

Tobias Held

## Energetisches Sanierungsverhalten privater Haus- und Wohnungseigentümer Ergebnisse einer Eigentümerbefragung in Stuttgart

*Klimaschutzziel der Landeshauptstadt zielt auch auf den Gebäudebereich*

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat sich ein ambitioniertes Klimaschutzziel gesetzt: Sie will bis 2050 klimaneutral werden (Landeshauptstadt Stuttgart 2016). Das heißt, Stuttgart will die Treibhausgasemissionen bezogen auf 1990 um 95 Prozent senken und den Endenergieverbrauch halbieren. Ein zentraler Schlüssel zum Erreichen des Klimaschutzziels liegt im Gebäudebereich. Denn in Deutschland entfallen etwa 35 Prozent des Endenergieverbrauchs und fast 30 Prozent der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen auf den Gebäudebestand. Entsprechend verfolgt die Bundesregierung das Ziel, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Bis dahin soll Energie durch energieeffiziente Gebäudehüllen und Anlagentechnik eingespart beziehungsweise durch erneuerbare Energien ersetzt werden.

*Private Haus- und Wohnungseigentümer sind die wichtigste Zielgruppe für die energetische Gebäudesanierung*

Private Eigentümer stellen die mit Abstand größte Eigentümergruppe am gesamten Stuttgarter Wohnungsbestand. Von den insgesamt 310 000 Wohnungen entfallen rund 77 Prozent auf nicht-institutionelle Eigentümer von Wohnraum (Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern/-innen). Das sind fast 240 000 Wohnungen. Daher ist diese Eigentümergruppe für die energetische Optimierung des Gebäudebestands besonders wichtig. Um ein möglichst umfassendes Bild über das Sanierungsgeschehen im Wohnungsbestand sowie die individuellen Beweggründen privater Wohnungseigentümer für oder gegen eine Sanierungsentscheidung zu erhalten, hat das Statistische Amt in Kooperation mit dem Amt für Umweltschutz im Februar und März 2016 eine standardisierte Befragung von Immobilieneigentümern durchgeführt. Mit der sogenannten „Eigentümerbefragung zur Energiewende“ wurden 3866 zufällig ausgewählte Privatpersonen mit Wohneigentum in Stuttgart befragt. Insgesamt 1341 Immobilieneigentümer haben sich an der Umfrage beteiligt, was einer Rücklaufquote von 34,7 Prozent entspricht.

282

### Privateigentümer sind überwiegend im mittleren und höheren Alter

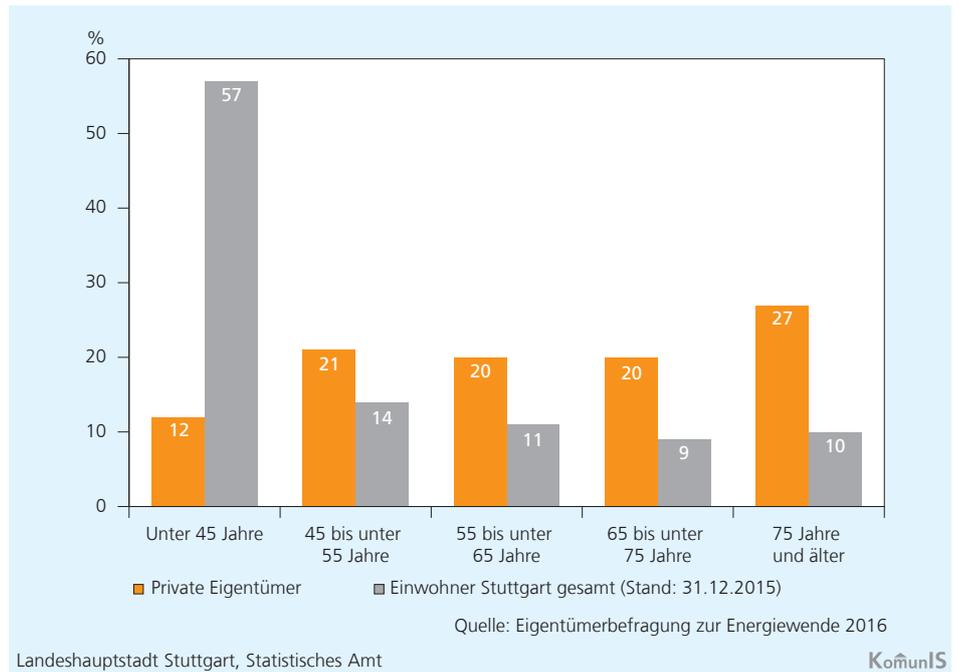
*Fast die Hälfte der Eigentümer ist 65 Jahre und älter*

Die Altersstruktur der beteiligten Eigentümer wird stark durch Ältere dominiert. Fast die Hälfte der Eigentümer ist 65 Jahre und älter. Jeder vierte Privateigentümer zählt zudem zur Altersgruppe 75plus. Gerade einmal 12 Prozent der Eigentümer sind unter 45 Jahre alt. Ursächlich dafür ist, dass vermögensbedingt ein Immobilienerwerb überwiegend erst in späteren Lebensphasen realisiert wird. Auch profitieren vorwiegend die Generationen ab 45 Jahren von Erbschaften. Somit weicht die Altersstruktur der Immobilienbesitzer mit Wohneigentum in Stuttgart deutlich von der relativ jungen Bevölkerungsstruktur der Landeshauptstadt ab (vgl. Abbildung 1).

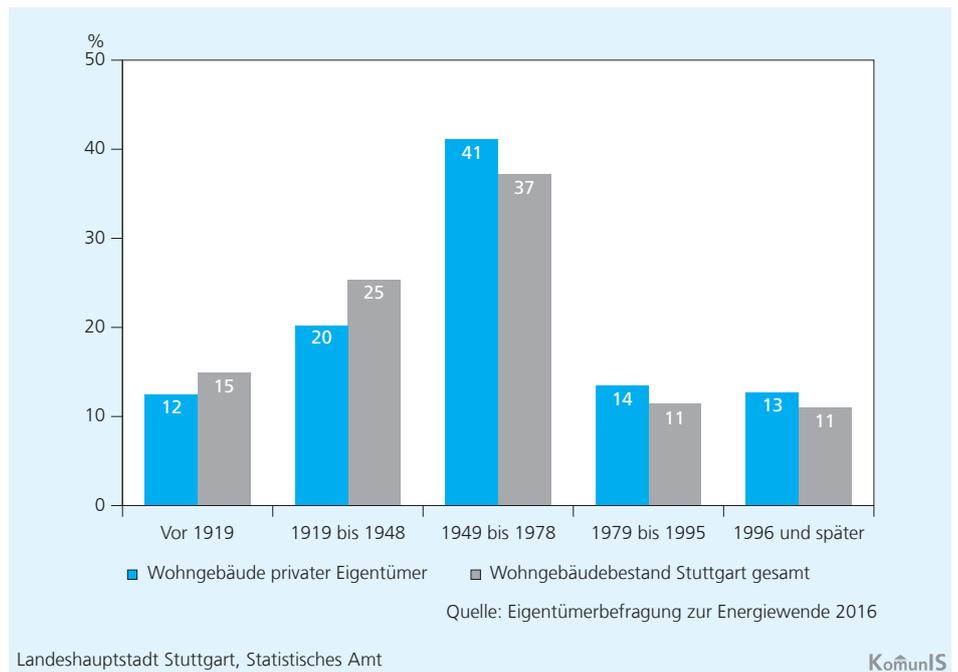
### Drei von vier Wohnhäusern privater Eigentümer wurden vor 1978 gebaut

Wie Abbildung 2 zeigt, entspricht das Alter des Gebäudebestands der privaten Wohneigentümer annähernd dem des gesamten Stuttgarter Wohngebäudebestands. Geringfügig unterrepräsentiert sind vor 1948 gebaute Wohngebäude, während Gebäude jüngerer Baujahre leicht überdurchschnittlich in der Hand privater Eigentümer sind.

**Abbildung 1:** Altersstruktur privater Eigentümer in Stuttgart



**Abbildung 2:** Wohngebäudebestand privater Eigentümer in Stuttgart nach Baujahr



**Nur ein geringer Anteil der Wohngebäude ist bereits energetisch umfassend saniert**

*Austausch der Fenster häufigste Sanierungsmaßnahme*

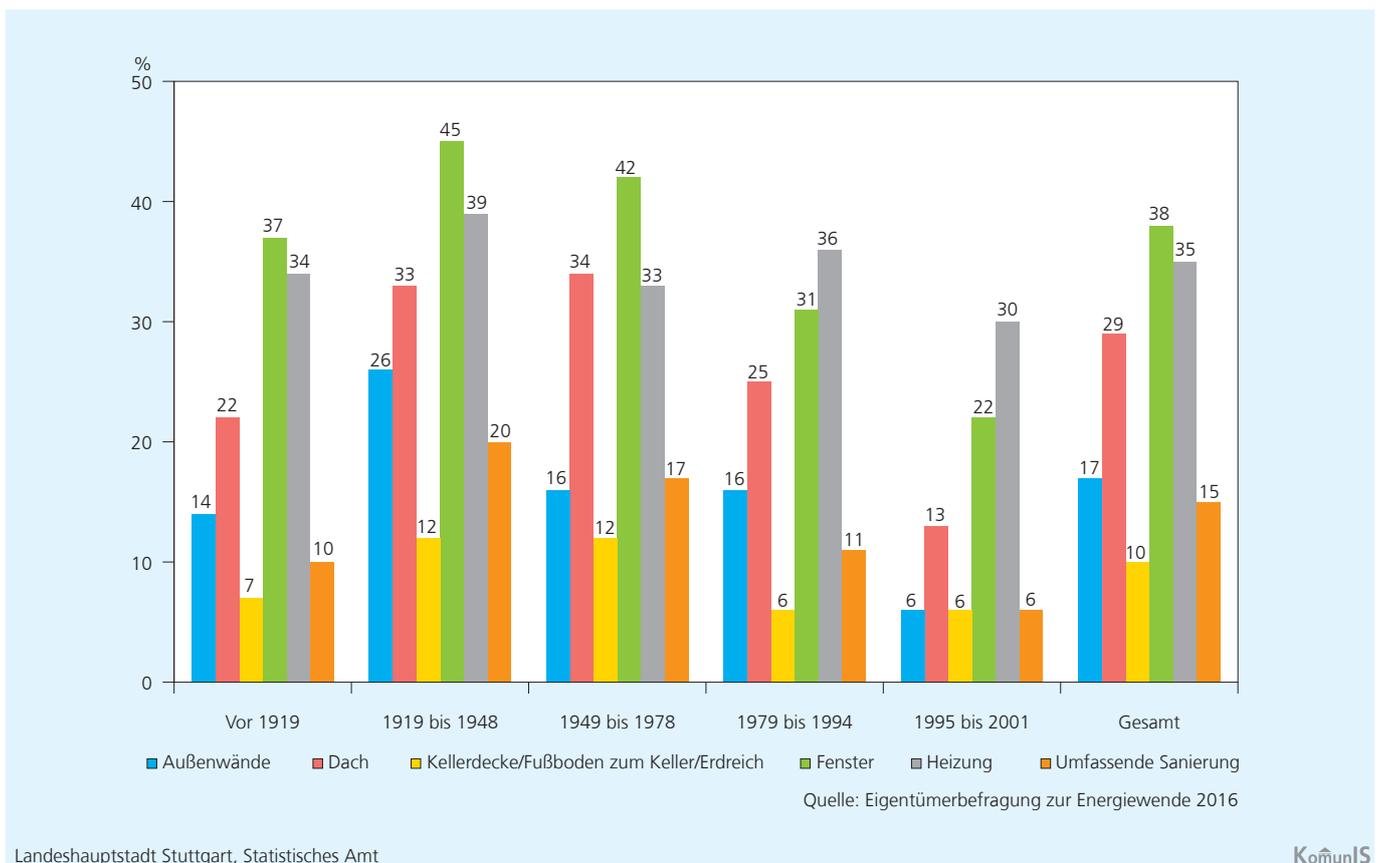
Die Auswertungen der Befragung zeigen, dass seit Einführung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr 2002 bereits an vielen Stuttgarter Wohngebäuden Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durchgeführt wurden. Die häufigste Modernisierungsmaßnahme bei den vor 2002 errichteten Wohngebäuden ist die Erneuerung alter Fenster. So haben seit 2002 knapp 38 Prozent der Gebäude eine moderne Wärmeschutzverglasung erhalten. Am zweithäufigsten erneuerten beziehungsweise optimierten die Immobilienbesitzer die Heizungsanlage (35 % der Gebäude). Bei 29 Prozent der Gebäude wurde das Dach beziehungsweise die oberste Geschossdecke saniert. Eine Wärmedämmung an der Fassade haben inzwischen 17 Prozent der Gebäude erhalten. Insgesamt sind allerdings erst 15 Prozent

Für 39 Prozent der Wohngebäude steht noch eine komplette energetische Sanierung an

der betrachteten Wohngebäude energetisch umfassend (drei von vier der o.g. Sanierungsmaßnahmen) saniert. Private Immobilienbesitzer sanieren also lieber in kleinen Schritten und wenn die Maßnahme für die Instandhaltung sowieso getätigt werden muss als in einem Zug eine energetische Komplettanierung anzugehen. Dass eine umfassende energetische Sanierung in vielen Fällen unterbleibt, ist vermutlich vor allem auf die fehlende Bereitschaft zur Finanzierung der erforderlichen Kosten zurückzuführen (vgl. Stieß et al 2010; Renz/Hacke 2016). Bei etwa 39 Prozent der betrachteten Wohngebäude waren zum Befragungszeitpunkt noch keine Maßnahmen zur Ertüchtigung der Gebäudehülle oder Erneuerung der Heizwärmeerzeugung umgesetzt. Somit besteht bei einem hohen Anteil des Wohngebäudebestands ein großer Sanierungsbedarf und noch ein erhebliches Energieeinsparpotenzial.

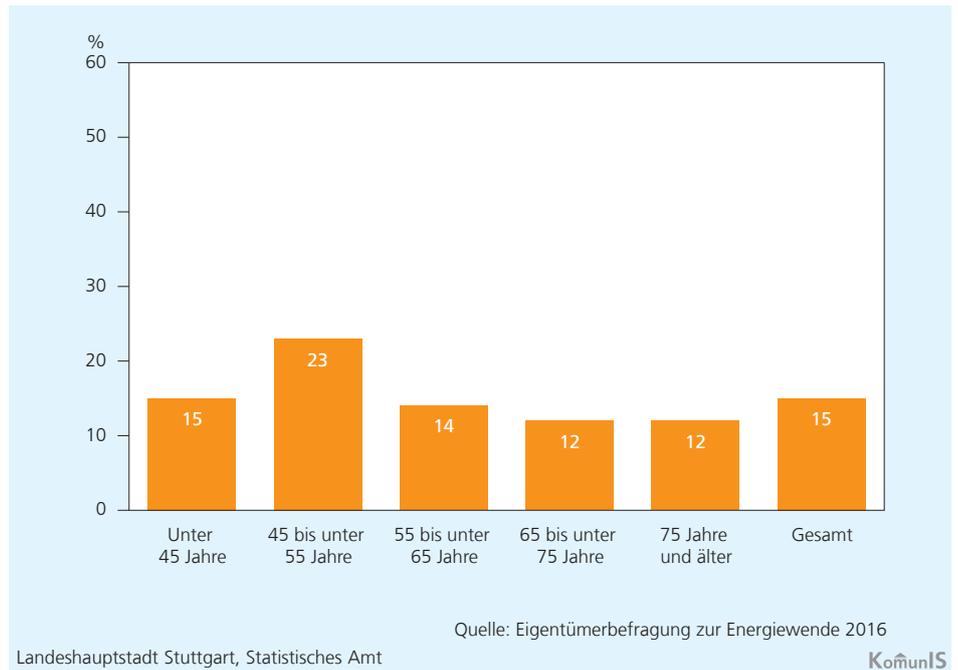
Den zahlenmäßig größten Anteil am Stuttgarter Wohnungsbestand haben Gebäude der Baujahre 1949 bis 1978 mit etwa 40 Prozent (vgl. Abbildung 2). Gerade diese Gebäude weisen aufgrund des geringen Wärmeschutzstandards die größten flächenbezogenen Heizenergieverbräuche auf und lassen daher auf große Energieeinsparpotenziale schließen. Sie wurden etwas häufiger umfassend saniert (17 % der Gebäude) als Gebäude der Baujahre ab 1979 (vgl. Abbildung 3). Die höchste Sanierungsquote haben Altbauten der Baujahre 1919 bis 1949 (20 Prozent umfassend saniert).

Abbildung 3: Sanierungsmaßnahmen in vor 2002 errichteten Wohngebäuden privater Eigentümer in Stuttgart nach Baujahr



Der Blick auf die Sanierungsaktivitäten in den verschiedenen Altersgruppen zeigt, dass die aktivsten Sanierer in der Gruppe der 45- bis unter 55-Jährigen zu finden sind: Knapp 23 Prozent der Wohneigentümer haben seit 2002 eine umfassende Sanierung durchgeführt. Erwartungsgemäß ist die Sanierungsaktivität in höherem Alter aufgrund des kürzeren Investitionshorizonts deutlich niedriger. Lediglich 12 Prozent der Eigentümer in der zahlenmäßig bedeutendsten Altersgruppe ab 65 Jahre haben bereits eine umfassende Sanierung realisiert (vgl. Abbildung 4).

**Abbildung 4:** Anteil der Eigentümer mit umfassend saniertem Gebäude in Stuttgart nach Altersklassen

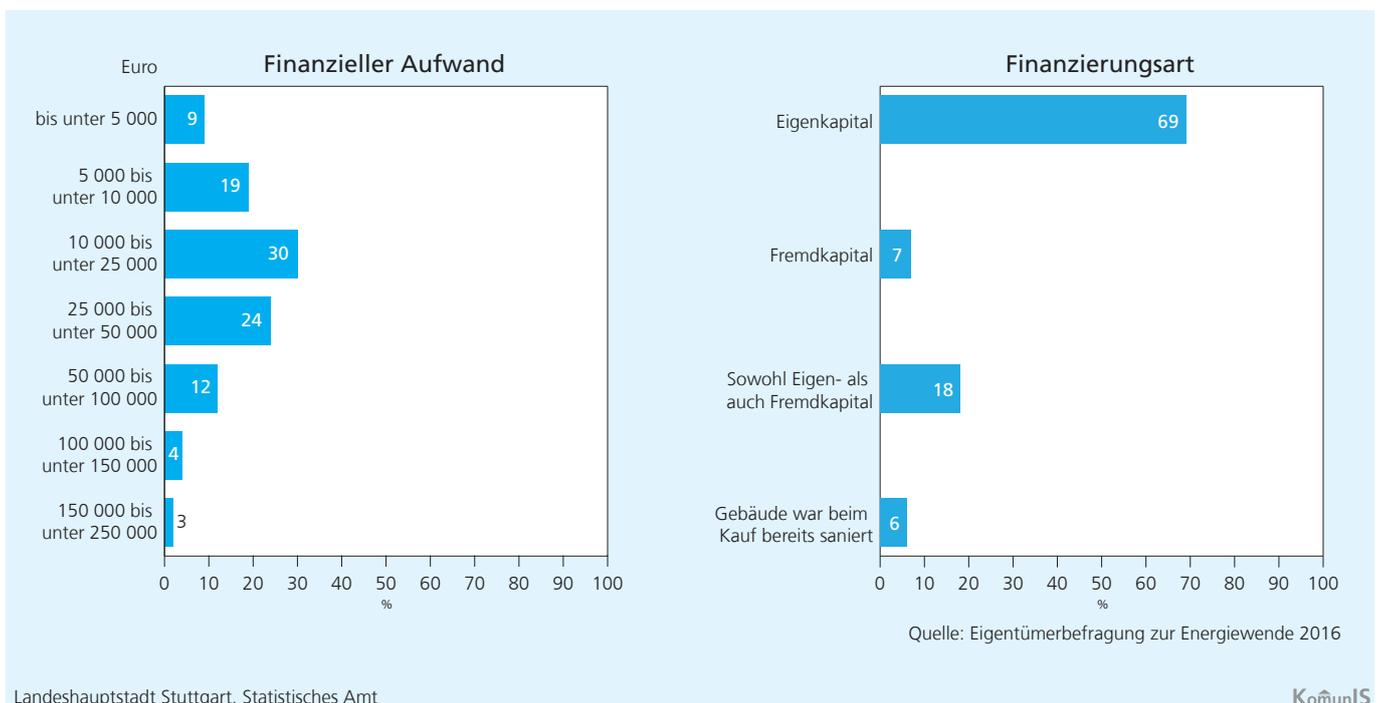


### Energetische Sanierungsmaßnahmen werden vorwiegend über Eigenkapital finanziert

Die Vorliebe der Privateigentümer zur schrittweisen Sanierung ihres Hauses spiegelt sich bei den Investitionskosten wider. So gab die Mehrheit der Eigentümer (54 %), die seit 2002 Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz ihres Hauses durchgeführt haben, zwischen 10 000 und 50 000 Euro für die Sanierungsmaßnahmen aus. Etwa ein Viertel steckte bis zu 10 000 Euro in niederschwellige Einzelmaßnahmen. Größere Summen von über 50 000 Euro für eine vollumfängliche energetische Sanierung investierten hingegen knapp 18 Prozent der Eigentümer (vgl. Abbildung 5 links).

285

**Abbildung 5:** Finanzieller Aufwand und Finanzierungsarten von energetischen Sanierungsmaßnahmen privater Eigentümer in Stuttgart

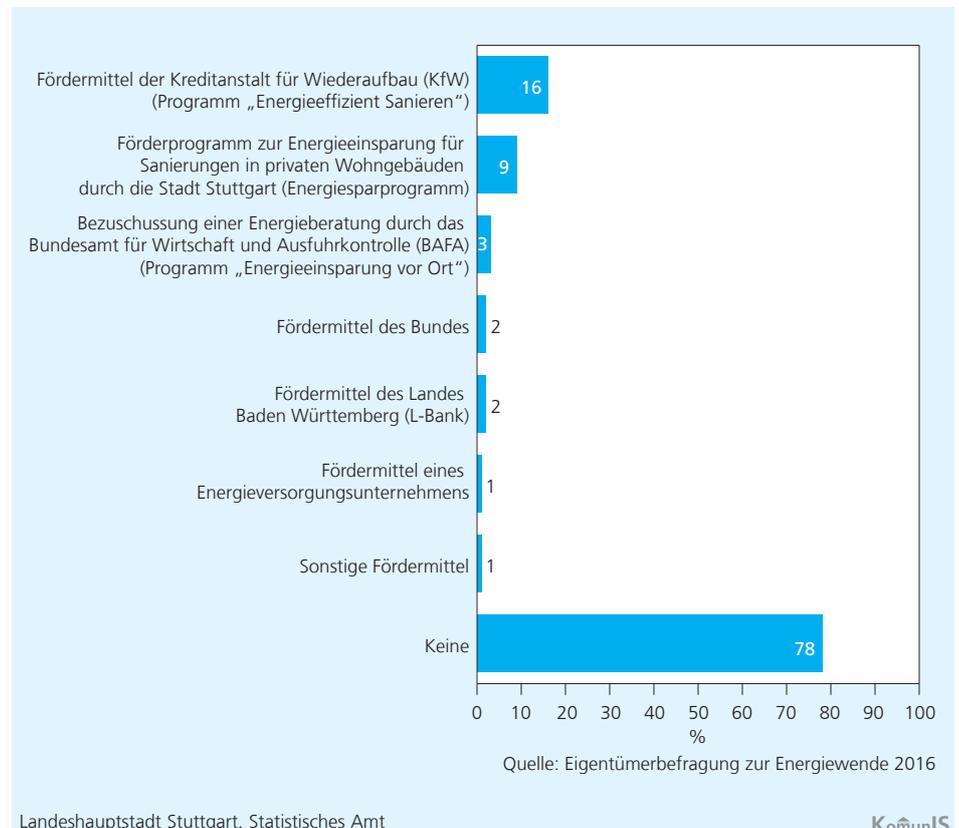


Zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen nimmt nur ein kleiner Teil der privaten Eigentümer einen (weiteren) Kredit auf. Zudem ist die Kreditbeschaffung bei älteren Eigentümern und Eigentümergemeinschaften von den Banken beschränkt. Rund zwei Drittel der Eigentümer mobilisierte für die Sanierungsmaßnahmen allein Eigenkapital. Sowohl Eigen- als auch Fremdkapital setzten rund 18 Prozent der Eigentümer ein. Lediglich 7 Prozent verwendeten nur Fremdkapital und in 6 Prozent der Fälle war das Gebäude bereits beim Kauf saniert (vgl. Abbildung 5 rechts).

*Förderprogramme zur energetischen Sanierung werden kaum genutzt*

Immobilien Eigentümern steht für die energetische Modernisierung ihres Hauses eine Vielzahl an Fördermitteln und Finanzierungshilfen zur Verfügung, die es gilt wirksam zu kombinieren. Neben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bieten auch das Land, die Stadt Stuttgart und die EnBW AG eigene Förderprogramme an. Der Bund fördert mit dem KfW-Pogramm „Energieeffizient Sanieren“ energiesparende Modernisierungsvorhaben durch zinsverbilligte Darlehen mit Tilgungszuschüssen sowie Zuschussvarianten. Jedoch hat die Förderung keinen herausragenden Einfluss. Denn nur rund 16 Prozent der Privateigentümer, die seit 2002 sanierten, nahmen Förderung im KfW-Programm in Anspruch. Das zweitwichtigste Förderprogramm für die Stuttgarter Wohneigentümer ist das städtische Energiesparprogramm, mit dem die Stadt seit 1998 energetische Sanierungsmaßnahmen in privaten Wohngebäuden bezuschusst. Jeder zehnte Sanierer erhielt Fördermittel aus diesem Programm. Die überwiegende Mehrheit der privaten Eigentümer (78 %) trägt die Kosten der energetischen Gebäudesanierung jedoch allein (vgl. Abbildung 6). Ein Grund für die geringe Inanspruchnahme von Förderung könnte darin liegen, dass viele der Förderprogramme für die Verbraucher noch zu unübersichtlich und komplex sind (vgl. Henger/Hude 2017).

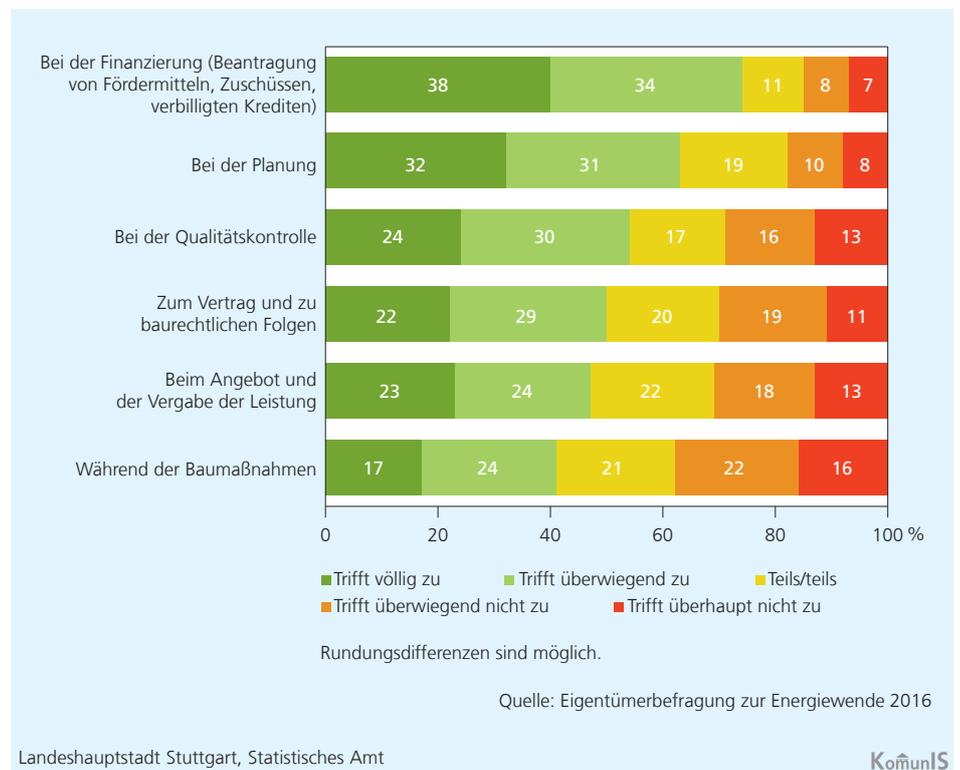
286 **Abbildung 6:** Inanspruchnahme von Fördermitteln/Förderprogrammen durch private Eigentümer in Stuttgart



### Hoher Beratungsbedarf für die energieeffiziente Sanierung

Privateigentümer haben aufgrund der Komplexität des Themas generell einen hohen Beratungsbedarf für die energetische Sanierung ihrer Gebäude. Wertvolle Unterstützung für die Planung, Umsetzung und Qualitätssicherung der energetischen Sanierung kann eine Energieberatung geben. Der Staat fördert verschiedene Beratungsangebote für die energetische Sanierung von Wohngebäuden, wie die Beratung der Verbraucherzentrale, die Vor-Ort-Beratung durch einen Energieberater sowie die Energetische Fachplanung und Baubegleitung. Beratungsangebote rund um die Themen energetische Gebäudesanierung und Fördermöglichkeiten sprechen die meisten Eigentümer an. Hausbesitzer, die vor (erneuten) Sanierungsmaßnahmen stehen, wünschen sich in erster Linie (73 % der Befragten) Unterstützung beim Thema Maßnahmenfinanzierung, also bei der Beantragung von Fördermitteln, Zuschüssen und verbilligten Krediten. Die Mehrheit der Eigentümer wünscht sich zudem Beratung zu den Themen Planung, Qualitätskontrolle sowie Vertrag und Baurecht. Auch für die Leistungsvergabe und während der Baumaßnahme ist bei über 40 Prozent der Eigentümer Beratung gewünscht (vgl. Abbildung 7).

**Abbildung 7:** Gewünschte Beratungsangebote zur energetischen Sanierung von privaten Eigentümern in Stuttgart



287

### Energieausweis kaum verbreitet

*Nur etwa jeder dritte Privateigentümer hat einen Energieausweis für sein Gebäude*

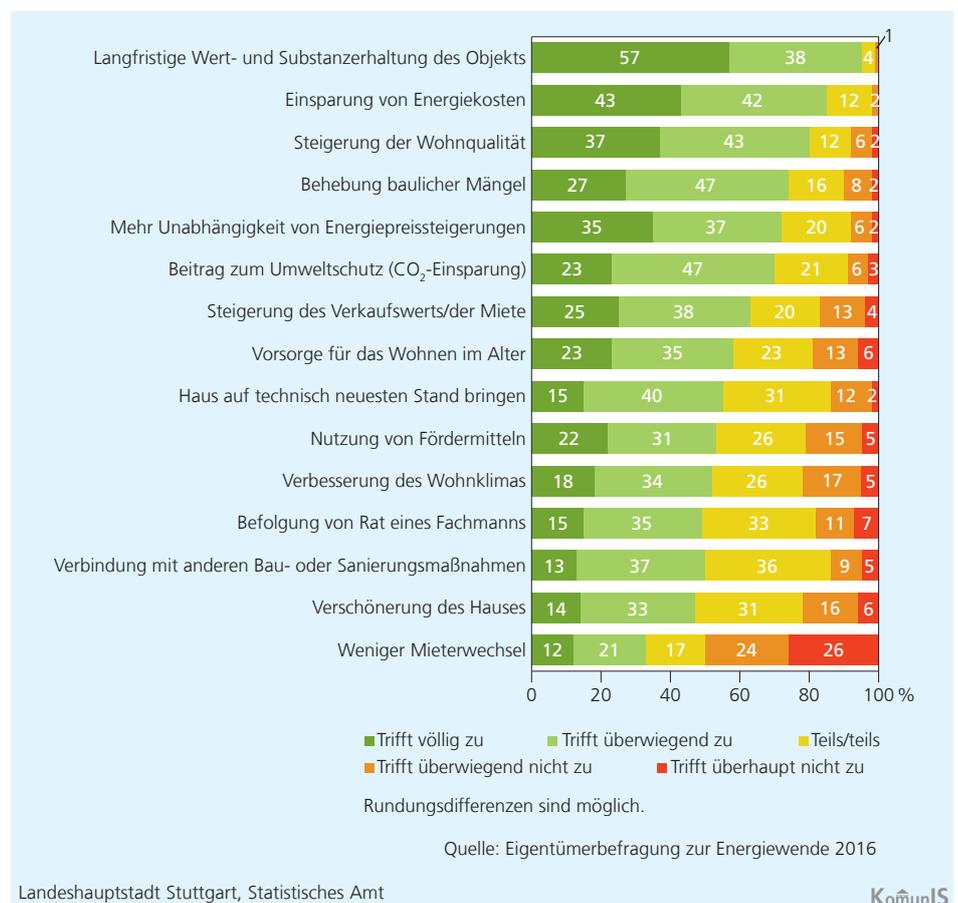
Obwohl der Energieausweis mit dem Inkrafttreten der EnEV 2009 für Wohngebäude bei Verkäufen oder Neuvermietungen Pflicht ist, lag der Mehrzahl der privaten Immobilienbesitzer zum Befragungszeitpunkt noch kein Ausweis vor. Nur etwa jeder dritte Privateigentümer hat einen Energieausweis für sein Gebäude. Dabei überwiegt der Verbrauchsausweis mit 24 Prozent vor dem bedarfsorientierten Energieausweis, über den 12 Prozent der Eigentümer verfügen. Der Großteil der zwischen 2000 und 2015 ausgestellten Energieausweise stammt aus dem Jahr 2008 (38 %), während in 2014 und 2015 zusammen nur rund 16 Prozent der Ausweise entstanden.

### Investitionsmotive reichen vom Umweltschutz bis hin zu Gewinnerzielungsabsichten

Wichtigstes Investitionsmotiv ist die langfristige Wert- und Substanzerhaltung des Gebäudes

Wirtschaftlichkeit ist ein wesentliches Motiv für private Immobilienbesitzer energetisch zu sanieren. Darüber hinaus spielen auch mehrere andere Motive für die Entscheidung energieeffizient zu sanieren eine Rolle. Aus der Befragung wird deutlich, dass für fast alle privaten Eigentümer (95 %) die langfristige Wert- und Substanzerhaltung ihres Objekts ein entscheidender Investitionsgrund ist. Daneben stellen vor allem die Einsparung von Energiekosten sowie die Verbesserung der Wohnqualität wichtige Investitionsmotive für die Sanierung dar. Aber auch die Behebung baulicher Mängel, mehr Unabhängigkeit von den Energiepreissteigerungen sowie der Beitrag zum Umweltschutz und die Steigerung des Immobilienwerts beziehungsweise der Miete wurden häufig als Motivation genannt (vgl. Abbildung 8). Die Investitionsmotive sind dabei in allen Altersgruppen gleich gelagert.

Abbildung 8: Investitionsmotive privater Eigentümer in Stuttgart

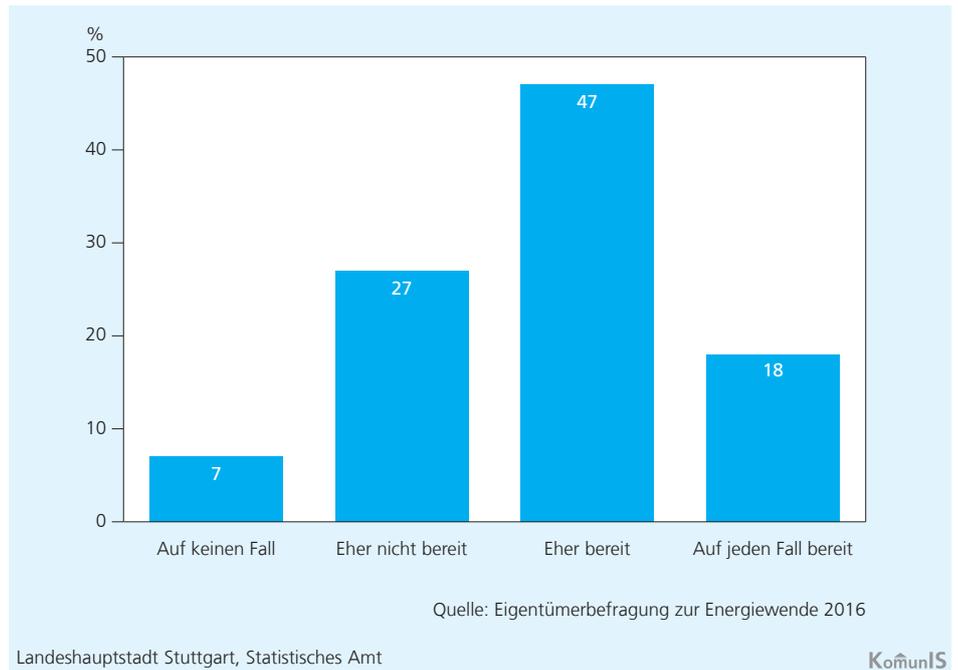


Grundsätzlich sind zwei Drittel der befragten Haus- und Wohnungseigentümer bereit, in den kommenden zehn Jahren (weitere) Maßnahmen zur energetischen Sanierung zu tätigen (65 % der Eigentümer). Jedoch beabsichtigen nur 18 Prozent auf jeden Fall in Maßnahmen zu investieren (vgl. Abbildung 9). Die allgemeine Sanierungsbereitschaft ist in allen Altersgruppen in etwa gleich hoch, lediglich in der Generation 65plus ist der Anteil der Sanierungsbereiten mit 60 Prozent leicht unterdurchschnittlich. Nur ein kleiner Teil von 7 Prozent der Eigentümer ist auf keinen Fall bereit, energetisch zu sanieren.

Nur 11 % der Gebäude sollen in den nächsten 10 Jahren energetisch umfassend saniert werden

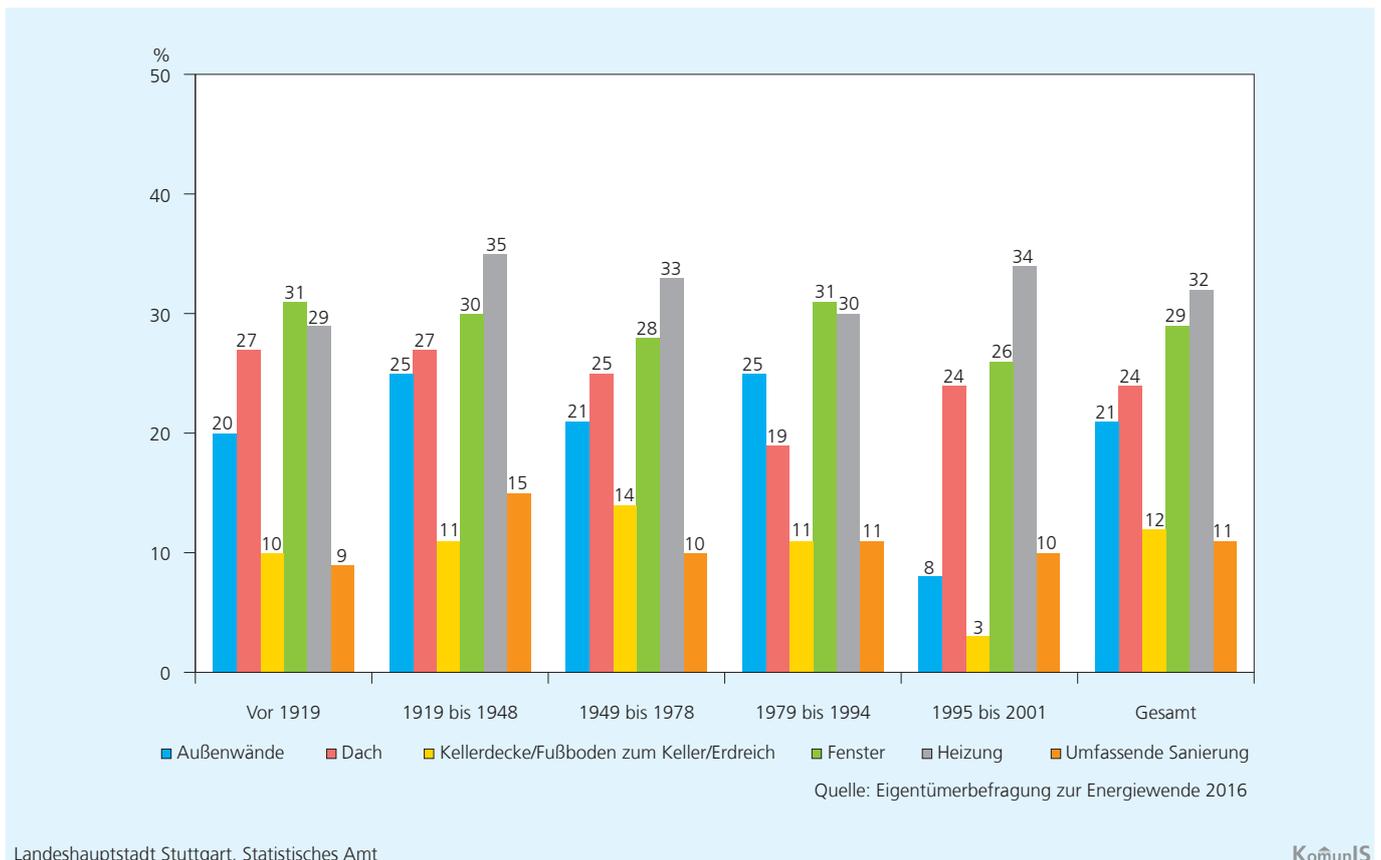
Bei den geplanten Sanierungsmaßnahmen zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei den bereits ausgeführten Maßnahmen. Ein jeweils hoher Anteil der vor 2002 errichteten Häuser soll in den nächsten zehn Jahren eine neue Heizung (32 %) und/oder neue Fenster (29 %) erhalten. Bei etwa einem Viertel der Gebäude ist eine Dachsanierung geplant, 21 Prozent sollen eine Dämmung der Außenfassaden erhalten. Eine eher untergeordnete Rolle spielen auch künftig umfassende energetische Sanierungen.

**Abbildung 9:** Bereitschaft zur energetischen Sanierung innerhalb der nächsten zehn Jahre von privaten Eigentümern in Stuttgart



So sollen lediglich 11 Prozent der Gebäude in den kommenden zehn Jahren umfassend energetisch saniert werden. Dies verdeutlicht, dass private Eigentümer momentan Einzelmaßnahmen für die energetische Sanierung ihrer Häuser bevorzugen, anstatt vollumfassende Sanierungen anzugehen. Bei Altbauten der Baujahre 1919 bis 1948 ist der Anteil der geplanten umfassenden Sanierungen mit rund 15 Prozent leicht überdurchschnittlich (vgl. Abbildung 10).

**Abbildung 10:** Geplante Sanierungsmaßnahmen in vor 2002 errichteten Wohngebäuden privater Eigentümer in Stuttgart

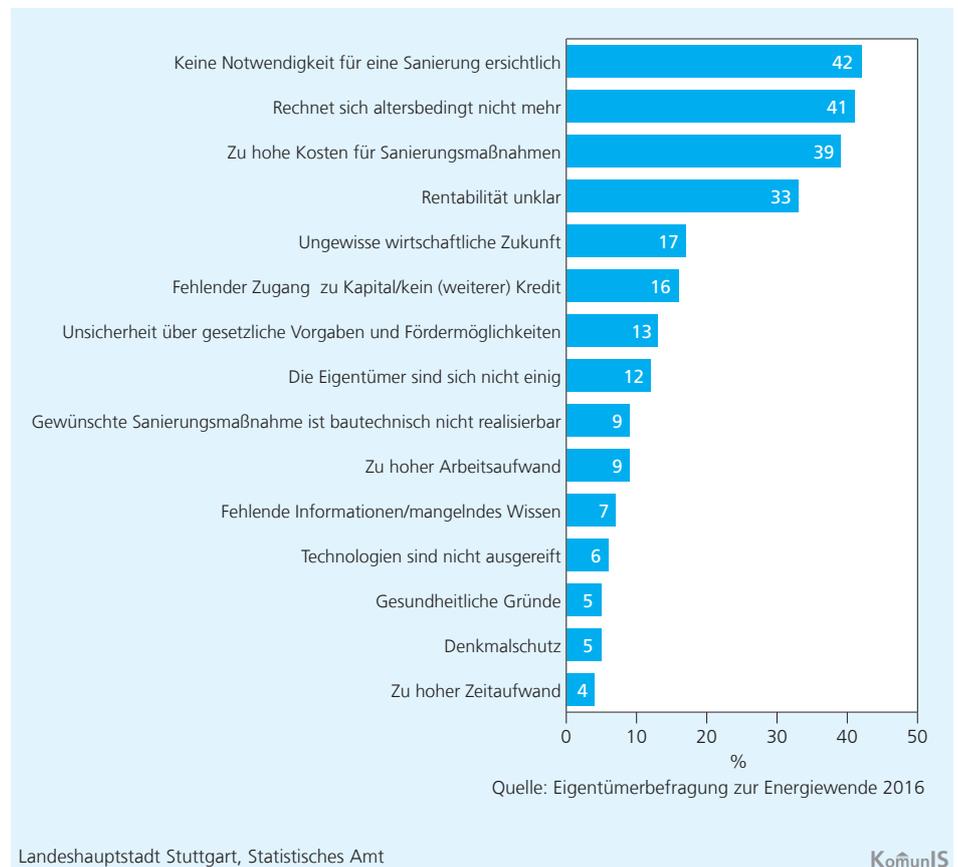


### Hemmnisse der energetischen Gebäudesanierung sind vielschichtig

Gut ein Viertel der befragten Privateigentümer hat weder energetische Sanierungsmaßnahmen an seinem Haus/seiner Wohnung getroffen noch die Absicht, in den nächsten zehn Jahren in solche Maßnahmen zu investieren. Die Gründe dafür sind vielschichtig: 42 Prozent der Nicht-Sanierer sehen keine Notwendigkeit für eine Sanierung und für 41 Prozent rechnet sich die Sanierung altersbedingt nicht mehr. Auch die aus ihrer Sicht zu hohen Kosten für die Sanierungsmaßnahmen (39 %) und die unklare Rentabilität (33 %) sind wichtige Hemmnisse. Fehlenden Zugang zu Kapital und Unsicherheit über die gesetzlichen Vorgaben und Fördermöglichkeiten führten hingegen nur 16 beziehungsweise 13 Prozent der Nicht-Sanierer als Gegenargumente an. In 12 Prozent der Fälle herrscht Uneinigkeit der Eigentümer hinsichtlich einer Sanierung. In der Regel haben sich die Nicht-Sanierer bereits hinlänglich zum Thema energetische Sanierung informiert. Fehlende Informationen/mangelndes Wissen stellen nur für 7 Prozent ein Investitionshemmnis dar.

Abbildung 11: Sanierungshemmnisse privater Eigentümer in Stuttgart

290



### Resümee

*Privateigentümer sanieren vorwiegend in kleinen Schritten*

Die Befragung gibt aufschlussreiche Einblicke in das energetische Sanierungsverhalten der Privateigentümer. An vielen Stuttgarter Wohngebäuden wurden bereits Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz getätigt. Insgesamt sind jedoch erst 15 Prozent der vor 2002 errichteten Wohngebäude im Besitz privater Eigentümer umfassend saniert. Private Eigentümer bevorzugen die energetische Sanierung ihrer Häuser in kleinen Schritten und wenn die Maßnahme für die Instandhaltung sowieso getätigt werden muss, anstatt eine vollumfassende Sanierung anzugehen. Finanzielle Erwägungen spielen dabei eine wichtige Rolle, da private Eigentümer Sanierungen vornehmlich mit Eigenkapital finanzieren und die Aufnahme von Fremdkapital eher vermeiden.

### *39 % der Wohngebäude ohne energetische Sanierungsmaßnahmen*

Bei etwa 39 Prozent der betrachteten Wohngebäuden wurden noch keine energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass ein erheblicher Anteil des Stuttgarter Wohngebäudebestands einen hohen Sanierungsbedarf hat und wesentliche Energieeinsparpotenziale somit noch nicht genutzt werden. Um die ambitionierten Klimaschutzziele des Bundes und der Landeshauptstadt zu erreichen, gilt es daher künftig erheblich mehr Wohngebäude energieeffizient zu sanieren.

Ein Viertel der privaten Eigentümer hat an seinem Haus beziehungsweise seiner Wohnung noch keine energetische Sanierungsmaßnahme getroffen und derzeit auch keine Sanierungsabsicht. Neben dem fehlenden Investitionshorizont älterer Eigentümer konnten als zentrale Hemmnisse Zweifel an der generellen Notwendigkeit und der Wirtschaftlichkeit sowie die zu hoch angesehenen Investitionskosten identifiziert werden. Grundsätzlich bietet die Erhöhung finanzieller Anreize eine Möglichkeit zum Abbau von ökonomischen Sanierungshemmnissen. Zur Aktivierung der Nicht-Sanierer können auch (kostenlose) Angebote für Energieberatung und maßgeschneiderte Informationskampagnen einen wichtigen Beitrag leisten. Hausbesitzer, die eine Sanierung beabsichtigen, wünschen sich vor allem Beratung rund um die Maßnahmenfinanzierung. Eine kompetente und neutrale Anlaufstelle für die fachgerechte Gebäudesanierung und die Erneuerung ineffizienter Heizsysteme ist das Energieberatungszentrum Stuttgart e.V. (EBZ).

*Autor:*  
*Tobias Held*  
*Telefon: (0711) 216-98580*  
*E-Mail: [tobias.held@stuttgart.de](mailto:tobias.held@stuttgart.de)*

### **Literaturverzeichnis:**

Henger, Ralph; Hude, Marcel (2017): Die komplexe Förderlandschaft für energetische Gebäudesanierungen in Deutschland. Köln.

Landeshauptstadt Stuttgart (2016): Energiekonzept. Urbanisierung der Energiewende in Stuttgart. Stuttgart.

Renz, Ina; Hacke, Ulrike (2016): Einflussfaktoren auf die Sanierung im deutschen Wohngebäudebestand. Ergebnisse einer qualitativen Studie zu Sanierungsanreizen und -hemmnissen privater und institutioneller Eigentümer. Darmstadt.

Stieß, Immanuel; van der Land, Victoria; Birzle-Harder, Barbara; Deffner, Jutta (2010): Handlungsmotive, -hemmnisse und Zielgruppen für eine energetische Gebäudesanierung – Ergebnisse einer standardisierten Befragung von Eigenheimsanierern. Frankfurt am Main.