der Wohnungen (Stand 2011)
Gemeinschaft von Wohnungseigentümer*innen	1,689,623	8,689,427
Privatperson/-en	15,487,234	22,845,055
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	306,489	2,253,450
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	304,777	2,142,167
Andere	471,237	3,240,268

Energieverbrauch

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung des Energieverbrauchs im Wohngebäudesektor im Vergleich zur Entwicklung des Gesamtenergieverbrauchs in Deutschland. Der Endenergieverbrauch des Wohngebäudesektors macht etwa 30% des nationalen Endenergieverbrauchs und 64% des gesamten Gebäudeenergieverbrauchs in Deutschland aus.

Abbildung 2 - Entwicklung des nationalen Endenergieverbrauchs der Wohngebäude in Deutschland (Eurostat, 2018, 2019)



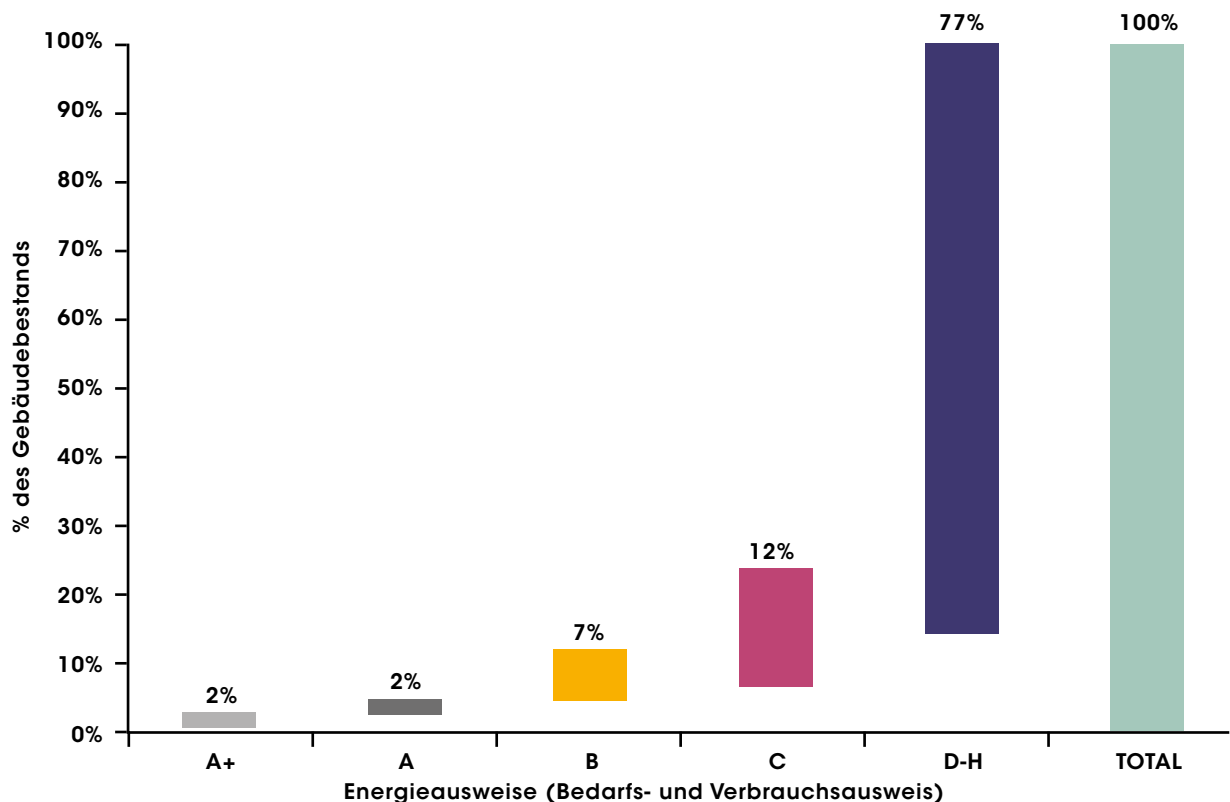
Nationaler Endenergieverbrauch (Milliarden kWh)

Endenergieverbrauch der Wohngebäude (Milliarden kWh)

Anteil der Wohngebäude am gesamten Energieverbrauch (%)

In Deutschland gibt es zwei Arten von Energieausweisen: solche, die auf dem tatsächlichen Energieverbrauch der Nutzer in den vergangenen drei Jahren basieren (Verbrauchsausweis) und solche, die den geschätzten Gesamtenergiebedarf auf Grundlage der Gebäudeeigenschaften ausweisen (Bedarfsausweis). Im Jahr 2014 wurden nur etwa 10% des Gebäudebestands in die Top-Kategorien A+ / A / B eingestuft – unabhängig davon, welche Art von Energielabel berücksichtigt wurde.

Abbildung 3 – Verteilung des deutschen Gebäudebestandes nach Energielabel (dena, 2016)



Fast zwei Drittel der Wohnfläche des heutigen Gebäudebestandes wurden in den 1970er Jahren oder früher gebaut, d.h. vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung. Für diese Gebäude ist der Jahresenergiebedarf deutlich höher als für den übrigen deutschen Gebäudebestand. Damit ist das Energieeinsparpotenzial für dieses Gebäudesegment besonders hoch.

Energieversorger

In Deutschland gibt es vier große private Energieversorger, die überregional tätig sind. Die Mehrheit der deutschen Energieversorger sind jedoch kleine und mittlere kommunale Unternehmen, die zwei Drittel der gesamten Stromversorgung des Landes abdecken. Darüber hinaus gibt es private kleine und mittlere Energieversorger, deren Zahl im letzten Jahrzehnt schneller gewachsen ist als die der öffentlichen Versorger. In der gesamten Wertschöpfungskette von der Erzeugung bis zur Versorgung gibt es auf dem deutschen Energiemarkt rund 2,200 Unternehmen. Damit hat Deutschland die höchste Anzahl an von Energieversorgern in Europa.

Seit der Marktliberalisierung im Jahr 1996 haben mehr als 40% der Stromkunden und mehr als 35% der Gaskunden mindestens einmal, viele aber auch mehrmals, den Versorger gewechselt.

Im Jahr 2013 beliefen sich die durchschnittlichen Gesamtstromausgaben der privaten Haushalte auf 2,4% des Nettoeinkommens eines Haushalts. Allerdings ist der Anteil je nach Einkommensgruppe sehr unterschiedlich und variiert zwischen 7,9% (arme Haushalte) und 1% (reiche Haushalte). Da Raumwärme und Warmwasser den größten Anteil am Endenergieverbrauch in Wohngebäuden ausmachen (98%), liegen im Übergang zu effizienteren Heizungssystemen, in der Wärmedämmung der Gebäudehülle und dem Einsatz erneuerbarer Energien die größten Einsparpotenziale.



2. REGULATORISCHER RAHMEN

Die Marktregulierung für Renovierungen im Wohngebäudebereich geht auf die 1970er Jahre zurück und beginnt mit der ersten Wärmeschutzverordnung (1977). Seitdem ist der **Rechtsrahmen kontinuierlich umfangreicher geworden**, z.B. durch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (2009) und die Energieeinsparverordnung (2014/2019). Kürzlich wurde mit dem Gebäudeenergiegesetz (2019) das geltende Energieeinsparrecht für Gebäude in einem Gesetz zusammengeführt.



Wärmeschutzverordnung 1977

Einführung von Mindeststandards für die Wärmedämmung von Außenbauteilen und Dichtungen um Fenster und Fugen bei Neubauten



Verordnung über Heizkostenabrechnung 1981; letzte Änderung 2009

Regelt die Kostenverteilung für Heizung und Warmwasser in zentral versorgten Gebäuden mit zwei oder mehr Einheiten

- Verpflichtende Verbrauchserfassung
- Ziel: Energieeinsparungen fördern



Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, EEWärmeG 2009

Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien in Neubauten und bei größeren Renovierungen von öffentlichen Gebäuden

- Für alle Gebäude mit einer Nutzfläche > 50 m²: Der Energiebedarf für Heiz-/Kühlzwecke muss teilweise durch erneuerbare Energien gedeckt werden



Energieeinsparungsgesetz, EnEG letzte Änderung 2013

Einführung eines Niedrigstenergiegebäude-Standards für Neubauten; gültig für alle neuen öffentlichen Gebäude ab 2019 und für alle anderen Neubauten ab 2021



Energieeinsparverordnung, EnEV 2014; letzte Änderung 2016

Legt die Energieanforderungen in bestehenden Gebäuden fest, wenn externe Komponenten der Gebäudehülle verändert werden oder wenn die beheizte oder gekühlte Nutzfläche erweitert wird. Sie umfasst auch:

- Erhöhte Energieeffizienzstandards für neue Gebäude
- Verpflichtung zur Offenlegung von Energiekennzahlen in Immobilienanzeigen, einschließlich Energieausweisen
- Verpflichtung zur Dokumentation von Effizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude
- Verpflichtung zur Stilllegung von Temperaturkesseln, die vor 1985 installiert wurden



Gebäudeenergiegesetz, GEG 2019

Das GEG führt das Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ohne wesentliche materielle Änderungen in einem Gesetz zusammen.



Klimaschutzprogramm September 2019

Vereinbarte Pläne und Aktionspunkte im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung von Wohngebäuden:

- Steuerliche Anreize für energetische Sanierungsmaßnahmen für Eigenheimbesitzer (in Form eines Abzugs von der Steuerpflicht)
- Zuschuss für den Austausch alter Ölheizungen (zusätzliche Bundes-Länder-Subvention von bis zu 40%)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG): neues Bundesförderprogramm für effiziente Gebäude zur Bündelung der bestehenden Investitionsförderprogramme im Bausektor zu einem einzigen, umfassenden, optimierten und modernisierten Förderangebot und höherer Finanzausstattung
- Förderung von seriellen Sanierungen
- Weiterentwicklung des Energiestandards (nach einer Bewertung, die 2023 durchgeführt werden soll)
- Ausbau des Zuschusses für Energieberatungsdienste (z.B. Erhöhung des Zuschusses auf bis zu 80 %)

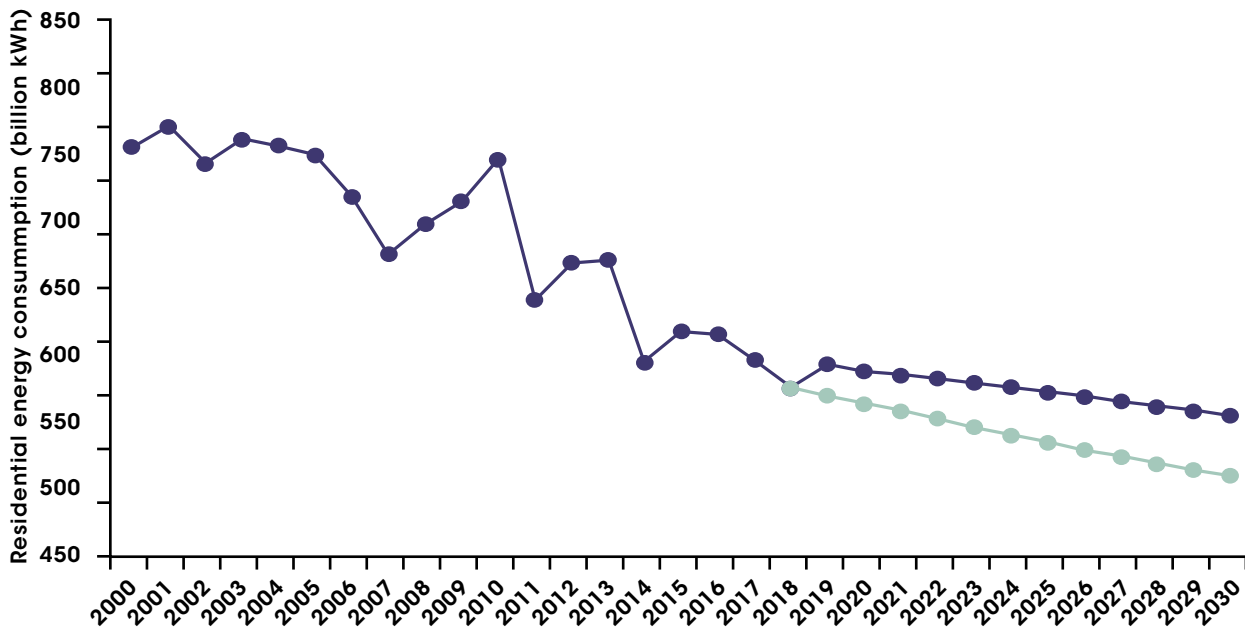




3. MÖGLICHE WIRKUNG DER ENERGETISCHEN GEBÄUDESANIERUNG AUF DEN MARKT

Zu den politischen Langzeitzielen Deutschlands gehören eine Verringerung der Treibhausgasemissionen um 55% bis 2030 und eine Verringerung um 80% bis 2050. Dem Gebäudesektor kommt hierbei eine Schlüsselrolle zu, er soll bis 2050 nahezu klimaneutral werden. Die nachstehende Abbildung zeigt den derzeit prognostizierten Reduktionsverlauf des Energieverbrauchs der Haushalte (in blau) im Vergleich zum langfristigen Ziel (in grün).

Abbildung 4 - Entwicklung des Energieverbrauchs des Wohngebäudebestands seit 200
(Federal Ministry for Economic Affairs and Energy, 2019; Eurostat, 2020; World Bank, n.d.)



Projektion des Energieverbrauchs der Haushalte basierend auf den Entwicklungen seit 2000 (in Mrd. kWh).
Vorhergesagter Energieverbrauch der Haushalte unter Berücksichtigung bestehender Politiken und politischer Ziele für 2030 (in Mrd. kWh).

Um die deutschen Klimaziele im Gebäudesektor und somit eine jährliche energetische Sanierungsquote von 2% im Wohngebäudesektor zu erreichen, werden jedes Jahr zusätzlich 9 Mrd. € an Investitionskosten bis 2030 und 14 Mrd. € bis 2050 vonnöten sein. Diesen zusätzlichen Investitionskosten stehen jährliche Energiekosteneinsparungen für Wohngebäude von 11,1 Mrd. € bis 2030 und von 32 Mrd. € bis 2050 gegenüber.

Energieeffizienzmaßnahmen können das Bruttoinlandsprodukt bis 2050 um etwa 1% pro Jahr erhöhen und – abhängig von der Arbeitskräftemobilität und Produktivitätsentwicklung – bis 2030 zwischen 66,000 und 250,000 neue Arbeitsplätze schaffen.

ENERGIEEFFIZIENZ- MAßNAHMEN

können das **BIP bis 2050** um etwa **1% PRO JAHR ERHÖHEN**

und bis **2030** bis zu **250,000** **NEUE ARBEITSPLÄTZE** schaffen

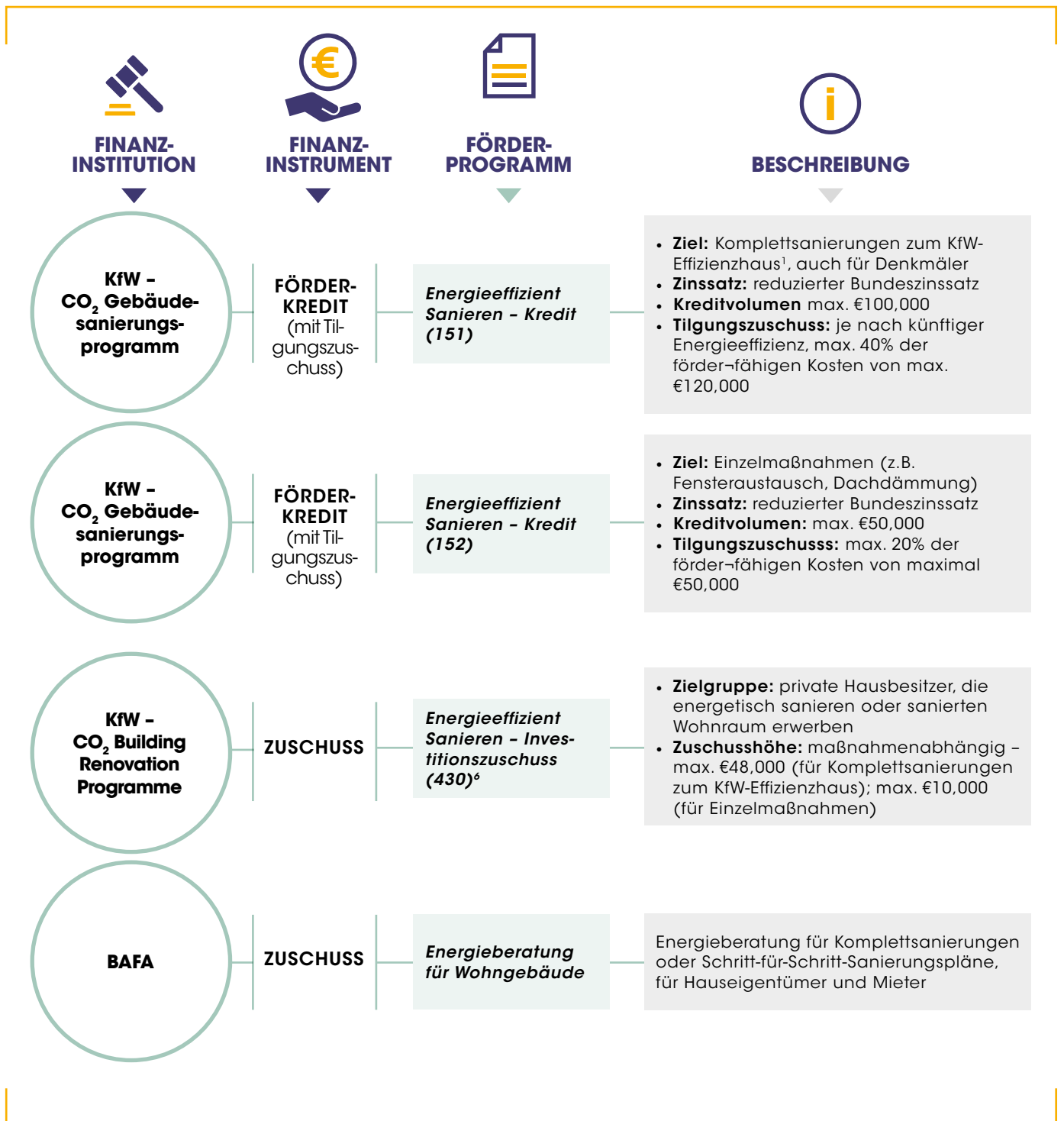




4. FINANZIERUNG DER ENERGETISCHEN GEBÄUDESANIERUNG

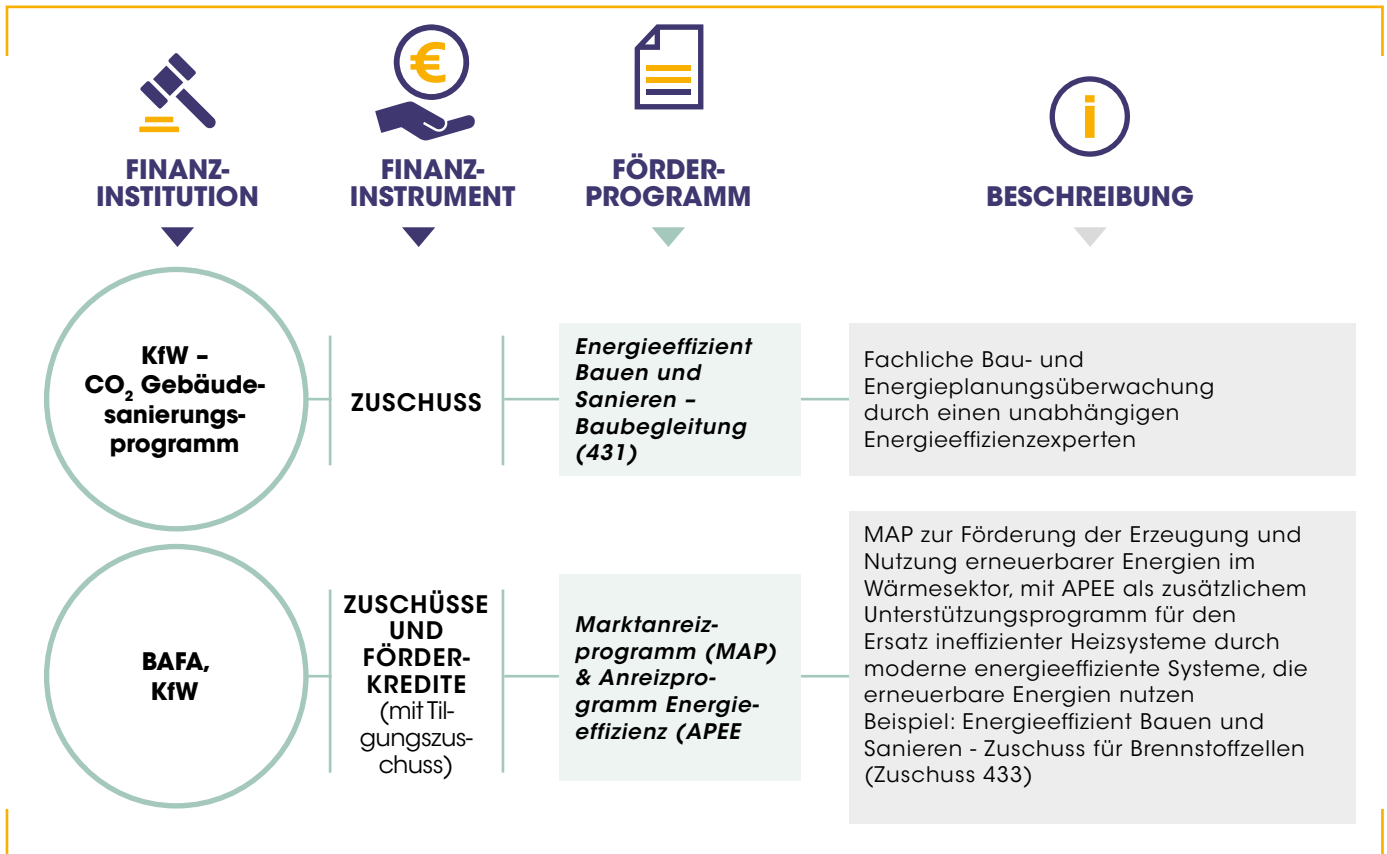
Es gibt eine Vielzahl von öffentlichen Förderungen (Förderkredite, Zuschüsse) für die energetische Renovierung von Wohngebäuden in Deutschland, sowie konventionelle private Finanzierungsmöglichkeiten.

BESTEHENDER GEBÄUDEBESTAND



¹ Das KfW-Effizienz-Haus ist ein von der KfW genutzter technischer Standard, der den energetischen Zustand eines Gebäudes beschreibt. Es stützt sich auf die Bezugsgrößen Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust.

NEUBAU UND BESTEHENDE GEBÄUDE



Durch das KfW-CO₂-Gebäudesanierungs-programm wurden von 2005 bis 2016 in Deutschland die Sanierung von rund 2,595,000 Wohnungen gefördert.

Im gleichen Zeitraum (2005-2017) führten die durch das Programm "Energieeffizient Sanieren" geförderten Sanierungen zu einer Emissionsminderung von 7,534,000 tCO₂e/a und zu einer Endenergieeinsparung von 20.360 GWh/a. Die Förderung wurde dabei am häufigsten für Wärmedämmungsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Als abschreckende Faktoren werden häufig die komplexen bürokratischen Anforderungen an öffentliche Förderprogramme in Verbindung mit dem derzeitigen Niedrigzinsumfeld genannt.

Mehr Details im vollständigen Bericht 



www.renonbill.eu

 @RenOnBill



Dieses Projekt wird im Rahmen der Fördervereinbarung Nr. 847056 aus dem Forschungs- und Innovationsprogramm Horizon 2020 der Europäischen Union finanziert. Die alleinige Verantwortung für den Inhalt dieser Publikation liegt bei den Autoren. Sie spiegelt nicht zwingend die Meinung der Europäischen Union wider. Weder EASME noch die Europäische Kommission sind für die Verwendung der darin enthaltenen Informationen verantwortlich.