

## DIE ENERGIEWENDE IM WOHNGEBÄUDEBESTAND KOMMT VORAN

Gut fünf Jahre ist es mittlerweile her, als in Paris 196 Staats- und Regierungschefs das Pariser Klimaabkommen beschlossen und sich im Zuge dessen verpflichteten, die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Deutschland gehörte zu den ersten Unterzeichnern und setzte sich zum Ziel, bis 2050 nahezu klimaneutral zu sein. Wie schwierig diese Emission ist, zeigt sich exemplarisch am hiesigen Gebäudebestand: Laut Schätzungen der Deutschen Energie-Agentur (Dena) wird man 2030 um bis zu 28 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen über dem bis dahin eigentlich angestrebten Wert von 70 bis 72 Millionen Tonnen liegen. Vor allem bei Bestandsimmobilien muss deshalb endlich mehr Bewegung reinkommen – die derzeitige Sanierungsquote von einem Prozent ist schlichtweg zu niedrig. Und tatsächlich machen die im folgenden Beitrag vorgestellten Umfrageergebnisse unter deutschen Hauseigentümern Hoffnung, dass sich das Blatt langsam aber sicher wendet. Red.

Die Erkenntnis, dass ohne eine durchgreifende Modernisierung und energetische Ertüchtigung im heimischen Wohnungsbestand die Energiewende nicht gelingen kann, hat sich mittlerweile in Deutschland in kraftvollem förderungspolitischem Handeln niedergeschlagen.

### Umfangreiche Unterstützung vonseiten der Politik

Die umfangreiche Palette an Unterstützung reicht vom „Klimapaket“ der Bundesregierung aus dem Jahr 2020, bis zur Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) einschließlich der am 1. Juli 2021 startenden, nochmaligen Verbesserung der Förderung von Komplettsanie-

rungen im Sinne der KfW-Effizienzhaus-Standards.

Die Wüstenrot Bausparkasse hat diese Entwicklung aufseiten der Marktforschung begleitet und in repräsentativen Befragungen erhoben, ob die einzelnen Fördermaßnahmen an Bekanntheit in der Bevölkerung gewinnen und inwieweit sich dies in konkretes oder zumindest geplantes Handeln umsetzt.

Im Juli 2020 wurde dazu in eine thematisch breiter angelegte Befragung „Hauseigentümer und Corona“ ein Part integriert, der die Überlegungen der Befragten zur Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen herausarbeitete.

### Sanierungsboom dank Corona?

Im Oktober 2020 folgte dann eine Erhebung zu den Erfahrungen der Hauseigentümer mit in vergangenen Jahren installierten Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (EE) sowie zu den Absichten, zukünftig in solche Anlagen zu investieren.

Die erste Untersuchung ergab, dass sich 76 Prozent der Hauseigentümer bereits mit energetischer Sanierung, „also Themen wie Wärmedämmung, Einbau neuer Fenster, Einbau einer neuen Heizungsanlage oder Einsatz erneuerbarer Energie“ beschäftigt haben, ein knappes Viertel dieser Gruppe tat dies explizit seit Aufkommen der Corona-Pandemie.

Von den Hauseigentümern, die ihre Immobilie gebraucht erworben haben, hatten sich bereits vier Fünftel mit dem Thema auseinandergesetzt. Ein Viertel aller Hauseigentümer hat sich hingegen noch nicht

damit beschäftigt, was in Teilen auch schlicht auf jüngere Baujahre ihrer Häuser zurückzuführen ist.

### Neun von zehn Eigentümern wollen aktiv werden

Im Hinblick auf ihre Pläne für die nächsten zwei bis drei Jahre gaben über 40 Prozent der Befragten an, in diesem Zeitraum eine energetische Sanierung in Erwägung zu ziehen („Planer“, siehe Abbildung 1). Jeder neunte Hauseigentümer hat dies sogar „auf jeden Fall“ vor.

Wenn man einmal vorsichtig davon ausgeht, dass zwei von drei dieser Eigentümer im angegebenen Zeitraum ihr Vorhaben auch wirklich in die Tat umsetzen werden, so würde in naher Zukunft die Sanierungsrate, wie erforderlich, auf über zwei Prozent ansteigen.

Dass unter den Hauseigentümern mit Baujahren dieser Altersgruppe die Bereitschaft, energetisch zu sanieren höher ist als in der Gruppe mit noch älteren Baujahren, dürfte insbesondere am in der Regel jüngeren Lebensalter dieser Hauseigentümer liegen.

Einen weiteren deutlichen Unterschied gibt es zwischen Großstädtern und Bewohnern kleinerer Städte und Gemeinden: Bei Eigentümern in Großstädten mit 200 000 und mehr Einwohnern liegt der Anteil der Planer um 12 Prozentpunkte höher als unter den Eigentümern in Landgemeinden mit unter 5 000 Einwohnern.

### Förderung: Bekanntheit korreliert mit Dauer der Existenz

Trotz des Klimapakets der Bundesregierung sieht nur jeder Zweite (52 Prozent) der Planer fest vor, staatliche Förderung in Anspruch zu nehmen. Gut einem Drittel (35 Prozent) ist dies noch unklar, 13 Prozent gaben an, explizit keine staatliche Förderung nutzen zu wollen.

Dass über ein Drittel der Planer in diesem Punkt noch unschlüssig ist, dürfte auch auf den Informationsstand zurückzuführen sein. Denn immerhin 40 Prozent aller Hauseigentümer kannten im vergangenen Sommer die BAFA-Förderung (Heizen mit

DER AUTOR

### BERND NAUERZ

Leiter Bereich Vertrieb,  
Politik und Markt,  
Wüstenrot Bausparkasse AG,  
Ludwigsburg



DER AUTOR

### ROBERT WAIBLINGER

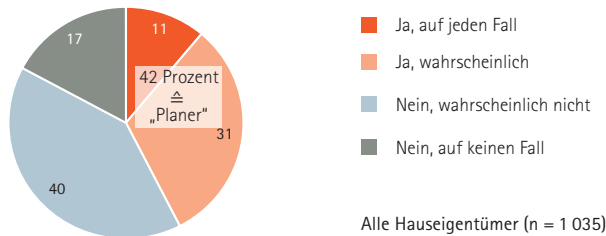
Wohnungsmarktreferent  
Bereich Vertrieb,  
Politik und Markt,  
Wüstenrot Bausparkasse AG,  
Ludwigsburg





**Abbildung 1: Hauseigentümer und ihre Pläne für energetische Sanierungen (in Prozent)**

„Planen Sie derzeit, in den nächsten zwei bis drei Jahren Modernisierungen an Ihrem Haus durchzuführen, die zum Bereich der energetischen Modernisierung gehören (also zum Beispiel Themen wie Wärmedämmung, Einbau neuer Fenster, Einbau einer neuen Heizungsanlage oder erneuerbare Energien)?“



Quelle: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Auftrag von Wüstenrot, 2020

**Abbildung 2: Bekanntheitsgrad staatlicher Fördermaßnahmen im Bereich energetischer Sanierungen (in Prozent)**

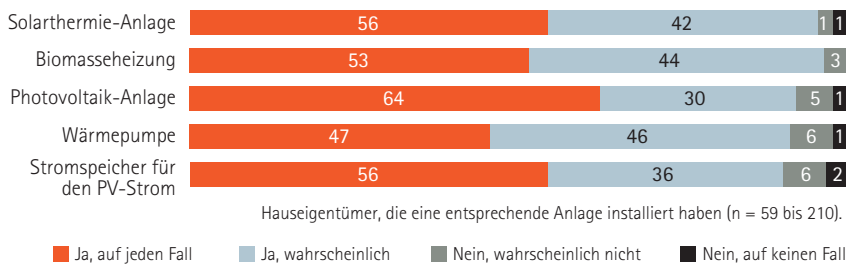
„Welche der folgenden Förderungen für Maßnahmen zur energetischen Modernisierung sind Ihnen bekannt?“ (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Auftrag von Wüstenrot, 2020

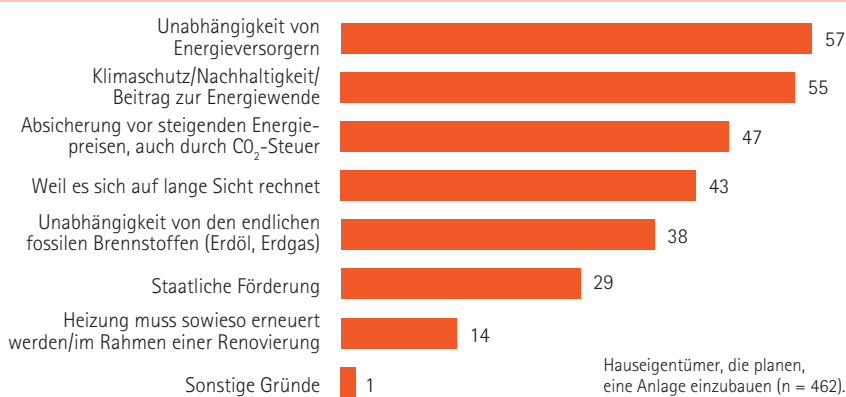
**Abbildung 3: Weiterempfehlungsbereitschaft energetischer Anlagen (in Prozent)**

„Würden Sie eine solche Anlage Freunden, Bekannten oder anderen Hauseigentümern empfehlen?“



Quelle: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Auftrag von Wüstenrot, 2020

**Abbildung 4: Leitmotive für den Einbau einer EE-Anlage (in Prozent)**



Quelle: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Auftrag von Wüstenrot, 2020

erneuerbaren Energien) noch nicht, und 60 Prozent ist die seit 2020 gegebene Alternative eines Steuerabzugs für energetische Sanierungsmaßnahmen an selbst genutzten Immobilien neu (siehe Abbildung 2). Die klassische KfW-Förderung für effizientes Sanieren kennt hingegen das Gros der Eigentümer (81 Prozent). Somit korreliert die Bekanntheit der Förderungen deutlich mit der Dauer ihrer Existenz.

**Hohe Zufriedenheit mit EE-Anlagen**

Kommen wir nun zu den Ergebnissen der zweiten genannten Untersuchung vom Oktober vergangenen Jahres zum Thema „Hauseigentümer und erneuerbare Energien“. Hier wurden zunächst die Hauseigentümer, die bereits Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Betrieb haben, nach ihren Erfahrungen befragt. Die Ergebnisse fielen sehr positiv aus.

Je nach Anlagentyp waren zwischen 84 und 90 Prozent „eher zufrieden“ oder „sehr zufrieden“. Die Betreiber von Biomasseheizungen und von PV-Anlagen waren sogar zu nahezu 60 Prozent „sehr zufrieden“ mit ihren Anlagen. Mit der hohen Zufriedenheit korrespondiert eine sehr hohe Weiterempfehlungsbereitschaft. Über alle Anlagenarten hinweg gaben über 90 Prozent an, eine solche Anlage „auf jeden Fall“ oder „wahrscheinlich“ weiter zu empfehlen (siehe Abbildung 3). Nach ihren Plänen befragt, in den nächsten zwei bis drei Jahren in Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu investieren, gab knapp jeder zweite Hauseigentümer an, derzeit über eine solche Investition nachzudenken. Jeder Vierte denkt dabei konkret an eine PV-Anlage und knapp jeder Fünfte an den Einbau eines Stromspeichers, gefolgt von Solarthermie-Anlagen (13 Prozent), Wärmepumpen (10 Prozent) und Biomasseanlagen (6 Prozent).

**Nichtmonetäre Motive gewinnen an Bedeutung**

Ein weiteres bemerkenswertes Ergebnis der Untersuchung ist, dass die hohe Bereitschaft, in EE-Anlagen zu investieren, heute von einem breiten Bündel an Motiven getragen wird. Neben den in bisherigen Befragungen klar dominierenden monetären Aspekten, rangieren mit ganz vorne auch das Streben nach Energieautarkie (Unabhängigkeit vom Energieversorger, Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern) sowie der Aspekt, die Energiewende selbst in die Hand zu nehmen und damit einen wesentlichen persönlichen Beitrag zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit zu leisten (siehe

Abbildung 4). Fast noch wichtiger als die Motive für eine Investition zu kennen, ist es zu wissen, welches die Hinderungsgründe sind, die Hauseigentümer von diesem Schritt abhalten. Um dieser Frage nachzugehen, wurde die Gruppe der Hauseigentümer, die weder bereits eine solche Anlage betreiben, noch planen, gefragt, ob sie sich dennoch mit einer möglichen Anschaffung auseinandergesetzt haben.

Dies bejahte gut ein Drittel dieser Gruppe. Nach den Gründen befragt, warum von dem Vorhaben Abstand genommen wurde, waren „zu teuer“ (57 Prozent) und „zu aufwendig“ (30 Prozent) die häufigsten Nennungen.

### EE-Heizung zu kostspielig? – Nichtstun wird teuer

Nun wird es sicherlich Hauseigentümer geben, die aufgrund ihrer persönlichen Situation zum gegebenen Zeitpunkt keinen Zugang zu einer benötigten Finanzierung erhalten haben oder hätten. Auch bei betagteren Hauseigentümern ist gut nachvollziehbar, wenn hohe Investitionskosten gescheut werden.

In vielen anderen Fällen ist aber eher davon auszugehen, dass einfach vor der Höhe der Summe als solcher zurückgeschreckt wurde. Investitionssummen beispielsweise für eine Biomasseheizung oder ein Heizsystem mit Wärmepumpe bewegen sich nun einmal schnell in Größenordnungen jenseits von 20 000 und auch 30 000 Euro, während der Kesseltausch einer Öl- oder Gasheizung in der Regel nur etwa mit der Hälfte dieser Kosten oder weniger zu Buche schlägt. Doch genau um diese Mehrinvestition für die Hauseigentümer deutlich abzusenken, wurden die hohen BAFA-Zuschüsse von 35 Prozent beim Umstieg komplett auf Erneuerbare eingeführt.

Damit eine intelligente Nutzung im wirtschaftlichen Einzelinteresse des Hauseigentümers als auch als Beitrag zur Erreichung der Klimaziele insgesamt so effizient wie möglich gelingt, wird die Einbindung eines Energieberaters immer wichtiger. Dies kommt auch in den besonders hohen Fördersätzen zum Ausdruck, mit denen der Staat diese Beratungsleistungen bezuschusst.

### Energieberater hat den Blick aufs Ganze

So beträgt die Förderhöhe für die Vor-Ort-Beratung sowie die Erstellung eines indivi-

duellen Sanierungsfahrplans für Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Prozent (BAFA) des Honorars, im Rahmen angemessener Obergrenzen. Die spätere Baubegleitung durch den Energieberater wird mit 50 Prozent gefördert. Dank iSFP-Bonus („individueller Sanierungsfahrplan“) zahlt sich der Einsatz des Energieberaters für Hauseigentümer zusätzlich aus.

Entscheidend ist: Der Energieberater hat den Blick aufs Ganze. Dazu gehört beispielsweise, bei all der Begeisterung für den Einsatz erneuerbarer Energien, zugleich den Wärmeschutz am Gebäude nicht zu vernachlässigen. Vielmehr stehen nach dem Grundsatz „Efficiency First“ eine wirksame Dämmung und Fenster mit moderner Wärmeschutzverglasung sogar eher noch an erster Stelle – und damit einhergehend, für eine kontrollierte Be- und Entlüftung des Hauses zu sorgen.

### Viele kleine Schritte zur Vermeidung finanzieller Überlastung

Wenn im Sanierungsfahrplan erst einmal das Gesamtpaket der erforderlichen Maßnahmen festgezurrt und alles aufeinander abgestimmt ist, kann die Sanierung gestrotzt auch nach und nach, Schritt für Schritt erfolgen, um so den Hauseigentümer finanziell nicht zu überfordern. Er hat dafür 15 Jahre Zeit. Gerade für die Finanzierung einzelner Maßnahmen und Maßnahmenpakete bieten Bausparkassen passende und unkomplizierte Finanzierungsinstrumente zu besonders günstigen Konditionen an.

So ist bei Wüstenrot beispielsweise ein zusätzlich zinsvergünstigtes Klimadarlehen erhältlich, das ganz ohne Grundbucheintragung und die damit verbundenen Kosten auskommt. Diese Darlehen sind heute bereits bis 30 000 Euro möglich und sehr einfach zu beantragen. Zeitnah erwarten die Bausparkassen grünes Licht von der Finanzaufsicht BaFin dafür, dass solche Darlehen fortan auch bis 50 000 Euro möglich sind. In Verbindung mit den hohen

Förderungen für Heizungstausch und Einzelmaßnahmen, einschließlich des neuen iSFP-Bonus, wird die Schritt-für-Schritt-Sanierung so für Hauseigentümer einfacher, bezahlbarer und attraktiver denn je. Die Erweiterung der Blanko-Darlehensgrenze auf 50 000 Euro erschließt den Bausparkunden einen noch weiteren Horizont zur Verwirklichung ihrer Vorhaben. Denn schon im Jahr 2020 sind die Antragszahlen laut KfW und BAFA in den Förderprogrammen kräftig nach oben geschneilt.

### Über 400 000 Förderanträge im Jahr 2020

In Summe ist die Zahl der Förderanträge für Heizungstausch, Komplett-sanierungen und Einzelmaßnahmen von rund 170 000 im Jahr 2019 auf 405 000 binnen eines Jahres um nahezu das Eineinhalbfache nach oben geschneilt, was entsprechend positiv auf die Sanierungsrate durchschlagen wird.

95 Prozent der Anträge entfallen auf Heizungsmodernisierungen und Einzelmaßnahmen. Hinzu kommen energetische Maßnahmen von Eigentümern, die auf staatliche Förderung verzichten. Damit zeigt sich, dass die Hauseigentümer ihren in unseren Befragungen geäußerten Absichten bereits haben Taten folgen lassen und die Chancen nutzen, die die verbesserten Förderungen bieten.

### Von der Utopie zur Wirklichkeit

Das äußerst erfreuliche Fazit lautet: Energiewende im privaten Wohngebäudebestand – läuft jetzt! Nun heißt es dran bleiben. Denn so kann dank einer ausdauernden gemeinsamen Kraftanstrengung von Hauseigentümern, Energieberatern, Finanzierungsinstituten und Handwerksbetrieben aus der Utopie des nahezu klimaneutralen Wohngebäudebestands im Jahr 2050 Wirklichkeit werden. Schritt für Schritt – und zum Gewinn aller. ■■■

## BLEIBEN SIE IMMER AUF DEM NEUESTEN STAND!

IHRE IMMOBILIEN & FINANZIERUNG-REDAKTION  
INFORMIERT NUN AUCH TÄGLICH IN DER RUBRIK „TAGESMELDUNGEN“.

FOLGEN SIE UNS AUF



ODER BESUCHEN SIE UNS UNTER

[WWW.KREDITWESEN.DE/TAGESMELDUNGEN](http://WWW.KREDITWESEN.DE/TAGESMELDUNGEN)