

Wohneigentum in Deutschland

Teil 5: Heizsysteme von Selbstnutzern und Finanzierungspotenziale für energetische Sanierung

Endbericht



empirica

Auftraggeber

LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin

Auftragnehmer

empirica ag

Büro: Berlin

Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin

Telefon (030) 88 47 95-0

Fax (030) 88 47 95-17

www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Dr. Reiner Braun und Prof. Dr. Harald Simons (HTWK Leipzig)

Projektnummer

2023059

Berlin, 25. Juli 2023

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	ii
Teil 5: Potenziale für energetische Sanierung	1
1. Vorbemerkungen zur Nachhaltigkeit	1
2. Wer heizt wie in Deutschland?	2
2.1 Miete vs. Selbstnutzung	2
2.2 Selbstnutzer nach Alter: Sanierung im Generationenübergang	4
3. Finanzierungsquellen für energetische Sanierung	8
3.1 Vorbemerkungen zur Finanzierung energetischer Sanierungen	8
3.2 Vorhandenes Geldvermögen	10
3.3 Fremdfinanzierungspotenzial – Modellrechnung	13
4. Skizze einer effizienten Förderung	16
5. Anhang: Tabellen und Diagramme	17
5.1 OLS-Regression des Geldvermögens	17
5.2 Streuung von Geldvermögen und Finanzierungspotenzial	19

ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

Teil 5: Potenziale für energetische Sanierung

Bei selbstgenutzten Wohnungen kommen öfter als bei Mietern Block-/Zentralheizungen und stattdessen seltener Fernwärme zum Einsatz. Stärker unterscheiden sich die überwiegend eingesetzten Energiearten: Vor allem Öl, aber auch Gas kommt bei Selbstnutzung häufiger zum Einsatz. Auf der anderen Seite sind aber auch nachwachsende und nachhaltige Energien bei Selbstnutzung eher anzutreffen: insgesamt werden **10% der selbst genutzten Wohnungen grün beheizt, während es bei vermieteten nur 4% sind.**

Die Unterschiede in der Energieart resultieren allerdings weder direkt noch ausschließlich aus der Nutzungsart. So ist zu berücksichtigen, dass Selbstnutzung eher in Kleinstädten zu beobachten ist, wo es seltener Fernwärme gibt. Dafür wohnt jeder sechste Selbstnutzer in einem Neubau, was den höheren Anteil grüner Energien erklären dürfte. Die gute Nachricht: **Bei selbst nutzenden Ersterwerbten im Bestand werden Heizungen im Generationenübergang energetisch ertüchtigt.** Bei Mietern sind solche Generationeneffekte dagegen nicht zu beobachten.

Bestandshalter sparen bislang nicht explizit auf sehr umfassende energetische Sanierungen an. So gesehen steht das vorhandene Geldvermögen streng genommen auch nicht für energetische Sanierungszwecke zur Verfügung. Vielmehr wurde dies für andere Fährnisse des Lebens angespart. Dies gilt erst recht für diejenige Größenordnung von Ersparnissen, die auch bei sonst vergleichbaren Mietern zu beobachten ist. Doch selbst wenn man unterstellt, dass vorhandene Geldvermögen für eine energetische Sanierung eingesetzt werden können, gibt es aber eine **nennenswerte Anzahl an Eigentümern, die dafür keine ausreichend hohen Ersparnisse von beispielsweise 20.000 bis 50.000 Euro vorweisen können.**

Alternativ können Sanierungen auch fremdfinanziert werden. Das **rechnerisch tragbare Kreditpotenzial zur Fremdfinanzierung energetischer Sanierungen** liegt jedoch vor allem für junge Familien und über 70-Jährige **nicht höher als das vorhandene Geldvermögen.** Eine Kumulation der Fremdfinanzierungspotenziale mit dem vorhandenen Geldvermögen dürfte sich in den allermeisten Fällen wiederum verbieten, da letztere meist schon für andere Dinge eingeplant sind.

Fazit: Gezielte Förderung notwendig für rasche energetische Sanierungserfolge

Im Ergebnis dürfte eine rasche Erhöhung der energetischen Sanierungsquote bei Bestandhaltern nicht ohne relevante Förderung zu erzielen sein. Das gilt vor allem für solche Bestände, in denen es nicht damit getan wäre, lediglich die Heizung auszutauschen. **Kriterium für einen Förderbedarf** sollten jedoch nicht allein das Einkommen oder das Geldvermögen sein. Zur Minimierung von Mitnahmeeffekten bei Anreizen für eine rasche Erhöhung der energetischen Sanierungsquote sollte sich der Förderbedarf – analog zum Wohngeld – vielmehr an der **langfristigen Belastung durch Wohnkosten** orientieren, wie sie sich durch bereits laufende, vertraglich vereinbarte Zinsleistungen ergibt. So wäre es möglich, frisch gebackene Ersterwerber, einkommensbedingte Schwellenhaushalte oder Selbstnutzer mit hohen Zinssätzen stärker zu fördern als bereits schuldenfreie oder noch zu Niedrigzinsen verschuldete Haushalte.

TEIL 5: POTENZIALE FÜR ENERGETISCHE SANIERUNG

Die vorliegende Studie untersucht den Zusammenhang von Nachhaltigkeit der Wärmeversorgung mit dem Wohnstatus „Selbstnutzer“ sowie die Finanzierungspotenziale zur Erhöhung der Nachhaltigkeit. Dazu werden auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) zunächst die Heizsysteme und verwendeten Energiearten analysiert (vgl. Kap. 2) und anschließend den liquiden bzw. mobilisierbaren Finanzmitteln zur energetischen Sanierung gegenübergestellt (vgl. Kap. 3). Vorab werden die zur Verfügung stehenden Informationen zu Heizsystemen und Energiearten entsprechend ihrer Nachhaltigkeit eingestuft (vgl. Kap. 1).

Auch eine Studie des Öko-Instituts hat bereits mit Daten der EVS die ökologischen und sozialen Auswirkungen energetischer Sanierungen untersucht.¹ Allerdings lag der Schwerpunkt dort auf Einkommensbelastungen und Energieverbräuchen, während unsere Studie einen genaueren Blick auf die Streuung der Vermögensausstattung und die unterschiedlichen Energiearten bei der Beheizung wirft.

In einer weiteren Studie zu diesem Themenbereich hat db research ein Wohngebäude-Klima-Modell entwickelt, das auf den Eigenschaften von Wohnungen, deren Architektur, deren Dämmungen, Sanierungen sowie Heizungen basiert.² Damit lassen sich der aktuelle Energieverbrauch sowie der CO₂-Ausstoß ermitteln und die Auswirkungen des Einbaus von Wärmepumpen oder eine Erhöhung der Fernwärmeanschlüsse modellieren.

1. Vorbemerkungen zur Nachhaltigkeit

Datenbasis der vorliegenden Analyse ist die EVS aus dem Jahr 2018. Die EVS beschäftigt sich nicht explizit mit dem energetischen Zustand von Immobilien. Wohl aber werden Informationen zum überwiegenden Heizsystem der Hauptwohnung privater Haushalte als auch zur überwiegenden Energieart der Heizung abgefragt. Allerdings kann daraus kein eindeutiges Ranking nach der Nachhaltigkeit – gemessen an Energieeffizienz und CO₂-Verbrauch – abgeleitet werden.

So wird bei der Erfassung des **Heizsystems** nur nach den vier Kategorien

- Fernheizung
- Block-, Zentralheizung
- Etagenheizung
- Einzel- und / oder Mehrraumöfen

gefragt. Eine Fernheizung könnte die nachhaltigste Variante sein, weil hier effizient in großen Systemen Wärme produziert wird, jedoch verwenden zumindest derzeit noch viele Anbieter überwiegend fossile Energiearten. Eine „Block-, Zentralheizung“ kann effizienter

¹ Schumacher, K., Nissen, C. und Braungardt, S. (2022), „Energetische Sanierung schützt Verbraucher*innen vor hohen Energiepreisen – Vorschläge für eine soziale Ausrichtung der Förderung“, Kurzstudie des Öko-Instituts im Auftrag der Deutschen Umwelthilfe.

² Möbert, J. (2023), „Ein Wohngebäude-Klima-Modell für Deutschland“, erschienen im „Deutschland Monitor“ von db research.

Wärme produzieren und einfacher umgerüstet werden als eine Etagenheizung. Die geringste Nachhaltigkeit und Effizienz dürften „Einzel- und / oder Mehrraumöfen“ aufweisen – insbesondere soweit sie nicht mit regenerativen Energien betrieben werden.

Bei der Erfassung der **Energieart** werden die sechs Kategorien

- Heizöl
- Gas
- unbekannt (Fernwärme)
- Strom
- feste Brennstoffe (z.B. Holz, Kohle, Pellets)
- Sonstiges (z.B. Erdwärme, Sonnenenergie)

unterschieden. Geht man davon aus, dass Kohle als fester Brennstoff allenfalls noch in älteren Gebäuden zur Verwendung kommt und dass „Fernwärme“ wie „Strom“ zumindest derzeit noch aus fossilen, nicht nachwachsenden Energien erzeugt werden, dann sollten die sechs Kategorien der Energieart in der genannten Reihenfolge nach ihrer Nachhaltigkeit korrekt sortiert sein.

Man kann beim Heizsystem wie auch bei der Energieart zu einer abweichenden Einschätzung kommen. Zur Vereinfachung der nachfolgenden Argumentation unterstellen wir aber die beiden hier gelisteten Rankings als „korrekt sortiert“ entsprechend der jeweiligen Nachhaltigkeit.

2. Wer heizt wie in Deutschland?

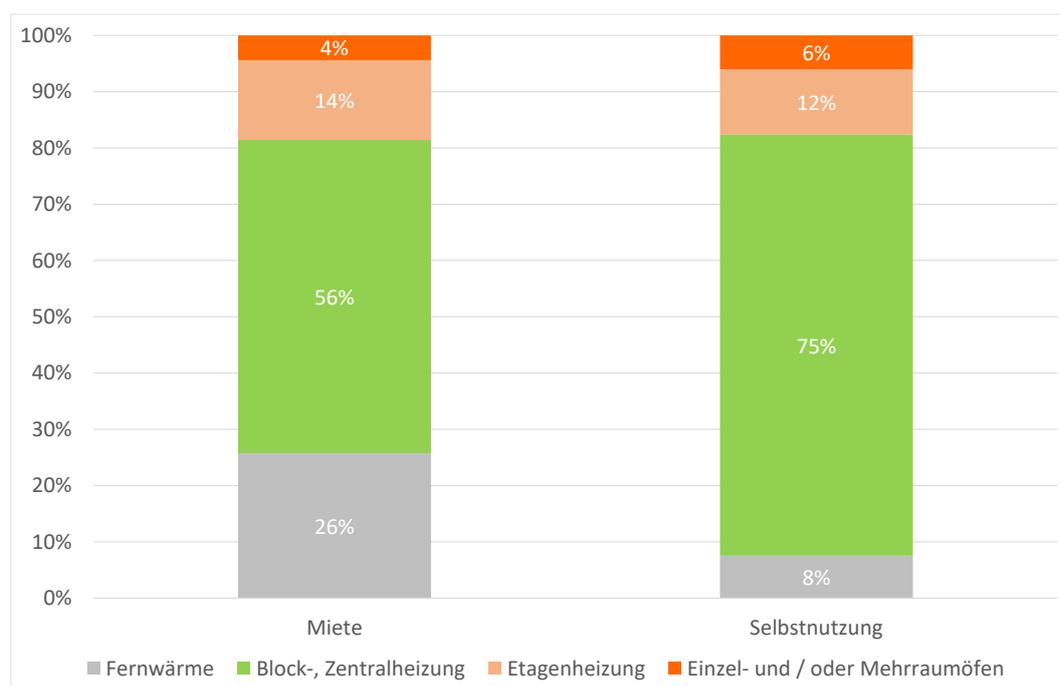
Die folgenden Analysen geben eine Antwort darauf, mit welchen Systemen Mieter und Selbstnutzer ihre Wohnung heizen und welche Energiearten dabei überwiegend zum Einsatz kommen (Abschnitt 2.1). Außerdem zeigen sie die Veränderungen auf, die sich bei Selbstnutzern im Generationenübergang ergeben; vergleichbare Effekte bei Mietern sind dagegen nicht zu beobachten (Abschnitt 2.2).

2.1 Miete vs. Selbstnutzung

Das überwiegende Heizsystem bei vermieteten und selbst genutzten Wohnungen unterscheidet sich vor allem darin, dass bei Mietwohnungen öfter Fernwärme und stattdessen seltener Block-/Zentralheizungen zum Einsatz kommen (vgl. Abbildung 1). Etagenheizungen und Öfen haben dagegen in beiden Nutzungsarten eine ähnliche Verbreitung.

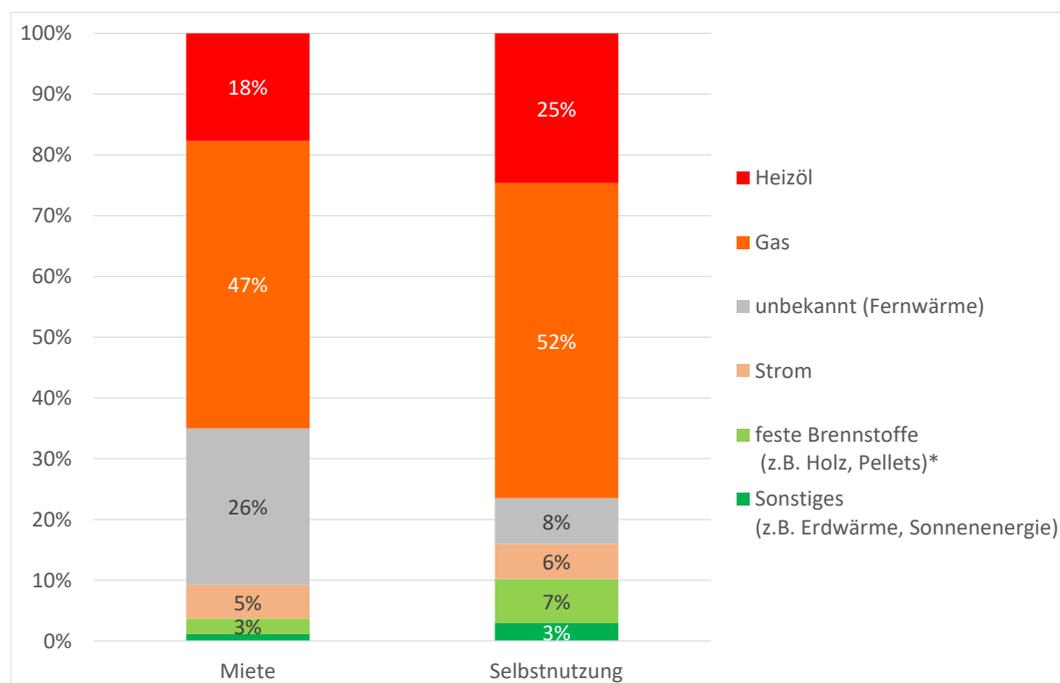
Etagenheizungen und Öfen sind im Hinblick auf eine Umrüstung hin zu mehr Nachhaltigkeit aus zwei Gründen problematisch. Zum einen liegen in den entsprechenden Gebäuden keine wohnungsübergreifenden Leitungsnetze vor. Deswegen sind für eine energetische Sanierung aufwändige Arbeiten erforderlich, die zuweilen auch die vorübergehende Umsetzung der Bewohnerschaft erfordern können. Zum anderen verlieren die betroffenen Haushalte die „Souveränität über ihre Heizkosten“, da anschließend eine zentrale Steuerung erfolgt und damit nicht mehr ausschließlich über den individuellen Verbrauch, sondern auch über anteilige Wohnflächen abgerechnet werden muss.

Abbildung 1: Überwiegendes Heizsystem – Miete vs. Selbstnutzung



Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Abbildung 2: Überwiegende Energieart – Miete vs. Selbstnutzung



*in älteren Gebäuden auch Kohle

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Wer heizt „nachhaltiger“?

Die überwiegende Energieart bei vermieteten und selbst genutzten Wohnungen unterscheidet sich erheblich mehr als das Heizsystem. Vor allem Öl kommt bei Selbstnutzung noch häufiger zum Einsatz und auch Gas etwas öfter (vgl. Abbildung 2). Auf der anderen Seite sind aber auch nachwachsende und nachhaltige Energien bei Selbstnutzung eher anzutreffen: insgesamt werden 10% der selbst genutzten Wohnungen grün beheizt, während es bei vermieteten nur 4% sind. Lediglich Fernwärme ist bei Selbstnutzung seltener im Einsatz (8% ggü. 26% bei Miete).

Die Unterschiede in der Energieart resultieren allerdings weder direkt noch ausschließlich aus der Nutzungsart. So ist zu berücksichtigen, dass Selbstnutzung eher in Kleinstädten zu beobachten ist, wo es seltener Fernwärme gibt. Tatsächlich wohnen 80% der Selbstnutzer in Städten unter 100 Tsd. Einwohnern (Miete: 54%), aber nur 8% in Städten über 500 Tsd. Einwohnern (Miete: 22%). Dafür wohnt jeder sechste Selbstnutzer (17%) in einem Neubau, der nach dem Jahr 2000 errichtet wurde, während dies nur auf jeden 13. Mieter zutrifft (8%); insbesondere dies dürfte den höheren Anteil grüner Energien bei Selbstnutzern erklären. Immerhin jeder fünfte Selbstnutzer wohnt außerdem in einem Mehrfamilienhaus (21%; Mieter: 80%).

2.2 Selbstnutzer nach Alter: Sanierung im Generationenübergang

Mieter und Selbstnutzer unterscheiden sich nicht nur im Hinblick auf Gemeindegröße, Baualter und Objektart, sondern auch im Hinblick auf das Lebensalter. Tatsächlich ist die Hälfte aller Miethaushalte unter 50 Jahre alt (50%), bei Selbstnutzern aber nur jeder dritte (31%). Wohneigentum zur Selbstnutzung wird in Deutschland eben erst in der späteren Familienphase gekauft und daher eher in der zweiten Lebenshälfte gehalten. Im Unterschied zum Mieter bestimmt in Folge dann auch das Lebensalter zu einem sehr viel höheren Ausmaß über den Grad der energetischen Effizienz der bewohnten Wohnung.

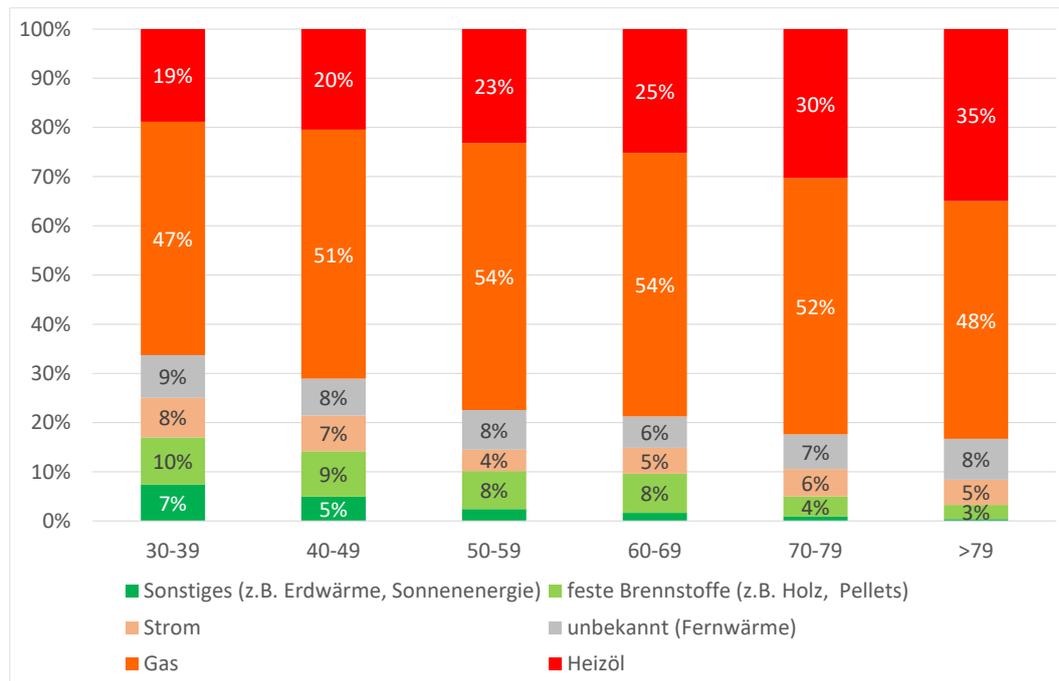
Bäder oder Küchen werden in einem Mietshaus meist beim Mieterwechsel und nur in der betreffenden Wohnung saniert. Anders sieht es bei Versorgungsleitungen und damit insbesondere bei der Heizung aus: diese wird in aller Regel „am Stück“ im ganzen Haus erneuert – und damit unabhängig von der Lebensphase der Bewohner.

Anders bei Selbstnutzern. Hier wird beim Einzug in ein gebrauchtes Eigenheim häufig alles neu gemacht: angefangen von Bad und Küche bis hin zu Versorgungsleitungen und damit auch zur Heizung. Im Ergebnis werden bei Selbstnutzern Heizungen tendenziell im Generationenübergang energetisch ertüchtigt.

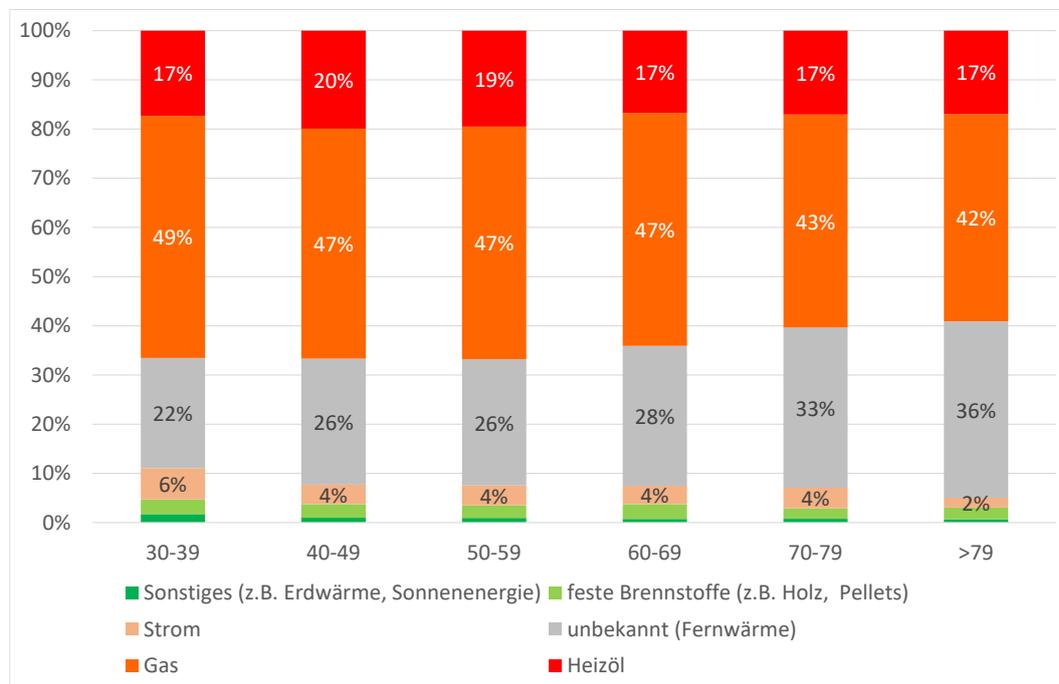
In der Folge ist dann auch die „grüne“ Heizquote bei jüngeren Selbstnutzern höher als bei älteren (vgl. Abbildung 3a). Während insgesamt nur 16% aller Selbstnutzer „grün“ heizen (Strom, feste Brennstoffe, sonstiges; vgl. Abbildung 2), sind es bei den 30-39-Jährigen 25%. Selbst wenn Fernwärme ebenfalls „grün“ umgerüstet wäre, hätten junge Selbstnutzer (34%) eine genauso hohe „grüne“ Quote wie junge Mieter (33%). Dies gilt im Übrigen auch dann noch, wenn man nur einzelne Baualtersklassen betrachtet (vgl. Abbildung 4)

Abbildung 3: Überwiegende Energieart – alle Baualtersklassen

a) Selbstnutzer nach Altersjahrgang



b) Mieter nach Altersjahrgang

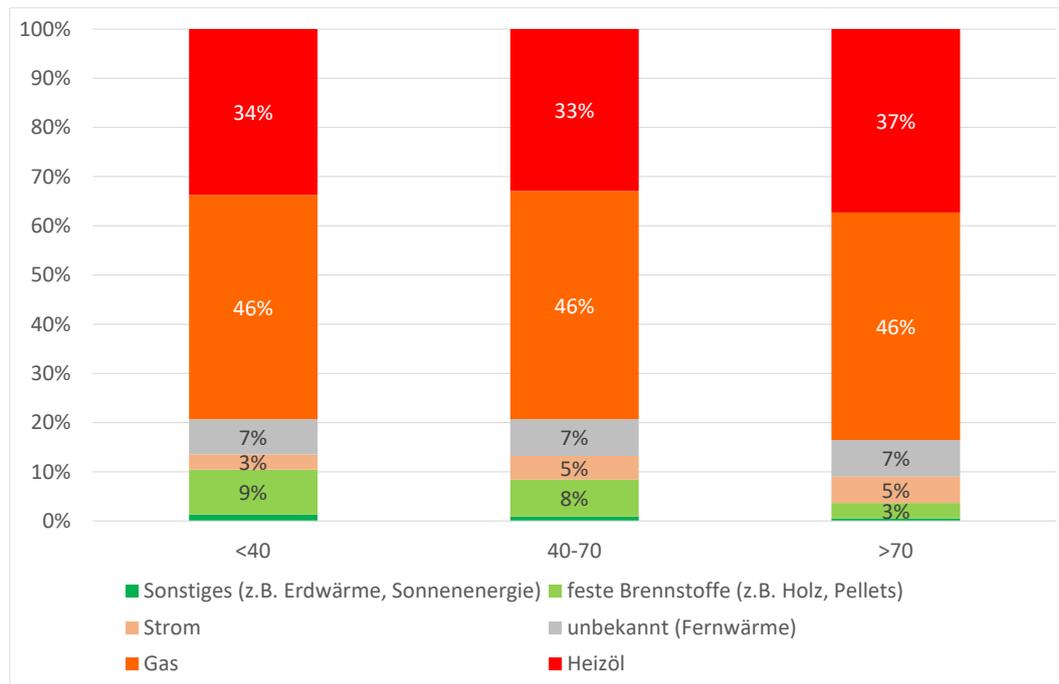


*in älteren Gebäuden auch Kohle

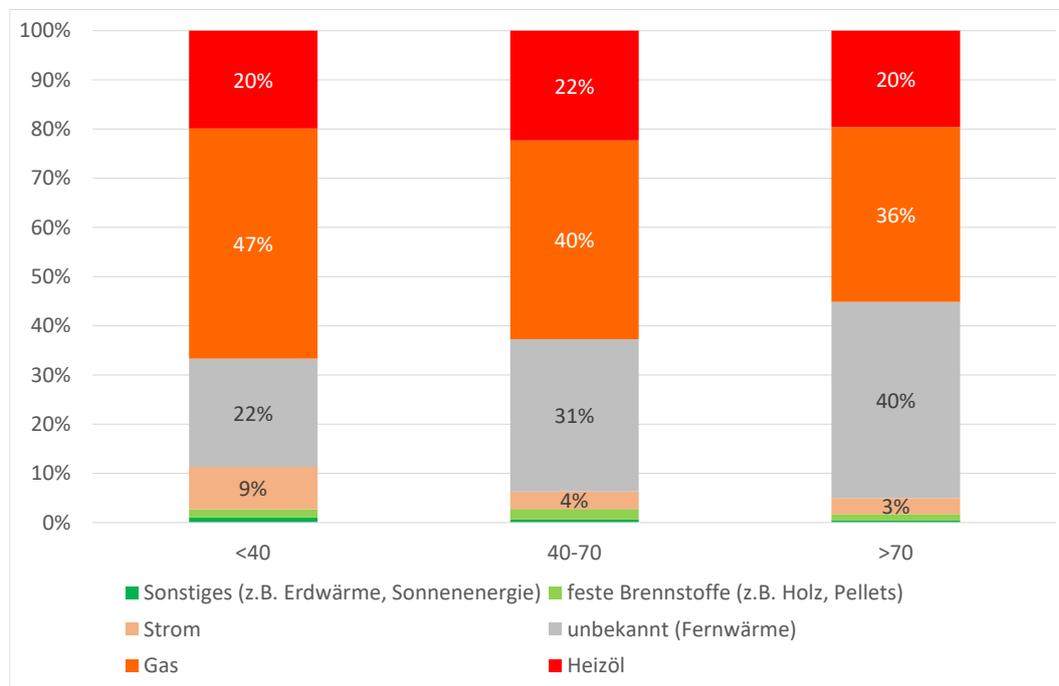
Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Abbildung 4: Überwiegende Energieart - Baualtersklasse 1949-90

a) Selbstnutzer nach Altersjahrgang



b) Mieter nach Altersjahrgang



*in älteren Gebäuden auch Kohle

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

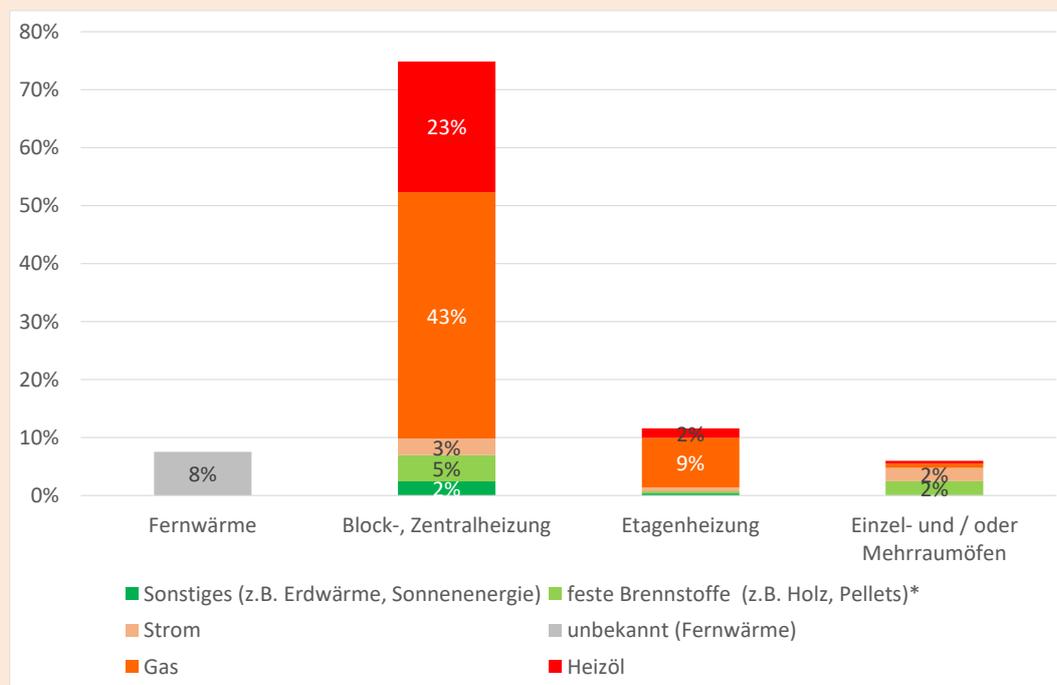
Bei Mietern dagegen sind solche Generationeneffekte kaum zu beobachten (vgl. Abbildung 3b). Der Generationeneffekt bei den Selbstnutzern zeigt außerdem, dass regenerative Energien hauptsächlich Ölheizungen ersetzen: deren Quote liegt bei den Jüngeren niedriger als bei Älteren – auch dies ist bei Mietern nicht zu beobachten. Als Zwischenfazit kann damit festgehalten werden, dass der Bestandserwerb durch junge Selbstnutzer einen erheblichen Fortschritt für den energetischen Gebäudezustand bedeutet.³

Exkurs: Kombinationen von Heizsystem und Energieart bei Selbstnutzung

a) Zentralheizung

Der typische Selbstnutzer (75%; vgl. Abbildung 5, zweite Säule) hat eine Zentralheizung, meist wird diese mit Gas betrieben (43%), etwas seltener mit Öl (23%). Zentralheizungen finden sich etwas öfter in Kleinstädten unter 100 Tsd. Einwohnern (78%) als in Großstädten mit mehr als 500 Tsd. Einwohnern (57%).

Abbildung 5: Heizsystem und überwiegende Energieart –Selbstnutzung



*in älteren Gebäuden auch Kohle

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

³ Der Ersatz von Gasheizungen dürfte bislang seltener stattgefunden haben, weil es lange Zeit nicht bzw. kaum als problematischer Brennstoff galt.

b) Etagenheizung

Weitere 12% der Selbstnutzer haben eine Etagenheizung, die fast immer mit Gas betrieben wird (9%). Etagenheizungen finden sich eher in Großstädten über 500 Tsd. (22% ggü. 12% insg.) und in MFH (19% ggü. 10% insg.).

c) Öfen

Etwa 6% aller Selbstnutzer haben eine Ofenheizung. Diese werden meist mit Strom (2% aller Selbstnutzer) oder festen Brennstoffen (2% aller Selbstnutzer) betrieben.

Große Unterschiede hinsichtlich der Energieart gibt es allerdings nach Gebäudetypen: so werden Öfen in MFH überwiegend mit Strom (55%), in EZFH v.a. mit Feststoffen oder Strom und nur in EFH in relevantem Ausmaße auch mit Sonne oder Erdwärme. Öfen finden sich eher in Kleinstädten unter 100 Tsd. Einwohnern (7% ggü. 4% in Großstädten über 100 Tsd.) und in EZFH (7% ggü. 3% in MFH).

d) Fernheizung

Etwa 8% aller Selbstnutzer haben eine Fernheizung. Mit welcher Energieart diese betrieben werden ist nicht Gegenstand der Erhebung der EVS. Fernheizungen finden sich eher in Großstädten über 500 Tsd. Einwohnern (18% ggü. 8% insg.) und in MFH (19% ggü. 8% insg.).

3. Finanzierungsquellen für energetische Sanierung

Die folgenden Analysen geben eine Antwort darauf, welche Finanzierungsmittel Selbstnutzern rein rechnerisch zur Verfügung stehen, um ihre Heizsysteme nachhaltig zu sanieren. Dabei wird unterschieden nach Eigenkapitalmitteln in Form bereits angesparter Geldvermögen (Abschnitt 3.2) und Fremdkapitalmitteln in Form tragbarer Kredite (Abschnitt 3.3). Vorab erfolgen ein paar generelle Vorbemerkungen zur Finanzierung energetischer Sanierungen (Abschnitt 3.1).

3.1 Vorbemerkungen zur Finanzierung energetischer Sanierungen

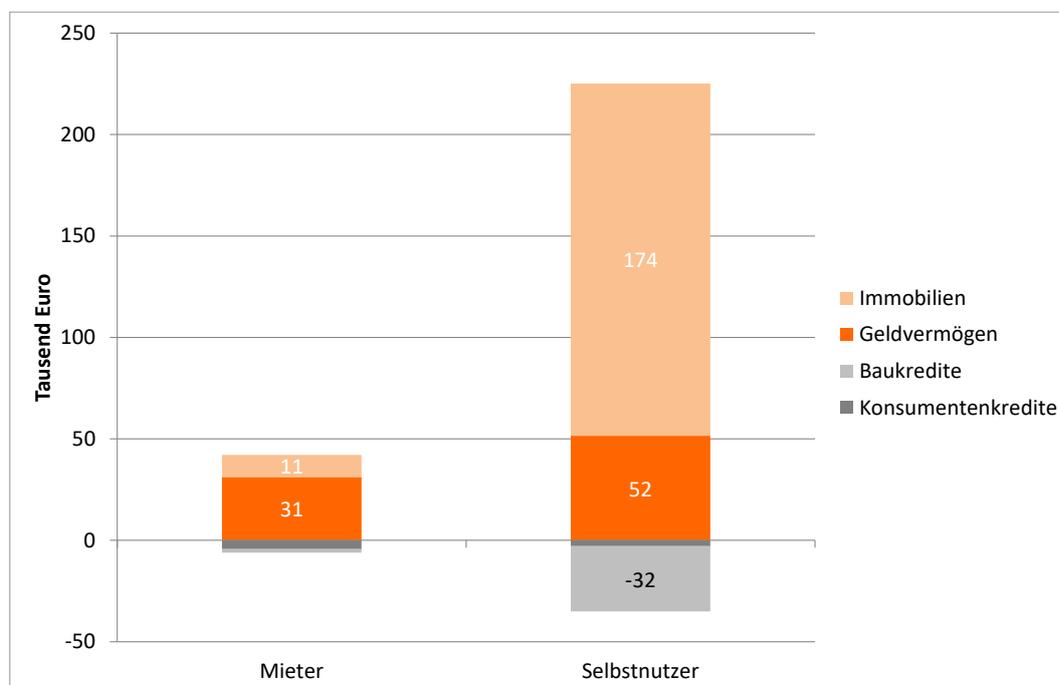
Angesichts der enormen Wertzuwächse in den vergangenen Jahren könnte man versucht sein zu argumentieren, dass energetische Sanierungskosten für Immobilienbesitzer unterm Strich überhaupt nicht relevant ins Gewicht fallen. Denn wer zuvor ohne eigenes Zutun massive Wertsteigerungen erlebt hat, kommt dann auch nicht in Bedrängnis, wenn jetzt ein Teil davon für Sanierungspflichten wieder verloren geht. Aber stimmt das so?

- Zunächst einmal senkt eine Sanierungspflicht den Wert einer Immobilie unmittelbar – im Prinzip um die Höhe der Sanierungskosten. Das zur Sanierung erforderliche Eigenkapital schrumpft also erstmal wieder.

- Dann kommt hinzu, dass ältere Selbstnutzer – vor allem in demografischen Schrumpfungsregionen – ihre Immobilie nicht (ohne weiteres) beleihen können. Das schreibt nicht zuletzt die Wohnimmobilienkreditrichtlinie vor.
- Damit bleibt vielen Selbstnutzern zur Sanierung nur das liquide Geldvermögen, was aber nur einen kleinen Bruchteil ihres Gesamtvermögens darstellt (vgl. Abbildung 6).
- Aber auch davon muss noch etwas abgezogen werden. Im Prinzip der Betrag, den vergleichbare Mieter ebenfalls angespart haben. Dabei handelt es sich um Rücklagen, die für Auto oder Waschmaschine, nicht aber für Sanierung angespart wurden.

Abbildung 6: Gesamtvermögen am Vorabend des Ruhestandes 2018

Auswahl: 50- bis 59-jährige Haushalte mit Einkommen 1.700-2.300 Euro/Monat



Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.12.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Im Ergebnis sind Selbstnutzer zwar recht vermögend und insbesondere vermögender als dem Alter und Einkommen nach vergleichbare Mieter. Aber gemessen daran sind sie kurzfristig wenig liquide. Langfristig könnten sie die Immobilie verkaufen, um so ihre Liquidität zu erhöhen. Allerdings ergibt dies keinen Sinn im Zusammenhang mit einer energetischen Sanierung. Denn ohne Immobilie gäbe es dann auch nichts mehr zu sanieren.

Auf sehr umfassende energetische Sanierung gab es bislang kein explizites Vorsparen

Insbesondere kann auch gezeigt werden, dass es bislang kein explizites Vorsparen auf sehr umfassende energetische Sanierung gegeben hat. Wäre dies der Fall, müssten nämlich

Selbstnutzer mit Öl- oder Gasheizung höhere Geldvermögen angespart haben als sonst identische Selbstnutzer mit nachhaltigem Heizsystem.

Regressionsrechnungen, die um Effekte von Alter, Einkommen, Region, Haushaltstyp, Beruf und Bausparen bereinigen, zeigen jedoch: Es gibt bei Selbstnutzern **keine signifikanten Unterschiede im Geldvermögen** nach Baualtersklasse⁴, Energieart, Heizart oder Objekttyp (vgl. OLS-Regression im Tabellenanhang). D.h. man hat nicht mehr gespart als andere, auch wenn man bislang energetisch „schlecht“ gewohnt hat.

Zwischenfazit

Selbstnutzer haben zwar größere Geldvermögen angespart als Mieter, aber Selbstnutzer mit Ölheizung haben nicht mehr vorgespart als solche mit Wärmepumpe. Daraus lässt sich schließen, dass Bestandshalter bislang nicht explizit auf sehr umfassende, fossile Energie vermeidende energetische Sanierung vorgespart haben. Im Umkehrschluss steht daher streng genommen nicht einmal das vorhandene Geldvermögen dafür zur Verfügung (vgl. Abschnitt 3.2). Denn das wurde ja für andere Fährnisse des Lebens angespart, für die es dann nicht mehr zur Verfügung stünde. Das würde bedeuten, dass entsprechende Sanierungen fremdfinanziert werden müssten. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass die Rückzahlung entsprechender Kredite nicht zu einer finanziellen Überforderung führen darf (vgl. Abschnitt 3.3).

3.2 Vorhandenes Geldvermögen

Im Mittel hat ein typischer Selbstnutzer am Vorabend zum Ruhestand erheblich mehr Vermögen angesammelt als vergleichbare Mieter, aber insbesondere in Form der Immobilie (vgl. Abbildung 6). Betrachtet man nur das Geldvermögen, dann relativieren sich die Unterschiede schon ganz erheblich (vgl. OLS-Regression im Anhang). Zwar besitzt der Eigentümer dann im Durchschnitt immer noch ein etwas höheres Vermögen als vergleichbare Mieter (das gilt v.a. für über 50-jährige Selbstnutzer; vgl. OLS-Regression im Anhang). Allerdings hat er auch ein zusätzliches Vorsorgemotiv, denn er muss für drohende Instandhaltungen wie Heizung, Fenster, Fassade oder Dach vorsparen. Außerdem drücken den Eigentümer oft noch gewisse Restschulden, die das netto verfügbare Vermögen schmälern bzw. deren Rückzahlung das Einkommen belastet. Streng genommen ist es daher nicht fair, sämtliche vorhandenen Geldvermögen als Finanzierungsquelle für eine energetische Sanierung in Betracht zu ziehen.

Im Folgenden abstrahieren wir von dieser Einschränkung und betrachteten damit im Ergebnis eher eine Obergrenze der möglichen Finanzierungspotenziale durch vorhandenes Eigenkapital.

Wichtiger als das mittlere Geldvermögen oder Finanzierungspotenzial ist jedoch dessen Streuung. Deswegen werden im Folgenden Streuungsmaße statt Mittelwerte betrachtet.

⁴ Bei Einbeziehung der Baualtersklassen hätten Selbstnutzer in Baujahrgängen vor 1991 bzw. nach 2001 (zwar) signifikant (aber) weniger Vermögen als Selbstnutzer im Baujahrgang 1991-2001. Allerdings dürfte der Baujahrgang mit dem Alter der Bewohner korrelieren, weswegen dieses Ergebnis nicht interpretierbar wäre (d.h. mutmaßlich wohnen Jüngere in jüngeren Baujahrgängen und haben weniger Geldvermögen, weil sie die Immobilie gerade erst gekauft haben bzw. wohnen Ältere mutmaßlich in älteren Baujahrgängen und haben weniger Geldvermögen, weil ihr Erwerbsleben unter anderen, schlechteren Rahmenbedingungen ablief und sie deswegen in absoluten Beträgen weniger sparen konnten).

So kann zum Beispiel die Frage beantwortet werden, wie viele Selbstnutzer zum Beispiel ein Finanzierungspotenzial von mindestens 25.000 oder 50.000 Euro haben.

Selbstnutzer nach Altersklassen

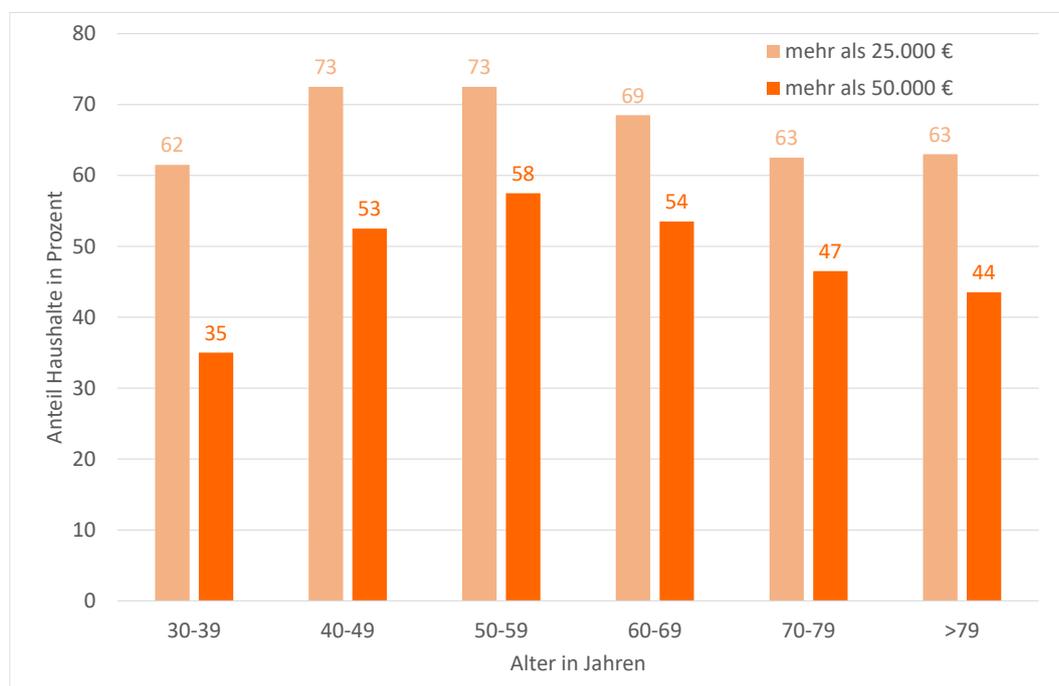
Betrachtet man zunächst alle Selbstnutzer in verschiedenen Altersklassen, zeigen sich typische Unterschiede. Da Geldvermögen im Laufe des Lebens angesammelt werden, haben ältere Haushalte grundsätzlich mehr Vermögen angespart (vgl. Abbildung 11 im Anhang: die Kurven der 30- bis 39-Jährigen liegen niedriger als etwa die der 60- bis 69-Jährigen). Bei über 70-Jährigen kommt ein Kohorteneffekt hinzu: diese Geburtsjahrgänge haben unter anderen, schlechteren Rahmenbedingungen gespart und konnten in ihrem Arbeitsleben daher nur geringe Ersparnisse erbringen.

Gleichwohl unterscheiden sich auch die angesparten Vermögen innerhalb der einzelnen Generationen. So gibt es zum Beispiel in allen Altersschichten Haushalte mit einem Geldvermögen von mehr als 50.000 Euro. Allerdings zählen dazu nur 35% der 30- bis 39-Jährigen, aber 54% der 60- bis 69-Jährigen (vgl. Abbildung 7).

Im Ergebnis haben vor allem die frisch gebackenen Selbstnutzer (30- bis 39-Jährige) und Selbstnutzer im späteren Ruhestand (ab 70 Jahre) ein recht geringes Finanzierungspotenzial für sehr umfassende energetische Sanierungen.

Abbildung 7: Anteil Haushalte mit mehr als ... € Geldvermögen

Auswahl: Selbstnutzer nach Altersjahrgang



Lesebeispiel: 54% (69%) aller 60- bis 69-jährigen Selbstnutzer haben ein Geldvermögen von mehr als 50.000 (25.000) Euro.

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

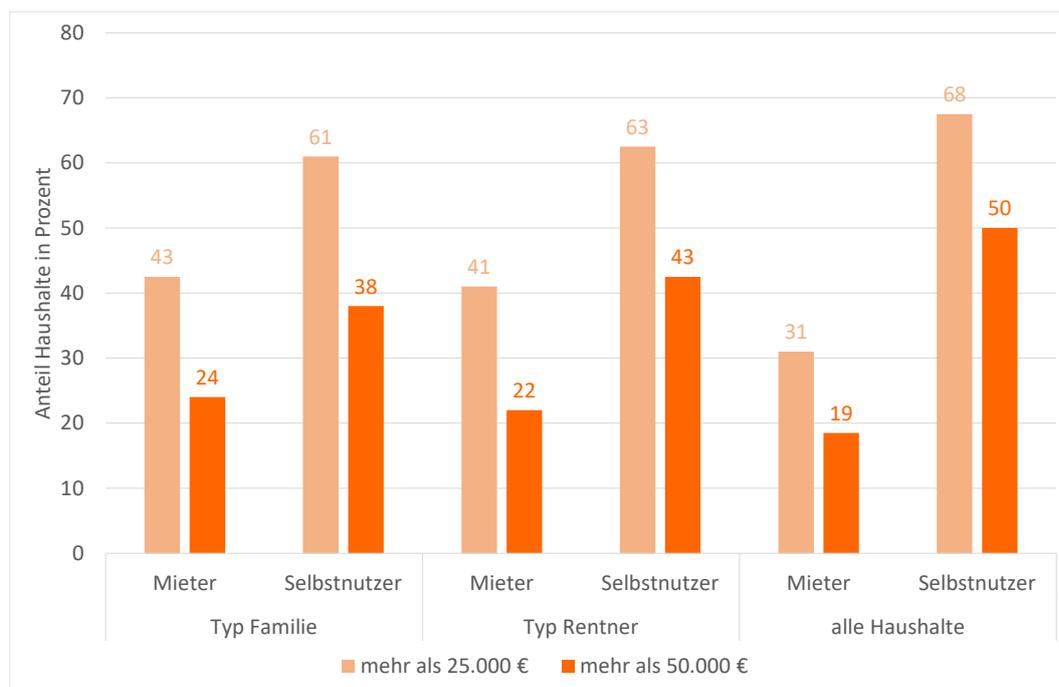
Selbstnutzer vs. Mieter nach Haushaltstypen

Im Folgenden werden zwei typische Konstellationen von Alter, Einkommen und Haushaltsgröße betrachtet: Zum einen eine junge Familie (Paar mit Kind/ern, 40-49 Jahre, 3-4.000 netto) und zum anderen ein Rentnerhaushalt (kinderlos lebendes Paar, 70-79 Jahre, 2-3.000 netto). Beide Konstellationen werden sowohl mit Wohnstatus Mieter als auch Selbstnutzer analysiert (vgl. Abbildung 8).

Im Mittel haben die Mieterhaushalte bei beiden Haushaltstypen ein Vermögen von etwa 20.000 Euro, während die sonst identischen Selbstnutzerhaushalte im Mittel etwa doppelt so hohe Geldvermögen vorweisen können (vgl. Median bzw. 50%-Wert in Abbildung 12 im Anhang). Dennoch haben nur 38% der hier betrachteten Selbstnutzer-Familien ein Vermögen von mehr als 50.000 Euro (61% mehr als 25.000 Euro). Auch bei den hier betrachteten Selbstnutzer-Rentnern haben nur 43% ein Geldvermögen von mehr als 50.000 Euro (63% mehr als 25.000 Euro).

Abbildung 8: Anteil Haushalte mit mehr als ... € Geldvermögen

Auswahl: Familien und Rentner



Definition: Familie = Paar mit Kind(ern), 40-49 Jahre, 3.000-4.000 Euro monatliches Haushaltsnettoeinkommen | Rentner = Paar ohne Kind(er), 70-79 Jahre, 2.000-3.000 Euro monatliches Haushaltsnettoeinkommen.

Lesbeispiel: mehr als 50.000 (25.000) Euro Geldvermögen haben als „Familie“ nach obiger Definition 38% (61%) der Selbstnutzer bzw. 24% (43%) der Mieterhaushalte | alle Haushalte = sämtliche Mieter bzw. Selbstnutzer.

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Zwischenfazit

Selbst wenn man unterstellt, dass eine energetische Sanierung - nach Förderung - nicht mehr als beispielsweise 25.000 oder 50.000 Euro kostet, gibt es jeweils einen nennenswerten Anteil an Eigentümern von 32% bis 50%, die dafür keine ausreichend hohen Ersparnisse vorweisen können (nur 68% bzw. 50% aller Selbstnutzer haben mehr als 25.000 bzw. 50.000 Euro; vgl. rechtes Säulenpaar in Abbildung 8). Absolut betrachtet sind das rund sechs bis neun Millionen Selbstnutzerhaushalte.

Darüber hinaus dürften die allermeisten Haushalte die vorhandenen Vermögen bereits für andere Dinge als energetische Sanierungen angespart und eingeplant haben. Dies gilt zumindest für diejenige Größenordnung von Ersparnissen, die auch bei sonst vergleichbaren Mietern zu beobachten ist.

3.3 Fremdfinanzierungspotenzial – Modellrechnung

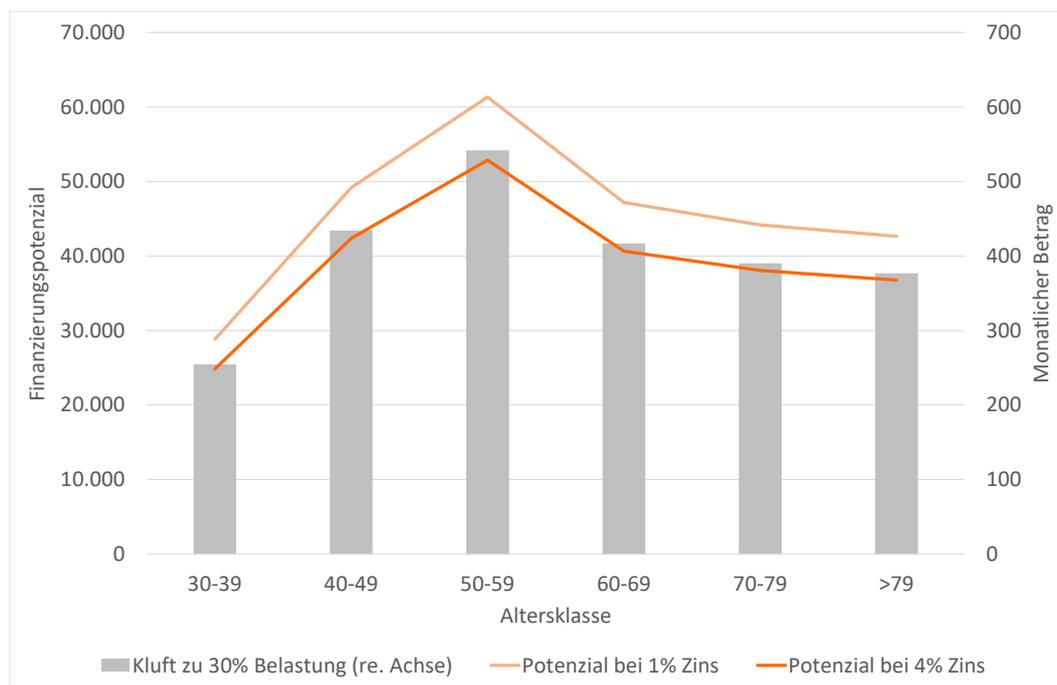
Wer nicht ausreichend vorgespart hat, kann natürlich auch nachsparen, sprich: einen Kredit aufnehmen. Allerdings sollte der Kredit auch tragbar sein. In Modellrechnungen für tragbare Wohnkosten wird oft eine Einkommensbelastung von 30% herangezogen. Akzeptiert man diesen vereinfachenden Schwellenwert auch hier für eine Modellrechnung, kann man empirisch ermitteln, wie hoch ein Kredit für energetische Sanierung ausfallen darf, wenn die anschließende Wohnkostenbelastung noch tragbar sein soll. Tragbar ist demnach ein Kredit, der zusammen mit den ohnehin bereits bestehenden warmen Wohnkosten zu einer Einkommensbelastung von maximal 30% führt.

Für die Modellrechnung müssen noch weitere Annahmen getroffen werden. So unterstellen wir, dass die Rückzahlung des Kredites innerhalb von zehn Jahren erfolgen soll. Außerdem werden zwei Szenarien mit Kreditzinsen von 1% bzw. 4% betrachtet. Die 1%-Variante steht dabei für einen subventionierten Zinssatz.

Mittleres Finanzierungspotenzial

Die „Kluft“ zwischen einer 30%igen warmen Wohnkostenbelastung und der tatsächlichen Ist-Belastung liegt für 30- bis 39-Jährige bei rund 255 €/Monat und steigt auf mehr als 500 €/Monat bei den 50- bis 59-Jährigen (vgl. Abbildung 9).⁵ Dieser Betrag könnte für die Bedienung eines Sanierungsdarlehens eingesetzt werden. Die Höhe dieser Kluft in verschiedenen Altersklassen hängt einerseits von den unterschiedlichen Einkommensniveaus in den einzelnen Lebensphasen ab, andererseits aber auch von der fortschreitenden Tilgung der ursprünglichen Bauschulden; höhere Einkommen und niedrigere Restschulden senken die Wohnkostenbelastung und erhöhen damit die verfügbare „Kluft“ für energetische Kredite. Im Rentenalter schrumpft diese „Kluft“, weil dann die monatlichen Bezüge schrumpfen.

⁵ Man könnte einwenden, dass die warmen Wohnkostenbelastung durch die Sanierung sinkt und sich dadurch ein größeres Finanzierungspotenzial ergibt. Tatsächlich ist es aber wohl eher so, dass die warmen Wohnkosten wegen des zunehmenden CO₂-Preises steigen und sich durch eine Sanierung nur ein weiterer Anstieg der Wohnkostenbelastung verhindern lässt.

Abbildung 9: Median Finanzierungspotenzial – Selbstnutzer

Lesbeispiel: Die warme Wohnkostenbelastung von 60- bis 69-jährigen Selbstnutzern ist so niedrig, dass sie selbst bei einer Erhöhung um monatlich rund 400 Euro immer noch weniger als 30% des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht (graue Säule). Würden sie diese „Kluft“ zur Bedienung eines Kredites einsetzen (Zinssatz 4% bzw. 1% und Tilgung so, dass der Kredit nach 10 Jahren getilgt ist) stände ihnen im Mittel (Median) eine Finanzierungspotenzial von rund 40.000 bzw. 47.000 Euro zur Verfügung.

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Im Ergebnis kann ein junger Selbstnutzer bei 4% Zinsen im Mittel nur rund 25 Tsd. Euro (zusätzlich) finanzieren, ein mittelalter dagegen mehr als 50 Tsd. Euro. Für Rentner sinkt die Finanzierungskraft wieder unter 40 Tsd. Euro. Bei Zinsen von 1% läge das Finanzierungspotenzial um rund 14% höher. Zinsen von weniger als 4% wären derzeit allerdings nur möglich, wenn sie subventioniert würden.

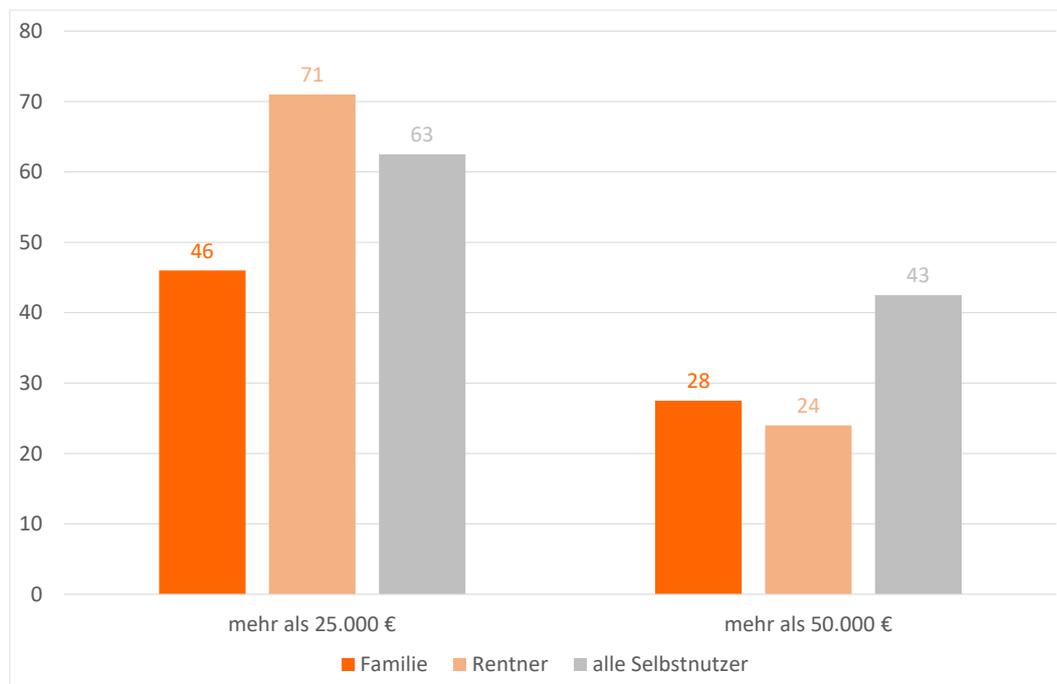
Streuung des Finanzierungspotenzials

Für die oben beschriebenen Haushaltstypen, deren Geldvermögen zur Finanzierung des Heizungsaustauschs vergleichsweise knapp bemessen ist, zeigt sich wiederum eine nicht unerhebliche Bandbreite. So könnte knapp die Hälfte der betrachteten Familien (46% der Paare mit Kind/ern, 40-49 Jahre, 3.000-4.000 Euro monatliches Nettoeinkommen) höchstens 25.000 Euro finanzieren, wenn die maximale warme Wohnkostenbelastung nicht mehr als 30% betragen soll. Kredite von mehr als 50.000 Euro könnten sogar nur 28% dieser Familien tragen. Beim hier betrachteten Rentner (kinderlos lebende Paare, 70-79 Jahre, 2.000-3.000 Euro monatliches Nettoeinkommen) ist der Anteil Haushalte, der 25.000 Euro finanzieren könnte, mit 71% deutlich höher. Viele Rentner haben eine größere „Kluft“ zur Finanzierung zusätzlicher Maßnahmen als Familien, weil ihre Wohnkostenbelastung altersbedingt schon sehr viel niedriger liegt. Sanierungskosten von 50.000

Euro dagegen könnten Rentner mit 24% seltener finanzieren als Familien. Dazu haben Rentner meist schlicht ein zu geringes Einkommen.

Abbildung 10: Anteil Haushalte mit mehr als ... € Finanzierungspotenzial

Auswahl: Familien und Rentner (Selbstnutzer)



Definition: Familie = Paar mit Kind(ern), 40-49 Jahre, 3.000-4.000 Euro monatliches Nettoeinkommen | Rentner = Paar ohne Kind(er), 70-79 Jahre, 2.000-3.000 Euro monatliches Nettoeinkommen | alle Selbstnutzer = sämtliche Haushalte mit selbst genutztem Wohneigentum.

Lesebeispiel: Nur 28% (46%) aller „Familien“ nach obiger Definition haben als Selbstnutzer ein Finanzierungspotenzial von mehr als 50.000 (25.000) Euro.

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Fazit

Das rechnerisch tragbare Kreditpotenzial zur Fremdfinanzierung umfangreicher energetischer Sanierungen liegt nochmal erheblich niedriger als das vorhandene Geldvermögen. Damit gibt es auch in der Variante Fremdfinanzierung einen nennenswerten Anteil an Eigentümern von 37% bis 57% (63% bzw. 43% haben ein Finanzierungspotenzial von weniger als 25.000 bzw. 50.000 Euro), die kein ausreichend hohes Finanzierungspotenzial für energetische Sanierungen vorweisen können, wenn die Kosten dafür in einer Bandbreite von 25.000 bis 50.000 Euro liegen sollten. Absolut betrachtet sind das rund sieben bis zehn Millionen Selbstnutzerhaushalte.

Eine Kumulation der Fremdfinanzierungspotenziale mit dem vorhandenen Geldvermögen dürfte sich in den allermeisten Fällen ebenfalls verbieten, da letztere meist schon für

andere Dinge eingeplant sind. Würde umgekehrt beides ausgeschöpft, bliebe kein Spielraum mehr für Unvorhergesehenes.

4. Skizze einer effizienten Förderung

Als Ergebnis der Studie kann festgehalten werden, dass einer nennenswerten Anzahl an Selbstnutzern keine ausreichenden Finanzierungsmittel zur Durchführung umfassender energetischer Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung steht. Eine rasche Erhöhung der energetischen Sanierungsquote bei selbstnutzenden Bestandshaltern wäre daher nur mit einer relevanten Förderung zu erzielen. Das gilt vor allem für solche Bestände, in denen es nicht damit getan wäre, lediglich die Heizung auszutauschen, sondern weitere Kosten für Dämmungsmaßnahmen oder neue Heizkörper anfallen.

Wie bei jeder Förderung kommt es aber darauf an, mit einem möglichst geringen Einsatz staatlicher Mittel einen möglichst hohen Nutzen zu erzielen und dabei möglichst zielgerichtet nur wirklich Bedürftige zu fördern. Kriterien für den Förderbedarf sollten daher weder ausschließlich das Alter der Haushalte oder allein deren Einkommen sein. Auch das Geldvermögen ist ein schlechter Indikator, wie die obigen Modellrechnungen gezeigt haben. Hinzu kommt, dass die Überprüfung vorhandener Vermögen sehr aufwändig und fehleranfällig ist.

Vielmehr bietet es sich an, bei einer solchen Förderung auf bereits existierende Fördersystematiken aufzubauen. So zielt etwa das Wohngeld nicht auf die absolute Mietzahlung oder allein auf das Einkommen ab, sondern vielmehr auf die resultierende **Einkommensbelastung** durch Wohnkosten – also die Mietbelastung bei Mietern oder die Einkommensbelastung durch Zins und Tilgung bei Selbstnutzern. Insbesondere berücksichtigt das Wohngeld dabei auch die **Haushaltsgröße**. Das hat den Effekt, dass die zumutbare Wohnkostenbelastung bei großen Haushalten (Familien) geringer ausfällt als bei Paaren oder Alleinlebenden. Das ist sinnvoll, weil bei großen Haushalten mit demselben Einkommen mehr Personen versorgt werden müssen und mithin weniger Geld für die Begleichung der Wohnkosten übrigbleibt.

Insbesondere würde eine solche Fördersystematik aber auch die Unterschiede in den bereits laufenden, vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungsleistungen berücksichtigen. So würden frisch gebackene Ersterwerber, einkommensbedingte Schwellenhaushalte oder Selbstnutzer, die mit hohen Zinssätzen gekauft haben, automatisch stärker gefördert als etwa bereits schuldenfreie oder noch zu Niedrigzinsen verschuldete Eigentümer.

Im Prinzip könnte man also beim bestehenden Wohngeld neben den Zins- und Tilgungsleistungen für den ursprünglichen Erwerb auch die Zins- und Tilgungsleistungen für kommende energetische Sanierungen berücksichtigen. Inwieweit dies als Förderung schon ausreichen oder bereits die Mittel des Wohngeldes sprengen würde, wäre vorab noch zu kalkulieren. Gegebenenfalls müssten in einer parallelen Förderung verschiedene Anpassungen vorgenommen werden. Aber die Systematik des Wohngeldes dürfte auf jeden Fall zielführender sein als eine rein am Alter oder Einkommen orientieren Förderung.

5. Anhang: Tabellen und Diagramme

5.1 OLS-Regression des Geldvermögens

Signifikanz: ** = 1%-Niveau | * = 5%-Niveau | n.s. = nicht signifikant

***Haushaltsvorstand

Referenzhaushalt R = 40-44 Jahre | Haushaltsnettoeinkommen 3-4.000 €/Monat | kinderloses Paar | Angestellte | kein Bausparer | Überwiegendes Heizsystem Block-, Zentralheizung | Überwiegende Energieart Fernwärme | Gebäudetyp MFH

Die Konstante gibt die Höhe des Geldvermögens für den Referenzhaushalt an, die weiteren Koeffizienten die Abweichungen bei Zutreffen der entsprechenden Charakteristika. Die Abweichungen dürfen addiert werden.

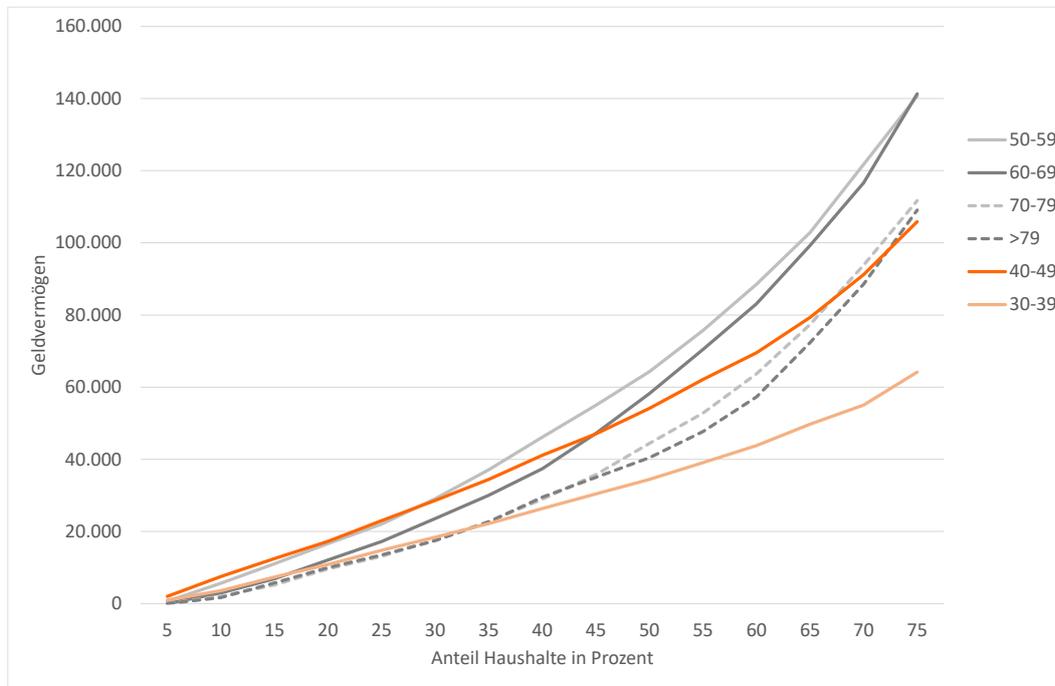
Beispiel: Der Referenzhaushalt hat als Mieter ein Geldvermögen von 41.115 € (als Selbstnutzer 44.023 €). Ist der interessierende Haushalt 70-74 Jahre alt statt 40-44 Jahre wie der Referenzhaushalt, dann liegt sein Vermögen um 10.045 € höher (als Selbstnutzer um 44.482 €).

Hinweis: Bei Einbeziehung der Baualtersklassen hätten Selbstnutzer in Baujahrgängen vor 1991 bzw. nach 2001 sogar signifikant weniger Vermögen als Selbstnutzer im Baujahrgang 1991-2001. Allerdings dürfte der Baujahrgang mit dem Alter der Bewohner korrelieren, weswegen dieses Ergebnis nicht interpretierbar wäre (d.h. mutmaßlich wohnen Jüngere in jüngeren Baujahrgängen und haben weniger Geldvermögen, weil sie die Immobilie gerade erst gekauft haben bzw. wohnen Ältere mutmaßlich in älteren Baujahrgängen und haben weniger Geldvermögen, weil ihr Erwerbsleben unter anderen (schlechteren) Rahmenbedingungen ablief und sie deswegen in absoluten Beträgen weniger sparen konnten).

	Mieter		Selbstnutzer	
	Koeffizient	Signifikanz	Koeffizient	Signifikanz
Konstante	41.115	**	44.023	**
Alter in Jahren***				
<25	-15.005	**	-9.497	n.s.
25-29	-25.149	**	-23.151	*
30-34	-22.450	**	-30.515	**
35-39	-13.719	**	-24.212	**
40-44	R	-	R	-
45-49	3.057	n.s.	12.732	*
50-54	1.454	n.s.	26.577	**
55-59	9.856	**	43.677	**
60-64	6.994	*	55.832	**
65-69	7.565	*	43.502	**
70-74	10.045	**	44.482	**
75-79	7.201	*	37.682	**
79+	12.501	**	51.770	**
Haushaltsnettoeinkommen in €/Monat				
<1.000	-55.522	**	-72.143	**
1-2.000	-43.398	**	-70.425	**
2.-3.000	-20.945	**	-36.982	**
3-4.000	R	-	R	-
4-5.000	16.972	**	22.556	**
>5.000	71.235	**	100.082	**
Haushaltstyp				
Alleinlebend	13.013	**	17.504	**
kinderloses Paar	R	-	R	-
Alleinerziehend	-2.142	n.s.	-11.246	n.s.
Paar mit Kind/ern	-10.341	**	-22.125	**
Sonstige	-17.420	**	-23.230	**
Gemeindegröße in Tsd. Einwohner				
>100	6.275	**	20.397	**
20-100	R	-	R	-
<20	448	n.s.	2.037	n.s.
Beruf***				
Arbeiter	-6.126	**	-13.872	**
Angestellte	R	-	R	-
Beamte	-4.640	n.s.	-28.590	**
Selbständig	29.373	**	83.765	**
Sonstige	3.010	n.s.	21.498	**
Bausparer				
ja	13.711	**	1.709	n.s.
nein	R	-	R	-
Überwiegendes Heizsystem				
Fernheizung	132	n.s.	-15.650	n.s.
Block-, Zentralheizung	R	-		
Etagenheizung	-3.799	n.s.	-30.427	n.s.
Einzel-/Mehrraumöfen	-5.853	n.s.	-20.988	n.s.
Überwiegende Energieart				
Fernwärme	R	-	R	-
Strom	4.468	n.s.	13.297	n.s.
Gas	5.536	n.s.	30.531	n.s.
Heizöl	4.967	n.s.	27.749	n.s.
feste Brennstoffe (Holz, Pellets, ...)	8.613	n.s.	26.060	n.s.
Sonstiges (Erdwärme, Sonne, ...)	708	n.s.	22.286	n.s.
Gebäudetyp				
fEFH	-1.318	n.s.	-3.748	n.s.
DHH/RH	-4.227	n.s.	-5.056	n.s.
ZFH	4.454	*	-6.060	n.s.
MFH	R	-	R	-
Sonstige	-982	n.s.	-20.813	n.s.

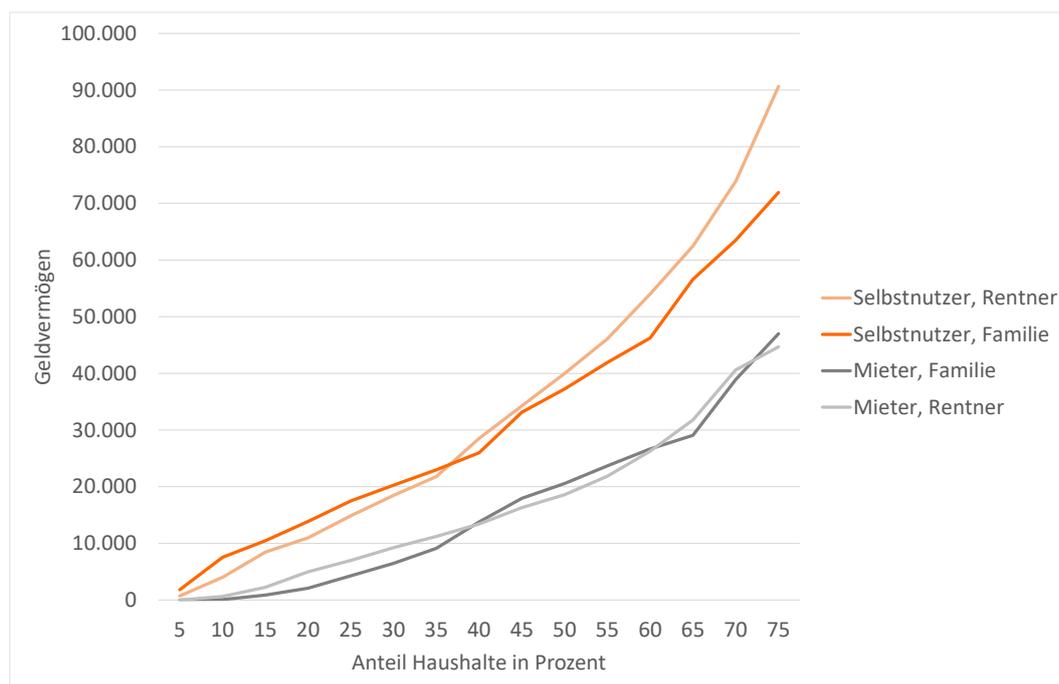
5.2 Streuung von Geldvermögen und Finanzierungspotenzial

Abbildung 11: Streuung Geldvermögen – Selbstnutzer nach Altersjahrgang



Lesebeispiel: 75% aller 60- bis 69-jährigen Selbstnutzer haben ein Geldvermögen von weniger als rund 140.000 Euro.

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

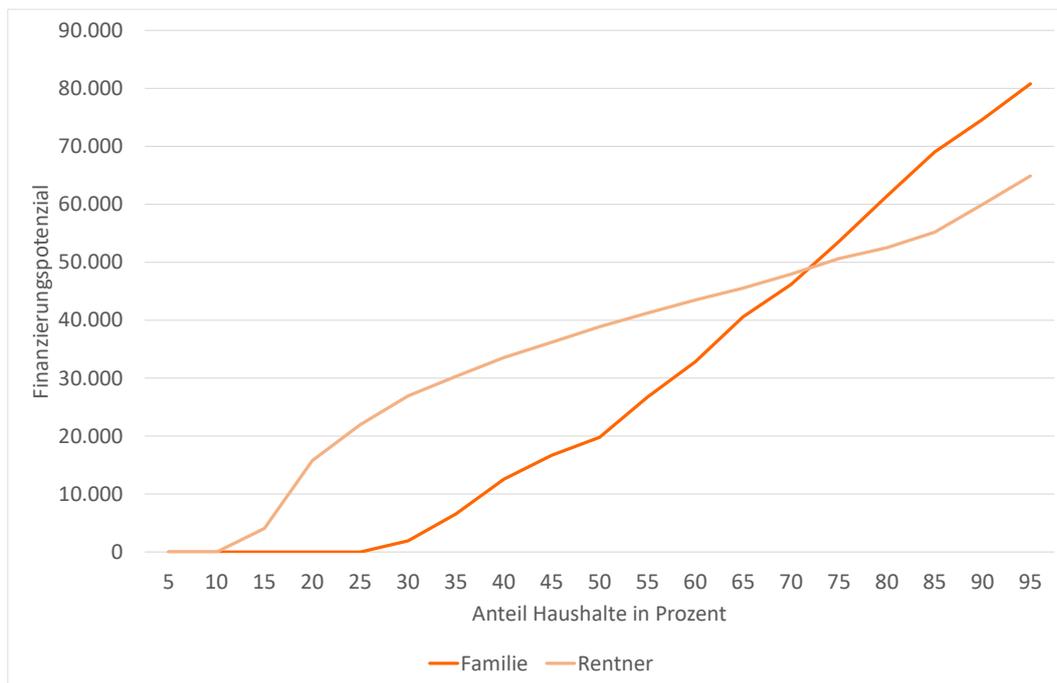
Abbildung 12: Streuung Geldvermögen – Haushaltstypen

Definition: Familie = Paar mit Kind(ern), 40-49 Jahre, 3.000-4.000 Euro monatliches Haushaltsnettoeinkommen | Rentner = Paar ohne Kind(er), 70-79 Jahre, 2.000-3.000 Euro monatliches Haushaltsnettoeinkommen.

Lesbeispiel: 75% aller „Familien“ nach obiger Definition haben als Selbstnutzer ein Geldvermögen von weniger als rund 70.000 Euro, als Mieter weniger als rund 50.000 Euro.

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Abbildung 13: Streuung Finanzierungspotenzial – Haushaltstypen (Selbstnutzer)



Definition: Familie = Paar mit Kind(ern), 40-49 Jahre, 3.000-4.000 Euro monatliches Nettoeinkommen | Rentner = Paar ohne Kind(er), 70-79 Jahre, 2.000-3.000 Euro monatliches Nettoeinkommen.

Lesebeispiel: 95% aller „Familien“ nach obiger Definition haben als Selbstnutzer ein Finanzierungspotenzial von weniger als rund 80.000 Euro.

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK