



dena-MARKTMONITOR Gebäudesektor

Perspektiven des Gebäudesektors in der Corona-Krise

Konjunktur, Klimaschutz und Kontinuität



Inhalt

01 Vorwort

Seite 3

02 Fakten

Seite 4

03 Aktueller Blick in sechs Akteurssegmente

Seite 6

3.1 Hersteller und Bauwirtschaft

3.2 Immobilien- und Wohnungswirtschaft

3.3 Handwerk, Planer und Energieberater

3.4 Öffentliche Hand

3.5 Energieversorger und -dienstleister

3.6 Finanzierung

04 Ergebnisse und Empfehlungen für den Gebäudebereich

Seite 11

4.1 Kurzfristige Perspektive: „Schutzschild“

4.2 Mittelfristige Perspektive: „Nachfrage anreizen“

4.3 Langfristige Perspektive: „Transformation gestalten“

Impressum

Herausgeber

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestraße 128 a
10115 Berlin
Tel.: +49 (0)30 66 777-0
Fax: +49 (0)30 66 777-699
info@dena.de
www.dena.de

Konzeptentwicklung und Redaktion:

Christian Stolte, Beatrice Kuhn, Simone Bäuchle,
Köster Kommunikation

Zahlen, Daten, Fakten:

Christian Stolte, Beatrice Kuhn, Simone Bäuchle,
Simon Becker

Gestaltung:

Heimrich & Hannot GmbH

Bildnachweis:

S. 3 – dena

Stand: 06/2020

Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena. Sämtliche Inhalte wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Die dena übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Für Schäden materieller oder immaterieller Art, die durch Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, haftet die dena nicht, sofern ihr nicht nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden zur Last gelegt werden kann.

Bitte zitieren als:

Deutsche Energie-Agentur (dena, 2020):
„dena-MARKTMONITOR Gebäudesektor“



www.dena.de



01 Vorwort



Beschlossene Maßnahmen zügig umsetzen

Wir alle erleben mit der Corona-Krise eine Ausnahmesituation. Das gilt für Unternehmen und Beschäftigte, aber es gilt auch für die Politik, die derzeit enorme Summen mobilisiert. Es ist eine Binse, dass viel Geld nicht zwangsläufig auch viel hilft – schon gar nicht unter Nachhaltigkeitsaspekten. Aber der breite Konsens, dass Maßnahmen für mehr Wachstum auch Klimaziele berücksichtigen müssen, stimmt mich zuversichtlich. Und das jüngst verabschiedete Konjunktur- und Zukunftspaket der Bundesregierung spiegelt das in weiten Teilen wider.

Wie steht es nun konkret um den Bausektor? Wir standen in den vergangenen Wochen im intensiven Austausch mit allen Branchen des Gebäudebereiches. Bei Gewerbeimmobilien verzeichnen Planer, Bauunternehmen, Technikhersteller und Vermieter starke Ausfälle. Dem Gebäudesektor droht, dass die Auswirkungen der Krise den Sektor zeitverzögert erreichen werden. Die Unternehmen leben derzeit von ihrem Auftragsbestand, erhalten aber kaum Neuaufträge. Das ist nicht nur aus wirtschaftlicher,

sondern auch aus klimapolitischer Sicht bedenklich: Bis 2030 sollen die CO₂-Emissionen im Gebäudebereich von derzeit etwa 120 Millionen auf 70 Millionen Tonnen sinken. Dafür muss mehr, nicht weniger energieeffizient gebaut und saniert werden. Wie bekommen wir das hin?

Erstens hat die Bundesregierung mit dem Klimapakete bereits 2019 eine Art grünes Konjunkturprogramm beschlossen, wovon die Unternehmen und das Klima in den kommenden Monaten profitieren werden. Jetzt heißt es Kurs halten, die Maßnahmen engagiert umsetzen und die Förderprogramme verlässlich ausfinanzieren. Das Konjunkturpaket, aber vor allem auch das Klimapakete sind hier wichtige Stützen. Zweitens muss die öffentliche Hand mehr denn je Aufträge vergeben und ihre Vorbildfunktion für energieeffizientes Bauen und Sanieren wahrnehmen. Der Bedarf ist allorten sichtbar. Drittens sind insbesondere die Kommunen gefordert, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen – und die Bauämter mit moderner IT-Infrastruktur zu unterstützen.

In jedem Fall müssen wir im Herbst erneut sehr genau in den Gebäudebereich hineinschauen, ob die Maßnahmen Wirkung entfalten, energieeffizientes Bauen und Sanieren zunimmt oder ob weitere Steuerungsmaßnahmen geboten sind.

Mit dem vorliegenden Zustandsbericht konkretisieren wir Lösungsoptionen für eine nachhaltige Zukunft. Wir wollen die Entwicklungen im Blick behalten und Sie darüber informieren.

Herzlichst Ihr

A handwritten signature in blue ink, reading 'Andreas Kuhlmann'.

Andreas Kuhlmann

Vorsitzender der Geschäftsführung
der Deutschen Energie-Agentur (dena)

02 Fakten

Gebäude



Nichtwohngebäude
(besonders betroffen)¹

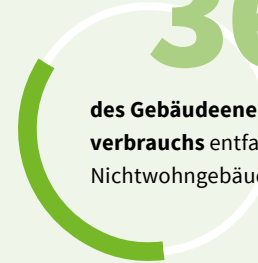
21,7 Mio.

Wohn- und Nichtwohngebäude gibt es in Deutschland.¹

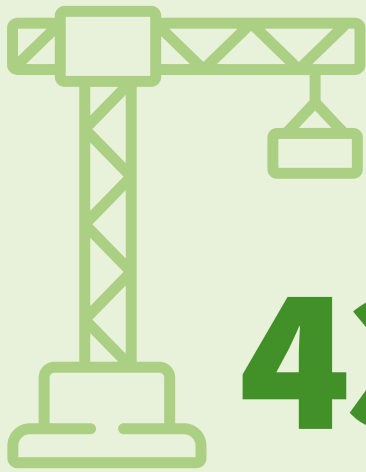


36%

des Gebäudeenergieverbrauchs entfallen auf Nichtwohngebäude.¹



¹ Quelle: dena



4,2 Mio.

Beschäftigte im Bausektor²

430 Mrd. €

Bauvolumen in 2019²



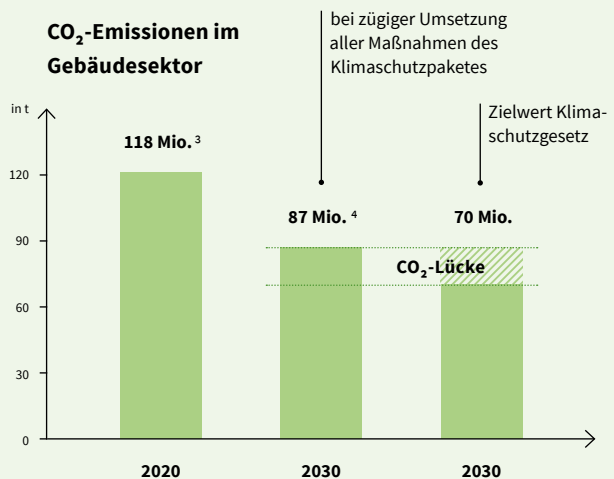
Bausektor

² Quelle: Bundesstiftung Baukultur

Zusätzliche Impulse für mehr Klimaschutz im Gebäudebereich notwendig

Laut Klimaschutzplan der Bundesregierung sollen die CO₂-Emissionen im deutschen Gebäudesektor auf 70 Millionen Tonnen im Jahr 2030 sinken. Dafür wurden zahlreiche, durchaus erfolgversprechende Maßnahmen beschlossen. Gleichwohl droht laut Studien des Bundeswirtschafts- und Bundesumweltministeriums sowie der Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz (geea) eine CO₂-Lücke von acht bis 17 Millionen Tonnen.

CO₂-Emissionen im Gebäudesektor



³ Quelle: nach Klimaschutzgesetz zulässige CO₂-Emissionen; ⁴ Quelle: geea

30–40 Mrd. €

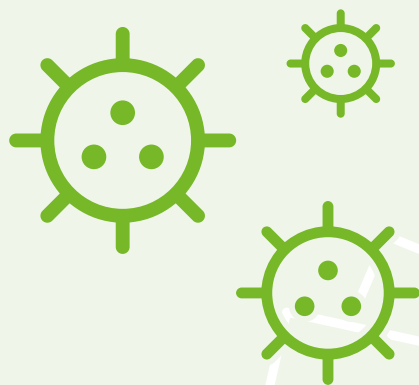
die im aktuellen **Konjunktur- und Zukunftspaket** dem Klimaschutz zugutekommen

Quelle: Berechnungen dena

54 Mrd. €

die allein bis 2023 für neue Technologien, Infrastruktur und umweltfreundliches Verhalten im Rahmen des **Klimaschutzprogramms 2030** investiert werden sollen

Quelle: Bundesministerium der Finanzen (BMF)



Corona-Zahlen

Milliarden-Hilfsprogramme für Deutschland

Beim Schutzschild für Beschäftigte, Selbstständige und Unternehmen handelt es sich um das größte Hilfspaket in der Geschichte der Bundesrepublik. Der Umfang der haushaltswirksamen Maßnahmen beträgt insgesamt 353,3 Milliarden Euro und der Umfang der Garantien insgesamt 819,7 Milliarden Euro.

Quelle: Bundesministerium der Finanzen (BMF)

353,3 Mrd. €

für erstes Corona-Hilfspaket

am 23. März 2020, Gesamtsumme inklusive Garantien: 1,2 Billionen Euro

Quelle: Bundesministerium der Finanzen (BMF)

130 Mrd. €

Konjunktur- und Zukunftspaket

für 2020/2021 am 3. Juni 2020

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi)

Für ...

10,1 Mio.

Menschen in **751.000 Betrieben** wurde **Kurzarbeit angemeldet.***

* bis zum 26. April 2020

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

01.01.

Inkrafttreten wichtiger Gebäudemaßnahmen im **Klimaschutzprogramm 2030**

12.03.

Turbulenzen an den Finanzmärkten
Dax verliert 12,2 Prozent

Januar 2020

Februar 2020

März 2020

April 2020

Mai 2020

16.03.

Shutdown in Deutschland.
Deutschland schließt erste Grenzen zu europäischen Nachbarn.

Erste Shutdown-Lockerungen

03 Aktueller Blick in sechs Akteurssegmente

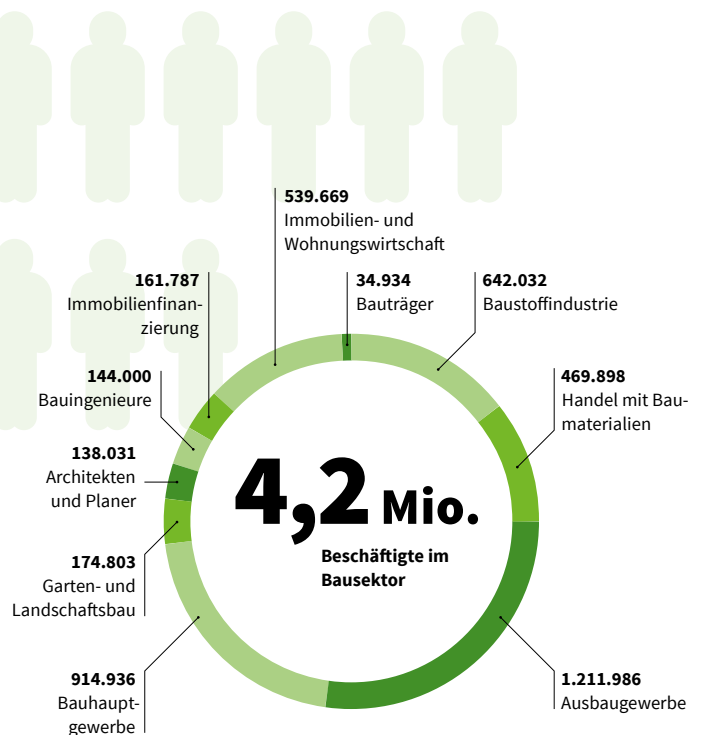
3.1 Hersteller und Bauwirtschaft: Auftragsbestand schwindet

Die Bauwirtschaft ist 2020 mit vollen Auftragsbüchern und Wachstumsperspektiven gestartet. Inzwischen senkte das Bauhauptgewerbe die Umsatzerwartung für das laufende Jahr auf 0 bis –2 Prozent. Im Vergleich zu anderen Branchen ist das zwar ein relativ moderater Rückgang. Allerdings droht, dass die Bauwirtschaft mit ihren Millionen von Mitarbeitern zeitverzögert 2021 in eine Rezession abgleiten könnte – die für zukünftige Aufträge notwendigen Projektentwicklungs-, Planungs- und Genehmigungsaktivitäten sind deutlich rückläufig.

„Wir brauchen eine verlässliche Ausfinanzierung der beschlossenen Förderprogramme von KfW und BAFA. Auslaufende Fördertöpfe wären ein fatales Signal.“

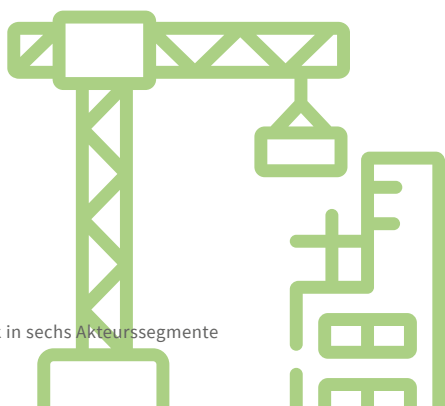
Andreas Lücke, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes der Deutschen Heizungsindustrie (BDH)

Das wäre aus zweifacher Sicht problematisch. Erstens: Da die Wertschöpfungskette im Bau nahezu komplett in Deutschland verankert ist – von der Baustoffindustrie über die verschiedenen Gewerke bis hin zu Architekten und Planern –, würde eine Rezession direkt den heimischen Arbeitsmarkt belasten. Im Umkehrschluss bedeutet das: Wie in kaum einer anderen Branche kann die Politik im Bausektor lokal wirkende Konjunkturimpulse setzen.



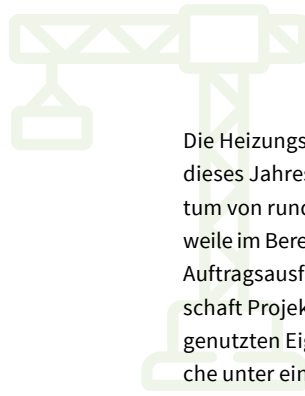
Quelle: Bundesstiftung Baukultur

Zweitens bedroht weniger Bautätigkeit die klimapolitischen Zielsetzungen. So erwarten beispielsweise die Fensterhersteller schon für das laufende Jahr einen Absatzrückgang um 5,5 Prozent. Und die Gebäudehüllenhersteller registrieren im Zuge der Corona-Pandemie bereits, dass insbesondere im europäischen Ausland deutlich weniger Materialien verbaut werden. Dabei können wir uns keinen Stillstand leisten: Um die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen, müssen mehr effiziente Fenster- und innovative Dämmsysteme verarbeitet werden. ▶



„Die öffentliche Hand muss ihre Bauinvestitionen als Vorbild jetzt hochfahren. Das gilt vor allem auch für die Kommunen – die mit dem neuen Konjunkturprogramm vom Bund nun stärker unterstützt werden.“

Jan Peter Hinrichs, Geschäftsführer des Bundesverbandes energieeffiziente Gebäudehülle (BuVEG)



Die Heizungsindustrie, die in den ersten vier Monaten dieses Jahres im Vorjahresvergleich sogar ein Wachstum von rund 6 Prozent erzielte, verzeichnet mittlerweile im Bereich der Industrieimmobilien deutlichere Auftragsausfälle. Zudem stellt die Wohnungswirtschaft Projekte Corona-bedingt zurück. Beim selbst genutzten Eigentum bleibt die Anlagentechnikbranche unter einer Voraussetzung zuversichtlich: die stark nachgefragten Fördermöglichkeiten zum Heizungsaustausch werden auch zukünftig weiterhin verlässlich sichergestellt und die Fördertöpfe entsprechend ausfinanziert.

Ein reines Abmildern von Corona-Effekten ist aus energie- und Klimaschutzpolitischer Sicht zu wenig: Wenn Deutschland seine Ziele im Gebäudesektor bis 2030 erreichen will, muss mehr energetisch saniert und hocheffizient gebaut werden – nicht weniger.

3.2 Immobilien- und Wohnungswirtschaft: Mietausfälle erschweren Modernisierung

Für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft stellt sich die Situation aktuell wie folgt dar: Bei der Gewerbevermietung beläuft sich die Summe ausgefallener und gestundeter Mieten mittlerweile auf einen dreistelligen Millionenbetrag. Im Wohnbereich ist die Situation durch Ad-hoc-Corona-Maßnahmen sowie das erhöhte Kurzarbeitergeld, die ausgedehnte Grundsicherung und das Wohngeld noch nicht so dramatisch. Allerdings werden auch hier Gehalts-einbußen durch länger anhaltende Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit befürchtet, die die Bewohner in Bedrängnis bringen. Folge: Vermieter stellen eingepreiste Mieterhöhungen zurück, die anvisierte Rendite wird im laufenden Jahr durch die Corona-bedingten Ausfälle aufgezehrt.

Diese Belastungen schlagen direkt auf die Investitionsvorhaben durch: Nach Branchenangaben sehen sich aktuell mehr als ein Fünftel der Wohnungsunternehmen gezwungen, Investitionen in die Instandhaltung zu reduzieren. Zudem rechnet über die Hälfte der Wohnungsunternehmen mit einer Verzögerung bei geplanten energetischen Sanierungen von zwei bis vier Monaten. Dabei weist Deutschland im gesamten Gebäudebestand heute schon einen erheblichen Sanierungsstau auf: Um die Klimaschutzziele bis 2030 zu erreichen, muss die Sanierungsrate von gegenwärtig etwa 1 auf 1,5 bis 2 Prozent steigen.

„Drei von vier Wohnungsunternehmen befürchten kurzfristig steigende Mietausfallquoten. Das reduziert Spielräume für energetische Sanierungen. Die Beschlüsse des Koalitionsausschusses zum Konjunkturprogramm weisen in die richtige Richtung, um Stabilität in diesen wichtigen Wirtschaftszweig zu bringen.“

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.



3.3 Handwerk, Planer und Energieberater: Bauplanung wird verzögert

Planer, Architekten und Bauhandwerker sind mit den Verwaltungen und öffentlichen Auftraggebern im steten Austausch: Bauprojekte und deren Finanzierung müssen bewilligt, Baugenehmigungen müssen erteilt werden und auch kleinteilige Zustimmungen wie das Aufstellen von Bauschildern sind vonnöten. Im Zuge der Corona-Krise stocken diese Prozesse jedoch oft – und Bau- sowie Sanierungsprojekte werden verzögert.

Ein Grund liegt darin, dass auch Verwaltungsangestellte seit vielen Wochen von zu Hause aus arbeiten müssen. Das Problem: Vielerorts fehlt die digitale Infrastruktur. Teils mangelt es an der Ausstattung – damit im Homeoffice beispielsweise digitale Bauanträge bearbeitet werden können –, teils am Know-how der Verwaltungsmitarbeiter.

1 → 10 bis 20 €



1 Euro Planung löst überschlägig 10 bis 20 Euro an Investitionsvolumen am Bau aus.

Quelle: Bundesarchitektenkammer (BAK)

„Das Handwerk ist entscheidender Umsetzer von Baumaßnahmen vor Ort und damit Garant regionaler Wertschöpfung. Wichtig sind dafür Aufträge und verlässliche Perspektiven. Die Beschlüsse des Koalitionsausschusses zum Konjunkturpaket können für beides wichtige Impulse liefern. Entscheidend ist eine bürokratiearme Umsetzung, insbesondere bei der Mehrwertsteuer-Absenkung.“

Karl-Sebastian Schulte, Geschäftsführer des Zentralverbands des Deutschen Handwerks (ZDH)

„Wir sollten die Wertschöpfungskette Bau mit rund 4,2 Millionen Beschäftigten und Milliardenumsätzen als Konjunkturlokomotive aufstellen: marode Schulen und Verwaltungsgebäude endlich sanieren, Krankenhäuser ausbauen und dringend benötigte Wohnungen schaffen – und im Sinne der Nachhaltigkeit natürlich mit hohem baukulturellem Anspruch.“

Barbara Ettinger-Brinckmann, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer (BAK)

Nahezu jedes zweite Architektenbüro berichtet über Corona-bedingte Verzögerungen in den Genehmigungsprozessen. Volkswirtschaftlich ist das umso bedenklicher, da 1 Euro Planung bis zu 20 Euro an Investitionsvolumen am Bau auslöst. Damit wirken sich Engpässe in der Verwaltung als zusätzliche Konjunkturbremse aus. Und die Perspektiven sind schwierig: So rechnen Bauhandwerk, Architekten und Planer für den Spätsommer und Herbst mit deutlicheren Umsatzeinbrüchen.

Die Corona-Krise offenbart ein Kerndefizit in vielen Bauverwaltungen: die unzureichende Digitalisierung von Bauunterlagen sowie von Planungs- und Genehmigungsprozessen. So bietet die Digitalisierung im Baurecht erhebliche Potenziale für schnellere und effizientere Prozesse. Auch für die sinnvolle Anwendung von Building Information Modeling (BIM) – dem Zukunftsthema für nachhaltige Planung sowie nachhaltigen Bau und Betrieb von Gebäuden – fehlt es vielfach noch an der technischen Ausrüstung. Dabei birgt BIM erhebliches Potenzial für mehr Energieeffizienz und Klimaschutz.

Wenn die Wirtschaft in den kommenden Monaten wieder hochfährt, sollte dies nachhaltig und mit Digitalisierung verbunden werden – vor allem in den öffentlichen Verwaltungen. So kann die Corona-Krise auch als Chance gesehen werden.

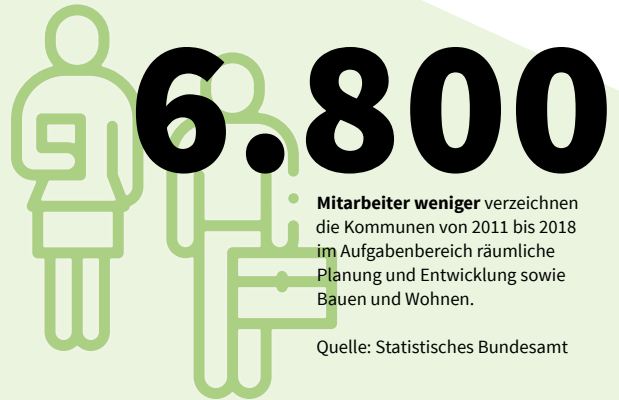
3.4 Öffentliche Hand: Kommunen benötigen Investitionsmittel

Bei Gewerbeimmobilien werden Bau- und Sanierungsprojekte storniert und Mieteinnahmen fallen weg. Im privaten Wohnungsbau werden ab Herbst deutlichere Umsatzeinbußen befürchtet. Umso wichtiger ist, dass die öffentliche Hand jetzt nachhaltig und entschlossen investiert – und Baugenehmigungsverfahren zügig und effizient abwickelt.

Auf Bundesebene kann die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in der aktuellen Situation die Rolle eines stabilisierenden Ankers einnehmen. Die BImA will die Sanierungs- und Instandhaltungsvolumen in den kommenden Monaten hochfahren und die Beschlüsse des Klimaschutzpaketes umsetzen, indem sie energieeffiziente Sanierungen und Neubauten vorantreibt.

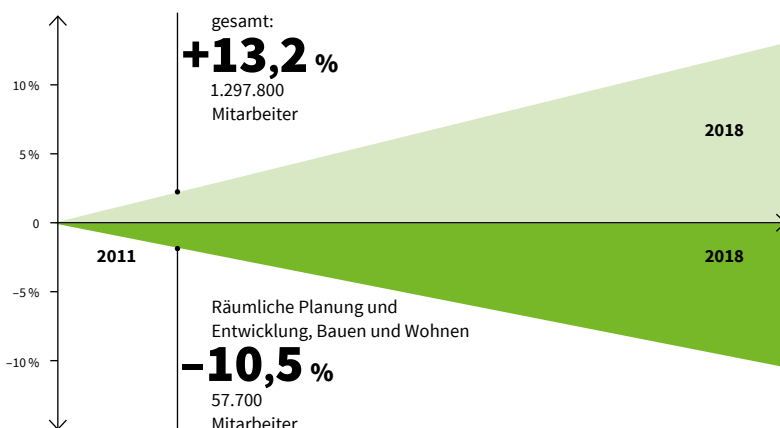
„Für mehr energetische Sanierungen brauchen wir vor allem Vorgaben und Standards, die sich nicht laufend ändern. Wir brauchen Planungssicherheit und damit wieder einen gefestigten Stand der Technik.“

Dr. Christoph Krupp, Vorstandssprecher der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)



Auf Ebene der Länder und Kommunen sind die Immobilienportfolios eng mit den jeweiligen Haushalten verknüpft. Das Problem: Bei stark steigenden Ausgaben durch zusätzliche Sozialleistungen nehmen die Städte und Gemeinden laut aktueller Schätzung 2020 rund 16 Milliarden Euro weniger ein als geplant. Bis 2024 stehen ihnen insgesamt voraussichtlich über 45 Milliarden Euro weniger Steuern zur Verfügung als veranschlagt. Die Kommunen – die einen Großteil der öffentlichen Gebäude betreiben – benötigen deshalb finanzielle Unterstützung, damit sie wichtige Investitionen in mehr Energieeffizienz auch durchführen können.

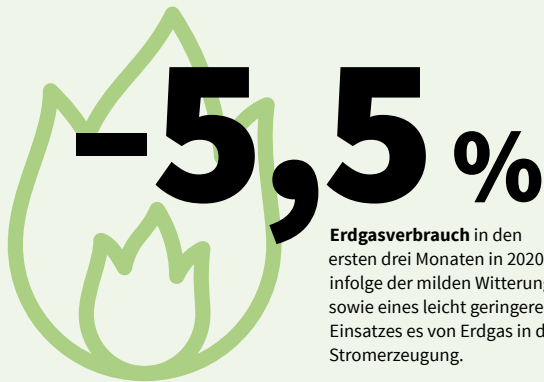
Ein zweites, wichtiges Thema sind die fehlenden digitalen Strukturen. Verbunden mit Personalmangel führen sie in der Corona-Krise zu Verzögerungen bei Bauanträgen und Genehmigungsverfahren. Die Vergabe von öffentlichen Aufträgen und die Erteilung von Baugenehmigungen sind allerdings unerlässlich, um die „Konjunkturlokomotive“ Bausektor mit ihrer starken Wertschöpfung in Deutschland am Laufen zu halten.



Mitarbeiter in Kommunen*

Deutschlands Kommunen haben ihre Mitarbeiterzahl zwischen 2011 und 2018 insgesamt um rund 13 Prozent auf etwa 1,3 Millionen gesteigert. Gegenläufig ist der Trend in den Aufgabenbereichen räumliche Planung und Entwicklung sowie Bauen und Wohnen: Hier ist im gleichen Zeitraum die Anzahl vorhandener Stellen um rund 10 Prozent zurückgegangen.

* Vollzeitäquivalent; indexiert 2011 = 100
Quelle: Statistisches Bundesamt



Erdgasverbrauch in den ersten drei Monaten in 2020, infolge der milden Witterung sowie eines leicht geringeren Einsatzes es von Erdgas in der Stromerzeugung.

Quelle: AG Energiebilanzen

„Das Credo der Post-Corona-Klimapolitik muss auch langfristig lauten: maximaler Klimaschutz zum kleinsten Preis.“

Dr. Timm Kehler, Geschäftsführer der Initiative Zukunft Erdgas

3.5 Energieversorger und -dienstleister: System beweist seine Resilienz

Das Geschäft von Energieversorger und -dienstleister bleibt von der Corona-Krise weitgehend unberührt. So rechnet beispielsweise Zukunft Erdgas für 2020 mit einem ähnlichen Gasverbrauch wie im Vorjahr. Besonders wichtig: Auch während des Lockdowns war die Energieversorgung jederzeit stabil, Arbeiten an den Netzen wurden fortgeführt.

Die internationalen Energiemärkte verzeichnen durch die Corona-Krise hingegen einen Nachfrageeinbruch. Da die Erdölförderung zunächst hoch blieb, sank der Heizölpreis im bundesweiten Durchschnitt zwischen Jahresbeginn und Ende Mai von rund 70 Euro für 100 Liter auf 50 Euro. Dauerhaft niedrige Preise für fossile Kraftstoffe mindern allerdings auch die Wirtschaftlichkeit und damit das Interesse an energetischen Sanierungen und erschweren Entwicklung und Markteinstieg synthetischer erneuerbarer Brennstoffe, sogenannter PtX-Brennstoffe.

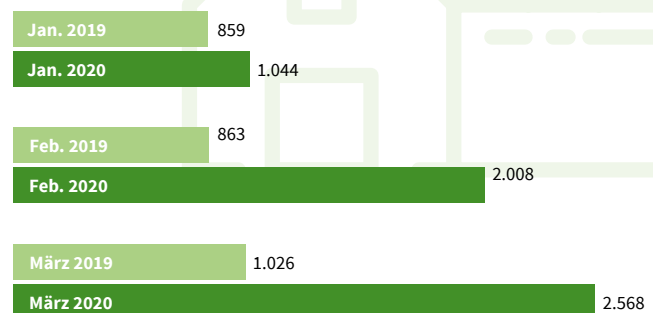
3.6 Finanzierung: Erfolgreiche Programme angemessen ausstatten

Das im letzten Jahr von der Bundesregierung beschlossene Klimapakete scheint erste Wirkung zu entfalten. Die Förderzahlen sind deutlich gestiegen. Im ersten Quartal 2020 wurden bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) insgesamt 92.000 Förderanträge für den Kauf von Effizienzhäusern, energetische Sanierungsmaßnahmen und klimafreundliche Heizungen gestellt. Das novellierte Marktanreizprogramm für Wärme aus erneuerbaren Energien (MAP) verzeichnet im Vergleich zum 1. Quartal des Vorjahreszeitraums eine Steigerung von 150 Prozent: es wurden 47.500 Förderanträge gestellt. Die neu eingeführte Austauschprämie für Ölheizungen wird fast bei der Hälfte der gestellten Anträge mitbeantragt. Auch bei der Energieberatung für Wohngebäude haben sich die Antragszahlen im Vergleich zu 2019 in den ersten drei Monaten mehr als verdoppelt.

Diese Zahlen zeigen, dass die Maßnahmen des Klimapaketes erste Wirkung zeigen. Und, was man Ende 2019 noch nicht ahnen konnte: Die Impulse für Bauen und Sanieren kommen angesichts der Corona-bedingten Rezession genau zum richtigen Zeitpunkt.

Da die attraktiven Fördersätze erst seit einigen Monaten gelten und vielerorts noch gar nicht richtig bekannt sind, ist sogar mit weiter steigenden Antragszahlen zu rechnen. Dieser Erfolg muss dringend verstetigt werden, indem die zur Verfügung stehenden Mittel der Nachfrage angepasst werden. Das Konjunkturpaket stockt die Mittel des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms in den kommenden zwei Jahren um je 1 Milliarde Euro auf 2,5 Milliarden Euro auf. Das ist ein wichtiger Schritt. Ob er ausreicht, muss nun eng gemonitort werden, denn es ist wichtig, dass die KfW- und BAFA-Förderungen verlässlich jederzeit abrufbar sind. Ein Stop-and-go – bei dem Sanierungswillige unsicher sein müssen, ob genug Geld in der Kasse ist – wäre konjunktur- und klimapolitisch fatal.

Energieberatung für Wohngebäude wird massiv nachgefragt



Quelle: BAFA

04 Ergebnisse und Empfehlungen für den Gebäudebereich

Konjunkturbelebung im Gebäudesektor: Maßnahmen mit langem Atem

Aktuell, d. h. im Juni 2020, ist Deutschlands Bausektor mit seinen insgesamt 4,2 Millionen Beschäftigten dank des hohen Auftragsbestands in vielen Bereichen noch vergleichsweise gering von den Auswirkungen der Corona-Pandemie betroffen. Der gewerbliche Nichtwohngebäudebereich verzeichnet aber bereits erste Einbußen, verursacht durch ausstehende Mieteinnahmen. Es besteht insgesamt jedoch die Gefahr, dass zeitverzögert weitere wirtschaftliche Einbußen drohen, die dann möglicherweise in massiverer Form auch den wohnwirtschaftlichen Bereich erfassen.

Parallel wird diese angespannte Situation jedoch abgefedert durch zwei zentrale politische Initiativen:

- Das Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung von Ende 2019 umfasst in 66 Eckpunkten zahlreiche Maßnahmen für Energie- und Klimaschutz. Das Maßnahmenpaket hat ein Gesamtvolumen von 54 Milliarden Euro. Zahlreiche Maßnahmen betreffen den Gebäudebereich und wurden zum Jahresanfang in Kraft gesetzt. So wurde die Förderung für Energieberatungen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien deutlich erhöht. Für private Hausbesitzer sind energetische Maßnahmen zukünftig absetzbar, serielles Sanieren wird gestärkt und die Bundesgebäude werden gemäß hocheffizienten Standards vorbildhaft gebaut bzw. saniert. Viele dieser Maßnahmen zeigen bereits erste Wirkungen. Die Förderanträge für Neubauten haben sich im ersten Quartal 2020 verdoppelt, die Anträge beim Marktanzreizprogramm für Wärme aus erneuerbaren Energien sind sogar um 150 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2019 gestiegen.



- Ergänzend hat der Bund Anfang Juni die Beschlüsse zum Konjunktur- und Zukunftspaket der Bundesregierung gefasst und darin weitere Maßnahmen im Umfang von 30 bis 40 Milliarden Euro initiiert, die dem Klimaschutz zugutekommen. Auch die Baubranche profitiert direkt oder indirekt von zahlreichen dieser Maßnahmen, wie etwa der Stärkung der Kommunen, der Digitalisierung von Verwaltungsabläufen und insbesondere der Aufstockung des CO₂-Gebäudesanierungsprogrammes um je 1 Milliarde Euro in 2020 und 2021.

Insgesamt kommt es nun darauf an, den Bausektor in den kommenden Monaten zu stabilisieren und ihn gleichzeitig perspektivisch durch die richtigen Impulse auf den Pfad zum Klimaschutz zu bringen. Dabei ist ein kluger und verantwortlicher Mix aus kurz-, mittel- und langfristig wirkenden, aufeinander abgestimmten Maßnahmen wichtig. Es ist gut, dass dem reflexartigen Impuls widerstanden wurde, einfach die zum Jahresbeginn deutlich erhöhte Förderung jetzt weiter zu erhöhen, denn dies hätte die Gefahr mit sich gebracht, die finanziellen Mittel volkswirtschaftlich nicht optimal einzusetzen und stattdessen eher zu erhöhten Preisen als zu mehr Aufträgen zu führen.

Die Stabilisierungsmaßnahmen im Gebäudebereich lassen sich entlang ihrer zeitlichen Umsetzbarkeit und Wirkung in Maßnahmen mit kurz-, mittel- und langfristiger Perspektive unterscheiden.

4.1 Kurzfristige Perspektive: „Schutzschild“

Die Bundesregierung hat frühzeitig viele Milliarden Euro bereitgestellt und Prozesse vereinfacht, um Wirtschaft und Arbeitnehmer schnell zu unterstützen und die Pandemiefolgen abzufedern. Diese kurzfristigen Maßnahmen haben gewirkt und viele Existenzen konnten vorerst gesichert werden. Die Anpassungen bei der Grundsicherung, das verlängerte Kurzarbeitergeld und das Wohngeld haben dazu beigetragen, drohende Mietausfälle insbesondere beim Wohnen zu reduzieren. Hiervon profitiert auch die Vermieterseite. Dies sichert zudem Liquidität für Sanierungs- und Bauinvestitionen.

Wichtig ist jetzt, dass bereits beantragte Bau- und Sanierungsvorhaben seitens der Verwaltungen und Auftraggeber zügig bearbeitet, genehmigt und beauftragt werden. Außerdem müssen parallel kontinuierlich neue Vorhaben entwickelt, projektiert und finanziert werden. Denn daraus resultieren wichtige Folgeaufträge, die für die am Bau beteiligten Akteure eine wirtschaftliche Perspektive sichern. In diesem Zusammenhang kommt den öffentlichen Verwaltungen eine besondere Verantwortung zu. Sie müssen nun zügig die während des Lockdowns liegen gebliebenen Anträge abarbeiten.

4.2 Mittelfristige Perspektive: „Nachfrage anreizen“

Von nachhaltiger Bedeutung für die Baubranche ist die mittelfristige Perspektive. Unternehmen benötigen vor allem verlässlich Aufträge, um eine Perspektive auch über die nächsten Monate und Jahre hinaus auszubilden. Wichtig sind daher Maßnahmen, die die Nachfrage stärken. Einige der Maßnahmen des Klimaschutzprogrammes und des Konjunkturpaketes setzen hier an.



+109%

Steigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bei den KfW-Förderanträgen „Energieeffizient Bauen“ (19.158 Anträge)

Quelle: KfW

- **Fördertöpfe verlässlich ausfinanzieren:** Die Bundesregierung hat 2019 mit dem Klimapaket ein Maßnahmenbündel beschlossen, das wichtige Impulse für mehr energetische Sanierungen, energieeffizientes Bauen und erneuerbare Energien setzt. Die Förderung wurde deutlich erhöht und damit attraktiv ausgestaltet. Die Nachfrage konnte auf diese Weise im ersten Quartal 2020 merklich gesteigert werden. Die Beschlüsse zum Konjunktur- und Zukunftspaket der Bundesregierung nehmen diesen Impuls auf und stocken das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm für die Jahre 2020 und 2021 jeweils um eine weitere Milliarde auf 2,5 Milliarden Euro auf. Dies sind wichtige Signale für den Markt. Ob diese Finanzierung letztendlich ausreichend sein wird, ist derzeit nicht endgültig absehbar. Es ist durchaus denkbar, dass ein erfolgreiches Förderprogramm im Laufe des Jahres auch dieses Finanzvolumen übersteigt. Hier muss der Bund verlässlich sicherstellen, dass die Fördertöpfe unabhängig von den Antragszahlen für entsprechende Maßnahmen auch zur Verfügung gestellt werden – und zwar sowohl für Marktanreizprogramm (MAP) als auch CO₂-Gebäudesanierungsprogramm. Auf keinen Fall darf ein Förderstopp verhängt werden, denn ein solches Stop-and-go bei der Förderung würde jede nachhaltige Wirkung eines Förderprogrammes abwürgen. Um hier bei Bedarf schnell handeln zu können, ist ein sehr **engmaschiges monatliches Monitoring der Förderprogramme** notwendig.

- **Abschreibungen verbessern:** Mit dem Konjunktur- und Zukunftspaket wurden die Abschreibungsmöglichkeiten verbessert. Allerdings nur für bewegliche Wirtschaftsgüter. Aufwendungen für energetische Sanierungen zählen nicht darunter. Die Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen in Energieeffizienz im vermieteten Bereich sollten ebenfalls verbessert werden, indem die lineare Abschreibung von 2 auf 4 bis 5 Prozent erhöht oder ebenfalls eine degressive Abschreibung ermöglicht wird.

- **Bauinvestitionen in Kommunen und öffentlicher Hand ausweiten:** Mit dem Konjunktur- und Zukunftspaket werden Kommunen auf mehreren Ebenen unterstützt. Wichtig ist, dass die Kommunen massiv in die energetische Sanierung von Schulen, Verwaltungsgebäuden oder Krankenhäusern investieren und zusätzlich neuen Wohnraum schaffen. Ergänzend zu



+150%

Steigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bei den Förderanträgen für das Marktanreizprogramm für Wärme aus erneuerbaren Energien (MAP) (47.500 Anträge)

Quelle: BAFA

den Maßnahmen im Klimaschutzprogramm und im Konjunktur- und Zukunftspaket sollten zur Unterstützung von Kommunen und öffentlicher Hand bei dieser Aufgabe auf Landesebene kommunale Kompetenzzentren implementiert werden, die flächendeckend Unterstützungsdienstleistungen für die Bauverwaltungen anbieten.

- ▶ **Kommunikation und Information ausbauen:** Von entscheidender konjunktureller Bedeutung sind verlässliche Investitionen in energetische Maßnahmen sowohl seitens öffentlicher als auch privater Auftraggeber. Um potenzielle Auftraggeber in die Lage zu versetzen, Investitionsentscheidungen treffen zu können, müssen diese über die notwendigen Informationen und Entscheidungsgrundlagen verfügen. Der Bund sollte dazu im Zusammenspiel mit Ländern und Kommunen eine breit angelegte und über einen längeren Zeitraum wirkende Informationskampagne starten, deren Ziel es ist, möglichst viele Immobilieneigentümer und -nutzer direkt anzusprechen und zu motivieren.
- ▶ **Individuelle Sanierungspläne für Gebäude (iSFP) ausrollen:** Investitionen im Immobilienbereich müssen sorgsam geplant werden. Haus- und Wohnungsbesitzer benötigen dazu eine individuelle fachliche Unterstützung, um einen sinnvollen Sanierungsplan zu entwickeln. Auf Basis eines solchen individuellen Sanierungsfahrplans können dann Aufträge vergeben werden. Um hier die entscheidenden Impulse zu setzen, sollte eine iSFP-Offensive gestartet werden, die in den kommenden zwei Jahren 200.000 kostenlose iSFP erstellt. Dadurch kann sichergestellt werden, dass mögliche Konjunkturimpulse im Sanierungsbereich auch langfristig und vor allem kontinuierlich Wirkung entfalten und bestmöglich eingesetzt sind. Aufbauen kann diese Initiative auf der attraktiven Förderung von Beratungskosten, die im Klimaschutzprogramm bereits auf bis zu 80 Prozent erhöht wurde. So kann die Energieberatung noch mehr an Fahrt gewinnen und das Wissen um die iSFP sowie die Förderung würde weiter in die Breite getragen.
- ▶ **Entwicklungen beobachten – Fieberkurve des Gebäudebereichs im Blick behalten:** Auch wenn der Gebäudebereich insgesamt in vielen Segmenten im Vergleich zu anderen Branchen noch recht unbeschadet geblieben scheint, gibt es Befürchtungen eines nachgelagerten Einbruchs. In einzelnen Segmenten (z. B. NWG) zeichnet sich dies bereits stärker ab als in anderen. Aus diesen Gründen ist eine regelmäßige und engmaschige Beobachtung des Gebäudebereiches notwendig. Dazu sollte im Herbst erneut mit allen Akteuren ein intensiver Dialog geführt werden, um bei Bedarf frühzeitig gegensteuern zu können. Die dena wird dazu einen aktualisierten Marktmonitor vorlegen.

4.3 Langfristige Perspektive: „Transformation gestalten“

Durch die Corona-Pandemie wird deutlich, in welchen Bereichen längerfristige Transformationsansätze notwendig sind und wie Wirtschaftswachstum und Klimaschutz gleichermaßen gestärkt werden können.

- ▶ **Strukturen der öffentlichen Hand auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene stärken:**
 - Vielerorts fehlen notwendige **fachliche Ressourcen** für Genehmigungsprozesse der Bau- und Planungsämter, die personell unterbesetzt sind. Der Fachkräftemangel bewirkt zudem, dass geeignete Kandidaten oft nur schwer zu finden sind. Die Kommunen müssen finanziell in die Lage versetzt werden, die notwendigen Stellen zu schaffen und diese auch besetzen zu können.
 - Die **technische Ausstattung** in vielen öffentlichen Einrichtungen hat sich in der Corona-Pandemie als nicht ausreichend erwiesen. So ist ein externes Arbeiten nur für eine sehr begrenzte Anzahl von Mitarbeitenden möglich gewesen. Von außen gab es keine Zugriffsmöglichkeit auf die Ordner und Dokumente in den Archiven, sodass in der Folge Bauanträge nur sehr verzögert bearbeitet werden konnten. Die IT-Ausstattung der öffentlichen Verwaltung muss verbessert werden, um zukünftig auch in solchen Situationen wirkungsvoll arbeiten zu können.
 - Viele **Prozesse können digitalisiert und vereinfacht** werden. Dazu zählen beispielsweise digitale Bauakten oder die Möglichkeit digitaler Antrags- und Genehmigungsprozesse. In einigen Bereichen entfaltete der Staat in der Corona-Krise eine ungeahnte Flexibilität und hat Prozesse und Entscheidungen deutlich beschleunigt und bürokratisch vereinfacht. Solche Ansätze sollten auch nach der Krise weiterentwickelt und angepasst werden. ▶

- ▶ **Fachkräfte transferieren und qualifizieren:** Seit Jahren verzeichnet auch die Baubranche einen massiven Fachkräftemangel. Gleichzeitig bietet sie aber Arbeitsmöglichkeiten für unterschiedlichste, zum Teil hoch qualifizierte Tätigkeiten und hat somit das Potenzial, auch Arbeitskräfte aus anderen Segmenten aufzunehmen. Um den nachhaltigen Bedarf an Fachkräften zu decken, ist einerseits eine Qualifikations- und Werbeoffensive notwendig, um die Attraktivität der Tätigkeiten am Bau zu stärken. Andererseits bedarf ein solcher Transfer auch erheblicher Qualifizierungsanstrengungen seitens der künftigen Arbeitgeber und der Ausbildungsstätten, die bei diesem Unterfangen unterstützt werden müssen.
- ▶ **Innovationen vorantreiben:** Serielles Sanieren ausweiten. Aktuell haben sich 22 Wohnungsunternehmen als Vorreiter in Deutschland entschieden, das serielle Sanieren an rund 17.000 Wohnungen zu testen. Um diesen Ansatz zum dauerhaften Erfolg zu bringen, müssen Produktionskapazitäten ausgebaut werden. Denkbar wäre, dass der Bund die serielle Sanierung inklusive des Aufbaus der notwendigen Produktionskapazitäten für 20.000 Sozialwohnungen übernimmt und so das Thema noch stärker vorantreibt.
- ▶ **Flexibilitäten ausweiten und für Klimaschutz nutzen:** Die Corona-Pandemie hat viele Menschen ins Homeoffice getrieben. In der längerfristigen Perspektive kann die Verbesserung der digitalen Infrastruktur dazu beitragen, mehr Flexibilität bei Arbeitsort und -zeit zu ermöglichen. Dies kann Arbeitswege und damit Verkehrsaufkommen reduzieren und Wohnungsmärkte entlasten.
- ▶ **Digitalisierungsschub für Energiewende im Gebäudebereich nutzen:** Die letzten Monate haben in vielen Bereichen für einen Auftrieb digitaler Prozesse und Techniken gesorgt. Dieser Auftrieb sollte fortgesetzt und auch im Immobilienbereich intensiviert werden, um z. B. über digitalisiertes Messwesen eine optimierte Last- und Versorgungssteuerung vorzunehmen oder Anlagen besser zu monitoren und damit die Betriebsweise zu optimieren und Energie zu sparen.

Quellenverzeichnis

- ▶ **Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) (2020):** Investitionsförderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren stützen die Konjunktur (07.04.2020). Auf https://www.bafa.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/Energie/2020_06_bafa_heizen.html abgerufen.
- ▶ **Bundesarchitektenkammer (BAK) (2020):** Konjunkturbelebung mit Architektur und Innovation. 8-Punkte-Plan der Bundesarchitektenkammer (20.05.2020). Von https://www.bak.de/w/files/bak/02architekten/coronavirus/konjunkturbelebung-mit-architektur-und-innovation_19-05-2020.pdf abgerufen.
- ▶ **Bundesarchitektenkammer (BAK); Bundesstiftung Baukultur (2020):** Konjunkturbelebung durch Innovation und Baukultur. Ein Angebot der Planungs- und Bauwirtschaft – Vier-Punkte-Plan von Bundesarchitektenkammer und Bundesstiftung Baukultur, Berlin. Von https://www.bak.de/w/files/bak/02architekten/wirtschaft/200526_konjunkturbelebunginnovationbaukultur.pdf abgerufen.
- ▶ **Bundesministerium der Finanzen (BMF) (2020):** Kampf gegen Corona: Größtes Hilfspaket in der Geschichte Deutschlands. Von <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Schlaglichter/Corona-Schutzschild/2020-03-13-Milliarden-Schutzschild-fuer-Deutschland.html> abgerufen.
- ▶ **Bundesministerium der Finanzen (BMF) (2019):** Solide Finanzierung für wirksamen und sozial ausgewogenen Klimaschutz (02.10.2019). Auf <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Pressemitteilungen/Finanzpolitik/2019/10/2019-10-02-PM-Klimaschutz.html> abgerufen.
- ▶ **Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (2020):** Koalitionsausschuss beschließt Marshallplan 2.0. Von <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Wirtschaft/konjunkturpaket.html> abgerufen.
- ▶ **Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) (2020):** Macht den Recovery Plan „Green Deal ready“ (29.05.2020). Von <https://www.bdh-koeln.de/presse/pressemeldungen/artikel/bdh-macht-den-recovery-plan-green-deal-ready> abgerufen.
- ▶ **Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle (BuVEG) (2020):** Impulspapier: Maßnahmen zur Stärkung der Baukonjunktur in Zeiten von Corona (15.04.2020). Von <https://buveg.de/wp-content/uploads/2020/04/BuVEG-e.-V.-Impulspapier-zur-Corona-Pandemie-1.pdf> abgerufen.

- ▶ **Das deutsche Baugewerbe (2020): Dunkle Wolken am Konjunkturhimmel:** Aufträge brechen ein (25.05.2020). Von <https://www.zdb.de/meldungen/dunkle-wolken-am-konjunkturhimmel-auftraege-brechen-ein> abgerufen.
- ▶ **Deutsche Energie Agentur (dena) (2019):** dena-Gebäudereport kompakt 2019. Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand (2019). Von https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2019/dena-GEBAEUDEREPORT_KOMPAKT_2019.pdf abgerufen.
- ▶ **Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB) (2020):** Dunkle Wolken über Städten und Gemeinden (14.05.2020). Auf <https://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Aktuelles/2020/Steuersch%C3%A4tzung%202020/> abgerufen.
- ▶ **Die Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz (geea) (2019):** Notwendige Instrumente zur Erreichung der Energie- und Klimaziele 2030 im Gebäudebereich. Auf https://www.geea.info/fileadmin/Downloads/Positionspapiere/2019/geea_Politisches_Massnahmenpaket_Energiewende_Gebaeude.pdf abgerufen.
- ▶ **Die Bundesregierung (2019):** Überblick Klimaschutzprogramm 2030 (09.10.2019). Auf <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzprogramm-2030-1673578> abgerufen.
- ▶ **Die Wohnungswirtschaft Deutschland (GdW) (2020):** Handeln statt abwarten – echter Schutz von Mietern und Vermietern in Corona-Krisenzeiten braucht solidarischen „Sicher-Wohnen-Fonds“ (25.03.2020), Berlin. Auf <https://www.gdw.de/pressecenter/pressemitteilungen/handeln-statt-abwarten-echter-schutz-von-mietern-und-vermietern-in-corona-krisenzeit-braucht-solidarischen-sicher-wohnen-fonds/> abgerufen.
- ▶ **Die Wohnungswirtschaft Deutschland (GdW) (2020):** Umfrage der Wohnungswirtschaft zur Corona-Krise: Drei Viertel der Wohnungsunternehmen erwarten zukünftig höhere Mietausfälle (29.04.2020). Von <https://www.gdw.de/pressecenter/pressemitteilungen/umfrage-der-wohnungswirtschaft-zur-corona-krise-drei-viertel-der-wohnungswirtschaft-erwarten-zukuenftig-hoehere-mietausfaelle/> abgerufen.
- ▶ **Haus & Grund (2020):** Mieter, Vermieter und Selbstnutzer sicher durch die COVID-19-Pandemie bringen (April 2020). Von <https://www.hausundgrund.de/sites/default/files/2020-06/Sicher%20durch%20die%20Covid-19-Pandemie%202020.pdf> abgerufen.
- ▶ **KfW Bank (2020):** Förderreport KfW Bankengruppe 2020. Auf <https://www.kfw.de/KfW-Konzern/%C3%9Cber-die-KfW/Zahlen-und-Fakten/KfW-auf-einen-Blick/F%C3%B6rderreport/> abgerufen.
- ▶ **ntv Nachrichtenfernsehen; n-tv.de:** Es herrscht Panik: Dax verliert fast 1300 Punkte an einem Tag (März 2020). Von https://www.n-tv.de/wirtschaft/der_boersen_tag/Der-Boersen-Tag-am-Donnerstag-12-Maerz-2020-article21635236.html abrufen.
- ▶ **Statistisches Bundesamt:** Personal des öffentlichen Dienstes, Fachserie 14, Reihe 6 (2019). Von https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Oeffentlicher-Dienst/Publikationen/_publikationen-innen-personal.html abgerufen.
- ▶ **Zentralverband Sanitär Heizung Klima (ZVSHK) (2020):** Positionspapier „Kurs halten – Krise bewältigen“, Klimaschutz und gesellschaftliche Gesundheitsvorsorge stärken (26.05.2020). Von https://www.zvshk.de/index.php?elD=tx_securedownloads&p=472&u=0&g=0&t=1591447753&hash=11f810d0637bbbfe52514ad39c4ae41dee99e5be&file=uploads/media/2020-05-26_ZVSHK-Positionspapier_Krise_bewaeltigen-SHK-Handwerk_staerken-final.pdf abgerufen.
- ▶ **ZIA. Die Immobilienwirtschaft (2020):** Baugenehmigungen: Digitalisierungsdruck in den Bauverwaltungen notwendig (20.05.2020). Von <https://www.zia-deutschland.de/presse-aktuelles/presse-detail/news-single-pfad/baugenehmigungen-digitalisierungsdruck-in-den-bauverwaltungen-notwendig/> abgerufen.
- ▶ **ZIA. Die Immobilienwirtschaft (2020):** Positionspapier: Mietenhilfsprogramm – Wirtschaftsimmobilien und -mieter aus der Krise holen (04.05.2020). Von <https://zia-cloud.de/data/public/87485a> abgerufen.
- ▶ **Zukunft Erdgas (2020):** Kehler anlässlich des 11. Petersberger Klimadialogs (28.04.2020). Von <https://zukunft.erdgas.info/newsroom#/pressreleases/kehler-anlaesslich-des-11-petersberger-klimadialogs-2994757> abgerufen.

