



# Energiewende zwischen fallenden Energiepreisen und steigendem Neubaubedarf – Potenziale & Hemmnisse

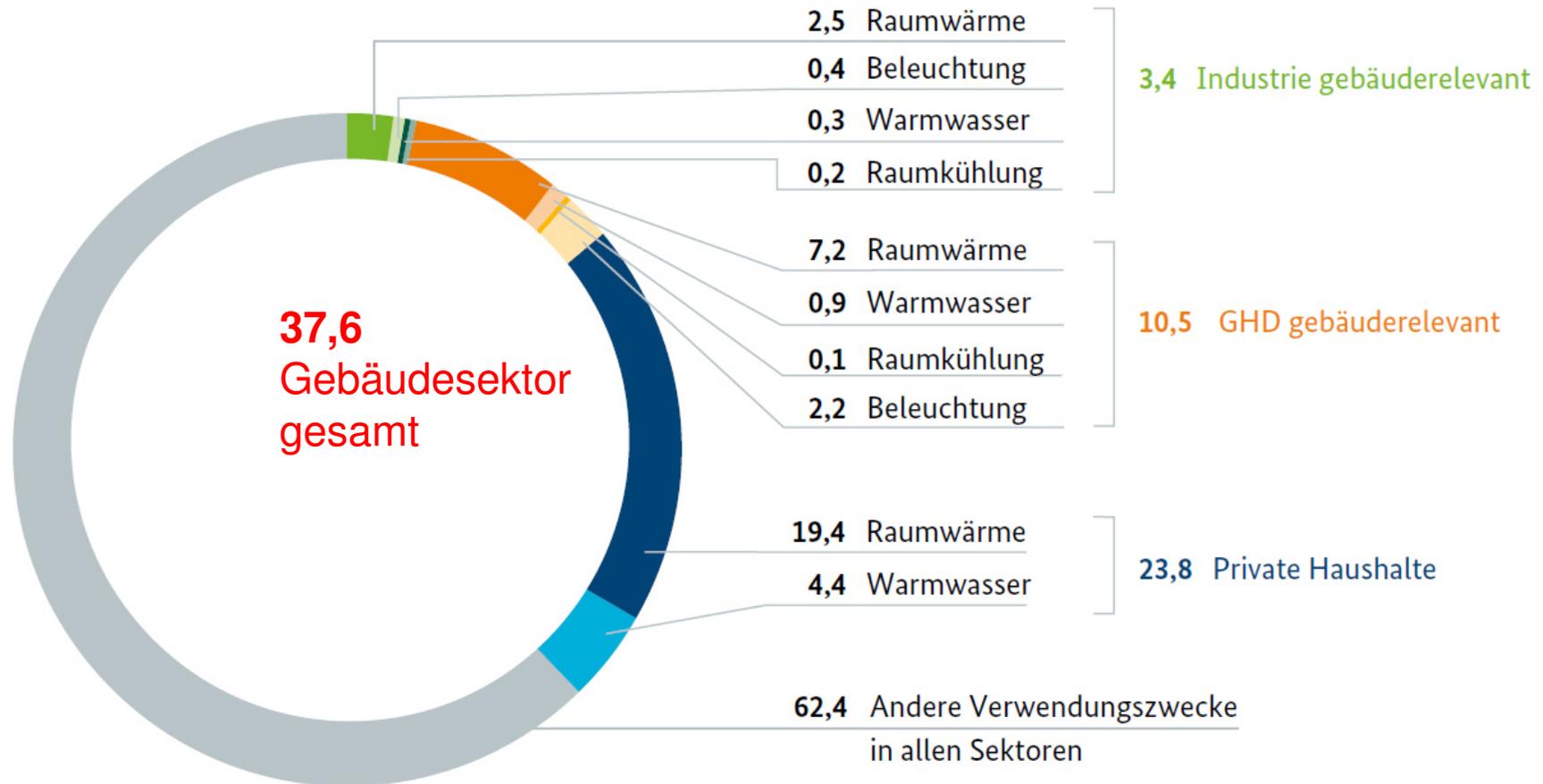
Dr. Ralph Henger

Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte

9. Juni 2016, Berlin, IW Immobilien-Symposium,  
Die Energiewende im Gebäudesektor: Schaffen wir das noch?

# Herzstück der Energiewende

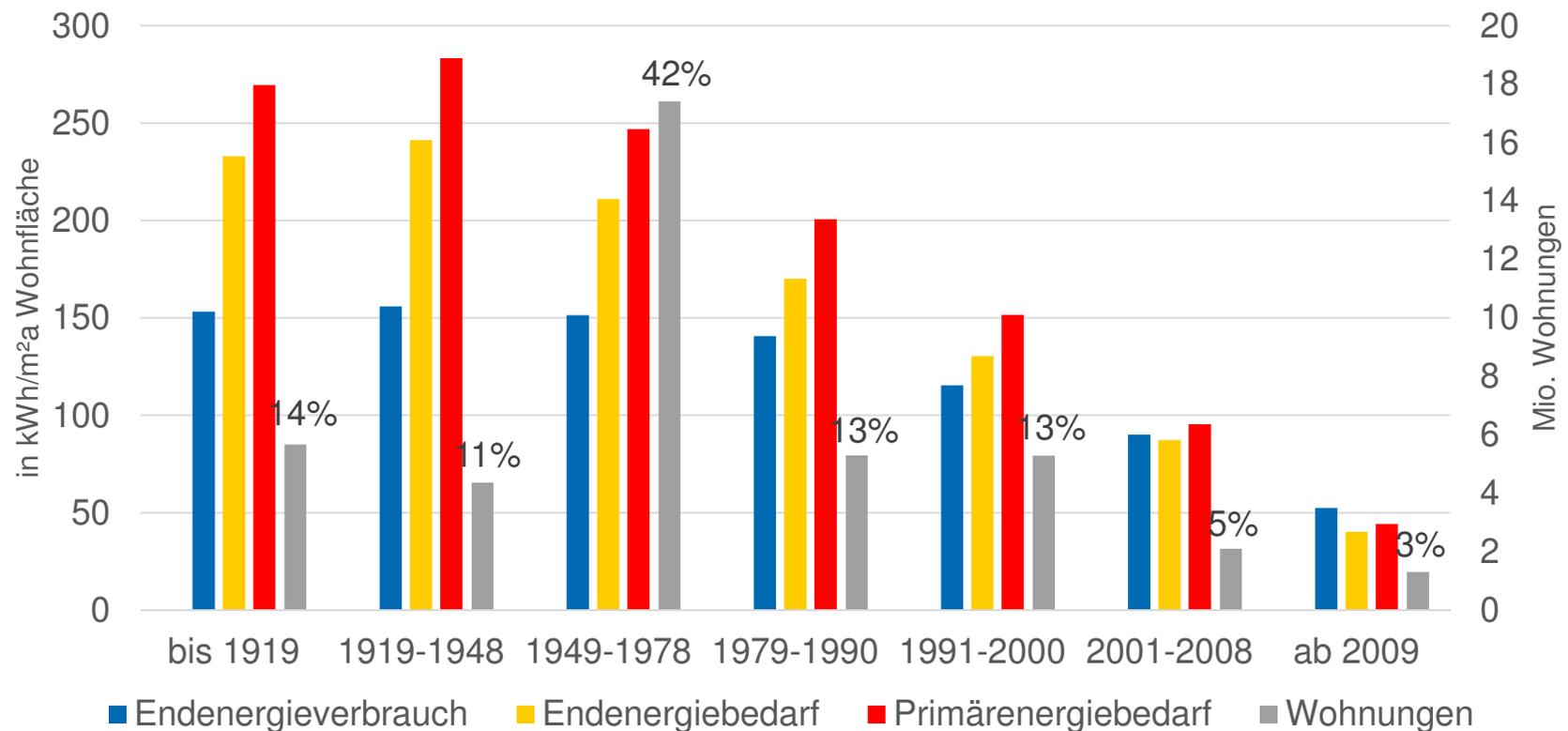
## Endenergieverbrauch im Gebäudesektor in Prozent (2013)



Quelle: Fortschrittsbericht der Bundesregierung 2014

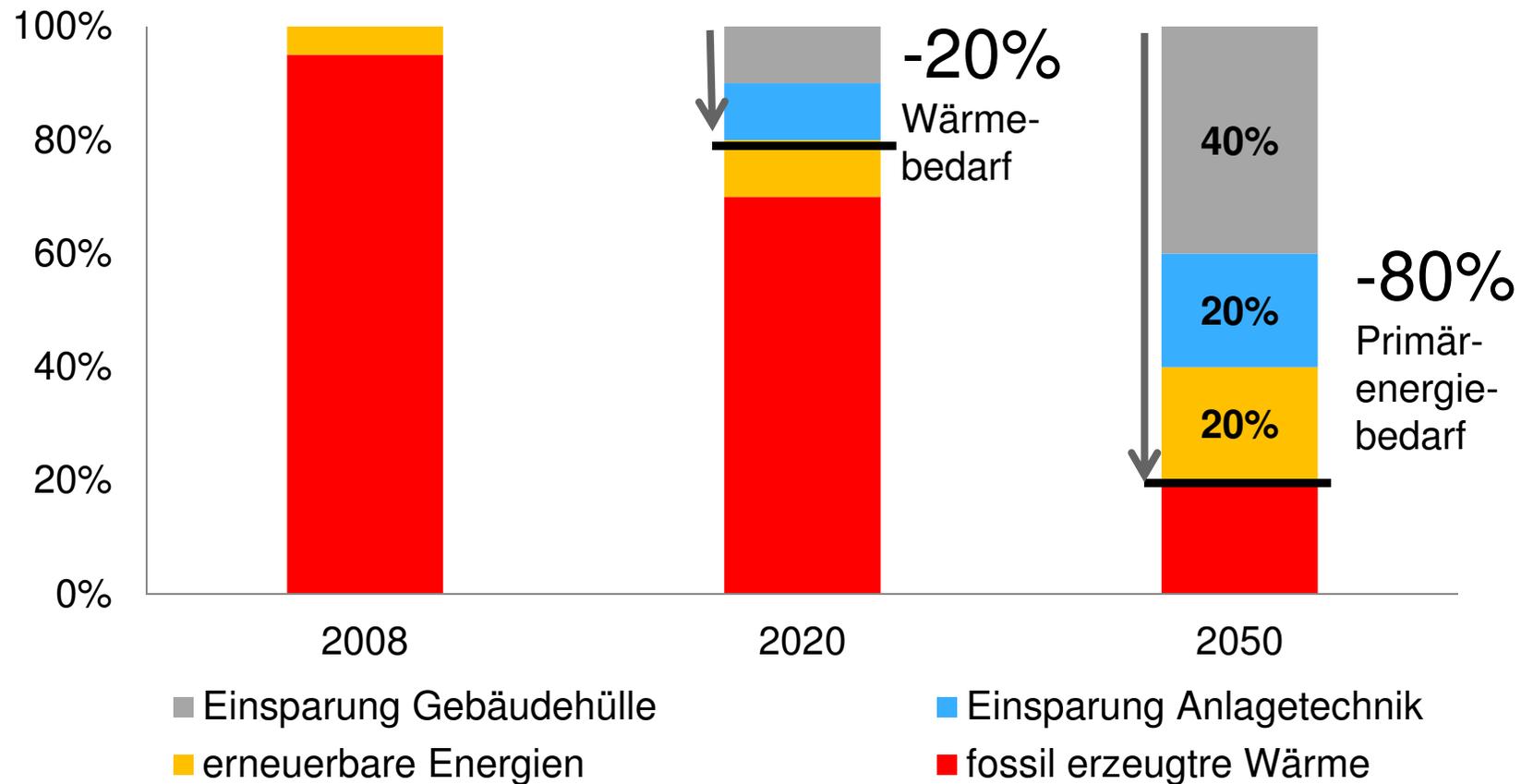
# Nachkriegsbauten mit Sparpotenzial

## Rund 2/3 vor 1979 (1. Wärmeschutzverordnung) errichtet



Quelle: IW Köln auf Basis von dena Gebäudereport 2015

## Ehrgeizige Ziele der Bundesregierung Nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050



Quelle: Energiekonzept 2010, Fortschrittsbericht der Bundesregierung 2014

# NAPE bislang nur unzureichend umgesetzt

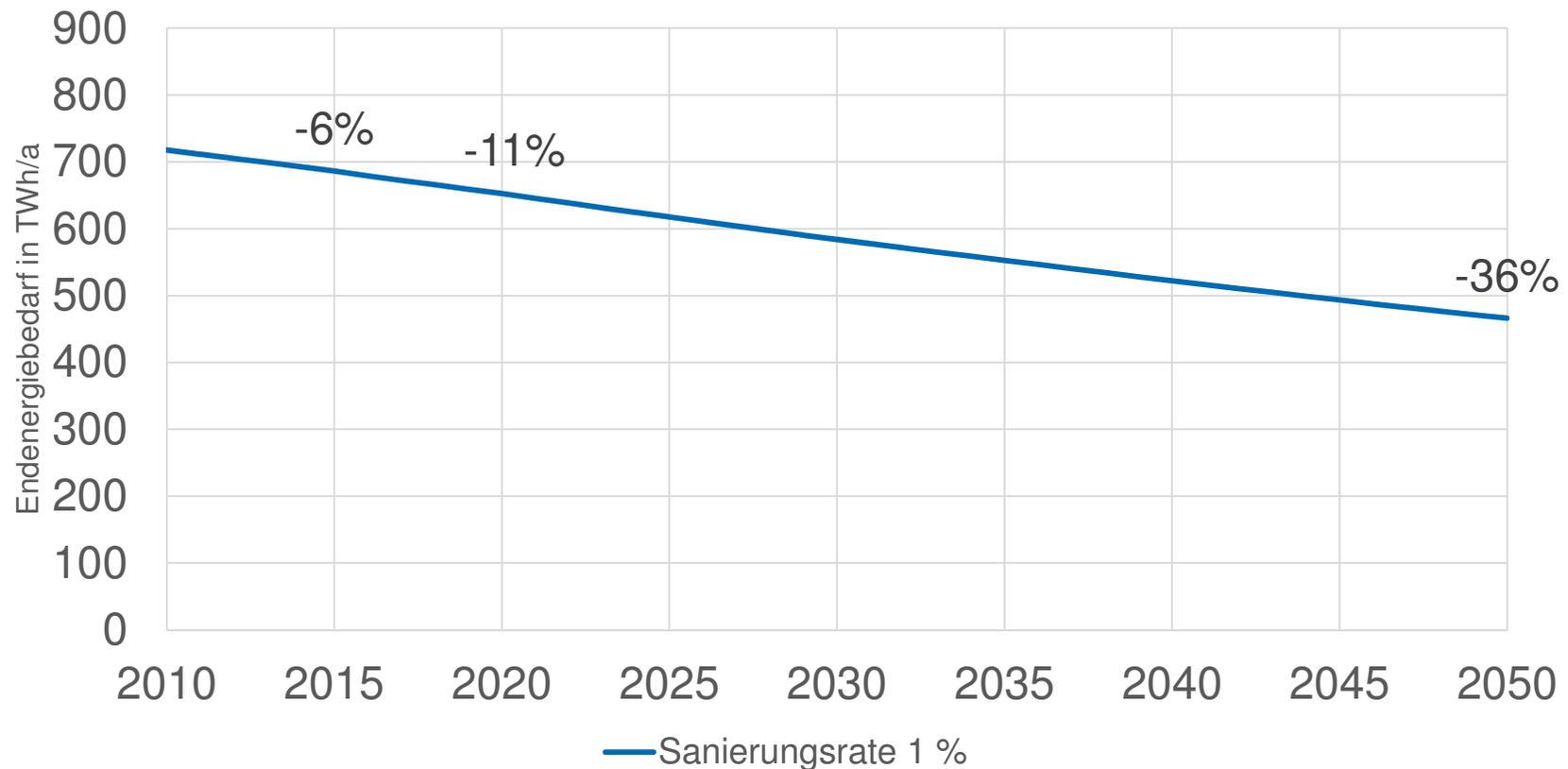
Energiewende verlangt auch politische Umsetzung!



Quelle: IW Köln

## Das Ziel 2020 -20% Wärmeenergie wird verfehlt

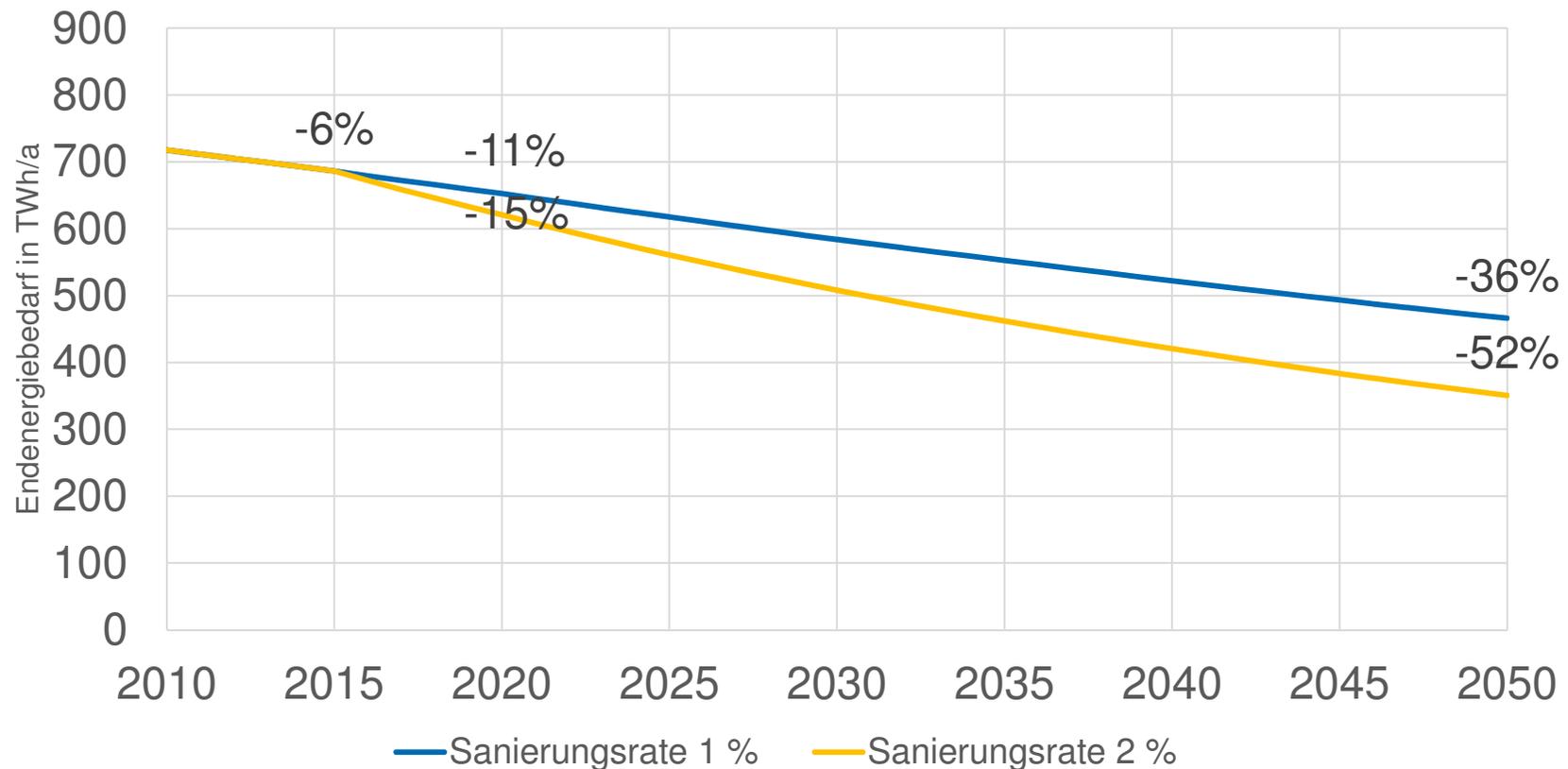
### Energiekonzept 2010



Bezugsjahr: 2008; Gesamter Wohngebäudebestand einschl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden  
Quelle: IW Köln

## Das Ziel 2020 -20% Wärmeenergie wird verfehlt

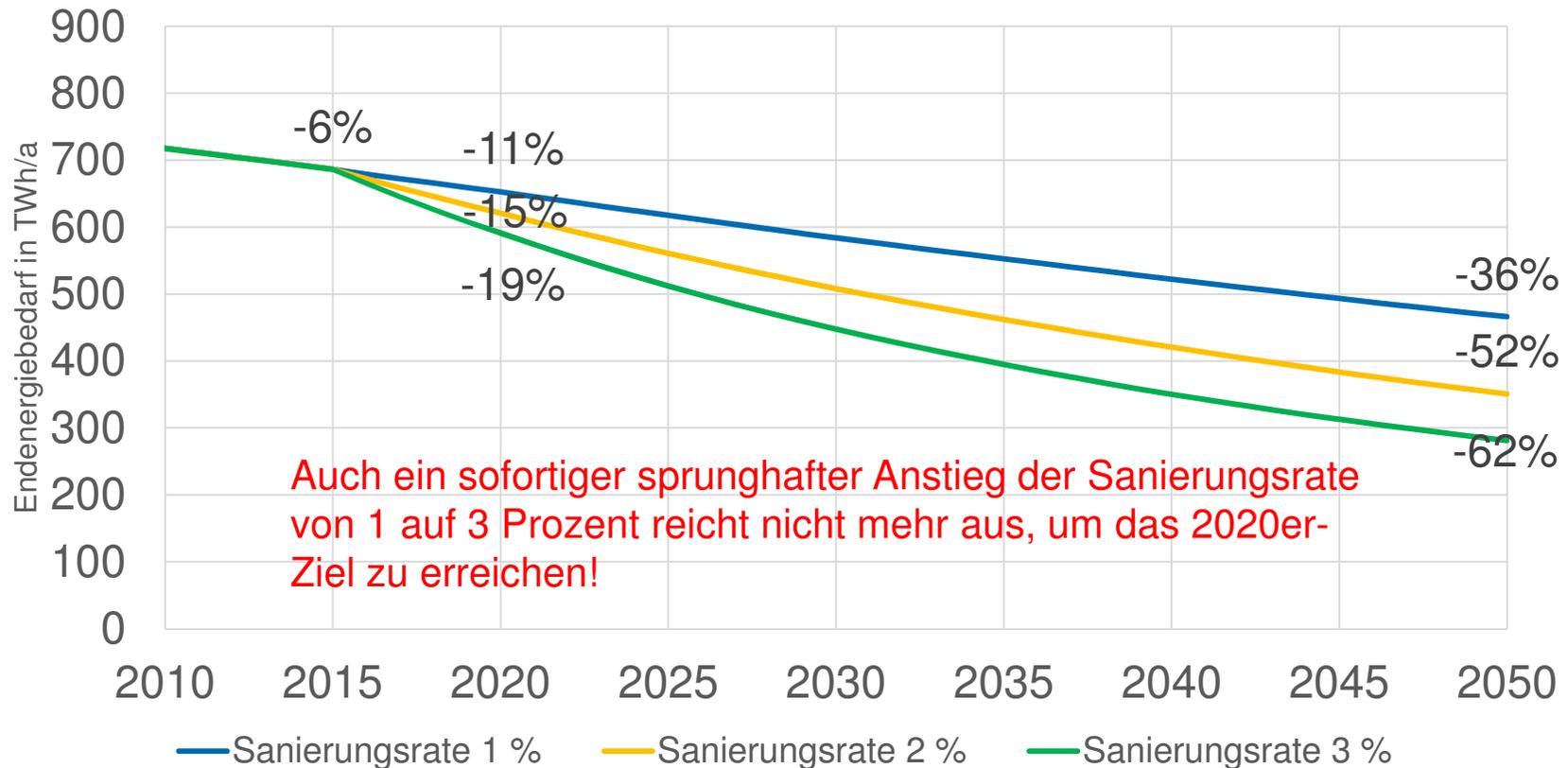
### Energiekonzept 2010



Bezugsjahr: 2008; Gesamter Wohngebäudebestand einschl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden  
Quelle: IW Köln

## Das Ziel 2020 -20% Wärmeenergie wird verfehlt

### Energiekonzept 2010



Bezugsjahr: 2008; Gesamter Wohngebäudebestand einschl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden  
Quelle: IW Köln

## Chancen & Risiken einer energetischen Sanierung



### Chancen

- ▶ Energieeinsparmöglichkeiten
- ▶ Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen
- ▶ Geringe energiebedingte Mehrkosten
- ▶ Langfristige Wertsicherung (und Vermietbarkeit) der Immobilien
- ▶ Erhöhung des Wohnkomforts
- ▶ Schutz / Unabhängigkeit gegenüber steigenden Heizkosten



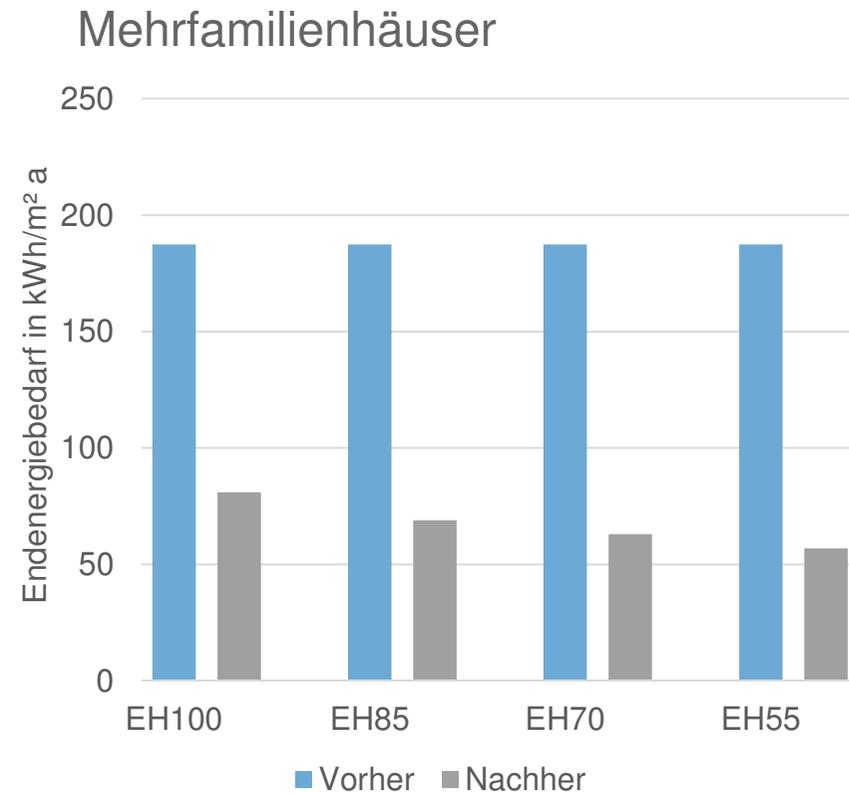
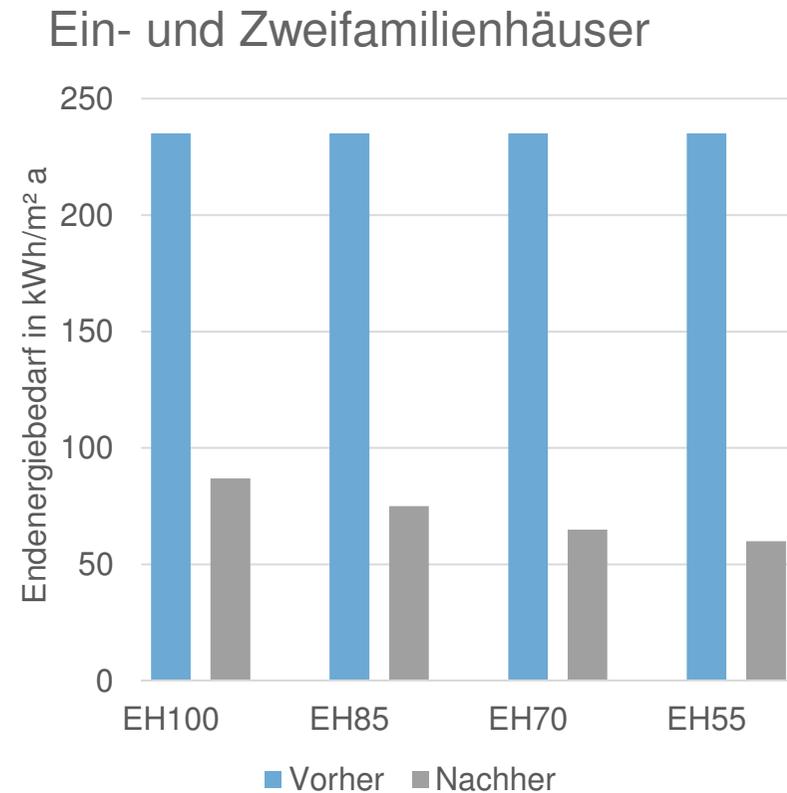
### Risiken

- ▶ Komplexität der Bauvorhaben
- ▶ Überschätzung der Einsparungen
- ▶ Fehlerhafte Umsetzung kann...
  - ▶ Einspareffekte zunichtemachen
  - ▶ Schimmelbildung fördern
- ▶ Herstellung / Entsorgung der Dämmstoffe
- ▶ Geringe / Keine Mieterhöhungsmöglichkeiten

- ▶ Wie umfangreich sind energetische Sanierungen durchzuführen?
- ▶ Wie sinnvoll ist eine Gebäude-Energieberatung?
- ▶ Wie hilfreich sind (kombinierte) Einzelmaßnahmen?

# Welcher Standard lässt sich wirtschaftlich realisieren?

## Vergleich Endenergieverbrauch vor und nach der Sanierung

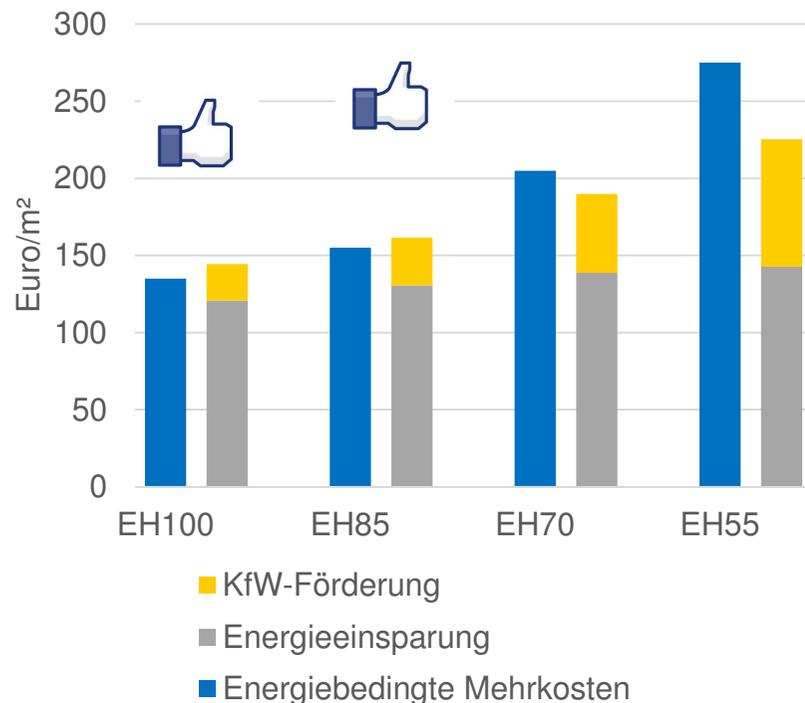


Quelle: IW Köln auf Datenbasis von Prognos et al. 2015 und dena 2015

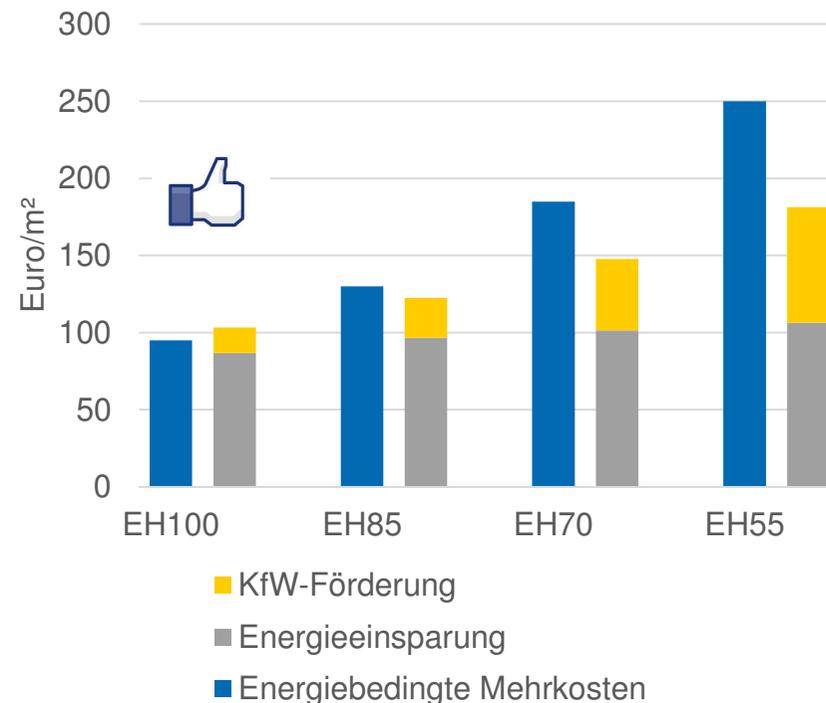
# Welcher Standard lässt sich wirtschaftlich realisieren?

Bei Heizkosten in Höhe von 6 cent / kWh

Ein- und Zweifamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser

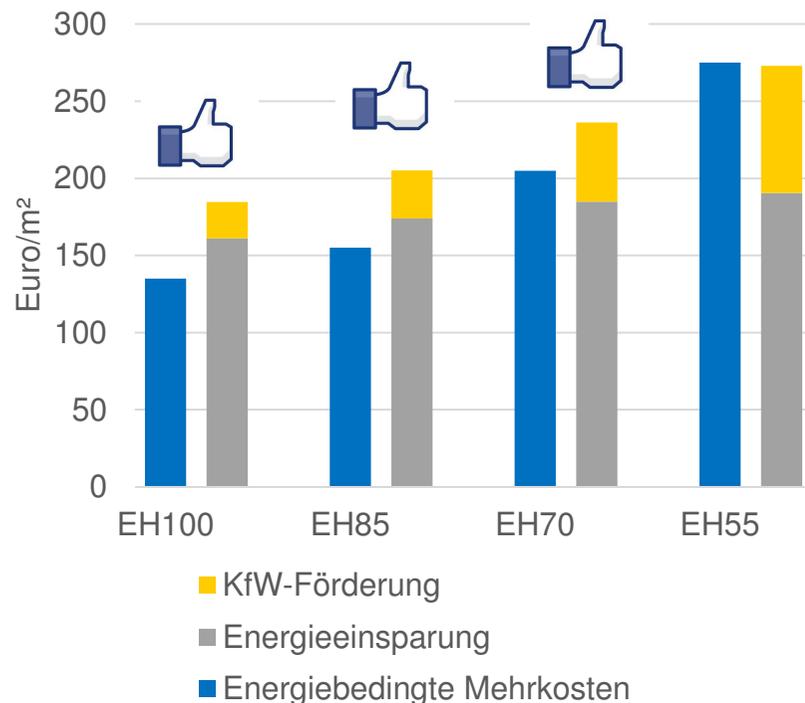


Quelle: IW Köln auf Datenbasis von Prognos et al. 2015 und dena 2015

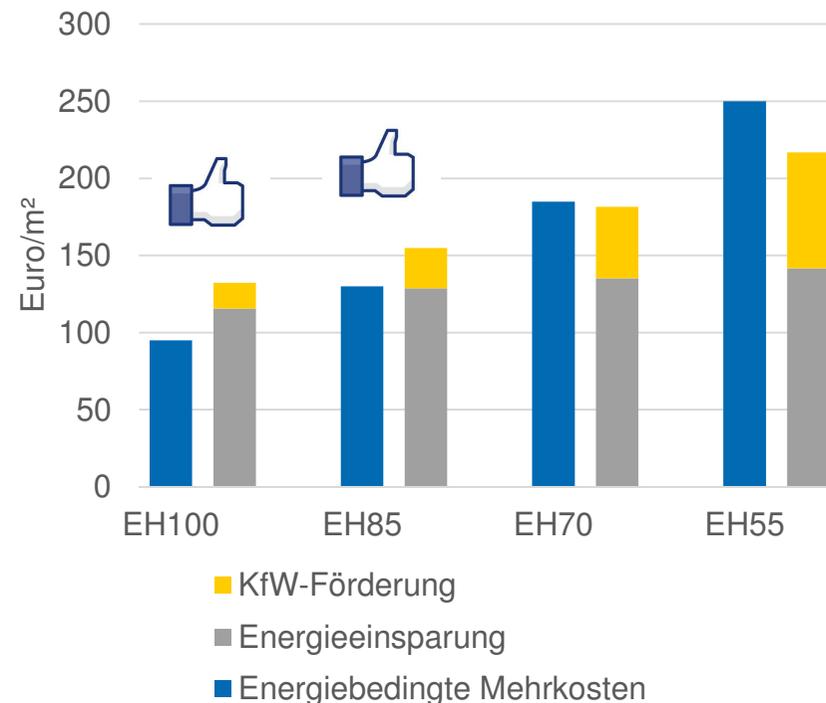
# Welcher Standard lässt sich wirtschaftlich realisieren?

Bei Heizkosten in Höhe von **8 cent / kWh**

Ein- und Zweifamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser



Quelle: IW Köln auf Datenbasis von Prognos et al. 2015 und dena 2015

- ▶ Wie umfangreich sind energetische Sanierungen durchzuführen?
- ▶ Wie sinnvoll ist eine Gebäude-Energieberatung?
- ▶ Wie hilfreich sind (kombinierte) Einzelmaßnahmen?

# Gebäude-Energieberatung

## Ausgangslage

- ▶ Mangel an fundierten Informationen über den energetischen Zustand
- ▶ Geringe Kenntnis über technischen und wirtschaftlichen Aspekte möglicher Sanierungsmaßnahmen

## Vor-Ort-Beratung (des BAFA)

- ▶ Vermittlung von fachgerechten, verständlichen & praxisnahen Informationen durch qualifizierten Gebäude-Energieberater ([www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de))
  - ▶ Zuschuss in Höhe von 60 Prozent der Bruttoberatungskosten bis max. 800 Euro (EZFH) bzw. 1.100 Euro (MFH)
1. persönliche Vor-Ort-Aufnahme (Gebäudedaten wie Dach, Außenwände, Fenster, Türen, Keller) und Anlagentechnik (Heizung, Warmwasserbereitung)
  2. Energieberatungsbericht
  3. Übergabe und mündliche Erläuterung des Berichts durch Gutachter

# Gebäude-Energieberatung

## Problem

- ▶ Anzahl der Energieberatungen fällt weiter hinter Erwartungen zurück (6.000 (2016) vs. 18. Mio. Wohngebäude)
- ▶ Geringe Zahlungsbereitschaft der Hauseigentümer

## Empfehlungen zur Weiterentwicklung

- ▶ Festlegung eines Standards für Lehrinhalte der Gebäudeenergieberater
- ▶ Einführung wirksamer Qualitätssicherungsmaßnahmen sowie Stärkung des Monitorings und Kontrolle
- ▶ Öffnung der Gebäude-Energieberatung für alle Berufsgruppen und Mitarbeiter aller Unternehmen
- ▶ Definition des Leistungsumfangs der Energieberatung auf Basis eines vereinheitlichten Energieausweises

- ▶ Wie umfangreich sind energetische Sanierungen durchzuführen?
- ▶ Wie sinnvoll ist eine Gebäude-Energieberatung?
- ▶ Wie hilfreich sind (kombinierte) Einzelmaßnahmen?

# Sanierungsfahrpläne

## Konzept

- ▶ Beschreiben mehrere zielgerichtete und ineinander greifende Sanierungsschritte (Einzelmaßnahmen)
- ▶ Option zur „Standardberatung“ für eine Komplettsanierung auf ein Effizienzhaus-Niveau im Rahmen der Vor-Ort-Beratung seit Oktober 2014

## Vorteil

- ▶ die am Markt vorherrschenden Einzelmaßnahmen werden nun stärker mit einer gezielten Beratung versehen

## Empfehlungen zur Weiterentwicklung

- ▶ größere Standardisierung hinsichtlich der Darstellungsformen, Bewertungsmaßstäbe und eingesetzter Techniken
- ▶ stärkere Einbeziehung individueller Eigenschaften und Bedürfnisse der Eigentümer

## Mögliche Sanierungsstrategien bis 2050

### Szenario 1: „Trendfortschreibung“ (Quote: 1% p.a.)

- ▶ Geringe Quote, Schwerpunkt liegt bei Einzelmaßnahmen und niederschweligen Effizienzhausstandards (EH 100, EH 85)
- ▶ Sanierungstiefe steigt erst ab 2021 allmählich an

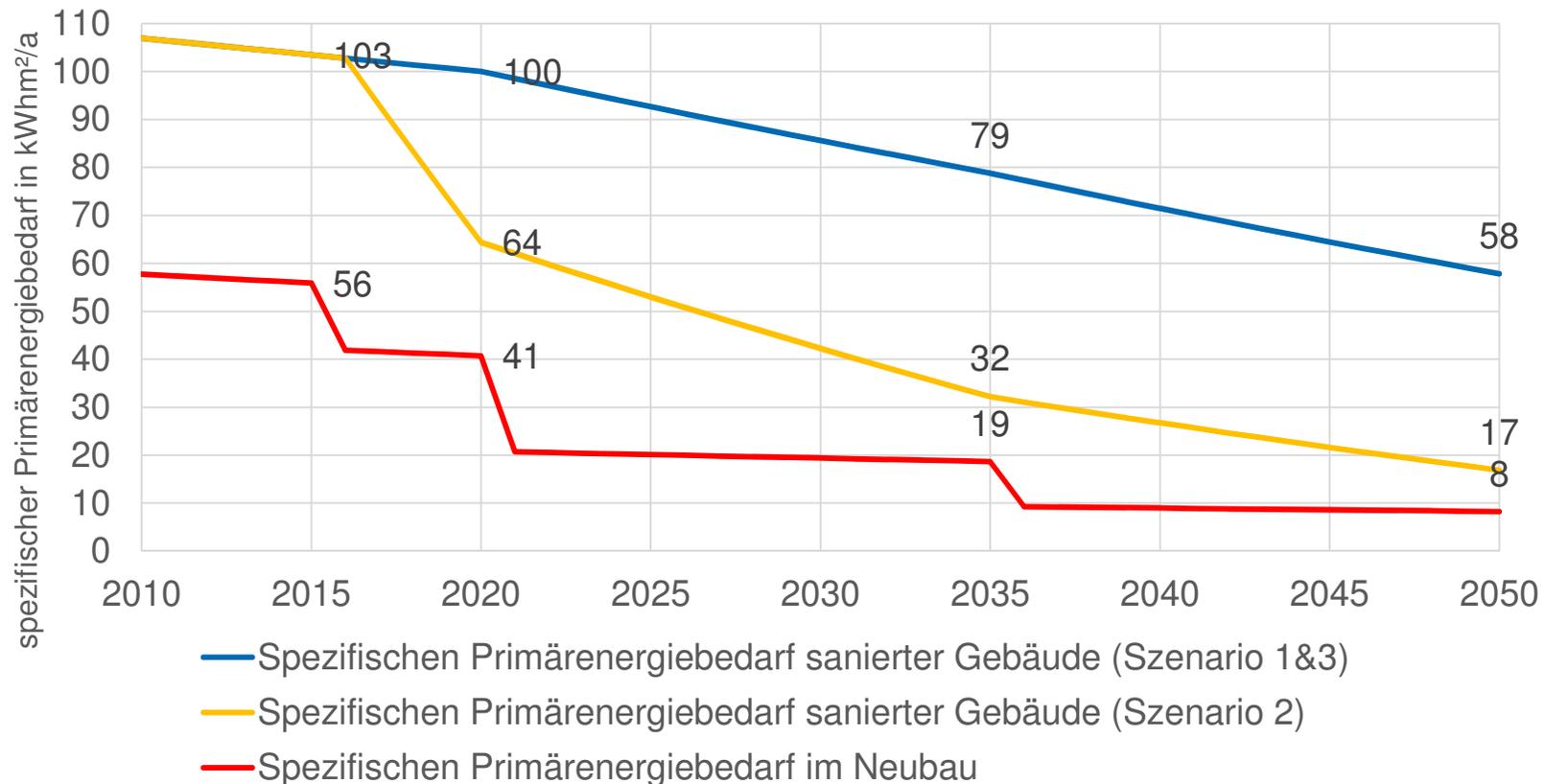
### Szenario 2: „Gezielt mit hoher Sanierungstiefe“ (Quote: 1% p.a.)

- ▶ Geringe Quote, Schwerpunkt liegt auf hochwertigen Standards (EH 55, EH 40)
- ▶ Sanierungstiefe steigt sofort und schnell an, Sanierung auf Niedrigst-Energiehausstandard ab 2021 mit Schwerpunkt bis 2050

### Szenario 3: „Breit mit geringer Sanierungstiefe“ (Quote: 3% p.a.)

- ▶ Wie Szenario 1, Quote bis 2020 auf 3 % erhöht, insbesondere durch mehr niederschwellig angereizte Einzelmaßnahmen

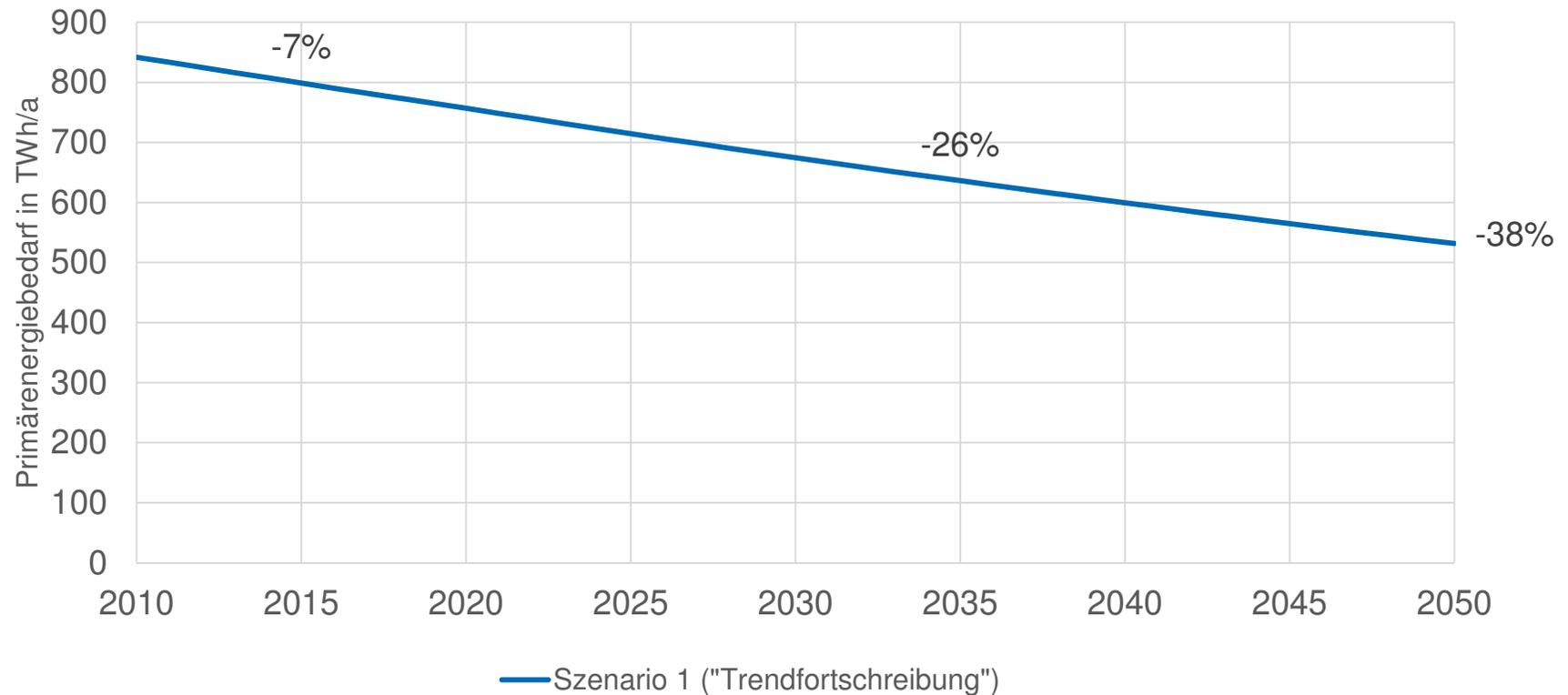
## Mögliche Sanierungsstrategien bis 2050



Quelle: IW Köln

# Entwicklung des Primärenergiebedarfs

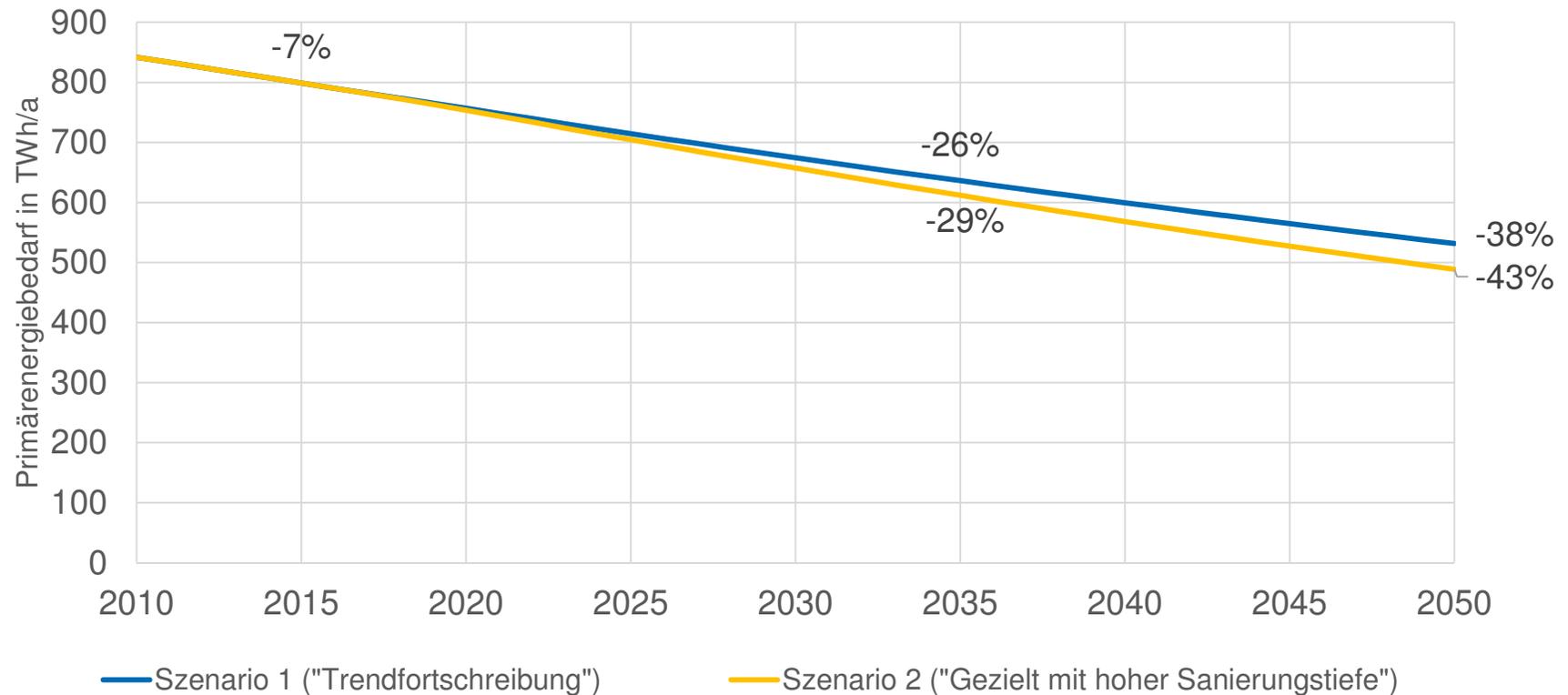
## Szenario 1: „Trendfortschreibung“ (Quote: 1% p.a.)



Bezugsjahr: 2008; Gesamter Wohngebäudebestand einschl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden  
Quelle: IW Köln

## Entwicklung des Primärenergiebedarfs

Szenario 2: „Gezielt mit hoher Sanierungstiefe“ (Quote: 1% p.a.)

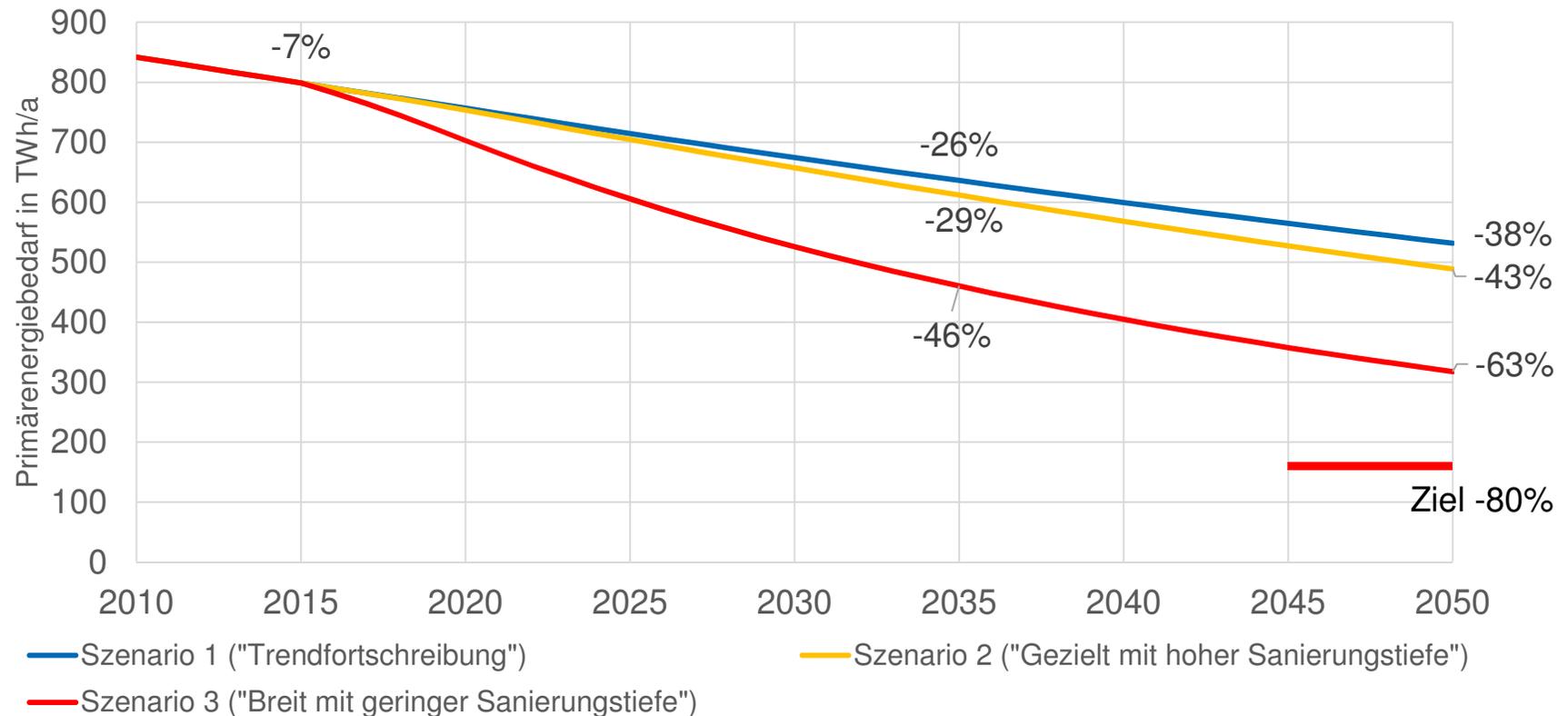


Bezugsjahr: 2008; Gesamter Wohngebäudebestand einschl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden

Quelle: IW Köln

# Entwicklung des Primärenergiebedarfs

Szenario 3: „Breit mit geringer Sanierungstiefe“ (Quote: 3% p.a.)

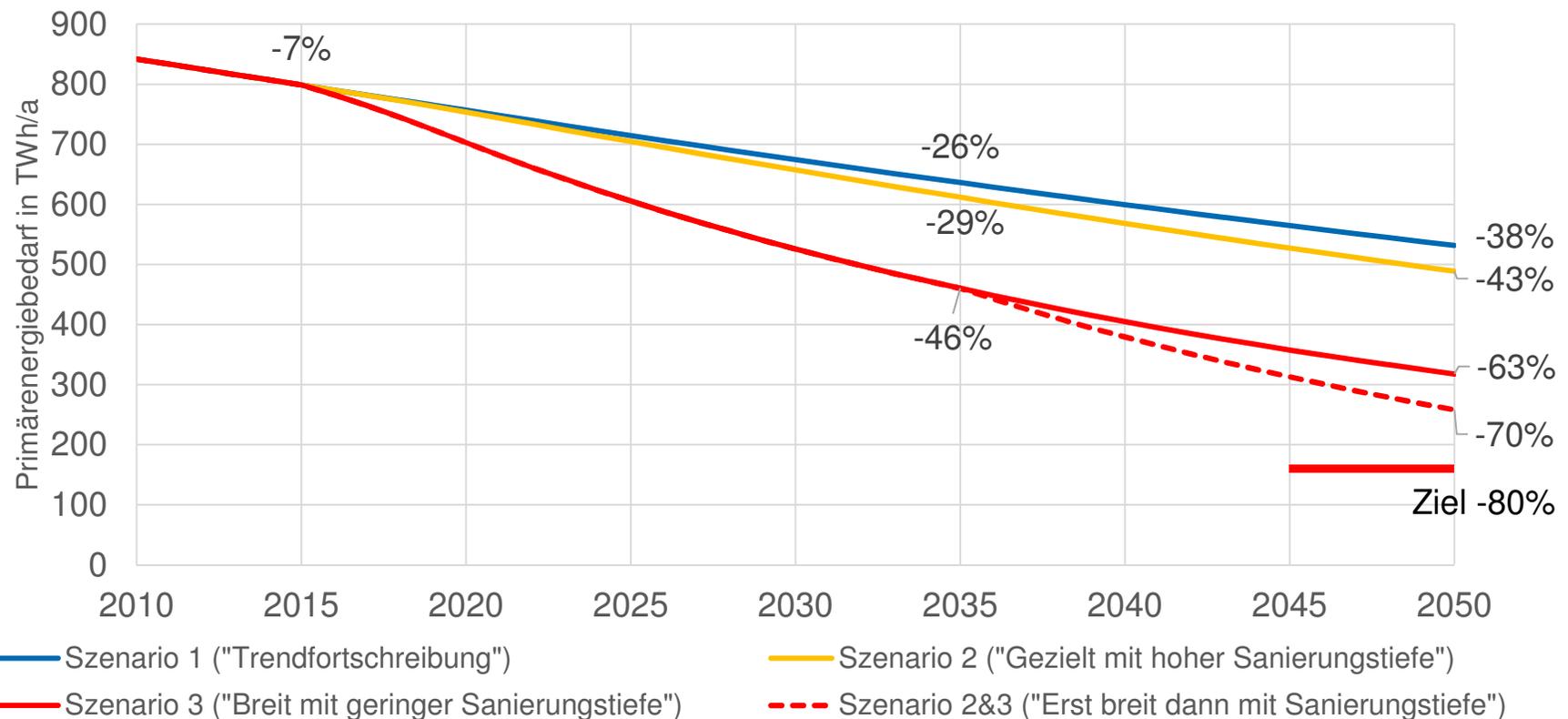


Bezugsjahr: 2008; Gesamter Wohngebäudebestand einschl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden

Quelle: IW Köln

## Entwicklung des Primärenergiebedarfs

Szenario 2&3: „Erst breit dann mit Sanierungstiefe“ (Quote: 3% p.a.)

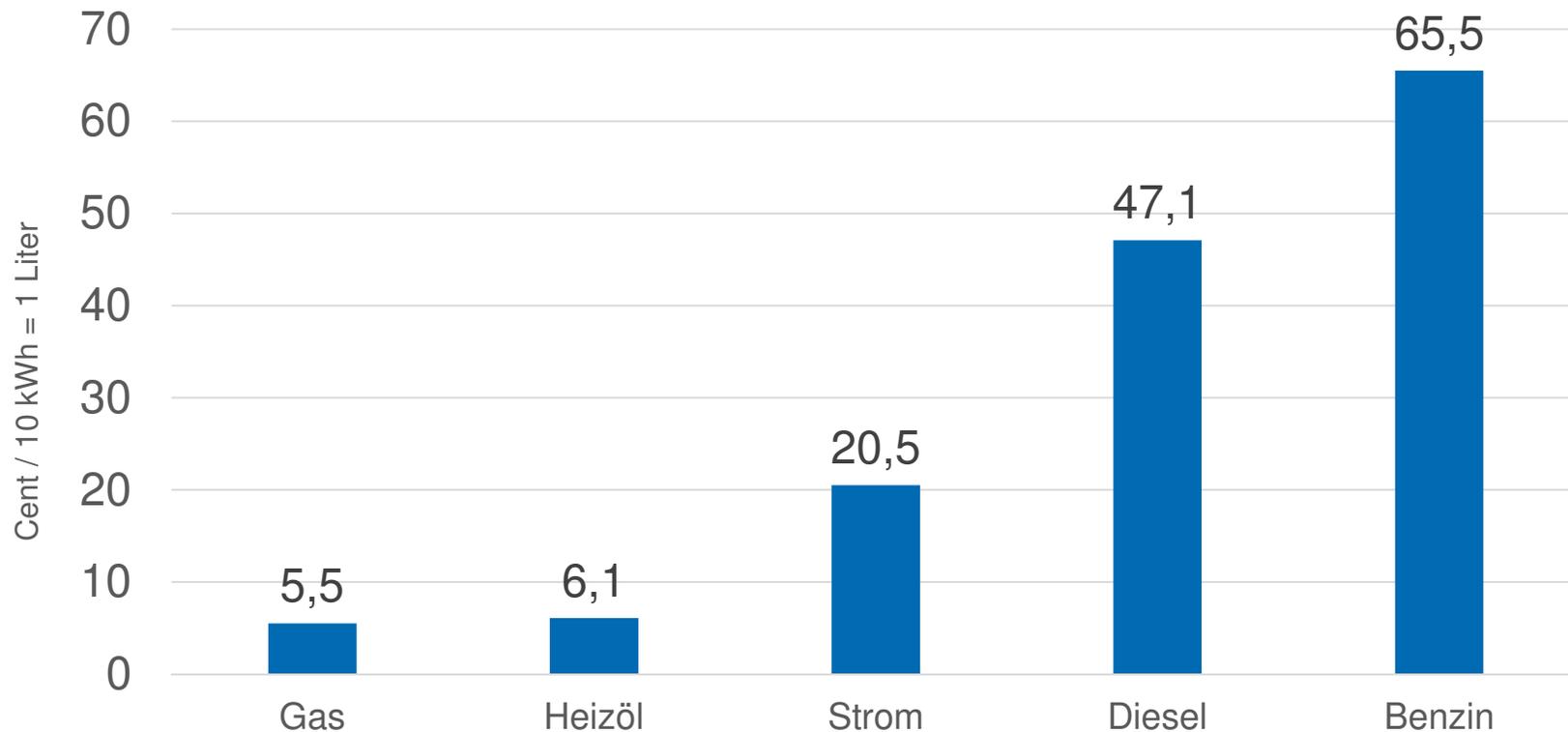


Bezugsjahr: 2008; Gesamter Wohngebäudebestand einschl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden

Quelle: IW Köln

## Reformbedarf bei der Energiebesteuerung

### Weniger Direkteingriffe, mehr „faire“ Besteuerung



Energie- und Strompreise in Cent/10 kWh = 1 Liter. Ohne Mehrwertsteuer.

Quelle: Energiesteuergesetz (EnergieStG) § 2 Steuertarif; Stromsteuergesetz (StromStG) § 3 Steuertarif

## Fazit

### **Der Sanierungs- und Effizienzmarkt durchläuft Schwächephase!**

#### **Ursachen** (*neben niedrigen Energiepreisen*)

- ▶ Intransparenz über Förder- und Rahmenbedingungen
- ▶ Intransparenz der Gebäude-Beratung
- ▶ Unsicherheit über Effizienzmaßnahmen
- ▶ Unsicherheit hinsichtlich Wirtschaftlichkeit

#### **Lösungsansätze**

- ▶ Kurswechsel der Energiepolitik notwendig
- ▶ Mehr Langfristigkeit (Steuern als Instrument)
- ▶ Mehr Technologieoffenheit -> erst breit, dann tief sanieren



**Effizient ist,  
die Energie  
zu sparen.  
Nicht die Wärme.**

Machen Sie Ihr Zuhause energieeffizient und modernisieren Sie Ihre alte Heizungsanlage. Wir fördern das! Alle Informationen und Beratungsangebote unter [machts-effizient.de](http://machts-effizient.de) oder 0800 0115 000.

**DEUTSCHLAND**  
**MACHT'S**  
**EFFIZIENT.**

Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Energie