

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung  
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT  
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Omid Najafi und Holger Kühnlenz (AfD)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung namens der Landesregierung

**Wohnungsbestand in Niedersachsen - wie stehen Baualtersstufen, Heizungsarten und Energieeffizienzklassen im Verhältnis?**

Anfrage der Abgeordneten Omid Najafi und Holger Kühnlenz (AfD), eingegangen am 19.07.2023 - Drs. 19/1959  
an die Staatskanzlei übersandt am 20.07.2023

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung namens der Landesregierung vom 31.08.2023

**Vorbemerkung der Abgeordneten**

Nach einer Erhebung eines Solarunternehmens heizten im Jahr 2022 2,8 % der deutschen Haushalte mit einer Wärmepumpe; in Niedersachsen wurden im Zeitraum 2017 bis 2021 rund 20 % der Neubauten mit Wärmepumpen ausgestattet.<sup>1</sup> Damit liegt Niedersachsen in einer Schlussgruppe mit den Stadtstaaten Hamburg, Berlin und Bremen.<sup>2</sup> Derzeit besteht auf Kundenseite eine erhebliche Kaufzurückhaltung für Wärmepumpen wegen der unklaren Folgen des geplanten Wärmeenergiegesetzes und der hohen Strompreise.<sup>3</sup>

Rund 84 % der Gebäude in Niedersachsen sind mit Zentralheizung ausgestattet.<sup>4</sup> Bei der Nutzung von Gasheizungen ist Niedersachsen mit 70 % der Haushalte im Bundesvergleich führend (Mikrozensus 2018), weitere 17,8 % der Haushalte heizen mit Heizöl.<sup>5</sup> Nördlich einer Linie von Bad Bentheim über Osnabrück und Hannover bis Helmstedt wurden auch bei den jüngeren, im Zeitraum 2016 bis 2020 entstandenen Neubauten 60 bis 90 % der Wohngebäude mit Gasheizungen als primäre Heizenergie ausgestattet; der höchste Anteil von Gasheizungen (Größenordnung 80 bis 90 %) besteht in den Landkreisen mit direkter Nähe zur Nordseeküste, dort ist auch der Anteil von Umweltthermie (Luft/Wasser) am geringsten.<sup>6</sup> Gas bleibt weiterhin im Bundesland der „wichtigste Energieträger zur Wohnungsbeheizung“.<sup>7</sup>

Sollten die gegenwärtigen Pläne der Bundesregierung (Gebäudeenergiegesetz) und des EU-Parlaments (Energieeffizienz-Richtlinie) zur Geltung kommen, wäre ein großer Teil des Gebäudebestandes in Niedersachsen von energetischen Einbau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen betroffen. Nach Vorstellung der EU sollen Wohngebäude bis 2030 die Energieeffizienz-Klasse F erreichen, öffentliche Gebäude schon bis 2027. Der Energiestandard D soll bei Wohngebäuden 2033 erreicht

<sup>1</sup> <https://www.agrarheute.com/energie/strom/waermepumpen-so-viele-wurden-bisher-deutschland-eingebaut-608919>

<sup>2</sup> <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/saarland-baden-wuerttemberg-und-rheinland-pfalz-sudwestdeutsche-bauen-am-meisten-waermepumpen-ein-10143700.html>

<sup>3</sup> <https://www.topagrar.com/energie/news/lager-voll-kunden-verunsichert-einbruch-beim-waermepumpenabsatz-13430503.html>

<sup>4</sup> Zensus 2011 - Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, 2013, Seite 13; <https://www.statistik.niedersachsen.de/download/78280>

<sup>5</sup> [https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/hannover\\_weser-leinegebiet/Niedersachsen-bei-Gasheizungen-vorn-70-Prozent-nutzen-sie,gasheizung102.html](https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/hannover_weser-leinegebiet/Niedersachsen-bei-Gasheizungen-vorn-70-Prozent-nutzen-sie,gasheizung102.html)

<sup>6</sup> <https://www.statistikportal.de/de/heizen>

<sup>7</sup> <https://www.statistik.niedersachsen.de/presse/gas-weiterhin-wichtigster-energetraeger-zur-beheizung-von-wohnungen-214419.html>

werden, bei öffentlichen Gebäuden 2030. Privaten Wohnungseigentümern entstehen dadurch Kosten bei Wärmedämmungen für Dach und Außenwände (auch Keller), Fenster- und Türaustausch, Dämmung von Heizleitungen, Einbau von Solarthermie und Lüftungsanlagen.

### **Vorbemerkung der Landesregierung**

Das EU-Parlament hat im März 2023 einen Beschluss zur Novelle der Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) gefasst. Dieser diene als Grundlage für den Start der Trilogverhandlungen im Juni dieses Jahres mit dem EU-Rat und der EU-Kommission. Ein Abschluss der Verhandlungen ist nach jetzigem Kenntnisstand bis Ende des Jahres 2023 anvisiert.

Nach dem EPBD-Entwurf des EU-Parlaments sollen für Bestandsgebäude erstmals Mindestenergiestandards (MEPS) eingeführt werden. Wohngebäude müssen danach ab dem Jahr 2030 der Energieeffizienzklasse E und ab dem Jahr 2033 der Klasse D entsprechen. Für Nichtwohngebäude und Immobilien der öffentlichen Hand gilt dies bis zum Jahr 2027 beziehungsweise 2030. Ausnahmen sind in dem Richtlinienentwurf für Sozialwohnungen sowie bei anderen Wohngebäuden aus Gründen der wirtschaftlichen und technischen Unzumutbarkeit sowie der mangelnden Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften vorgesehen.

Nach dem in Rede stehenden EPBD-Entwurf sollen die unionsweiten Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz auf harmonisierten Gesamtenergieeffizienzklassen beruhen. Während die Gesamtenergieeffizienzklasse G als die bei der Gesamtenergieeffizienz am schlechtesten abschneidenden 15 % des nationalen Gebäudebestands des einzelnen Mitgliedstaats definiert wird, soll die Gesamtenergieeffizienzklasse A für die Konvergenz der harmonisierten Skala der Gesamtenergieeffizienzklassen in Richtung der gemeinsamen Vision von Nullemissionsgebäuden sorgen. Zudem können die Mitgliedstaaten eine Gesamtenergieeffizienzklasse A+ für Gebäude mit besonders hohen Energieeffizienzstandards festlegen. Ein Angleichen der jeweiligen schon vorhandenen Energieeffizienzklassen der Mitgliedstaaten dürfte daher in der Regel erforderlich sein.

Entsprechende Anforderungen aus der EPBD sollen für Deutschland im Rahmen eines dritten Novellierungsverfahrens des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) umgesetzt werden.

### **1. Wie verteilen sich die Gebäude in Niedersachsen (in Zahlen und prozentual) auf die Kategorien Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und öffentliche Gebäude?**

Der Bestand von Wohnimmobilien in Niedersachsen beläuft sich zum Stand 31.12.2022 auf eine Anzahl in Höhe von 2 308 163.

Gesamtzahlen von Gewerbeimmobilien und öffentlichen Gebäuden in Niedersachsen liegen der Landesregierung nicht vor.

Da nicht alle Zahlen vorliegen, können auch keine prozentualen Angaben gemacht werden.

### **2. Wie verteilen sich in Niedersachsen die Gebäude mit Wohnraum (in Zahlen und prozentual) auf die statistisch gängigen Baualtersstufen (etwa: vor 1919, 1920er und 1930er Jahre, 1940er und 1950er Jahre, 1960er Jahre, 1970er Jahre, 1980er Jahre, 1990er Jahre, 2000 bis 2010, seit 2011)?**

Die angefragten Daten liegen der Landesregierung nicht vor.

### **3. Wie viele Wohnungen sind in den Wohnraumgebäuden der jeweiligen Baualtersstufen vorhanden (inklusive bewohnte Unterkünfte, sonstige Gebäude mit Wohnraum und Wohnheime)?**

Wohnungsbestand nach Baualter in Niedersachsen am 31.12.2022 (auf 100 Wohnungen gerundet):

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Baualter vor 1919             | 463 100       |
| Baualter 1919 bis 1949        | 376 200       |
| Baualter 1950 bis 1959        | 481 400       |
| Baualter 1960 bis 1969        | 666 400       |
| Baualter 1970 bis 1979        | 614 400       |
| Baualter 1980 bis 1989        | 358 900       |
| Baualter 1990 bis 1999        | 531 400       |
| Baualter 2000 bis 2009        | 296 000       |
| Baualter 2010 bis 2019        | 239 300       |
| <u>Baualter 2020 bis 2029</u> | <u>93 900</u> |
| Summe                         | 4 121 200     |

Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), Hannover 2023 (Baualtersklassen nach Jahrzehnten eigene Berechnung auf LSN-Basis)

**4. Wie verteilen sich diese Wohnungen in Zahlen und prozentual nach gegenwärtigem Stand auf die Energieeffizienzklassen A+ bis H?**

Die angefragten Daten liegen der Landesregierung nicht vor.

Zur Einteilung der Gesamtenergieeffizienzklassen wird auf die Vorbemerkungen verwiesen.

**5. Wie stellt sich - nach ersten Schätzungen des Zensus 2022 - der Anteil der Heizungsarten im Wohnungsbestand Niedersachsens dar (Etagenheizung/Gastherme/Öl, Fernheizung/Fernwärme, Umweltthermie, Blockheizung/Nahwärme, Einzelöfen/Kohle/Holz, Mehrraumöfen/Nachtspeicherheizung/Kachelofen, Strom, keine Heizung im Gebäude oder der Wohnung)?**

Es liegen noch keine Ergebnisse aus dem Zensus vor. Die Veröffentlichung ist für den März 2024 geplant.

**6. Wie viele Gebäude und Wohnungen in Niedersachsen müssten entsprechend des geplanten GEG und der EU-Energieeffizienz-Richtlinie energetisch saniert werden (in Zahlen und prozentual vom Gesamtbestand)?**

Die angefragten Daten liegen der Landesregierung nicht vor.

**7. Welche Sanierungsmaßnahmen müssten standardmäßig bei welchen Baualtersstufen durchgeführt werden, und welche durchschnittlichen Kosten pro Wohnung würden dabei entstehen?**

In Niedersachsen ist ein sehr heterogener Gebäudebestand vorzufinden. Insbesondere Bausubstanz, Ausführung sowie Gebäudebetrieb und -erhaltung erfordern in der Regel eine individuelle Einschätzung der Gebäude im Hinblick auf erforderliche Sanierungsmaßnahmen. Daher liegen die angefragten Daten der Landesregierung nicht vor.

**8. Welche Mietsteigerungen wären bei Wohnungen in den jeweiligen Baualterstufen der Gebäude zu erwarten (pro Quadratmeter Wohnfläche)?**

Eine Prognose zu den Mietsteigerungen von Wohnungen in den jeweiligen Baualterstufen in Niedersachsen kann nicht abgegeben werden.

**9. Wie hoch wäre der energetische Sanierungsbedarf bei den Gewerbeimmobilien in Niedersachsen zu veranschlagen (Kosten pro Quadratmeter und in der Gesamtsumme aufs Land gerechnet)?**

Hierzu wird auf die Beantwortung zu Frage 1 und 7 verwiesen.

**10. Wie hoch wäre der energetische Sanierungsbedarf bei den öffentlichen Gebäuden in Niedersachsen zu veranschlagen (Kosten pro Quadratmeter und in der Gesamtsumme aufs Land gerechnet)?**

Ein Abschluss der EPBD-Verhandlungen ist nach jetzigem Kenntnisstand bis Ende des Jahres 2023 anvisiert. Danach wäre deren Ergebnis im GEG umzusetzen.

Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage zu den energetischen Sanierungsbedarfen (Erreichung der Energieeffizienzklassen E bzw. D) getroffen werden.

Die Gesamtzahl der öffentlichen Gebäude in Niedersachsen liegt der Landesregierung nicht vor.

Eine Kostenprognose kann nicht abgegeben werden.

**11. In welcher Größenordnung würde sich geschätzt die Gesamtsumme der staatlichen Förderungen bewegen, die bei der energetischen Sanierung des niedersächsischen Wohnungsbestandes aufgewendet werden müsste?**

Eine Schätzung kann nicht abgegeben werden.

**12. Welche Heizungsarten werden bei den im Jahr 2023 und 2024 bezugsfertigen Wohngebäuden eingesetzt (bitte Heizungsarten auflisten und die ihrem Anteil entsprechenden Prozentangaben)?**

Eine zukunftsgerichtete Aussage, welche Heizungsarten bei den im Jahr 2023 und 2024 bezugsfertigen Wohngebäuden eingesetzt werden, kann von hier nicht getroffen werden.

Auch für das zurückliegende 1. Halbjahr 2023 stehen die erfragten Informationen noch nicht zur Verfügung.