

Finanzinnovationen für die Wärmewende

A large, solid green arrow pointing to the right, positioned to the left of the text.

Finanzierung für alle privaten
Eigentümerinnen und Eigentümer
von Wohnimmobilien zugänglich
und leistbar machen.



Executive Summary: „Am Geld soll es nicht scheitern!“¹

Ziel: Möglichst viele Eigentümergruppen von EZFH finanziell zu energetischen Maßnahmen befähigen

Verbindliche energetische Anforderungen auch an Bestandsgebäude werden zur Bekämpfung des Klimawandels zunehmend notwendig. In der Regel sind selbst anspruchsvolle Sanierungen über die Lebensdauer von Gebäuden wirtschaftlich.² Die Akzeptanz und Wirksamkeit neuer Politikinstrumente hängen jedoch maßgeblich davon ab, dass die erforderlichen Investitionen für Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer leistbar sind. Klimapolitisch entscheidend ist deshalb, möglichst viele Menschen zu befähigen, geforderte Maßnahmen umzusetzen und nicht, maximal viele Ausnahmetatbestände zu schaffen.

Vorhandene Finanzierungsinstrumente erreichen nicht alle Zielgruppen

Bestimmte Eigentümergruppen stehen bei der Finanzierung von Investitionen vor besonderen Herausforderungen, etwa weil sie nur über geringe liquide

Rücklagen verfügen, weil sie keinen guten Zugang zu attraktiven Krediten oder Förderprogrammen haben oder weil ihr finanzieller Spielraum bei der zusätzlichen Monatsbelastung z. B. durch geringe Einkünfte sehr begrenzt ist. Dazu gehören etwa bestimmte Gruppen älterer Menschen im abbezahlten Eigenheim oder einer Wohneigentümergeinschaft sowie Familien, die noch einen größeren Immobilienkredit abbezahlen.

Das bisherige Instrumentarium muss deshalb ergänzt werden

Um in der Breite Zugang zu Finanzierungsangeboten herzustellen, muss das bisherige Instrumentarium des Bundes zu Förderung und Finanzierung ergänzt werden. Hierzu hat die DENEFF mit Unterstützung der Unternehmensberatung d-fine und zahlreichen Akteuren aus der Finanzbranche, Wissenschaft und Zivilgesellschaft drei Finanzierungsansätze und eine soziale Förderkomponente entwickelt. Mit den richtigen Rahmenbedingungen könnten diese neuen Ansätze sowohl durch Banken als auch durch Bausparkassen, Lebensversicherer oder Energiedienstleister schnell in deren jeweiligen Geschäftsmodellen umgesetzt werden.

1. Das Energiespardarlehen (bis 100.000 EUR)

adressiert Eigentümergruppen, die über wenig liquide Mittel verfügen oder deren Haus mit einer Hypothek belastet ist. Unabhängig von der Bonität werden über eine **staatliche Ausfallbürgschaft** niedrige Zinsen ohne Grundpfandsicherung ermöglicht.

2. Die Energiehypothek

streckt die Tilgung auf bis zu 30 Jahre. Dadurch wird die monatliche Belastung deutlich reduziert. Das Finanzierungsmodell eignet sich z. B. für Eigentümerinnen und Eigentümer deren Haus zwar abbezahlt ist, die aber nur über ein geringes Einkommen verfügen.

3. Die Social Energy Services

ergänzen diese Finanzierungsansätze. Ein beauftragter Energiedienstleister überwacht nach einer Sanierung den Gebäudebetrieb und garantiert, dass die berechneten Kosten- und Energieein-

sparungen auch tatsächlich erzielt werden. Dadurch erhalten Finanzierer und Staat Sicherheit über die Kostenbalance zwischen der Belastung aus der Umsetzung der Maßnahme und den damit erzielten Kosteneinsparungen. Ab einer kritischen Marktgröße kann der Energiedienstleister auch die Finanzierung der Projekte übernehmen. Die Einrichtung eines Social Energy Service Fund kann die Refinanzierung solcher Projekte erleichtern.

4. Bedarfsgerechte Förderung als Joker, um Tragbarkeit zu gewährleisten:

Trotz langer Laufzeiten und niedriger Zinsen kann die Monatsbelastung die Leistbarkeit für Hauseigentümer überschreiten. In diesem Fall gewährt der Bund eine zielgenaue „Lückenförderung“, die gesetzlich vorgeschriebene Investitionen finanziell tragbar macht. Die Eingrenzung der Zielgruppe und eine Förder-Obergrenze verhindern Missbrauch und reduzieren die Belastung für die öffentlichen Kassen.

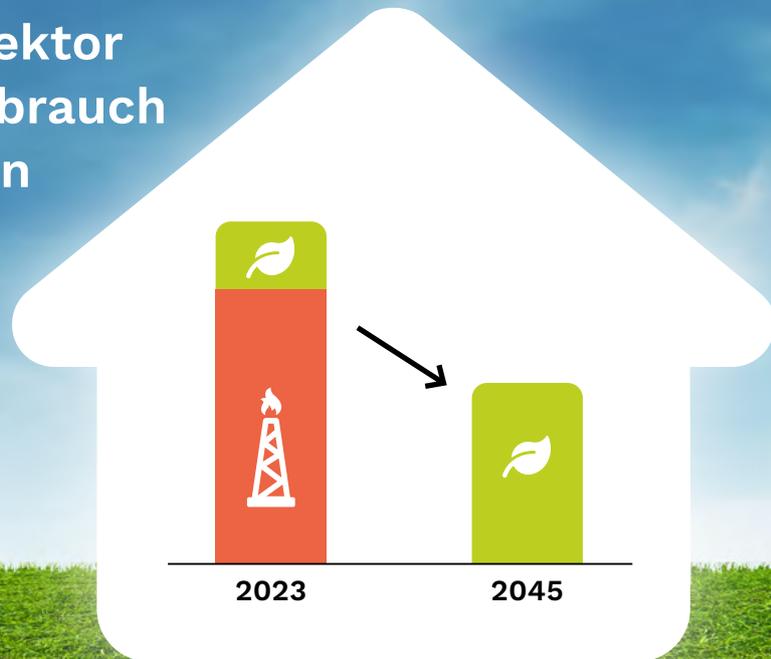
Die entwickelten **marktwirtschaftlichen Finanzierungsansätze** schaffen auch für die Eigentümergruppen Zugang zur **Finanzierung energetischer Sanierungen**, denen dieser **bislang verwehrt** war. Sie **begrenzen** die zusätzlich notwendige **Förderung pro Fall** und ermöglichen dadurch **höhere Sanierungs-Fallzahlen**.

¹ Die Studie präsentiert Ergebnisse und Ansätze aus dem Projekt „SIR“, das durch die Unterstützung der European Climate Foundation (ECF) ermöglicht wurde. Die Autoren danken der ECF und allen am Projekt Beteiligten, sind aber für möglicherweise enthaltene Fehler natürlich selbst verantwortlich. Die hier präsentierten Lösungen und Ergebnisse sind das Resultat intensiver Diskussionen mit einem breiten Stakeholderkreis. Sie verstehen sich als Diskussionsbeitrag und stimmen nicht notwendigerweise vollständig mit bereits etablierten Positionen der DENEFF überein.

² Hinz, Ensling (2022): Gutachten für den Verbraucherzentrale Bundesverband: „Spezifische Kosten für die energietechnische Modernisierung im Gebäudebestand in Abhängigkeit des Effizienzstandards“. Aktualisierte Kurzfassung der Studie angesichts globaler Entwicklungen 2022. Erstellt im Auftrag der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. (DENEFF)

Situation: Neue Politikinstrumente für den Gebäudesektor notwendig

Zielbild Gebäudesektor 2045 – Energieverbrauch sinkt und wird grün



Spätestens mit der Energiekrise 2022 ist klar geworden: Deutschlands Gebäude verbrauchen zu viel Energie. Dies muss teuer bezahlt werden, fügt dem Klima massiven Schaden zu und macht das Land strategisch verwundbar. Gerade Menschen, die energetisch unsanierte Gebäude nutzen und einen damit einhergehenden hohen Energieverbrauch haben, sind von den auch langfristig erwarteten hohen Energiepreisen besonders betroffen. Um unseren Wohlstand, das Erreichen der Klimaziele und unsere Energiesicherheit zu gewährleisten, braucht es daher dringend umfassende Sanierungen an Gebäudehülle und -technik.

Alle anerkannten Studien, Szenarien und Expertisen zur nachhaltigen Transformation in Deutschland kommen zu dem Schluss, dass:

- der Energieverbrauch deutlich und wesentlich schneller sinken muss, um verlässlich und bezahlbar auf eine komplett erneuerbare Energieversorgung umsteigen zu können;
- der Gebäudebestand hierbei eine zentrale Rolle spielt;
- der bisherige politische Instrumentenmix jedoch bei Weitem nicht ausreicht, um die gesteckten Ziele zu erreichen.

Die Sanierungsrate muss spürbar steigen, die Umstellung auf erneuerbare Heizungslösungen muss beschleunigt und die technischen Anlagen in Gebäuden müssen effizienter betrieben werden. Aktuell klafft in allen drei Punkten noch eine gewaltige Lücke.

Aktuell in Planung ist, den bisherigen, vor allem auf Freiwilligkeit setzenden Politikansatz um verbindlichere Komponenten zu ergänzen. Besonders zwei komplementäre Instrumente sind dazu in Vorbereitung:

1. In Deutschland die Vorgabe, dass neu eingebaute Heizungsanlagen mindestens 65% erneuerbare Energien nutzen sollen;
2. Auf europäischer Ebene (aber auch bereits bei europäischen Nachbarländern Deutschlands wie Frankreich oder die Niederlande eingeführt) die derzeit in Verhandlungen befindlichen Mindest-Effizienzstandards (MEPS) für die energetisch schlechtesten Bestandsgebäude. Diese müssen dann bis zu einem Stichtag (z. B. 2033) technologie- und maßnahmenoffen ein moderat besseres energetisches Niveau erreichen, wodurch die Sanierungsaktivität ansteigt.

Um mehr Investitionen in die energetische Ertüchtigung von Bestandsgebäuden anzustoßen, sollten ordnungsrechtliche Rahmensetzungen in eine Anreiz- und Unterstützungslandschaft aus Förderung, individueller Beratung und CO₂-Bepreisung eingebettet werden.

Dies würde Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern erstmals eine eindeutige Orientierung geben, welche Mindestanforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität bei ihnen erforderlich sind. Anstehende Gelegenheitsfenster oder „Ohnehin-Maßnahmen“ würden deutlich effektiver zur Kombination mit Klimaschutzinvestitionen genutzt. Zugleich erhielten Industrie und Handwerk klare Leitplanken für Investitionen in den notwendigen Kapazitätsaufbau, um die erwartbar steigende Nachfrage zu befriedigen und Preissprünge zu vermeiden.



„Die Investitionsbedarfe für die Wärmewende können weder Staat noch Eigentümer allein stemmen. Wir brauchen deswegen politische Rahmenbedingungen, die es ermöglichen, privates Kapital zu hebeln.“

Kristina Jeromin, Geschäftsführerin,
Green and Sustainable Finance Cluster Germany

Foto: ©Renato Ribeiro Alves

Klimaziele

Herausforderung: Leistbarkeit für alle Investierenden und Nutzenden sicherstellen

Sowohl die Akzeptanz neuer Politikinstrumente als auch ihre Wirksamkeit hängen maßgeblich von der Möglichkeit zur praktischen und erschwinglichen Umsetzung der Investitionen ab.

Bei den geplanten gesetzlichen Regelungen sind zahlreiche Härtefallklauseln, Übergangsfristen etc. geplant, um Überforderungen im Einzelfall zu vermeiden. Das **Ziel** einer effektiven Klimaschutzpolitik sollte aber sein, durch **gezielte Unterstützung möglichst viele Menschen zur Umsetzung geforderter Maßnahmen zu befähigen, statt maximal viele Ausnahmen zu schaffen**, die den Klimaschutzeffekt der Regulierung empfindlich reduzieren.

Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen stellt jedoch besonders private Hausbesitzende vor Herausforderungen. In bestimmten Fällen übersteigen die durch die Regulierung ausgelösten, notwendigen Investitionen die vorhandenen Rücklagen. Sie benötigen in diesem Fall zusätzlich Fremdkapital.

Zu beachten ist, dass sich Energieeffizienzmaßnahmen dank Energiekosteneinsparungen über einen gewissen, oft längeren Zeitraum amortisieren und den Werterhalt der Immobilie sichern. Sie sind somit als Investitionen und nicht als Kosten zu verstehen.

Zudem sind die einmalig anfallenden Investitionssummen im Zusammenhang mit den monatlichen oder jährlichen Kosten des Wohnens zu betrachten. Gerade in Hinblick auf die hohen und künftig weiter steigenden Heizkosten muss die Monatsbelastung durch einen Kredit je nach Laufzeit, Zinsen etc. nicht zwangsläufig höher ausfallen, als wenn nicht saniert worden wäre. Sogar absolute finanzielle Einsparungen ab der ersten Rate sind keine Seltenheit.



Ein unsaniertes Einfamilienhaus aus den 1960er Jahren könnte in den nächsten 20 Jahren Heizkosten von ca. 100.000 Euro verursachen und zudem erhebliche Instandhaltungsinvestitionen erfordern, um einen weiteren Wertverlust zu stoppen. All diese Ausgaben fallen gänzlich ohne energetische Maßnahmen an. Selbst eine Gasheizung zu ersetzen, kostet um die 10.000 Euro.

Aus Sicht des Finanzsektors ist die Finanzierung von Investitionen in die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands ebenfalls darstellbar. Die „willingness to pay“ bei immobilienbezogenen Krediten ist hoch, was sich in niedrigen absoluten Kreditausfallraten spiegelt.³ Außerdem erhöht sich durch erreichte Energiekosteneinsparungen zusätzlich die Liquidität der Kreditnehmenden. Dies macht Effizienzmaßnahmen an Gebäuden zu einem potenziell doppelt attraktiven und relativ sicheren Finanzierungsfall. Nicht zuletzt sind nach dem derzeitigen Stand die finanzierten Investitionen in den allermeisten Fällen konform mit der EU-Taxonomie für nachhaltige Aktivitäten und tragen damit zur Stärkung des Sustainable Finance Standorts Deutschland bei.⁴



„Die Wärmewende muss für alle Verbraucherinnen und Verbraucher finanzierbar sein. Der richtige Mix von Krediten und Zuschüssen kann zum Schlüssel für eine erfolgreiche energetische Gebäudesanierung werden.“

Dr. Thomas Engelke, Leiter Team Energie und Bauen, Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.

Foto: ©Gert Baumbach, vzbv

Wer steht vor besonderen Herausforderungen?

Für viele Haushalte ist die Finanzierung von Investitionen zur Verbesserung des energetischen Standards ihrer Immobilie durchaus machbar, da sie über entsprechendes Einkommen, Bonität, Sicherheiten etc. verfügen. Es gibt jedoch bestimmte Eigentümer-Zielgruppen, die vor besonderen Herausforderungen bei der Finanzierung von Investitionen stehen. Zu den Gründen hierfür gehören:

- **Fehlende Rücklagen:**
 - Sie verfügen nur über geringe liquide Rücklagen.
 - Der Zugang zu vielen Zuschuss-Förderprogrammen ist ihnen erschwert bis verwehrt, da sie die nötigen Eigenanteile nicht einbringen können.
- **Zu hohe monatliche Belastungen:**
 - Sie haben durch geringe Einkünfte nur einen begrenzten Spielraum, Monatsraten für einen Investitionskredit zu tragen.
 - Sie bräuchten dringend attraktive Kreditkonditionen, um die Belastung stemmen zu können, bekommen diese aber aktuell nicht oder nur schwer. Gerade Personen mit geringerer Bonität zahlen Risikoaufschläge und erhalten teurere Konditionen, bräuchten aber eigentlich niedrigere Zinsen.

Hinzu kommen bankinterne Gründe, die Kundinnen und Kunden den Zugang zu Fremdkapital erschweren. Die Frage, ob jemand Zugang zu einem Kredit mit attraktiven Konditionen bekommt, hängt maßgeblich von drei Faktoren ab:

- **Refinanzierungskosten des Finanzierers** – zu welchen Konditionen bekommt z. B. eine Bank das Geld, das sie verleiht. Je höher der Leitzins, desto teurer wird es.
- **Risiko** – je höher das Risiko eines Kreditausfalls, desto höher der Zinsaufschlag, den die Bank berechnet.
- **Transaktionskosten** – je höher der Bearbeitungsaufwand, den der Finanzierende treiben muss, um einen Kreditantrag zu prüfen, zu bewerten und zu managen, desto höher die Zinsen.



„Einigen Immobilien-eigentümern fehlen die Rücklagen für den Investitionsbedarf, der für die Wärmewende

erforderlich ist. Die hier vorgestellten Ansätze lassen sich hervorragend mit den Vorzügen verbinden, die das Bausparen heute schon bietet. So werden die Investitionen planbar, zinssicher und leistbar.“

Sabine König, Geschäftsführerin,
LBS Hessen-Thüringen

Foto: ©LBS Hessen-Thüringen

Das vorliegende Papier legt den **Schwerpunkt auf private, selbstgenutzte Wohnimmobilien und die Frage, wie die Finanzierung von Investitionen ermöglicht werden kann.** Daneben befasst es sich auch mit Lösungen für vermietetes Wohneigentum, z. B. in Wohneigentumsgemeinschaften. Etwas mehr als die Hälfte der deutschen Haushalte wohnt zur Miete. Ihr Durchschnittseinkommen ist geringer als das von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern. Somit ist es auch für diese Zielgruppe essenziell, Klimaschutzmaßnahmen so auszugestalten, dass die Netto-Wohnkostenbelastung gegenüber einem Szenario, in dem keine Klimaschutzinvestitionen getätigt werden, möglichst günstig ausfällt. Selbstverständlich **profitieren von günstigen Finanzierungsoptionen im Zweifel auch Mieterinnen und Mieter, da diese die Gesamtkosten einer Maßnahme senken können.** Die genaue Wirkung hängt aber häufig vom Zusammenspiel zu vieler Faktoren ab, die an dieser Stelle nicht gebührend behandelt werden können.



Betrachtet man die genannten Aspekte der Eigentümer-Zielgruppen in Verbindung mit den bankinternen Gründen zur erschwerten Finanzierbarkeit kristallisieren sich vor allem 4 Gründe für Finanzierungsschwierigkeiten heraus:

- **Grund 1: Zu arm** – das verfügbare Haushaltseinkommen reicht nicht aus, um selbst nach Abzug von Energiekosteneinsparungen die Monatsraten für einen ausreichend hohen Kredit zu bedienen.
- **Grund 2: Zu verschuldet** – Kundin oder Kunde hat noch eine signifikante Grundschuld auf der eigenen Immobilie, sodass diese kaum als Sicherheit für einen zusätzlichen Kredit dienen kann. Die Bedienung des bereits laufenden Kredits verringert zudem die Liquidität.

- **Grund 3: Zu alt** – Es ist zwar weitestgehend ein Mythos, dass Rentnerinnen und Rentner keine Kredite mehr aufnehmen können, aber natürlich müssen Banken sicherstellen, dass ein Kredit bedient werden kann, notfalls auch durch etwaige Erbsinnen und Erben nach dem Tod der Kreditnehmerinnen oder Kreditnehmer. Das schafft Aufwand und erhöht ggf. das Risiko und damit die Kosten.
- **Grund 4: Zu aufwändig** – Das Kreditvolumen für eine gesetzlich geforderte energetische Maßnahme wie z. B. eine neue Heizung ist relativ gering im Verhältnis zum Prüf- und Verwaltungsaufwand, der bei kreditgebenden Instituten dafür entsteht. Dies gilt sowohl für Maßnahmen im Einfamilienhaus als auch bei komplexen Entscheidungs- und Eigentumsverhältnissen in Wohneigentümergeinschaften.



„Wer modernisieren möchte, sollte die Möglichkeit haben, das Vorhaben auch finanzieren zu können. Dafür braucht es einfache, verständliche und auf die Förderlandschaft abgestimmte Finanzierungsmöglichkeiten.“

Thomas Hein, Leiter Vertrieb Immobilienfinanzierung, ING Deutschland

Foto: @roosenphotography.com

Besonders drei Gruppen sind von eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten betroffen. Sie sollen hier beispielhaft als „Personas“ anschaulich gemacht werden:

PERSONA 1

Familie Markow



- **Einfamilienhaus**
BJ 1947 unsaniert, Ölheizung
- Ziel: Einbau erneuerbare Heizung, Fenstertausch
- Mittleres Einkommen, wenig liquide Mittel, **laufender Kredit 300.000 €** (Hauskauf)
- Wärmeausgaben: 11% des Einkommens

PERSONA 2

Herr & Frau Meyer



- **Einfamilienhaus**
BJ 1970 unsaniert, Ölheizung
- Ziel: Einbau erneuerbare Heizung, Dämmung oberste Geschossdecke
- Geringes Einkommen, wenig liquide Mittel, keine laufenden Kredite
- Wärmeausgaben: 12% des Einkommens

PERSONA 3

Frau Schulz



- **Wohnung in WEG**, Zentralheizung Erdgas
- Ziel: Einbau erneuerbare Heizung
- Geringes Einkommen, wenig liquide Mittel, keine laufenden Kredite
- Wärmeausgaben: 8% des Einkommens

Wie viele Menschen sind davon betroffen? Eine Annäherung

1. Einkommenssituation

Für einen Großteil der Eigentümerinnen und Eigentümer ist die Finanzierung von Investitionen leistbar. Über 70 Prozent der Hausbesitzenden findet man in der oberen Einkommenshälfte der deutschen Bevölkerung (siehe Grafik).

11 Prozent der selbstnutzenden Hauseigentümerinnen und -eigentümer ist in den unteren drei Einkommensdezilen verortet (also den unteren 30 Prozent der deutschen Einkommensverteilung). Auch bei geringen liquiden Mitteln kann ein Teil dieser Haushalte ihr Immobilienvermögen als Sicherheit für Finanzierungen einbringen. Solche Haushalte werden auch als „income poor, but asset rich“ bezeichnet.

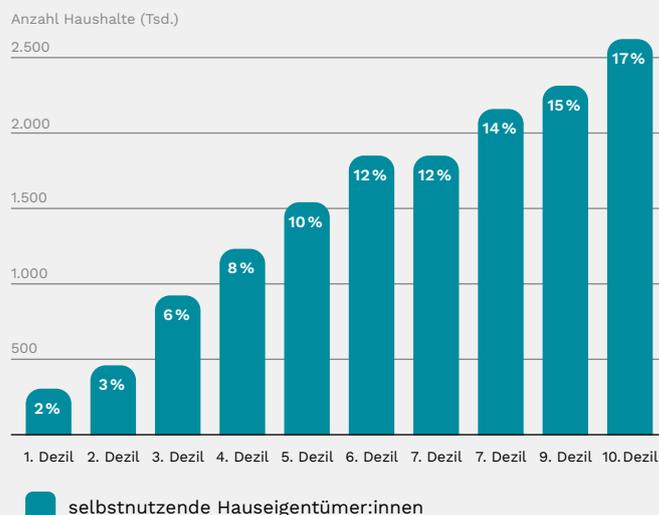
2. Altersstruktur

Nach Angaben des Öko-Instituts lebt rund ein Drittel aller Rentner/-innen-Haushalte im Eigenheim (rd. 3,7 Mio. Haushalte). Etwa 1,3 Mio. der Rentnerinnen- und Rentnerhaushalte sind nach diesen Angaben den zwei unteren Einkommensquintilen zuzuordnen. Rentner sind in diesem Einkommensbereich die größte Gruppe.

3. Bestehende Schuldenbelastung

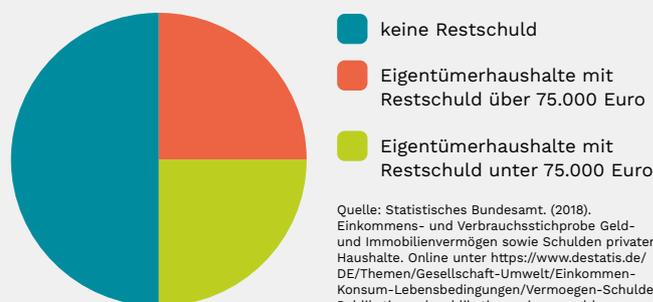
Laut Eurostat haben in Deutschland in den vergangenen 10 Jahren immer nur etwas mehr als 25 Prozent der Haushalte in Deutschland einen laufenden Immobilienkredit abzubezahlen. Das entspricht ungefähr dem EU-Durchschnitt. Etwa die Hälfte der deutschen Eigentümerhaushalte haben keine Immobilienrestschuld, sie haben ihr Wohneigentum also entweder bereits abbezahlt, ohne Kredit erworben, geerbt oder geschenkt bekommen. Diese Immobilien sind mit keinerlei Grundschuld belastet. Bei noch laufenden Krediten kann davon ausgegangen werden, dass eine ganze Reihe von diesen bereits zu erheblichen Teilen zurückgezahlt wurde. Demnach besteht wieder eine anteilig freie Grundschuld, die als Sicherheit für Kredite dienen kann. In der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes gaben 45 Prozent der Eigentümerhaushalte mit laufenden Immobilienkrediten im Jahr 2018 an, eine Restschuld von weniger als 75.000 Euro auf ihre Immobilie abzubezahlen. Somit zahlen nur ca. 27 Prozent aller Eigentümerhaushalte noch eine Restschuld von über 75.000 Euro ab.

Einkommenssituation der Eigentümerhaushalte



Quelle: Schumacher, K.; Nissen, C.; Braungardt, S. (2022). Energetische Sanierung schützt Verbraucher*innen vor hohen Energiepreisen – Vorschläge für eine soziale Ausrichtung der Förderung Sanierungskosten und Förderbedarf für vulnerable Hauseigentümer*innen. Studie im Auftrag der Deutschen Umwelthilfe. Online unter: <https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Kurzstudie-Sanierung-Ein- und-Zweifamilienhaeuser.pdf>

Schuldenbelastung der Eigentümerhaushalte (Anteile gerundet)



Eigentümerhaushalte im Rentenalter sind die größte Gruppe im unteren Einkommensdrittel. Bei etwas mehr als einem Viertel der Eigentümerhaushalte wird potenziell die Besicherung eines Sanierungskredits durch eine bestehende Hypothek erschwert. Da einzelne Haushalte gleichzeitig von mehreren dieser Herausforderungen betroffen sein können (z. B. niedriges Einkommen im Rentenalter), aber nicht alle Merkmale auch automatisch zu einem Finanzierungshemmnis werden müssen (z. B. 80.000 Euro Restschuld kein Problem bei hohem Immobilienwert), kann der genaue Anteil der Eigentümerhaushalte, für deren Finanzierungssituation Lösungen gefunden werden müssen, nur geschätzt werden. Etwa 15 bis 30 Prozent erscheinen plausibel.

Ziel: Finanzierung für alle

Wenn es das politische Ziel ist, für alle potenziell von neuen Gebäuderegulierungen Betroffenen die Finanzierbarkeit von Klimaschutzinvestitionen zu ermöglichen, eignen sich folgende Designkriterien für Finanzierungsansätze. Sie sollten:

- so vielen Eigentümerinnen und Eigentümern wie möglich die nötigen Investitionen ermöglichen,
- durch die zusätzlich notwendige Förderung pro Fall angesichts deutlich höherer Fallzahlen nicht zu einer Überbelastung des Staatshaushaltes führen,
- reibungslos in bestehende Geschäftsmodelle von Finanzierern integrierbar sein, um keine Zeit zu verlieren.

Die bestehenden Ansätze stoßen an Grenzen, wenn deutlich mehr Menschen erreicht werden sollen:

- Förderprogramme⁶ erreichen oft nicht diejenigen Eigentümerinnen und Eigentümer, die sie am meisten benötigen, da bei Zuschüssen hohe Eigenanteile von 50 bis 85 Prozent verbleiben.
- Sehr hohe, einheitliche Fördersätze nach dem Gießkannenprinzip bei gleichzeitiger Vervielfachung der Fallzahlen würden sehr teuer für den Bundeshaushalt bzw. den Klima- und Transformationsfonds werden.⁷
- Bei Krediten, auch bei Förderkrediten oder beim Heizungsanlagen-Contracting, müssen die üblichen Sicherheiten vorliegen, sodass für bestimmte Zielgruppen nur eingeschränkter Zugang besteht.
- Ihre Bestandskunden auf die Durchleitung von Förderkrediten anzusprechen, ist für Finanzierer oft weniger attraktiv, als sie auf eigene Produkte hinzuweisen. Ermöglicht man ein Förderinstrument, das über die Finanzwirtschaft abgebildet wird, statt über Förderbanken ohne Endkundenkontakt, kann dies die Ansprachequote erhöhen (Vergleich mit Wohnungsbauprämie über Bausparkassen).

Mögliche Ansätze sollten sich als Ergänzung zu bestehenden Finanzierungsangeboten verstehen. Zu denen gehören unter anderem:

- Kredite von Banken, Bausparkassen und Lebensversicherungsgesellschaften⁵
- Förderprogramme von BAFA und KfW bzw. Landes-Förderbanken
- Steuerliche Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Eigentum
- Heizungs-Mietmodelle und klassisches Contracting



Zugang zu und Leistbarkeit von Finanzierung für alle. Um in der **Breite Zugang zu Finanzierungsangeboten** herzustellen, muss das bisherige Instrumentarium des Bundes zu **Förderung und Finanzierung** ergänzt werden. Hierzu hat die DENEFF mit Unterstützung der Unternehmensberatung d-fine und zahlreichen Akteuren aus der Finanzbranche und der Wissenschaft **drei Finanzierungsansätze und eine soziale Förderkomponente entwickelt**. Mit den richtigen Rahmenbedingungen könnten diese neuen Ansätze sowohl durch Banken als auch durch Bausparkassen, Lebensversicherer oder Energiedienstleister schnell in deren jeweiligen Geschäftsmodellen umgesetzt werden.

⁵ Der Sonderfall des Teilverkaufs bzw. von Leibrenten wird hier aus Komplexitätsgründen ausgeklammert.

⁶ Bekannte Konfliktlinie: Finanzierer sprechen Bestandskunden auf eigene Produkte an vs. Durchleitung von Förderkrediten.

⁷ Eine annähernde staatliche Vollfinanzierung z.B. von neuen Heizungen für einkommensschwache Hochbetagte wäre zusätzlich fragwürdig unter dem Gesichtspunkt der Generationengerechtigkeit, da so de facto den Erben dieser Menschen eine Sanierungsmaßnahme geschenkt würde.

Lösungslogik: Strecken – absichern – gezielt unterstützen

Unter der Prämisse, dass Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Heizungen grundsätzlich über längere Zeiträume gerechnet rentabel sind, sind auch größere Investitionen über eine langfristige Finanzierung leistbar. Wenn Eigentümerinnen und Eigentümer Zugang zu Finanzierungslösungen erhalten, führen Investitionen deshalb nicht prinzipiell zu einer Mehrbelastung oder gar Überforderung.

Auf dieser Grundlage haben DENEFF und d-fine mit ca. 20 Vertreterinnen und Vertretern von Finanzierungsanbietern, Wissenschaft, Verbraucherschutz

und Beratungsunternehmen vielversprechende Herangehensweisen, die die Leistbarkeit der Investition gewährleisten sollen, entwickelt und diskutiert. Die nachfolgend vorgestellten Ansätze folgen dabei einer einheitlichen Grundlogik. Diese legt **Designkriterien**⁸ fest, die sowohl durch Banken als auch durch Bausparkassen oder Versicherungsunternehmen in deren jeweiligen Geschäftsmodellen umsetzbar sind. Dadurch könnte eine **schnellere** und **breitere Marktdynamik** und ein **level playing field zwischen den Akteuren erreicht werden**.

Grundlogik der Ansätze:

1. Finanzierung mit längeren Laufzeiten & möglichst langfristig niedrigen Zinsen gewährleistet Tragbarkeit dank geringer Monatsraten

- A Wenn sich Investitionen über einen gewissen Zeitraum, z.B. 12 oder 20 Jahre, amortisieren, dann läuft idealerweise auch die Finanzierung mindestens über diesen Zeitraum, damit die monatlichen Raten nicht zu Mehrkosten pro Monat gegenüber dem Status quo führen. Wer schneller abbezahlen möchte und dafür höhere Monatsraten in Kauf nimmt, kann dies natürlich tun.
- B Niedrige Zinsen sind essenziell, damit bei längeren Laufzeiten der Zinseszinsseffekt nicht die Vorteile der Streckung wieder aufzehrt oder sogar die monatlichen Kosten erhöht.
- C Auch, falls Maßnahmen durchgeführt werden, die aus sich heraus nicht komplett wirtschaftlich sind, wird so eine größere Zusatzbelastung vermieden.

2. Niedrige Zinsaufschläge und breiter Zugang werden ermöglicht durch staatliche Risikoabsicherung und schlanke Prozesse; dafür Begrenzung der finanzierbaren Maßnahmen bzw. Zweckgebundenheit (Positivliste energetischer Maßnahmen)

- A Finanzierer können nur günstige Konditionen für alle anbieten, wenn die Risiken gering sind. Dies wird erreicht durch eine staatliche Absicherung der überschaubaren Ausfallrisiken.⁹ Auf diese Weise kommen besonders ältere Eigentümerinnen und Eigentümer und solche mit hoher Grundschuld leichter an Kredite. Alle Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer profitieren.
- B Die Absicherung kann über eine Bürgschaft oder etwa über ein KfW-Globaldarlehen an die Finanzierer mit teilweiser Haftungsfreistellung erfolgen – letztere Option könnte durch eine zusätzliche Zinsverbilligung die Konditionen weitergehend verbessern. Die so abgesicherten Kredite sind im Gegenzug zweckgebunden nur für eine Positivliste energetischer Investivmaßnahmen zu verwenden.
- C Schlanke Prozesse bei der Abwicklung der Finanzierung verringern die Transaktionskosten der Finanzierer, die auf die Kundinnen und Kunden umgelegt werden. Hierfür müssen einerseits auf Seiten der Finanzierer an ihren IT-Systemen Optimierungen vorgenommen, andererseits auf staatlicher Seite Verfahren vereinfacht, klargestellt und günstiger gemacht werden. Die Prozesskosten können reduziert werden, wenn die Vorgaben so gestaltet sind, dass alle Voraussetzungen bei der Bewilligung über die Positivliste geprüft werden können und Nachkontrollen durch das finanzierende Institut nur noch im geringen Umfang erforderlich sind.

⁸ Kriterien, wann eine staatliche Absicherung greift: z.B. a) Wer bekommt eine Garantie, b) von welchem Benchmark hängt dies ab bspw. Familieneinkommen, Restschuld, Alter, Immobilienwert c) Risikoteilung
⁹ Gleichgewicht zwischen Risiko und Erträgen für Staat und Finanzwirtschaft gleichermaßen

3.

Wo notwendig, ist die Kombination mit staatlichen Zuschüssen möglich – mit einer zielgenaueren Komponente, die unbürokratisch die individuellen Umstände berücksichtigt und die auf die Herstellung von Leistbarkeit abzielt, um haushälterisch sorgfältig mit begrenztem Steuergeld umzugehen.

- A Da das Ordnungsrecht den Handlungsimpuls gibt, muss dieser nicht mehr allein von der Förderung geleistet werden. Die Förderung kann sich primär darauf konzentrieren, entweder durch unwirtschaftliche Maßnahmen verursachte soziale Härten zu verhindern oder solche klimazielkompatiblen Maßnahmen anzureizen, die deutlich über das gesetzlich Geforderte hinausgehen.
- B Eine neue Förderkomponente schließt eventuell auftretende Leistbarkeitslücken bei vulnerablen Gruppen, die im Rahmen einer geplanten Kreditfinanzierung auftreten. Die Förderung kann in Form von direkten Tilgungszuschüssen erfolgen oder in Form von Zuschüssen für eine Sondertilgung.
- C Die Tragbarkeitsgrenze sollte sich aus einer transparenten Faustformel ergeben, wie sie von Kreditinstituten bereits heute verwendet werden. Ggf. kann sie pauschaliert werden. Eine Förder-Obergrenze verhindert Missbrauch.

In der Diskussion mit Expertinnen und Experten wurden drei Produktideen entwickelt, die die oben genannten Designkriterien berücksichtigen:

Energiespardarlehen

Energiehypothek

Social Energy Services



1.

Das Energiespardarlehen (bis 100.000 EUR)

Gelöstes Problem:

- Leistbarkeit und Ausfallrisiko – wenig liquide Mittel, bestehende Hypothek auf das Haus.
- Ein einfacher Konsumentenkredit hätte zu kurze Laufzeiten und zu hohe Zinsen, dadurch wäre die Monatsbelastung durch die Finanzierung einer energetischen Maßnahme zu hoch.
- Ohne adäquate Besicherung erhalten Kundinnen und Kunden jedoch keine attraktiven Zinssätze, auch wenn eine hohe Zahlungsbereitschaft vorhanden ist.

Ansatz:

- Kredit mit geringen Zinszahlungen und gestreckter Tilgung bis zu 30 Jahren minimiert monatliche Belastung.
- **Keine Hypothek oder Grundschuld**, wie bei einem „regulären“ Verbraucherdarlehen; Eigenkapitalanteil nicht zwingend notwendig.
- Ausgestaltung als **endfälliges Darlehen** möglich. Hierbei Tilgung erst nach Laufzeitende, so z.B. auch in Kombination mit einem zinsgarantierten Bausparvertrag nutzbar.
- Ausgestaltung auf eine Weise, dass zum Beispiel Heizungsbauer, Contractoren oder Bauunternehmen mit einfachem Antragsverfahren als Vermittler der Finanzierungslösung eintreten können (analog zu Autohändlerinnen und Autohändlern bei der PKW-Finanzierung/-Leasing), um die Transaktionskosten zu senken.

Wie wird das ermöglicht?

- **Staatliche Ausfallbürgschaft** senkt Zinsen ohne Grundpfandsicherung unabhängig von der Bonität.
- **Positivliste energetischer Maßnahmen** beschränkt Verwendungszweck auf Energieeinsparmaßnahmen und sorgt für einfach kommunizierbare Bewilligungskriterien.
- **Vereinfachte Verifizierung** der Immobilie verringert Gefahr der Zweckentfremdung.

Besonders relevant für:

PERSONA 1

Familie Markow



- **Einfamilienhaus**
Mittleres Einkommen,
wenig liquide Mittel,
laufender Kredit 300.000 €
- Wärmeausgaben: 11 % des Einkommens

TO-DO BUND:

- **Ausfallbürgschaft/Globaldarlehen einrichten**
- **Decke für Blanko-Darlehen von Bausparkassen von 50.000 auf 100.000 Euro anheben**

TO-DO FINANZIERER:

- **Schnell-Verifizierung Immobilien**
- **einfache Antrags- und IT-Strecke für schnelle Customer Journey**

2. Die Energiehypothek

Gelöstes Problem:

- Ausfallrisiko und Leistbarkeit – höhere Kreditsummen, Mischprojekte¹⁰, insbesondere für ältere Eigentümerinnen und Eigentümer in abbezahltem Haus.
- Zusätzliche Absicherung über Grundpfand ist sinnvoll bei größeren Investitionen, z.B. über 100.000 Euro und bei Projekten, die energetische und eventuell nicht-energetische Investitionen in einer Immobilie kombinieren.
- Grundpfandsicherung bisher mit hohen Transaktionskosten verbunden, nur lohnenswert bei höheren Kreditsummen.

Ansatz:

- **Kredit mit geringen Zinszahlungen** und gestreckter Tilgung bis zu 30 Jahren minimiert monatliche Belastung.
- Durch **Grundpfand** sind Zinsen unabhängig von Bonität niedriger.
- **Endfälliges Darlehen oder verlängerte tilgungsfreie Zeit** möglich – z.B. Option der Tilgung erst nach Eigentumsübergang (Erben und Erben oder Käuferinnen und Käufer), dadurch zunächst nur Zinszahlungen durch ältere Eigentümerinnen und Eigentümer und erhöhte Liquidität.

Wie wird das ermöglicht?

- **Vereinfachtes Wertermittlungsverfahren** senkt Transaktionskosten.
- **Staatliche Ausfallbürgschaft** reduziert Zinsen zusätzlich und greift ggf. bei zu geringem Beleihungswert.
- **Positivliste energetischer Maßnahmen + Mindestenergieeinsparung von 40%** laut individuellem Sanierungsfahrplan (iSFP) bei Mischprojekten mit nicht-energetischem Anteil, dadurch auch Taxonomie-sicher.

Besonders relevant für:

PERSONA 2

Herr & Frau Meyer



- **Einfamilienhaus**
Geringes Einkommen,
wenig liquide Mittel,
keine laufenden Kredite
- Wärmeausgaben: 12 % des Einkommens

TO-DO BUND:

- **Ausfallbürgschaft/Globaldarlehen einrichten**
- **wenn möglich Notar- und Grundbuchkosten für Grundbucheintrag bei Energiehypothek verringern**
- **Immobilienwertverordnung anpassen**

TO-DO FINANZIERER:

- **Statistische Modelle zur digitalen Immobilien-Bewertung realisieren**
- **Prozesse und Customer Journey verschlanken**

¹⁰ z.B. Kombinationen aus energetischen Maßnahmen und nicht energetischen Maßnahmen

3. Social Energy Services und Social Energy Services Fund

Gelöstes Problem:

- Unsicherheit für Finanzierer und Gebäudenutzende, inwiefern die Kostenbalance zwischen monatlicher Belastung aus der Umsetzung der Maßnahme und aus den damit erzielten eingesparten Energie- und Betriebskosten auch wirklich eintritt und damit die Zielgruppen von den Gesamtkosten nicht überfordert werden.
- Fehlende Gesamtverantwortung für die Praxis-Performance von Sanierungsmaßnahmen, um verlässlich nicht nur rechnerisches, sondern faktisches Kostengleichgewicht herzustellen.

Ansatz:

- Energiedienstleister (EDL) setzen als **One-Stop-Shop einen kostenoptimalen Maßnahmenmix** um und fungieren als Vermittler zu Finanzierern (Finanzierungsansatz 1, 2). Ab einer kritischen Marktgröße können EDL auch Finanzierungen mit anbieten.
- EDL garantieren als „Kümmerer“ über eine **lange Projektlaufzeit optimalen Gebäudebetrieb**, sodass die berechneten Einsparungen tatsächlich eintreten und die Leistbarkeit gesichert ist.
- **Vertragspartner** ist die **WEG** als Ganzes (nicht die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer/ Rückzahlung über Hausgeld).
- Dieses Modell ist besonders, aber nicht ausschließlich geeignet für die Sanierung von WEGs mit Selbstnutzenden und Privatvermietenden mit unzureichenden Instandhaltungsrücklagen.

Besonders relevant für:

PERSONA 3

Frau Schulz



- **Wohnung in WEG**, Geringes Einkommen, wenig liquide Mittel, keine laufenden Kredite
- Wärmeausgaben: 8 % des Einkommens



Wie wird das ermöglicht?

- **Kombination mit klassischer BEG-Förderung & Sonderförderung** für einkommensschwache Eigentümerhaushalte oder Mietende erlaubt Reduzierung der Monatsbelastung und Erhöhung der Leistbarkeit, sofern langfristige Performance-Absicherung gegeben wird.
- Die Kundinnen und Kunden können entweder selbst finanzieren, z. B. über ein **Energiespardarlehen**, und der EDL übernimmt nur die Durchführung und den laufenden Betrieb, **oder der EDL übernimmt auch die Finanzierung** direkt oder als Weitervermittlung (möglich ab kritischer Marktgröße).
- Um in diesem Fall ihre Liquidität zu erhalten und gleichzeitig eine Vielzahl von Sanierungen umsetzen zu können, können die Finanzierungen von den EDL an Forderungsankaufsbanken (Forfaitier-Banken) verkauft und wieder für Investitionen verwendet werden. Dies ist nach einer mindestens 1-jährigen Laufzeit möglich. In dieser Zeit zeigt das EDL-Unternehmen, dass die Anlagen technisch funktionieren und die Kostenreduzierung auch wirklich erreicht wird.
- Bei weiterem Marktwachstum ist die Refinanzierung auch über einen **Social Energy Services Fund** möglich.¹¹ Dieser kauft dem EDL die Forderungen ggü. seinen Kunden und Kundinnen ab, wenn dieser eine mindestens 1-jährige technische und finanzielle Funktionsfähigkeit darlegen kann.
- Der Social Energy Services Fund kann etwa durch eine First Loss-Tranche der European Investment Bank abgesichert werden, speist sich ansonsten aber aus Banken oder institutionellen Anlegern. Diese können marktübliche Renditen wie bei der Finanzierung vergleichbarer Anlagenbauunternehmen erzielen, allerdings wird ihnen die Projektakquise durch den Fond abgenommen.

TO-DO BUND:

- **Variable Zuschüsse für Leistbarkeit einrichten**

TO-DO FINANZIERER:

- **Forfaitierungsfonds aufsetzen**
- **EIB-Anteil einbringen**

TO-DO ENERGIEDIENSTLEISTER:

- **Einfache, standardisierte Angebote für Monitoring**

Ablauf eines EDL-Projekts bei Erreichen der kritischen Marktgröße und Angebot der Finanzierung



¹¹ Das kann bspw. über einen Verbund mehrerer Forfaitierungsbanken geschehen.

4.

Bedarfsgerechte Förderung als Joker, um Tragbarkeit zu gewährleisten

Gelöstes Problem:

- Trotz langer Laufzeiten und niedriger Zinsen übersteigt die Monatsbelastung die Leistbarkeit der Kundinnen und Kunden, ihre Haushaltsmittel sind begrenzt.

Ansatz:

- Bund gewährt **neben den klassischen Förderprogrammen** eine „**Lücken-Förderung**“ zwischen gesetzlich notwendiger Investition und finanzieller Tragbarkeit bei Kundinnen und Kunden z.B. im unteren Einkommensdrittel.
- Die Förderung kann in Form von **direkten Tilgungszuschüssen** erfolgen oder der Zuschuss ermöglicht eine Sondertilgung eines Energiespardarlehens oder einer Energiehypothek.

Wie wird das ermöglicht?

- Eine **Tragbarkeitsgrenze** ergibt sich aus transparenter Faustformel (z. B. Netto-Haushaltseinkommen abzüglich Lebenshaltungspauschale, evtl. bestehende Hypothek oder Grundschuld – keine Berücksichtigung von Vermögen), wie sie auch heute bereits von Kreditinstituten bei der Bewertung von Finanzierungsgesuchen verwendet wird. Daher ist die **Berechnung direkt durch Finanzierer** möglich.
- Die **Fördersumme** sollte die **Tragbarkeit leicht „überkompensieren“**, um mögliche Energiekostenunsicherheiten abzufedern. Eine Pauschalierung statt einer individuellen Berechnung sollte geprüft werden, um den Aufwand weiter zu reduzieren.
- Die **Eingrenzung** der Zusatzförderung auf eine bestimmte, **einkommensschwache Zielgruppe** sowie eine **prozentuale Förderobergrenze** verhindern Missbrauch und reduzieren die Kosten für den Bundeshaushalt bzw. Klima- und Transformationsfonds. Finanzierer müssen die gleichen Kreditkonditionen anbieten, wie bei anderen Zielgruppen.
- Im Falle der Social Energy Services (Modell 3) ist das Ziel der Zusatzförderung die **garantierte Leistbarkeit** durch die Eigentümerinnen und Eigentümer in WEGs bei gleichzeitiger Herstellung von **weitgehender Warmmietenneutralität** bei Vermietung an einkommensschwache Haushalte. Um die Anrechnung unnötig hoher Investitionskosten zu vermeiden, sollten auch hier **angemessene Höchstgrenzen** eingezogen werden.

TO-DO BUND:

- **Variable Zuschüsse für Leistbarkeit einrichten**
- **einheitliche Faustformel mit Finanzierern vereinbaren**

TO-DO FINANZIERER:

- **Prüfen der Kombinierbarkeit von Darlehen mit Förderprogrammen**



Hintergrund: Dimensionen und Zahlen

Dimension der notwendigen Gebäude- maßnahmen

- 30 Prozent der ca. 20 Mio. Gebäude in Deutschland fallen in die beiden schlechtesten Energieeffizienzklassen; allein diese Gebäude verursachen mehr als die Hälfte der Treibhausgasemissionen und Energiekosten im Gebäudebestand.¹²
- Die Sanierungsrate müsste schrittweise von 1 Prozent auf 2 Prozent im Jahr gesteigert werden.
- Moderate gesetzliche Standards würden keine Vollsanierungen verlangen, sondern mit frei wählbaren Einzelmaßnahmen und Technologien erreichbar sein bei etwa 10 Jahren Ankündigungsvorlauf.
- Über 1 Mio. Heizungsanlagen werden in Deutschland pro Jahr verbaut. Die Austauschrate alter Heizungen beträgt etwa 3 Prozent pro Jahr.¹³
- Der Großteil der eingebauten Anlagen sind bislang jedoch fossil befeuerte Heizkessel.
- In naher Zukunft sollen nur noch größtenteils mit erneuerbaren Energien betriebene Heizungen installiert werden.

Dimension der notwendigen Investitionen

Bereits heute werden in Deutschland etwa 300 Mrd. EUR jährlich in den Gebäudebestand investiert (DIW), bei Trendfortschreibung wären dies über 6 Billionen EUR bis 2045. Der Großteil dieser Investitionen hat jedoch wenig bis keinen Einfluss auf die energetische Beschaffenheit des Gebäudebestands. Prognos et al., in Übereinstimmung mit diversen anderen Studien, kommen zu der Einschätzung, dass für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 gegenüber der Referenzentwicklung (40–45 Mrd. EUR/Jahr energetisch relevante Investitionen) kumulierte Zusatzinvestitionen von etwa 20 Mrd. EUR pro Jahr anzusetzen sind.¹⁴

Werden diese Kosten annualisiert, also auf die Lebensdauern der betroffenen Bauteile verteilt und mit den eingesparten Energiekosten verrechnet, verursacht die vollständige Dekarbonisierung des gesamten deutschen Gebäudebestands bis 2045 lediglich Mehrkosten von weniger als 1,5 Milliarden EUR pro Jahr. Da den Investitionen auch hohe Energieeinsparungen gegenüberstehen, ist davon auszugehen, dass dies sowohl von der Volkswirtschaft als auch vom Finanzsektor grundsätzlich leistbar wäre.¹⁵

Hochbauinvestitionen in Deutschland



Quellen: Prognos et al. (2022). Hintergrundpapier zur Gebäudestrategie Klimaneutralität 2045. Online unter: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Klimaschutz/gebäudestrategie-klimaneutralitaet-2045.html>
Gornig, M., Pagenhardt, L. (2023). Bauboom geht zu Ende - politischer Strategiewechsel erforderlich. DIW Wochenbericht 1+2/2023. Online unter: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.862940.de/23-1-1.pdf

¹² Quelle: dena/ifeu/prognos et al. (2019) In: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2020): Langfristige Renovierungsstrategie der Bundesregierung. Online unter: https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/langfristige-renovierungsstrategie-der-bundesregierung.pdf?__blob=publicationFile&v=1

¹³ Quelle: Deutsche Energie-Agentur (2022): DENA-Gebäudereport 2023. Online unter: https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2022/dena_Gebaedereport_2023.pdf

¹⁴ Die Vollkosten der Maßnahmen wären höher anzusetzen, jedoch fallen in den kommenden 20 Jahren auch erhebliche Instandhaltungsmaßnahmen an energetisch relevanten Bauteilen an. Diese werden in der Berechnung der Vollkosten abgezogen, um die Zusatzinvestitionen zu erhalten. Siehe Prognos et al. (2022). Hintergrundpapier zur Gebäudestrategie Klimaneutralität 2045. Online unter: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Klimaschutz/gebäudestrategie-klimaneutralitaet-2045.html>

¹⁵ Dies sind die von Gutachterinnen und Gutachtern der Bundesregierung geschätzten, notwendigen zusätzlichen Investitionssummen für eine vollständige Dekarbonisierung des Gebäudesektors. Sie sind nicht zu verwechseln mit den Investitionen, die etwa direkt durch neue Regeln im Gebäudeenergiegesetz ausgelöst würden. Letztere dürften deutlich niedriger ausfallen, da sie nur eine Teilmenge aller für den Klimaschutz notwendigen Investitionen darstellen. So sind z. B. weder in Deutschland noch auf EU-Ebene gesetzliche Regeln geplant, die eine ambitionierte Vollsanierung vorschreiben würden. In der hier aufgemachten Rechnung aus Sicht der Gebäudeeigentümer und -eigentümerinnen sind ebenfalls nicht die volkswirtschaftlichen Effekte höherer energetischer Sanierungsraten oder die vermiedenen Klimafolgekosten berücksichtigt – diese drehen auch dank der sehr hohen regionalen und nationalen Wertschöpfung mit entsprechenden Wachstumseffekten die volkswirtschaftliche Gesamtbetrachtung der Gebäude-Energieende endgültig ins Positive. Prognos et al., 2017, Gesamtwirtschaftliche Einordnung der ESG https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/gesamtwirtschaftliche-einordnung-esg.pdf?__blob=publicationFile&v=1

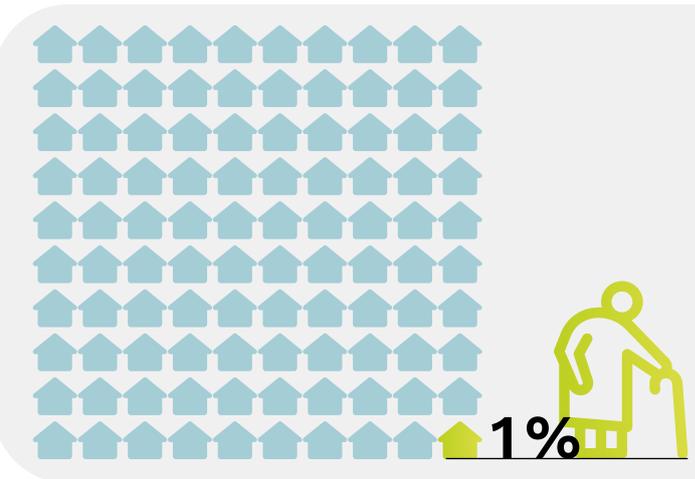
Arme Witwe Erna allein im wertlosen, unsanierten Einfamilienhaus – Normalfall oder Medienkonstrukt?

Witwe Erna bekommt nur eine kleine Rente und bewohnt allein ihr Einfamilienhaus, dessen Sanierung oder auch nur Heizungserneuerung den Wert des Gebäudes übersteigen würde. Ein derartiges Konstrukt begegnet einem in den letzten Monaten häufig, wenn in Artikeln oder Statements von Politikerinnen und Politikern die vermeintliche Überforderung der Bevölkerung durch Klimaschutzmaßnahmen illustriert werden soll. Bei sehr geringen Restwerten wäre davon auszugehen, dass die Immobilie nicht uneingeschränkt als Sicherheit für einen Heizungs- oder Sanierungskredit zur Verfügung stünde, selbst wenn sie vollständig abbezahlt wäre. Doch wie häufig kommen solche Fälle tatsächlich vor? Da genaue Daten und Analysen hierzu bislang fehlen, kann auf Basis der öffentlich verfügbaren Daten nur eine Annäherung versucht werden.

In der aktuellen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamts von 2018 wurden Haushalte mit Haus- und Grundbesitz gebeten, den Verkehrswert ihrer Immobilie zu schätzen.¹⁶ Die Aussagekraft der Ergebnisse unterliegt dabei einigen Einschränkungen, die sich in Zukunft nur durch aufwendigere Verfahren zumindest teilweise beheben ließen: Die Schätzungen der Haushalte sind eventuell nicht objektiv, der Verkehrswert entspricht nicht dem für die Kreditvergabe maßgeblichen Beleihungswert und die Stichprobe enthält auch Werte für reinen Grundbesitz ohne Bebauung sowie für Wohneigentum unterschiedlicher Größe – von der kleinen Einzimmerwohnung bis zum Mehrfamilienhaus.

- Ca. 5 Prozent der befragten Eigentümerhaushalte schätzen den Wert ihrer Immobilie auf unter 50.000 Euro
- Weitere ca. 10 Prozent schätzen den Wert auf zwischen 50.000 und 100.000 Euro.
- Bei den hochgerechnet etwa eine Million Haushalten, die den Wert auf unter 50.000 Euro schätzten, ist davon auszugehen, dass evtl. ein signifikanter Teil der erfassten Fälle sich nicht auf Einfamilienhäuser, sondern auf kleinere Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und unbebauten Grundbesitz bezieht.
- Von den 5 Prozent der Haus- und Grundbesitzenden mit den niedrigsten geschätzten Immobilienwerten sind etwas mehr als 40 Prozent Einpersonenhaushalte, davon mehr als die Hälfte alleinlebende Frauen (hochgerechnet 258.000 Haushalte).

Wenn man hiervon pauschal etwa ein Fünftel abzieht (Wohnungen und unbebaute Grundstücke, Frauen vor dem Rentenalter), kann man mit ca. 200.000 „Witwe-Erna-Haushalten“ rechnen. Das entspricht etwa einem Prozent der Eigentümerhaushalte oder 0,5 Prozent aller Haushalte in Deutschland. Andere Autoren kommen hinsichtlich des Anteils alleinlebender Rentnerinnen oder Rentner in Einfamilienhäusern auf dem Land zu ähnlichen Mengengerüsten.¹⁷



Selbst, wenn alle Haushalte mit einem geschätzten Immobilienwert von unter 100.000 Euro unabhängig von der Haushaltsgröße einbezogen würden, wären dies nur etwa 15 Prozent aller Eigentümerhaushalte. Es kann vermutet werden, dass hier eine größere Überlappung mit den vorangehend identifizierten 11 Prozent der Eigentümerhaushalte im unteren Einkommensdrittel vorliegt. Diese Zielgruppe kann in vielen Fällen nur mit gezielter, bedarfsgerechter Förderung befähigt werden, energetische Maßnahmen an ihrem Gebäude umzusetzen, sie stellt aber einen überschaubaren Teil der Eigentümerschaft dar.

Diese Ergebnisse stützen die Hypothese, dass für etwa zwei Drittel der Eigentümerhaushalte gesetzlich geforderte energetische Maßnahmen bereits jetzt grundsätzlich finanzierbar sein sollten. Bei zwischen 15 und 30 Prozent der Eigentümerhaushalte greifen eventuell eine oder mehrere der in dieser Publikation genannten Restriktionen beim Zugang zu Finanzierung. Diese Einschätzung deckt sich mit den jüngsten Ergebnissen einer Untersuchung der Deutschen Bank an ihrem eigenen Immobilienkreditportfolio, wonach für knapp zwei Drittel der Kundinnen und Kunden selbst eine hochambitionierte Vollsanierung ihrer Immobilie mit einer Investition von über 100.000 Euro finanzierbar wäre.¹⁸ Die Umsetzung von deutlich weniger ambitionierten, gesetzlich geforderten Einzelmaßnahmen wurde dabei nicht gesondert betrachtet.

¹⁶ https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Vermoegen-Schulden/Publikationen/_publikationen-innen-geldvermoegen-schulden.html?nn=210120
¹⁷ Siehe https://www.mcc-berlin.net/fileadmin/data/C18_MCC_Publications/2023_MCC_CO2-Bepreisung_Klimaneutralitaet_C3%A4t_Verkehr_Geb_C3%A4ude.pdf
¹⁸ https://www.db.com/files/documents/csr/sustainability/Residential-Real-Estate--Leading-to-Net-Zero.pdf?language_id=1

Kontakt



Ute Czylik

Leiterin Energieeffizienz in Gebäuden
Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e.V. (DENEFF)
Tel.: +49 (0) 176 20 13 49 62
E-Mail: ute.czylik@deneff.org



Rüdiger Lohse

Geschäftsführer
DENEFF EDL_HUB gGmbH
Tel.: +49 (0) 176 61 46 10 40
E-Mail: ruediger.lohse@edlhub.org



Sophia Siemer

Policy Advisor Energieeffizienz in Gebäuden
Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e.V. (DENEFF)
Tel.: +49 (0) 176 62 48 20 53
E-Mail: sophia.siemer@deneff.org

Herausgebende



Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e.V. (DENEFF)

Alt-Moabit 103 · 10559 Berlin
Telefon: (030) 36 40 97-01
Fax: (030) 36 40 97-42
E-Mail: info@deneff.org

Eingetragen im Vereinsregister beim Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg unter Nr. 30204 B
Vorstandsvorsitzender: Carsten Müller
Geschäftsführende Vorstände: Henning Ellermann, Christian Noll



Bildnachweise:

istockphoto.com:
svetikd (S.1), SasinParaksa (S.3), Ridofranz (S.6),
Viktorcvetkovic (S.7/12), Morsa Images (S.7/13), recep-
bg (S.7/14), laflor (S.9), Ridofranz (S.11), Wipada
Wipawin (S.14)
stock.adobe.com:
banglds (S. 16)