

## Energiemix im Wohnungsneubau: Gas geben

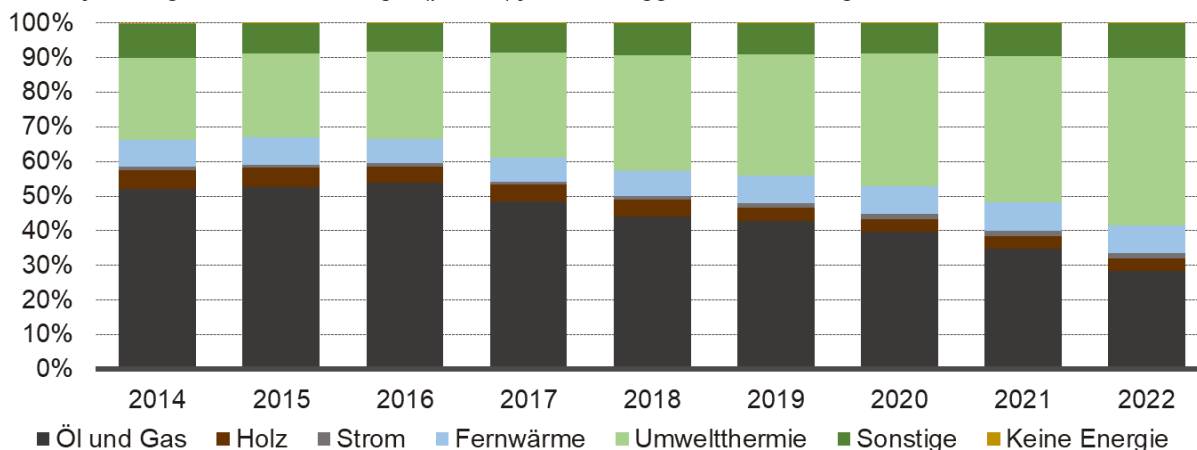
Prof. Dr. Tobias Just, FRICS, Universität Regensburg und IRE|BS Immobilienakademie

Zum Jahresausklang eines eher abgekühlten Immobilienjahres ist es vielleicht herzerwärmend, sich mit dem wichtigen Heizenergiethema zu beschäftigen. Und natürlich hat es auch etwas mit Wärmepumpen zu tun; alles andere wäre in diesem Jahr nicht denkbar. Fangen wir mit dem Positiven an, um die Forderung an Erich Kästner einfach mal gleich auf den Kopf zu stellen, gemäß der er in Briefen angefleht wurde, wo denn eben jenes Positive bliebe.

Seit 2014 nahm der Anteil der neu fertiggestellten Wohngebäude, in denen Öl und Gas als primäre Energieträger für Heizenergie eingesetzt wurden, um knapp 24 Prozentpunkte auf gut ein Viertel ab. Gleichzeitig erhöhte sich der Anteil von Umweltthermie, wie es in der Statistik heißt, um rund 25 Prozentpunkte. Und vielleicht etwas überraschend lag der jährliche Zuwachs der Umweltthermie mit 3,4 Prozentpunkten pro Jahr zwischen 2017 und 2021 zwar spürbar unterhalb des Anteilsgewinns von 6 Prozentpunkten im Jahr 2022, doch in einzelnen Jahren legte Umweltthermie auch vor der Ampelkoalition kräftig zu (2017: +5,1 Prozentpunkte; 2021: +4 Prozentpunkte). Nun stellt sich natürlich die Frage, ob diese Beschleunigung in erster Linie auf den Krieg in der Ukraine und die damit verbundene Verteuerung von Gas oder auf den im Koalitionsvertrag festgehaltenen Plan, Wärmepumpen voranzubringen, zurückzuführen ist. Der Anteil der „sonstigen Energiearten“ nahm in diesem Zeitraum jedenfalls nicht zu. Dies gilt auch für die drei hierunter subsumierten Arten Solarthermie, Biogas/Biomethan und sonstige Biomasse im Einzelnen.

### Energiemix im Neubau wird grüner

Anteil je Energieart für Heizenergie (primär) je neu fertiggestelltes Wohngebäude, in %



Quelle: Destatis

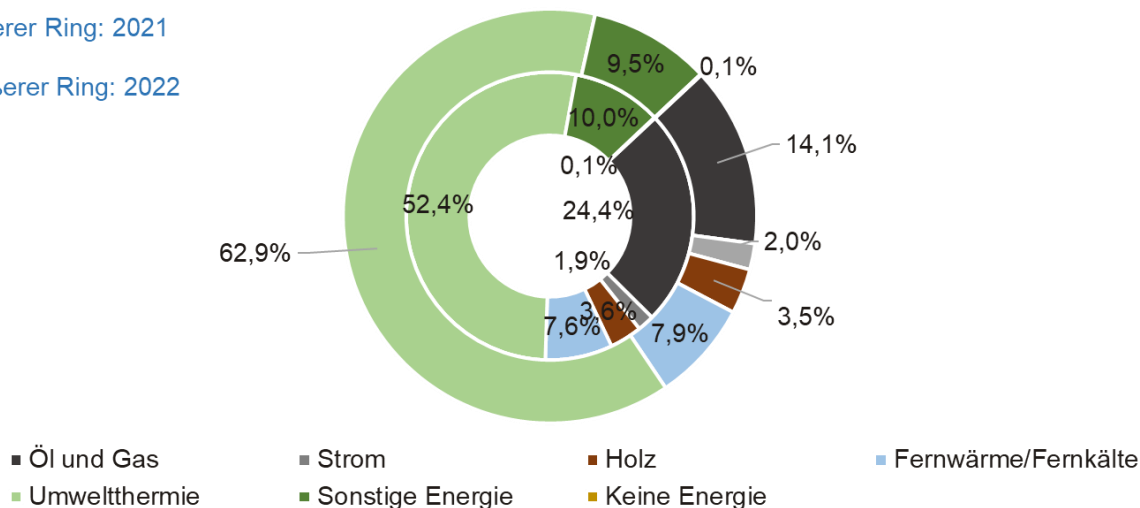
Die amtliche Fertigstellungsstatistik für 2023 liegt noch nicht vor, aber die Statistik zu den Baugenehmigungen gibt zumindest insofern Aufschluss, als der Rückgang bei den fossilen Energiearten weiter, und zwar noch stärker als zuvor, zurückgedrängt wurde und der Anteil der Umweltthermie noch stärker als in den Vorjahren anwuchs. Bei fast zwei Drittel aller genehmigten Wohngebäude wird Umweltthermie als primärer Energieträger geführt. Der Anteil von Öl und Gas ist innerhalb von zwei Jahren von einem Drittel auf ein Siebtel gefallen. Hier wurde also wirklich Gas (her-)gegeben.

## Weitere Beschleunigung zu erwarten

Baugenehmigungen neuer Wohngebäude nach Heiz-Energieart (primär), in %

Innerer Ring: 2021

Äußerer Ring: 2022



Quelle: Destatis

Dies könnte als wichtiger Beitrag zu einer grüneren Immobilienwirtschaft verstanden werden, und tatsächlich wird Umweltthermie auch in den Pressemitteilungen des Statistischen Bundesamts als erneuerbare Energie geführt. Dies gilt natürlich nur dann, wenn auch der hierfür notwendige Strom aus erneuerbaren Energien gewonnen wird. Tatsächlich wurde in Deutschland – gemäß einer brandaktuellen Publikation des Umweltbundesamts – 2023 zum ersten Mal überhaupt die Hälfte des Stroms aus erneuerbaren Energien gewonnen, 2022 lag der Anteil noch bei 46 %. Ein großer Teil dieses Zuwachses lag freilich daran, dass es 2023 deutlich windiger war als 2022. Selbst in dem als ambitioniert geltenden Ziel der Bundesregierung werden im Jahr 2030 nur etwa 80 % des Bundesstromverbrauchs aus erneuerbaren Energien gedeckt; dies ließe auch zum Ende des Jahrzehnts ein Fünftel der Umweltthermie auf nicht nachhaltiger Stromgewinnung fußen. Die Technik wird ihrem Anspruch also allmählich gerechter, und so würde die Immobilienwirtschaft auch ihrer Bedeutung für die Bekämpfung des Klimawandels langsam gerechter.

Gemäß dem 2020 beschlossenen Nationalen Energie- und Klimaplan (NECP) strebt Deutschland an, den Anteil erneuerbarer Energien am Bruttoendenergieverbrauch auf 30 % zu erhöhen. Damit die Immobilienwirtschaft ihren Beitrag hierzu leisten kann, ist nicht der Neubau ins Visier zu nehmen, sondern der Bestand. Der Neubau wird dauerhaft unter 1 % des Immobilienbestands pro Jahr ausmachen, in den nächsten Jahren wohl deutlich weniger. Und dort im Bestand wartet weiterhin eine Herkulesaufgabe: Gemäß den Daten des Mikrozensus von 2018 (nun gut) wurden von den dort rund 37 Millionen bewohnten Wohneinheiten noch immer über die Hälfte mit Gas und ein Viertel mit Öl beheizt. Mit Blick auf den Gasanteil ist diese Verteilung vergleichsweise stabil über die einzelnen Gebäudebaualterklassen.

Und so bleibt vom Herzerwärmenden am Ende der Zahlenbetrachtung vielleicht doch ein bisschen Angstschweiß auf der Stirn, ob hier die Ziele und Realisierungsmöglichkeiten zusammenpassen. Für die Bau- und Immobilienwirtschaft liegen jedenfalls die größeren Aufgaben im Bestand, es heißt hier also Gas geben.

**Prof. Dr. Tobias Just FRICS**

IRE|BS Immobilienakademie GmbH  
Kloster Eberbach  
65346 Eltville  
Telefon: 06723 9950-30  
E-Mail: [tobias.just@irebs.de](mailto:tobias.just@irebs.de)  
[www.irebs-immobilienakademie.de](http://www.irebs-immobilienakademie.de)



Prof. Dr. Tobias Just FRICS ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IRE|BS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.