

Projekt: „Ideenwerkstatt Klimaschutz und Energiewende“, FKZ UM 16 43 210

7. Themenpapier „Wohnen - Gebäude“

Barbara Dröschel, IZES

1. Einleitung

Der deutsche wie auch der europäische Gebäudesektor ist von zwei gegenläufigen Trends geprägt. Auf der einen Seite werden enorme Summen in prosperierenden städtischen Lagen in neue Gebäude im Gesundheits- und Hotelsektor sowie in Servercentren und Studentenwohnheime investiert, Bereiche, die als besonders profitabel gelten. Bei den Investoren handelt es sich meist um Pensionsfonds, Versicherungen und VerwalterInnen großer Vermögen. Errichtung und Betrieb solcher Gebäude sind als Geldanlagen sehr beliebt, da sie größere Renditen erwarten lassen als an den Finanzmärkten. Getrieben ist dieser Sektor durch die niedrigen Zinsen, zu denen derzeit Kapital beschafft werden kann, aber auch durch hohe Wachstumserwartungen für einige Länder der europäischen Gemeinschaft.¹

Auf der anderen Seite sieht sich speziell der Wohnimmobilienmarkt bereits aktuell, aber mehr noch in Zukunft einem gewissen Druck ausgesetzt. Denn die Regionen in Deutschland, in denen es einen Überhang an Wohnraum wegen rückläufiger Nachfrage aufgrund von Abwanderungstendenzen und demografischem Wandel gibt, werden ebenso zunehmen wie jene mit angespannten Wohnsituationen. Letztere finden sich wiederum überwiegend in prosperierenden Stadtlagen, in denen heute und verstärkt noch in Zukunft Wohnraum knapp und teuer ist.

Weitere Herausforderungen werden die abnehmende Bevölkerung² und möglicherweise zunehmende Altersarmut darstellen, von der auch die anwachsende Gruppe der MigrantInnen bedroht ist. „Für die Versorgung der Senioren mit sehr geringem Einkommen, deren Anteil in vielen Regionen ein Fünftel und mehr der Älteren erreichen wird, ist es verstärkt erforderlich, lokal angepasste Versorgungskonzepte für diese Gruppe zu entwickeln. ... Das Spektrum reicht hier vom Verzicht auf mietsteigernde Modernisierungsmaßnahmen bis hin zum Neubau preiswerter kleiner Wohnungen“.³

2. Trendbeschreibung

Die Bevölkerung in Deutschland wächst wieder und zwar aufgrund steigender Geburtenzahlen, aber auch aufgrund von Wanderungsbewegungen. Letztere beziehen sich sowohl auf Wanderungen innerhalb Deutschlands als auch auf Zuwanderung von außen. Im Jahr 2015 kamen insgesamt 890.000 Flüchtlinge nach Deutschland, die meisten davon aus Syrien (s. Themenpapier 3 Migration). Ein starker

¹ pwc 2016

² In der folgenden Trendbeschreibung wird allerdings von einer langfristig ansteigenden Bevölkerung in Deutschland ausgegangen (nach prognos, Allianz 2016)

³ GdW 2013

Projekt: „Ideenwerkstatt Klimaschutz und Energiewende“, FKZ UM 16 43 210

Zuwanderungstrend ist jedoch bereits seit einigen Jahren zu beobachten, so dass sich Deutschland immer mehr zum Einwanderungsland entwickelt, vergleichbar mit der Schweiz und Kanada.

Die anwachsenden Wanderungsbewegungen zeigen deutliche regionale Ausprägungen. Es gibt Regionen in Deutschland, die unter starken Abwanderungstendenzen vor allem junger Menschen leiden. Hierzu gehören die östlichen Bundesländer. Hohe und leichte Zuwanderungen konzentrieren sich hingegen im Süden und im Nordwesten Deutschlands sowie rund um Berlin, in diesen Regionen vor allem für die Gruppe der 30 bis 50 Jährigen. Die folgende Abbildung 1 zeigt diese Tendenz für unterschiedliche Altersgruppen auf.

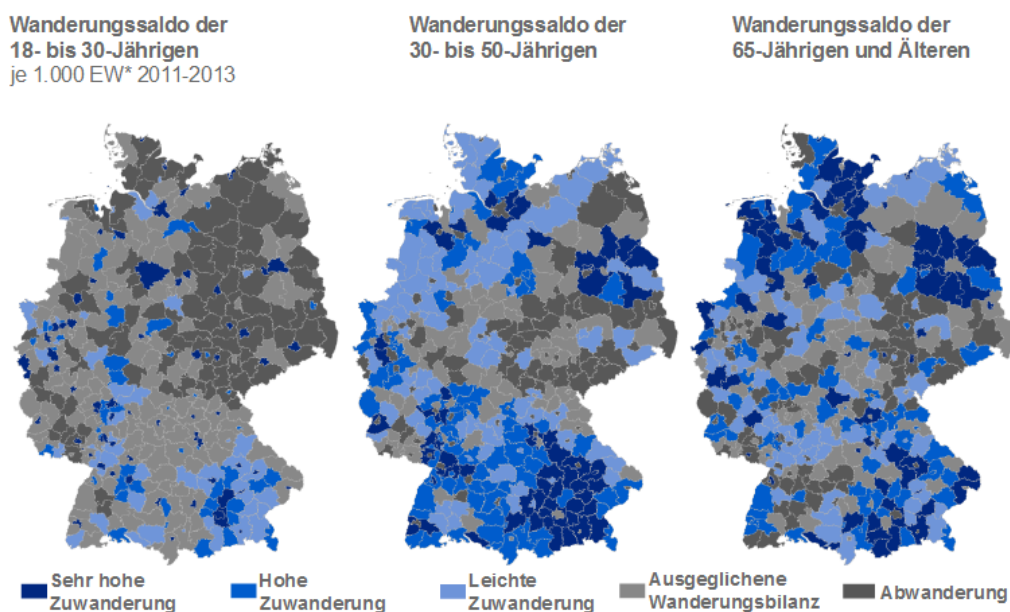


Abbildung 1: Zu- und Abwanderung in Deutschland nach Altersgruppen (Quelle: prognos, Allianz 2016, Folie 8)

Prognos, Allianz (2016) gehen davon aus, dass sich bis zum Jahr 2040 eine mittlere Einwanderungstendenz nach Deutschland etablieren wird. Bis 2030 werden rund 500.000 EinwanderInnen pro Jahr und ab dann ab 2040 rund 300.000 EinwanderInnen pro Jahr erwartet, Tendenz abnehmend. Hierbei handelt es sich um eine Nettozuwanderung. Unter dieser Annahme würde die Bevölkerung in Deutschland bis 2045 auf rund 85 Mio. EinwohnerInnen zunehmen. Wie bereits in den oben dargestellten, gegenwärtigen Wanderungsbewegungen, soll sich die Zunahme der Bevölkerung auch in Zukunft regional sehr unterschiedlich ausprägen.⁴ Dies zeigt die folgende Abbildung 2, die eine mögliche Entwicklung der Haushalte und deren Verteilung auf Deutschland darstellt.

⁴ prognos, Allianz 2016

Projekt: „Ideenwerkstatt Klimaschutz und Energiewende“, FKZ UM 16 43 210

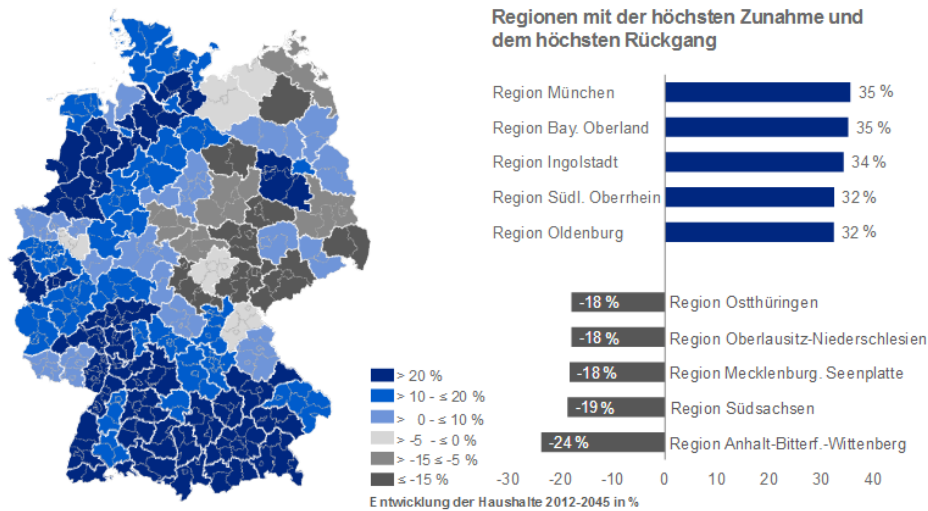


Abbildung 2: Entwicklung der Haushalte (in Prozent) nach Regionen (Quelle: prognos, Allianz 2016, Folie 15)

Aus den Wanderungsbewegungen in Deutschland lässt sich ableiten, dass es bereits heute keinen homogenen Wohnungsmarkt gibt. Die Unterschiede auf den Wohnungsmärkten werden sich voraussichtlich weiter verschärfen und einerseits durch wachsende Leerstände, andererseits durch Nachfrageüberhänge geprägt sein. Letztere zeigen sich in besonders ausgeprägtem Maße in den urbanen Wachstumszentren aufgrund von Zuzug und Zuwanderung insbesondere jüngerer Menschen, die dort Bildungs- und Arbeitsangebote wahrnehmen.⁵

In Verbindung mit dem Trend, immer mehr Geschäftsimmobilien in innerstädtischen Wachstumszonen zu errichten⁶, verschärft sich die Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt gerade in Ballungsräumen noch zusätzlich. Denn hier konkurrieren nicht nur junge Familien, ältere Menschen und solche mit Migrationshintergrund um bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Größe, sondern auch noch mit InvestorInnen, die wertvolle innerstädtische Lagen mit renditestarken Gewerbeimmobilien bestücken und diese dem Wohnungsmarkt damit dauerhaft entziehen.

Somit besteht die Gefahr, dass Regionen, die derzeit noch mit Abwanderungen zu kämpfen haben, in kommenden Jahren zwar wieder Bevölkerung hinzugewinnen können, diese jedoch eher zu den benachteiligten Kreisen der Gesellschaft zählen werden. So können sich Leerstände zwar verringern, jedoch nur um den Preis, dass Sanierungsaktivitäten – auch energetische – unterbleiben und keine Neubauten mit hohen energetischen Standards hinzukommen werden.

3. Verbindungen des Trends zum Energiebereich

Im Jahr 2014 verbrauchten alle Haushalte in Deutschland rund 1.478 PJ für die Bereitstellung von Raumwärme. Das ist ein Anteil von 66,8 % am gesamten

⁵prognos, Allianz 2016

⁶pwc 2016

Projekt: „Ideenwerkstatt Klimaschutz und Energiewende“, FKZ UM 16 43 210

(End)Energieverbrauch der Haushalte und ein Anteil von rund 17 % am Energieverbrauch über alle Sektoren.⁷ Damit wird für die Beheizung von Wohngebäuden immer noch ein sehr hoher Anteil an meist fossilen Energieträgern aufgewendet. Gas war hierbei im Jahr 2014 mit über 30 % vertreten. Im Vergleich zum Jahr 2008 konnte der Raumwärmebedarf um rund 17 % vermindert werden.⁸ Somit besteht weiterhin erheblicher Handlungsbedarf bei der Reduktion des Energieverbrauchs aus der Raumwärmebereitstellung. Da in Zukunft außerdem wieder mehr Wohnraum aufgrund der ansteigenden Bevölkerung benötigt wird, muss hier ganz besonders darauf geachtet werden, diesen mit einem möglichst geringen Raumwärmebedarf zu realisieren.

Hierzu wäre es ggf. erforderlich, die sehr hohen energetischen Standards bei der Vergabe von KfW-Darlehen oder anderen Förderprogrammen für Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zu überdenken oder deren Erfüllung über längere Zeiträume zu strecken. Auch könnte die Einrichtung von Sanierungsfonds geprüft werden. Denn wie oben dargestellt, werden sich in Zukunft evtl. zwar Leerstände in strukturschwächeren Regionen reduzieren. Die Menschen jedoch, die diese Gebäude dann bewohnen werden, gehören aber eher nicht zu den einkommensstarken Gruppen der Gesellschaft. Das bedeutet, dass sie nicht die für eine hochwertige und umfassende energetische Sanierung erforderlichen Mittel zur Verfügung haben, sich dennoch aber möglicherweise an kleineren oder langfristig umzusetzenden Energieeffizienzmaßnahmen beteiligen möchten.

In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob und wie kommunale und gemeinnützige Wohnungsunternehmen gezielt in den Aufkauf und die energetische Sanierung leerstehender (Wohn)Immobilien in strukturschwachen Regionen investieren könnten. So könnte ggf. auf der Basis längerfristiger Sanierungsfahrpläne und damit auch längerer Investitionszyklen energetisch hochwertiger Wohnraum geschaffen werden.

Diese Strategie würde auch die Integration zukunftsfähiger Konzepte erlauben. Darunter könnte etwa die Sanierung ganzer Quartiere mit Umnutzung ehemaliger Gewerbeimmobilien in Parkraum für Elektrofahrzeuge, Standorte für Car Sharing-Angebote oder für (Elektro)Mieträder fallen. Weiterhin kann auch die Integration von Strom- und Wärmeerzeugung auf der Basis von erneuerbaren Energien umgesetzt werden, die eine Beteiligung der betroffenen BewohnerInnen über den Verkauf von Anteilen an den Erzeugungsanlagen vorsehen kann. Auch eine Vergünstigung bei Strom- und Wärmepreisen über Eigenerzeugung und sog. Mietermodelle sind denkbar.

Um die notwendige Akzeptanz bei den betroffenen BewohnerInnen zu schaffen, sollten diese von Beginn der Planungen mit einbezogen werden. Gerade bei der Sanierung von Bestandsimmobilien sollten möglichst auch Menschen zu Rate gezogen werden, die selbst bereits ihre Immobilien saniert haben. Diese können von ihren Erfahrungen berichten und so unabhängig von kommerziellen Interessen

⁷ S. BMWI, Endenergie nach Anwendungsbereichen

⁸ Raumwärmebedarf von Wohngebäuden

Projekt: „Ideenwerkstatt Klimaschutz und Energiewende“, FKZ UM 16 43 210

Vertrauen und Akzeptanz erhöhen. Akzeptanz müsste allerdings auch für ein Umdenken bei Sozialbehörden geschaffen werden. Diese sollten prüfen, ob sich KdU⁹ künftig nicht eher an Warmmieten orientieren sollten, wodurch energetisch sanierte Immobilien auch für die Zielgruppe der KdU-BezieherInnen zugänglich würden. Damit könnte der Anstieg der Nebenkosten erheblich und dauerhaft gedämpft werden, da die Anfälligkeit gegenüber Preiserhöhungen für fossile Brennstoffe gemindert wird.

Durch die gezielte Sanierung zuvor leerstehenden Wohnraums können auch neue Wohnformen wie das Zusammenleben von alten Menschen und jungen Familien in dafür hergerichteten Quartieren erprobt werden. Und bei allen Sanierungsaktivitäten sollte auch der schnelle Internet- und Breitbandanschluss nicht vergessen werden. Denn durch die stark zunehmenden Geschäftsmodelle aufgrund der fortschreitenden Digitalisierung der Gesellschaft (s. dazu Themenpapier Nr. 5) wäre so evtl. auch die (Wieder)Belebung von strukturschwachen Regionen durch Schaffung neuer online-Arbeitsplätze möglich.

4. Zusatz- und/oder Querschnittsnutzen

Durch Schaffung energetisch hochwertigen Wohnraums (Quartiere, Einzelimmobilien) v.a. durch öffentliche, aber auch gemeinnützige private TrägerInnen kann die sich in Zukunft verschärfende Wohnungssituation in Teilen Deutschlands entspannt werden. Strukturschwache städtische Randlagen und ländliche Regionen werden aufgewertet, und die betroffenen Menschen in diesen Prozess aktiv und kontinuierlich eingebunden. Dadurch entsteht in diesen Gebieten attraktiver Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und sozialem Status. Junge Familien kommen mit älteren Menschen in Kontakt, Menschen mit Migrationshintergrund finden leichteren Zugang zu ihrer (neuen) Nachbarschaft, auch weniger wohlhabende Menschen finden angemessenen Wohnraum und ein angenehmes soziales Umfeld.

5. Einzuladende Akteure/Personen (eine Auswahl)

- VertreterInnen von „Haus und Grund“
- VertreterInnen aus der privaten und öffentlichen Wohnungswirtschaft
- RepräsentantInnen innovativer, bereits realisierter Wohnkonzepte
- StadtplanerInnen aus unterschiedlichen Regionen Deutschlands
- VertreterInnen von Sozialbehörden (Hartz IV)

⁹ Die sog. Kosten der Unterkunft (KdU), zu denen auch die Heizkosten gehören, bemessen sich für BezieherInnen von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) u.a. nach den Kaltmieten für Wohnraum. Dabei erfolgt die Orientierung an den günstigsten, am Markt verfügbaren Immobilien. Diese jedoch sind in aller Regel in einem schlechten energetischen Zustand, was zu hohen und weiter steigenden Heizkosten führt.

Projekt: „Ideenwerkstatt Klimaschutz und Energiewende“, FKZ UM 16 43 210

Literaturhinweise

Prognos & Allianz (2016) Wohnen in Deutschland 2045. Wie entwickeln sich die Wohnungsmärkte in den nächsten 30 Jahren?, https://www.prognos.com/uploads/tx_atwpubdb/20160309_Prognos_Wohnen_in_Deutschland_2045.pdf, Abruf am 16.11.2016

pwc (2016) Emerging Trends in Real Estate Europe

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hg.) (2013) Wohntrends 2030. Kurzfassung GdW Branchenbericht 6

Raumwärmebedarf von Wohngebäuden im Jahr 2008 s. IWU et al., Tab. 2-1, S. 3. <https://www.bmwi.de/BMWi/Redaktion/PDF/E/energieeffizienzstrategie-hintergrundinformation-gebauude,property=pdf,bereich=bmwi2012,sprache=de,rwb=true.pdf>, Abruf am 16.11.2016