

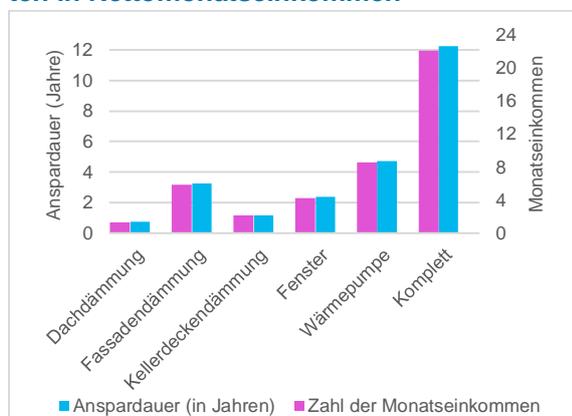
# Kurzbericht – 12 Jahre sparen für eine energetische Komplettisanierung eines Einfamilienhauses

Untersuchung der mittleren Anspardauer für verschiedene energetische Modernisierungsmaßnahmen am Einfamilienhaus

Die Bundesregierung hat sich das ambitionierte Ziel gesteckt, den Gebäudebestand bis 2045 Klimaneutral zu gestalten. Bei etwa zwei Dritteln der insgesamt gut 19 Millionen Wohngebäude in Deutschland handelt es sich um Einfamilienhäuser. Dieser Sektor nimmt für das Erreichen der Ziele also eine bedeutende Rolle ein. Fast 60 Prozent der selbstgenutzten Einfamilienhäuser wurden bis 1978 errichtet und immerhin etwa ein Viertel bis 1949 (Destatis, 2019). Bei der weit überwiegenden Mehrheit dieser Gebäude wurde der energetische Standard durch Modernisierungsmaßnahmen zwar schon verbessert, um alle Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu erfüllen, muss allerdings noch einiges geschehen. Hierbei stehen viele Eigentümer vor großen Herausforderungen, die nicht zuletzt wegen der nötigen Finanzierung zum Problem werden können.

Im gesamtdeutschen Durchschnitt müssen Paare, die im eigenen Einfamilienhaus leben etwa zwölf Jahre für eine energetische Komplettisanierung sparen, sofern sie die Maßnahmen nicht über Kredite finanzieren. Das entspricht etwa 22 Monatseinkommen.

**Grafik 1: Anspardauer in Jahren und Kosten in Nettomonatseinkommen**



Quelle: BA 2021, Destatis 2019, Effizienzhaus-online 2022, Haus & Grund

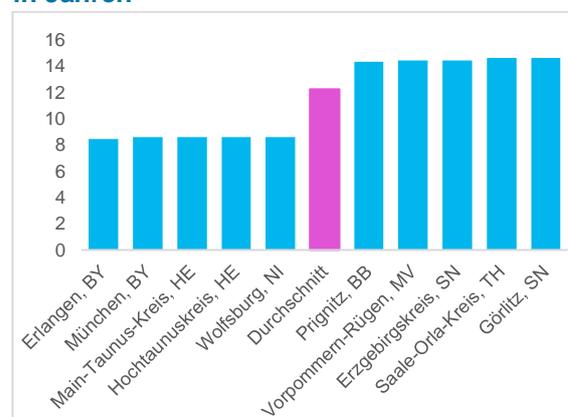
Für den Einbau einer Wärmepumpe sparen sie bei aktuellen Preisen etwa fünf Jahre was

achteinhalf Monatseinkommen entspricht. Wenn die komplette Fassade gedämmt wird sind es drei Jahre und somit etwa sechs Monatseinkommen, die ein Haushalt sparen muss. Für die Dämmung von Dach und Kellerdecke spart ein Paar acht beziehungsweise 14 Monate und für neue Fenster sind es fast zweieinhalb Jahre.

## Regionale Unterschiede

Bei der Anspardauer verschiedener energetischer Modernisierungsmaßnahmen gibt es deutliche regionale Unterschiede die vorrangig von den Lohnunterschieden zwischen den Bundesländern herrühren. Auch wenn die neuen Länder in den vergangenen Jahren starke Lohnsteigerungen verzeichnen und somit gegenüber den alten Ländern aufholen, ist noch immer ein deutliches Ost-West-Gefälle erkennbar. So liegen die fünf Kreise und kreisfreien Städte, in denen Paare im Schnitt die geringste Anspardauer für eine komplette Überholung des Hauses haben in Bayern, Hessen und Niedersachsen. Am längsten sparen Paare in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Sachsen.

**Grafik 2: Anspardauer Komplettisanierung in Jahren**



Quelle: BA 2021, Destatis 2019, Effizienzhaus-online 2022, Haus & Grund

Den ersten Platz, mit einer durchschnittlichen Anspardauer von 8,5 Jahren für die Finanzierung von Dach-, Fassaden- und

Kellerdeckendämmung, sowie neuer Fenster und einer Wärmepumpe, belegt Erlangen in Bayern. Das Schlusslicht mit einer Anspardauer von 14,7 Jahren für selbige Maßnahmen, bildet die Stadt Görlitz in Sachsen.

## Handlungsbedarf

Das Eigenheim ist ein viel gehegter Wunsch in weiten Teilen der Bevölkerung. Vor allem junge Familien zieht es in die eigenen vier Wände. Das Einfamilienhaus wird entsprechend besonders von Familien nachgefragt. Hier wird die Wohneigentumsbildung vor allem im Bestand realisiert. Der Anteil von Bestandsimmobilien bei der Wohneigentumsbildung liegt bei knapp 80 Prozent (BBSR 2022).

Aufgrund zweimaliger Förderstopps und einer Nachjustierung, die in der Spitze und nicht in der Breite greift, ist es der Bundesregierung nicht gelungen Planungssicherheit und Klimaschutz für die Modernisierung des Bestands durch eine verlässliche, auskömmliche und nachhaltige Förderkulisse zur Verfügung zu stellen.

Viele Haushalte führen energetische Modernisierungsmaßnahmen überwiegend mit Eigenkapital durch. Das kann verschiedenste Gründe haben. Die jüngst steigenden Zinsen sind ein möglicher Grund, doch auch das Alter der Eigentümer spielt eine Rolle. Beispielsweise liegt der Anteil der 60- bis 69-Jährigen, die im eigenen Haus wohnen bei über 50 Prozent. Bei den über 69-Jährigen sind es immerhin 46 Prozent (IfD Allensbach 2022). Diese Haushalte haben es oft schwerer Kredite zu bekommen und wollen sich in der Regel auch nicht mehr verschulden. Bei jungen Paaren ist der Hauptgrund für die Finanzierung aus Eigenmitteln, das noch nicht vollständig abgelöste Hypothekendarlehen und das damit einhergehende Ressentiment zusätzlicher Verschuldung. Generell herrscht in Deutschland eine große Aversion gegenüber Schulden, was die Modernisierungsbereitschaft der Eigentümer nachweislich hemmt (Faure et al.).

Es bedarf hier einer breit aufgestellten Förderkulisse, um Eigentümer bei der Erreichung der Klimaschutzziele zu unterstützen. Die Förderprogramme sollten sich konkret an private Eigentümer richten, in dem

- die Planung und Beratung zur energetischen Modernisierung gefördert werden,

- neben der Kreditvariante immer auch eine gleichwertige Zuschussvariante angeboten wird und
- die jährlichen Förderbudgets zugänglich bleiben, beispielsweise durch eigene Förderprogramme, die sich ausschließlich an private Eigentümer richten.

Darüber hinaus geht mit den ständig steigenden energetischen Gebäudestandards als Förder Voraussetzung die Wirtschaftlichkeit der Modernisierungsmaßnahmen verloren (ARGE 2022, S. 68 f.). Zusätzliche Wirtschaftlichkeit wird eingebüßt, da in Zukunft – um die Klimaziele bis 2045 erreichen zu können – Gewerke vor dem Ende ihrer Lebensdauer modernisiert werden müssen. Deshalb ist es notwendig, dass Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand auch dann gefördert werden, wenn nur die nach dem Gebäudeenergiegesetz geforderten Klimaschutzstandards erreicht werden können. Dazu muss die Bundeshaushaltsordnung so geändert werden, dass sie eine finanzielle Förderung gesetzlich vorgeschriebener Maßnahmen nicht mehr ausschließt.

## Methodik

In die Berechnung der Monatsnettoeinkommen fließen Daten der Bundesagentur für Arbeit zum mittleren Bruttoarbeitsentgelt sozialversicherungspflichtiger Vollzeitbeschäftigter ein (BA, 2022). Um die durchschnittlichen Nettoeinkommen der Paare zu bestimmen, wurden 1,5 der mittleren Bruttoarbeitsentgelte unterstellt, die sich 2:1 und zu den Steuerklassen 3 und 5 auf den Paarhaushalt verteilen. Außerdem werden zwei Kinderfreibeträge zugrunde gelegt und davon ausgegangen, dass Kirchensteuer entrichtet wird.

Die Sparquote stammt aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) des Statistischen Bundesamtes (Destatis 2022).

Den Kosten der Einzelmaßnahmen liegen Daten von Effizienzhaus-online zugrunde, einem Onlineportal der DAA GmbH, die Informationen zu Sanierungspotenzialen zur Verfügung stellt und Hauseigentümer mit dem Handwerk vor Ort zusammenbringt. Der Sanierungsrechner der DAA GmbH ermittelt CO<sub>2</sub>-Emissions-Einsparungspotenziale, liefert individuelle Sanierungsvorschläge und führt eine Kosten-Nutzen-Bewertung der einzelnen energetischen

Sanierungsmaßnahmen, inklusive Fördermittel-auskunft, durch.

Der Berechnung liegt ein 1964 errichtetes, freistehendes Einfamilienhaus mit zwei Stockwerken, einem Satteldach und einer Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup> zugrunde. Zudem wurden unterstellt, dass in der Vergangenheit schon einige energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Für die energetischen Komplettanierung wurden Preise für Dach-, Kellerdecken- und Fassadendämmung, sowie Kosten für den Einbau neuer Fenster und einer Wärmepumpe summiert. Um mögliche Preisunterschiede bei den Handwerksleistungen verschiedener Bundesländer abzudecken, wurden die Preise der Maßnahmen um die Abweichung der Verbraucherpreise der einzelnen Länder zum Bundesweiten Verbraucherpreisindex bereinigt.

Statistisches Bundesamt (Destatis 2019): Wohnen in Deutschland, Mikrozensus Zusatzerhebung 2018, Wiesbaden 2019.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) 2022: Wohnungsbau, die Zukunft des Bestandes, Bauforschungsbericht Nr. 82, Kiel 2022.

Bundesagentur für Arbeit (2022): Sozialversicherungspflichtige Bruttoarbeitsentgelte.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2022): Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch, Bestandsaufnahme und zukünftige Entwicklung; in BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2022, 2022.

DAA GmbH: Effizienzhaus-online, <https://www.effizienzhaus-online.de/>, zuletzt abgerufen am 02.02.2023.

IfD Allensbach (2022): Wohnsituation in der Bevölkerung in Deutschland nach Altersgruppen im Jahr 2022, Allensbach 2022.

Schleich J., Faure C., Meissner T. (2019): Adoption of retrofit measures among homeowners in EU countries: The effects of access to capital and debt aversion, Karlsruhe 2019.

Statistisches Bundesamt (Destatis 2022): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, 4. Vierteljahr 2021, Wiesbaden 2022.