

Inhaltsverzeichnis

Eine Branche in der Übersicht: Zahlen, Daten und Fakten.....	4	Wärmeliefercontracting	23
Wohnsituation der deutschen Bevölkerung4		Betriebsführungscontracting	24
Marktübersicht Wohnungsbestand	5	Marktgröße Contracting	24
Investitionstätigkeit.....	6	Ausblick Energiedienstleistungen in der Wohnungswirtschaft.....	24
Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft	7	Wachstumsperspektiven für Energiedienstleistungen	25
Energieeffizienz im Gebäudebereich.....	7	Neue Chancen für Photovoltaik-basierte Mieterstrommodelle auf Basis des EEG 2017/27	
Solare Wärme- und Stromversorgung von Gebäuden	8	PVA in der Wohnungswirtschaft: Geschäftsmodelle	30
Energetische Sanierungen	9	Betriebsstrom über Eigenerzeugung	30
Sanierungsbedarf	9	Das Wohnungsunternehmen verkauft den Strom direkt an seine Mieter	30
Aktueller Status und Ausblick.....	10	Genossenschaftsstrom	30
Die Wohnungswirtschaft im Zeichen der Energiewende.....	11	Auslagerung der Belieferung in eine eigenständige Gesellschaft	30
Commodity-Energievertrieb.....	11	Pachtmodell als Mieter-Energiegenossenschaft	30
Energiekennwerte in der Wohnungswirtschaft	12	Errichtung und Betrieb der Eigenerzeugung über einen Contractoren.....	31
Energieverbrauch	13	Mieterstrom-Regelung im EEG 2016/2017 zur EEG-Umlage	31
Energimix in privaten Haushalten	13	Änderungen zum EEG 2014	31
Energieverbrauch der Haushalte nach Bundesland.....	13	Übersicht ausgewählter Anbieter	32
Bürger wünschen Strom aus erneuerbaren Energiequellen	15	Chancen für Energiespeicher	33
Energieverbrauchsmessung: Wohnungswirtschaft setzt auf Smart-Home-Technologien	16	Ein Beispiel aus der Praxis: Berliner Kiezstrom	35
Marktumfeld.....	16	Potenzialanalyse für den Energievertrieb.....	36
Die Ergebnisse im Überblick	17	Grundlage der Datenanalyse	36
Prosumer: Neue Geschäftsmodelle für Mieter und Eigentümer.....	18	Schritt 1 - Datengrundlage für die Potenzialanalyse	36
Einleitung und Begriffsdefinition.....	18	Schritt 2 - Ermittlung der Wohneinheiten .	36
Marktübersicht.....	18	Methodik.....	36
Geschäftsmodelle.....	19	Problemstellung bei kleinen Unternehmen.....	37
Entwicklung der Prosumer-Haushalte bis 2030.....	21	Vorgehensweise bei Kleinst-Kapitalgesellschaften gem. § 267 HGB ..	37
Contracting im Mietwohnungsbau.....	22		

Anzahl Unternehmen nach Umsatz und prognostizierten Wohneinheiten	37	Geografische Verteilung der Unternehmen nach Sitz	40
Schritt 3 - Prognose der Energieverbräuche anhand der Wohneinheiten	38	Literaturverzeichnis	41
Übersicht der Prognosetabellen.....	39		

Eine Branche in der Übersicht: Zahlen, Daten und Fakten



82,8 Millionen Menschen wohnen in Deutschland. Und es werden mehr: Alleine zwischen 2014 und 2015 erhöhte sich der Saldo um 978.000 Personen.¹ Grund hierfür ist die steigende Zuwanderung aus dem Ausland. Die deutsche Immobilienwirtschaft hält dafür mehr als 40 Mio. Wohnungen bereit. Alleine an diesen Kennzahlen wird die Relevanz der Branche im volkswirtschaftlichen Gesamtbild deutlich. Die Bruttowertschöpfung von Vermietern,

Verwaltern, Vermittlern und Handel der Bauträger im Jahr 2014 betrug rund 290 Milliarden EUR und damit einem Bruttowertschöpfungsanteil von 11,1 %.³ Einen bedeutenden Anteil daran haben Haus- und Wohnungsverwalter (Branche 68 nach WZ-2008). Dazu zählt auch das Property Management, also die Verwaltung von gewerblichen Immobilien. Die Gesamtbranche sowie die im Rahmen dieser Studie genauer beleuchtete Subgruppe „WZ 68.321 - Vermittlung und Verwaltung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen für Dritte“ wird wie folgt definiert: Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft befassen sich mit der Produktion, Finanzierung, Bewirtschaftung, Verwaltung und Vermarktung von Immobilien, im Speziellen mit Wohnungen. Die Wohnungswirtschaft wird in die Bereiche Wohnungsunternehmen, Bauträger, Haus- und Immobilienverwaltungen sowie Wohnungsmakler und Bauherren unterteilt. Als Wirtschaftszweig wird die Wohnungswirtschaft zur Immobilienwirtschaft gezählt.

Wohnsituation der deutschen Bevölkerung

Rund die Hälfte aller Deutschen wohnen im eigenen Haus (44 %) oder in einer Eigentumswohnung (6 %).² Knapp 50 % bewohnt eine Mietwohnung und jeder 100. Bürger lebt in einer Wohngemeinschaft. Eine Umfrage der IfD Allensbach (Allensbacher Markt- und Werbeträger-Analyse - AWA 2014) aus Juli 2014 ergab

unter 25.363 befragten Personen eine Hochrechnung auf die Bevölkerung von 70,52 Mio. Personen ab 14 Jahren.³ Die Deutschen sind mobil, zumindest was die Bereitschaft zu Umzügen angeht: 8,4 Millionen Personen wechseln pro Jahr ihre Anschrift.⁴

Umfrage in Deutschland zur Wohnsituation der Bevölkerung bis 2014 (Quelle: IfD Allensbach)

Bevölkerung in Deutschland nach jeweiliger Wohnsituation von 2012 bis 2014 (in Millionen Personen)
 Personen in Millionen

	Eigenes Haus	Eigentumswohnung	Miete	Wohngemeinschaft
2012	29.90	4.57	35.14	3.97
2013	29.84	4.74	35.24	4.18
2014	29.53	4.52	35.89	4.22

¹ <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Bevoelkerungsstand.html>

² Statistisches Bundesamt 2015

³ <http://www.ifd-allensbach.de/awa/ergebnisse/archiv.html>

⁴ <http://www.umzug.info/umzugsstudie.html>

Marktübersicht Wohnungsbestand

Ende 2014 existieren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes insgesamt 40.479.270 Wohnungen in Deutschland.⁵ Der Bestand verteilt sich auf 18.628.038 Gebäude. Vergleicht man alte und neue Bundesländer (inkl. Berlin), so stehen im Westen mit 15.327.428 fast fünfmal mehr Wohngebäude als im Osten Deutschlands mit 3.255.610 (Fortschreibung der im Rahmen des Zensus 2011 erhobenen Infrastrukturdaten).⁶ Der Bestand ist allerdings laufenden Schwankungen unterworfen und reagiert damit auf die Binnenwanderung sowie den Zuzug aus dem Ausland. Dies betrifft insbesondere die Ballungszentren und Großstädte.

Als Verlierer steht dabei der ländliche Raum: Mit 28 % können nur etwas mehr als Viertel aller Kreise und kreisfreien Städte gegenwärtig ein Bevölkerungsplus verbuchen. Allerdings befinden sich fast die Hälfte aller Mietwohnungen abseits der Großstädte und knapp 40 % aller Haushalte wohnen dort. In den neuen Bundesländern standen laut Zensus Ende 2011 knapp 580.000 Wohnungen leer – mit wachsender Tendenz: Ohne Substanzänderungen könnte es durch den Rückgang der Zahl der Haushalte und bei einer Fortschreibung der bisherigen Bautätigkeit bis zum Jahr 2030 zu einer Verdreifung des Leerstandes kommen.

Wohnungsbestand in Deutschland ⁷

Merkmal	Einheit	2011	2012	2013	2014	2015
Wohnungen (Wohn- und Nicht- wohngebäude)	1 000	40 630,3	40 805,8	40 995,1	41 221,2	41 446,3
davon mit ... Räumen						
1	1 000	1 297,2	1 307,0	1 318,7	1 334,2	1 348,6
2	1 000	3 717,3	3 732,4	3 750,7	3 776,6	3 805,1
3	1 000	8 893,6	8 916,7	8 945,2	8 983,8	9 024,8
4	1 000	10 430,6	10 457,9	10 486,9	10 526,1	10 565,3
5	1 000	6 886,7	6 923,1	6 960,6	7 001,2	7 039,9
6	1 000	4 434,7	4 466,5	4 498,6	4 532,4	4 564,5
7 und mehr	1 000	4 970,2	5 002,2	5 034,5	5 067,0	5 098,0
Räume insgesamt	1 000	178 563,5	179 410,4	180 298,6	181 360,4	182 296,6

⁵ https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/Wohnsituation/Fortschreibung-Wohnungsbestand-PDF_5312301.pdf?__blob=publicationFile

⁶ <https://ergebnisse.zensus2011.de/auswertungsdb/download?pdf=00&tableId=1&locale=DE&gmdblt=1>

⁷ <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Wohnungsbestand.html>

Wohnungsbestand in Deutschland ⁷						
Merkmal	Einheit	2011	2012	2013	2014	2015
Wohnfläche insgesamt	insgesamt Millionen m ²	3 699,5	3 720,9	3 743,5	3 769,4	3 795,0
Strukturdaten zum Wohnungsbestand						
Wohnungen je 1 000 Einwohner	je Anzahl	506	507	508	508	504
Wohnfläche Wohnung	je m ²	91,1	91,2	91,3	91,4	91,6
Wohnfläche Einwohner	je m ²	46,1	46,2	46,3	46,5	46,2
Räume je Wohnung	je Anzahl	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4

Investitionstätigkeit

Deutschland braucht dringend mehr Wohnraum. Experten des Pestel Institut sprechen von rund 400.000 Wohnungen in den nächsten fünf Jahren.⁸ Hintergrund für diese Prognose ist der Zuzug von Migranten und Asylsuchenden sowie die innereuropäischen Wanderungsbewegungen. Zusätzlich entsteht durch die „Stadtflucht“ ein steigender Wohnungsbedarf in den Ballungsräumen, während zeitgleich zunehmender Leerstand in den ländlichen Regionen zu verzeichnen ist.

Der Trend zeigt nach oben: In Deutschland stiegen die Investitionen in den Wohnungsbau des Jahres 2014 gegenüber den beiden Vorjahren um 3,8 % auf 174 Milliarden Euro an. Damit wurde mehr als jeder zweite Euro (59,3 %) an Bauinvestitionen in den Wohnungsbau investiert.

Es wurde nicht nur mehr investiert, es wurden auch insgesamt mehr Wohnungen gebaut. Insgesamt 245.300 neue Wohnungen wurden 2014 fertig gestellt und damit die Vorjahresleistung um über 14 % bzw. um 30.500 Wohnungen übertroffen. Das Wachstum hat bereits Tradition, denn die Wohnungsfertigstellungen sind damit bereits zum vierten Mal in Folge gestiegen. Betrachtet man den Verwendungszweck, so steht knapp die Hälfte der neugebauten Wohnungen dem Mietermarkt zur Verfügung.

Die vorgenannten Daten entstammen der Untersuchung „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2015/2016“ des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.⁹
(1)

⁸ <http://www.pestel-institut.de/veroeffentlichungen/>

⁹ <http://web.gdw.de/service/publikationen/2895-gdw-wohnungswirtschaftliche-daten-und-trends-2016>

Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft

Mit dem nationalen Aktionsenergieplan Energieeffizienz (NAPE) hat die Bundesregierung im Dezember 2014 ein Programm für die effizientere Nutzung von Energie aufgelegt.

Der Aktionsplan Energieeffizienz definiert im Wesentlichen sektorübergreifende Effizienzmaßnahmen. Dabei wurden drei Zielbereiche im NAPE-Programm definiert:

- I. die Energieeffizienz im Gebäudebereich voranbringen,
- II. die Energieeffizienz als Rendite- und Geschäftsmodell etablieren und
- III. die Eigenverantwortlichkeit für Energieeffizienz erhöhen

Für den Gebäudesektor wurde auf Grundlage der bereits für diesen Sektor festgelegten Eckpunkte die Energieeffizienzstrategie Gebäude (ESG) erarbeitet. ESG wurde im November 2015 vom Bundeskabinett beschlossen.

Energieeffizienz im Gebäudebereich

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft reagieren darauf mit einem Bündel an Maßnahmen. So wurden (gerechnet zwischen 1990 und 2013) 36 % der GdW-Wohnungen (GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) energetisch umfassend modernisiert und weitere 28 % energetisch teilmodernisiert.¹⁰ Nach einer Untersuchung der Deutschen Energie-Agentur (dena) im Auftrag der Deutschen Annington Immobilien SE (DAIG) liegt das Potenzial für eine Primärenergieeinsparung bis 2050 bei 70 %. Zuerst liegt hier eine Analyse des Gebäudebestands der Deutschen Annington.¹¹ Überträgt

¹⁰ <http://web.gdw.de/energie-und-technik/energieeffizienz>

¹¹ <http://www.dena.de/presse-medien/pressemitteilungen/energiende-in-der-wohnungswirtschaft-erfolgreich-gestalten.html>

man diese und ähnliche Untersuchungen auf den Gesamtbestand der Wohnungen, so birgt die energetische Sanierung erhebliche Potenziale. Denn der deutsche Gebäudebestand ist für 40 % des Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der Treibhausgasemissionen in Deutschland verantwortlich. Auf die Wohnungswirtschaft mit ca. 990.000 vermieteten Mehrfamilienhäusern entfallen ca. 7 % der CO₂-Emissionen des Gebäudesektors nach Untersuchung der effin – Finanzforum Energieeffizienz in Gebäuden.¹² Allerdings besteht nach Aussage in gleicher Publikation auch eine Finanzierungslücke von über 4 Milliarden Euro pro Jahr – gemessen an einem jährlichen Investitionsbedarf von 7,145 Milliarden und einem gegenwärtigen Investitionsvolumen von 3,035 Milliarden Euro.



Die Studie „Energetische Gebäudesanierung in Deutschland“ des Institut für Wärme und Oeltechnik e.V. (2) aus dem Jahr 2013 berechnet die volkswirtschaftlichen Gesamtkosten für die energetische Sanierung des Gebäudebestandes auf 1,7 Billionen Euro auf Basis einer technologieoffenen Sanierung.¹³ Bei einer entsprechenden Umsetzung würde der Primärenergiebedarf gerechnet zwischen 2008 und 2015 von rd. 870 TWh/a auf 177 TWh/a sinken.

¹² http://www.finanzforum-energieeffizienz.de/fileadmin/user_upload/effin_Innovationsleitfaden_Wohnungswirtschaft.pdf

¹³ http://www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de/media/bwl9/dateien/arbeitspa-piere/Energetische_Gebauedesanie-rung_in_Deutschland_gesamt.pdf