

# Bezahlbares Wohnen und Klimaschutz

Tanja Kenkmann | München | 06.10.2023



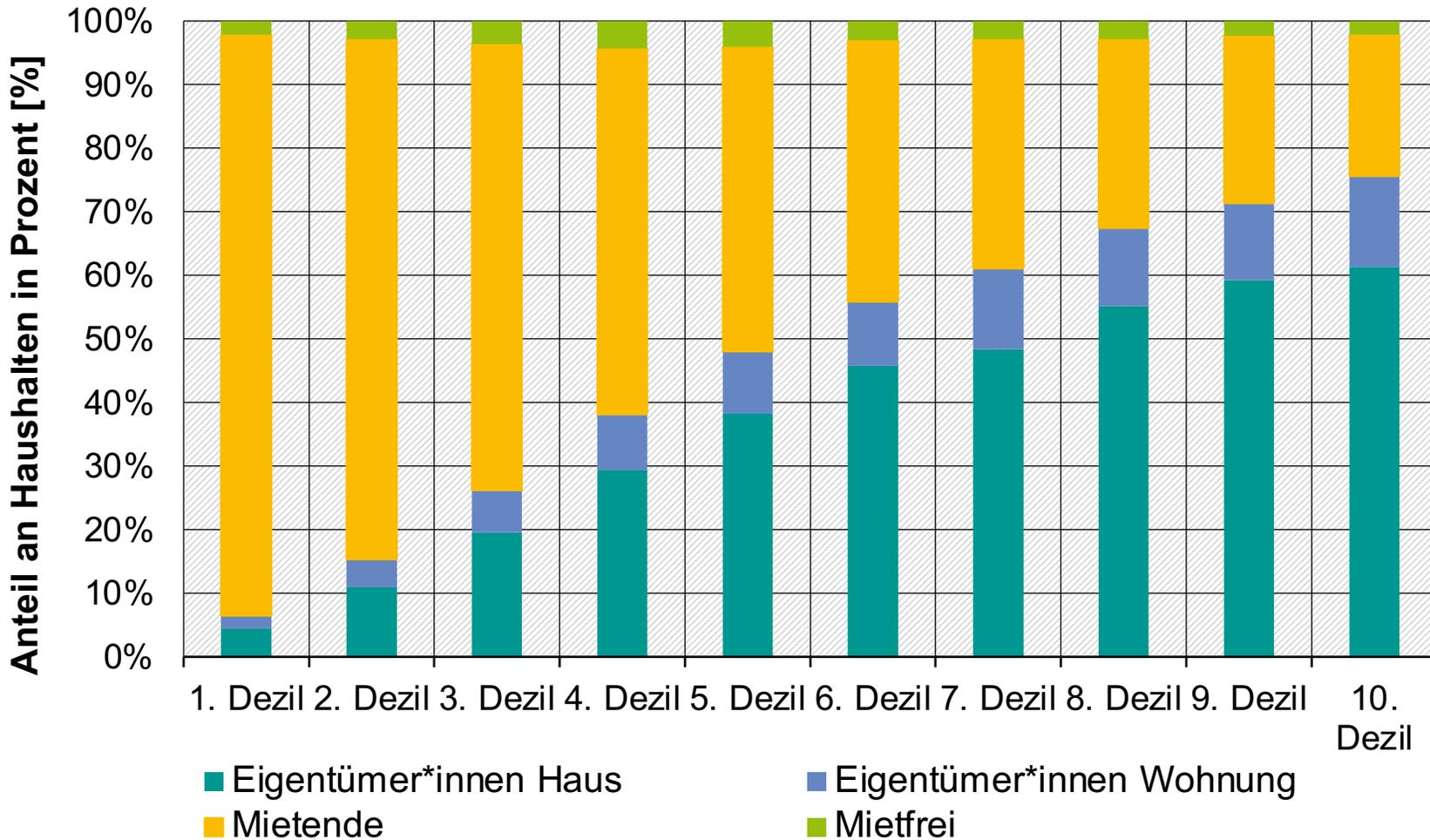


- 1 Wohnsituation, Wohnkosten und Wohnbedarfe von Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen
- 2 Sozialverträgliche Sanierung von Wohngebäuden
- 3 Förderinstrumente des Bundes und deren Sozialverträglichkeit

Ergebnisse aus dem Projekt: „Soziale Aspekte von Umweltpolitik“  
im Auftrag des Umweltbundesamtes (UBA) und des  
Bundesministeriums für Umwelt (BMUV)

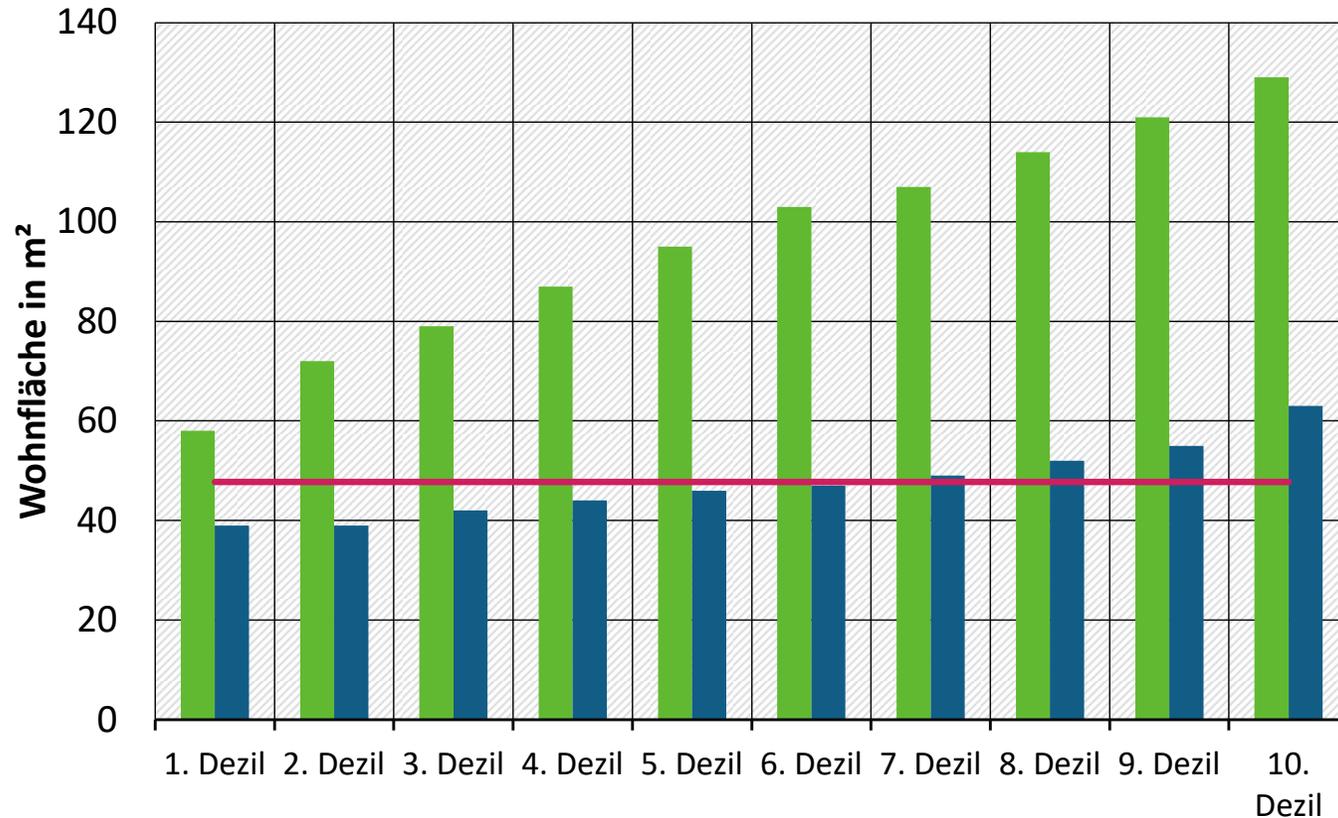
<https://www.umweltbundesamt.de/themen/nachhaltigkeit-strategien-internationales/soziale-aspekte-des-umweltschutzes-ökologische>

# Wohnverhältnis nach Einkommensdezilen: Wer wohnt zur Miete, wer hat Eigentum?



Einkommensdezil	Durchschnitt Nettoeinkommen (€/Monat)
1. Dezil	1 103
2. Dezil	1 793
3. Dezil	2 268
4. Dezil	2 735
5. Dezil	3 221
6. Dezil	3 741
7. Dezil	4 252
8. Dezil	4 875
9. Dezil	5 806
10. Dezil	9 268
Insgesamt/ Durchschnitt	3 738

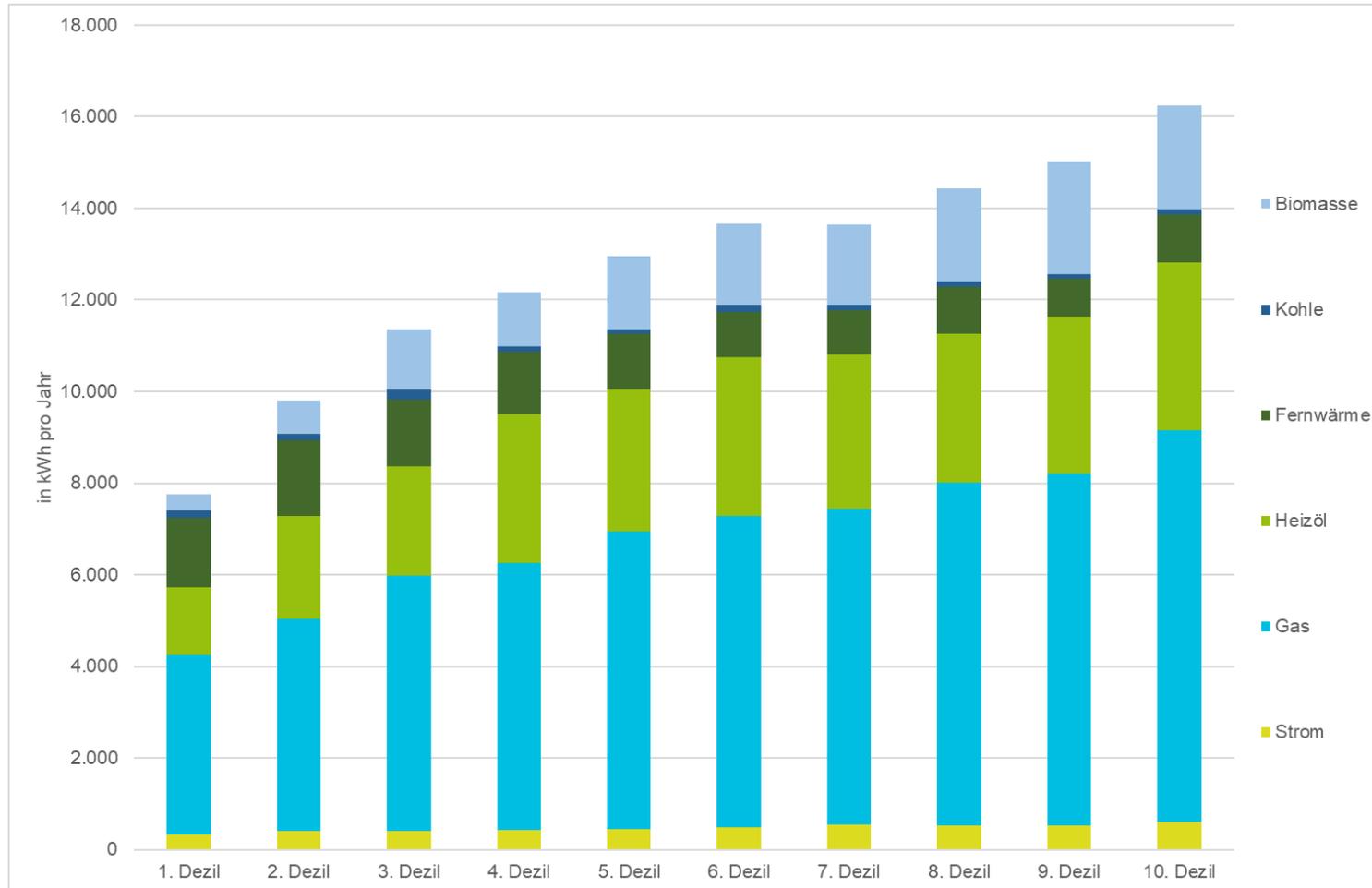
# Wohnfläche nach Einkommen



- Wohnfläche pro Haushalt in m<sup>2</sup>
- Wohnfläche pro Kopf in m<sup>2</sup>
- Durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in m<sup>2</sup> (2020)

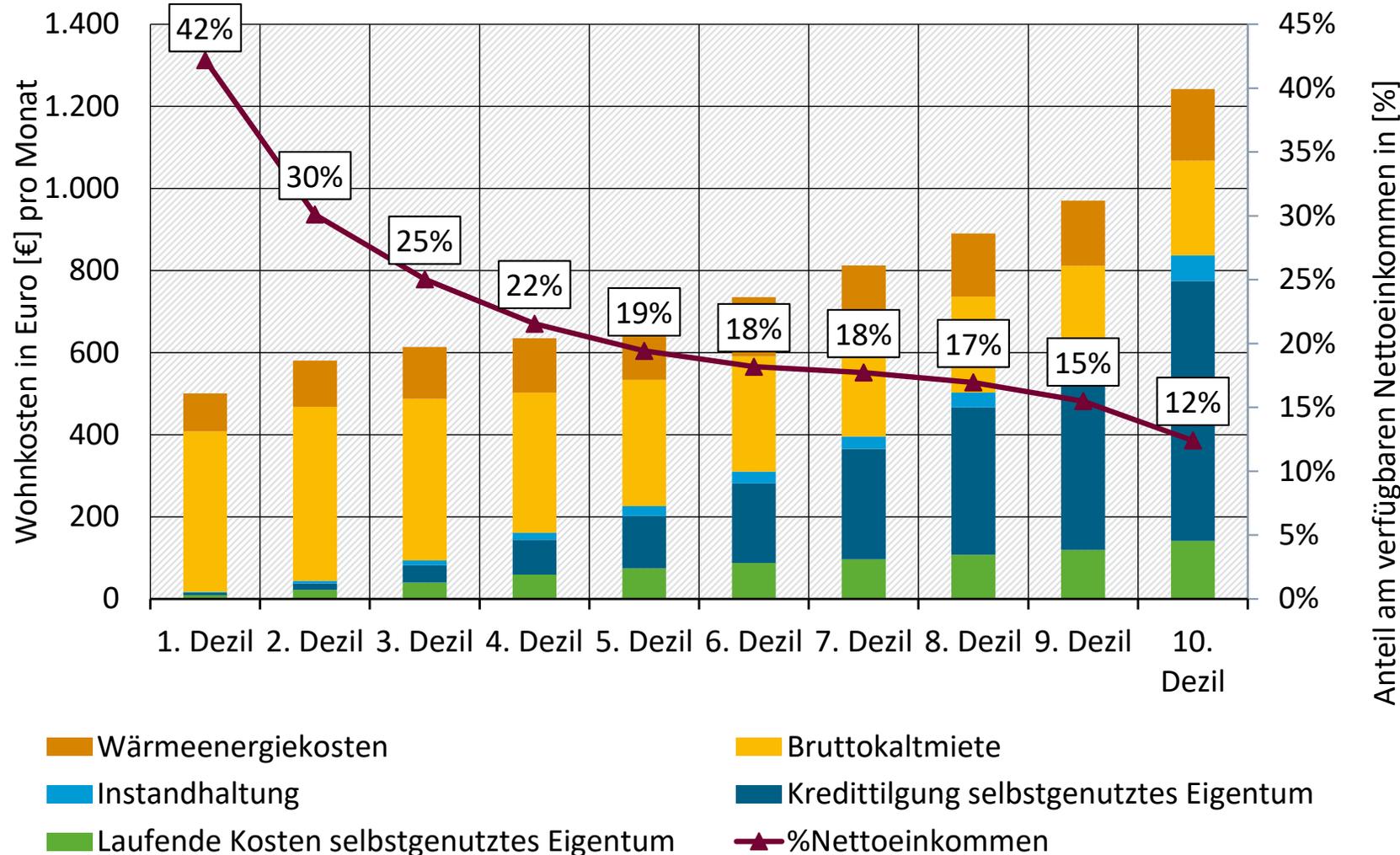
Je höher das Einkommen, desto höher der Flächenverbrauch

# Wärmeenergieverbrauch nach Einkommensdezilen in Mehrfamilienhäusern



Je höher das Einkommen, desto höher der Wärmeenergieverbrauch

# Kosten des Wohnens und der Heizung nach Einkommensdezilen

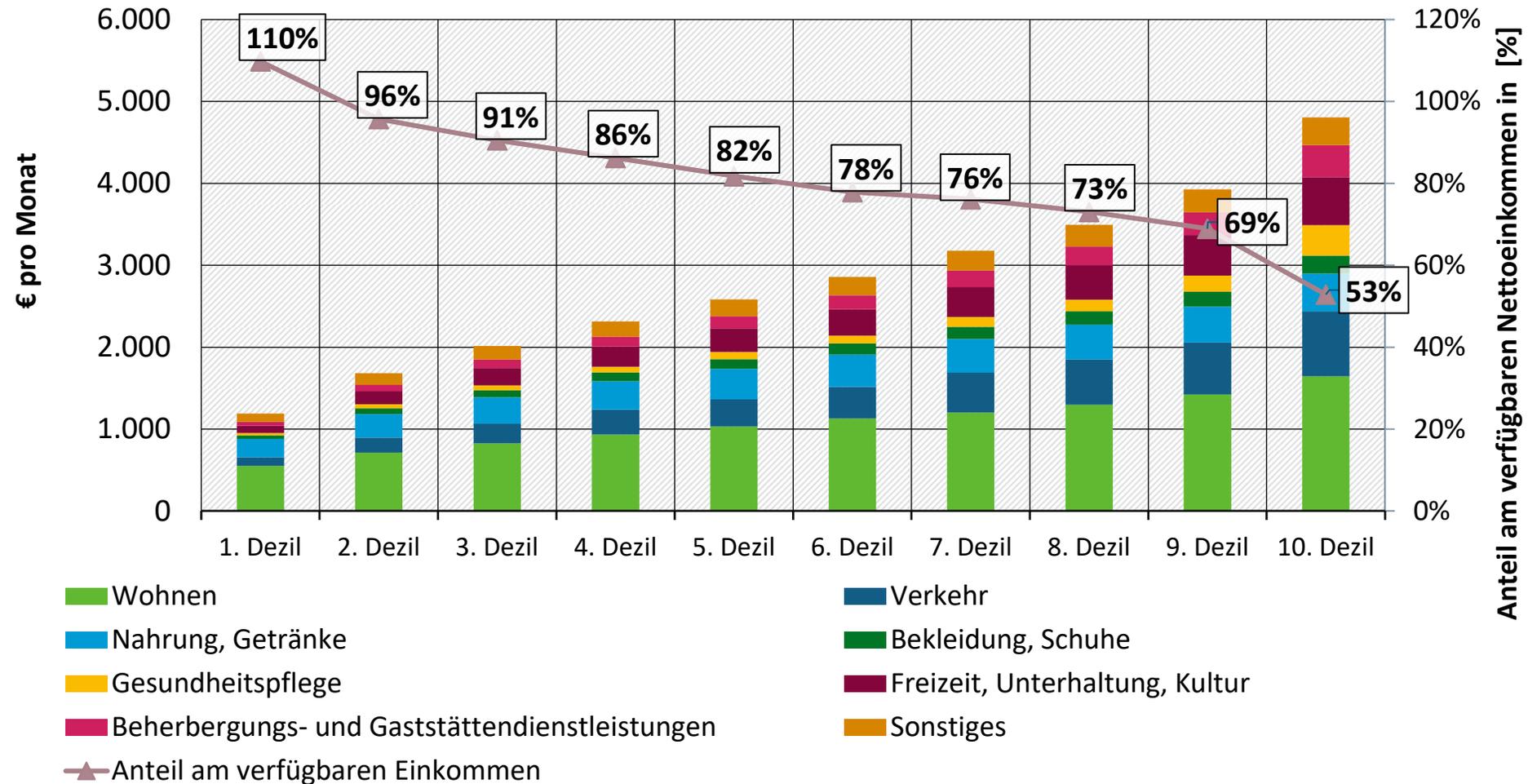


Anteil der Wohnkosten am Einkommen sinkt mit zunehmendem Einkommen

**Speziell für Mietende:**  
Mietbelastungsquote von über 40% des Nettoeinkommens (inkl. Transferleistungen):

- 39% der Haushalte im ersten Einkommensdezil
- ca. 3 Mio. Haushalte über alle Dezile

# Private Konsumausgaben nach Einkommensdezilen (2018)

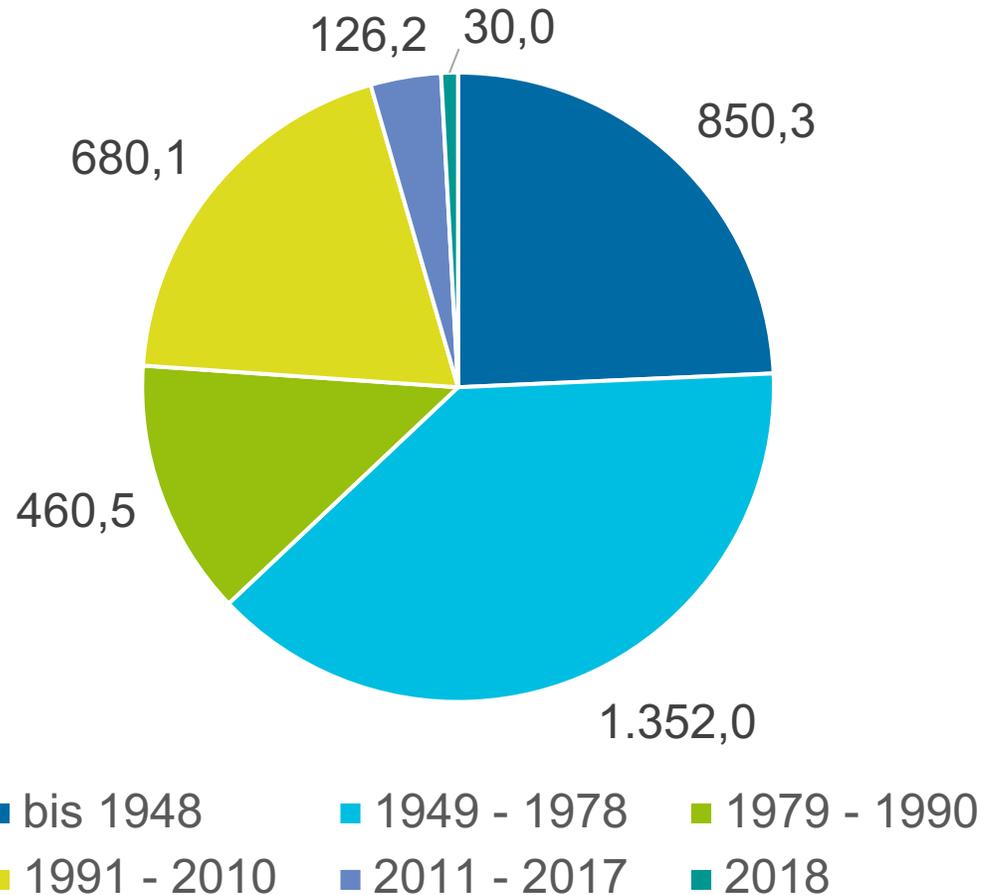


## Fazit: Wer wohnt wie?

- Haushalte mit geringem Einkommen wohnen vor allem zur Miete und in Mehrfamilienhäusern und selten in neuen Gebäuden
- 45% der Haushalte in Mehrfamilienhäusern sind Mietende mit geringem Einkommen
- Mit einer Mietbelastungsquote von über 40% des Nettoeinkommens (inkl. Transferleistungen) gelten 39% der Haushalte im ersten Einkommensdezil als überbelastet, über alle Dezile ca. 3 Mio. Haushalte.
- Selbstnutzende Eigentümer\*innen sind vor allem in den höheren Einkommensgruppen
- Jedoch sind 11% der selbstnutzenden Eigentümer\*innen im untersten Einkommensdrittel
- Haushalte mit wenig Einkommen sind von Wohn- und Energieausgaben stärker belastet

## Sozialverträgliche Sanierung von Wohngebäuden - Neubau vs. Bestand

Wohnfläche in Mio. m<sup>2</sup> nach Gebäude-Baujahr:



Im Jahr 2018 standen 3,5 Mrd. m<sup>2</sup> Wohnfläche im Bestand, davon etwa 2,2 Mrd. m<sup>2</sup> vor 1978 erbaut, etwa 30 Mio. m<sup>2</sup> neu errichtete Wohnfläche gegenüber.

# Kostenbelastung für Mietende bei energetischen Sanierungen

... abhängig von:

Welche Kosten werden umgelegt?

Höhe der Modernisierungsumlage

Inanspruchnahme von Förderung

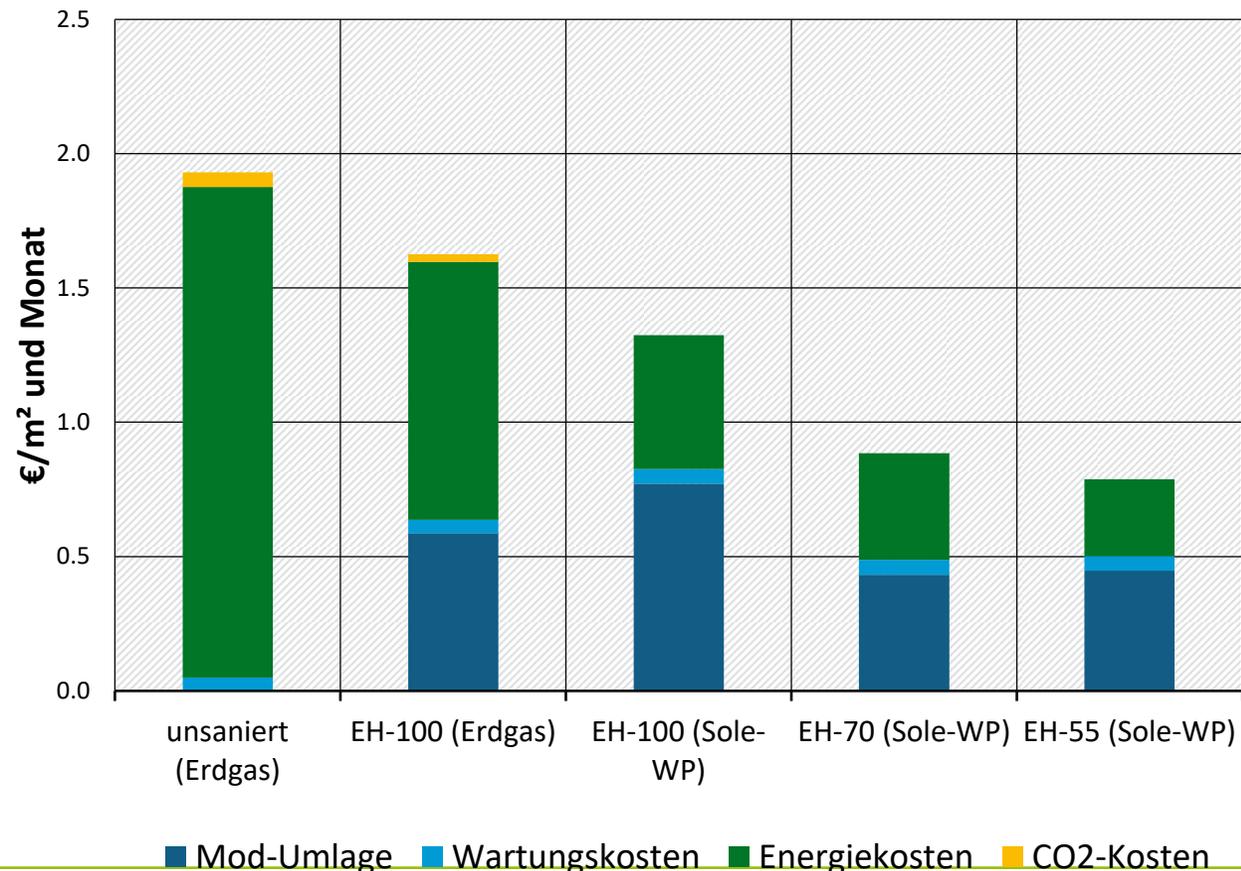
Entwicklung der Energiepreise



# Kostenbelastung für Mietenden bei energetischer Sanierungen

## Szenario 1

**Umlage nur der energiebedingten Mehrkosten bei Inanspruchnahme der Förderung, einer Mod-Umlage von 4 % und niedrigen Energiepreisen**



Anstieg der Kaltmiete durch die Modernisierungsumlage relativ gering, da die Förderung von der Höhe der umlagefähigen Kosten abgezogen werden muss

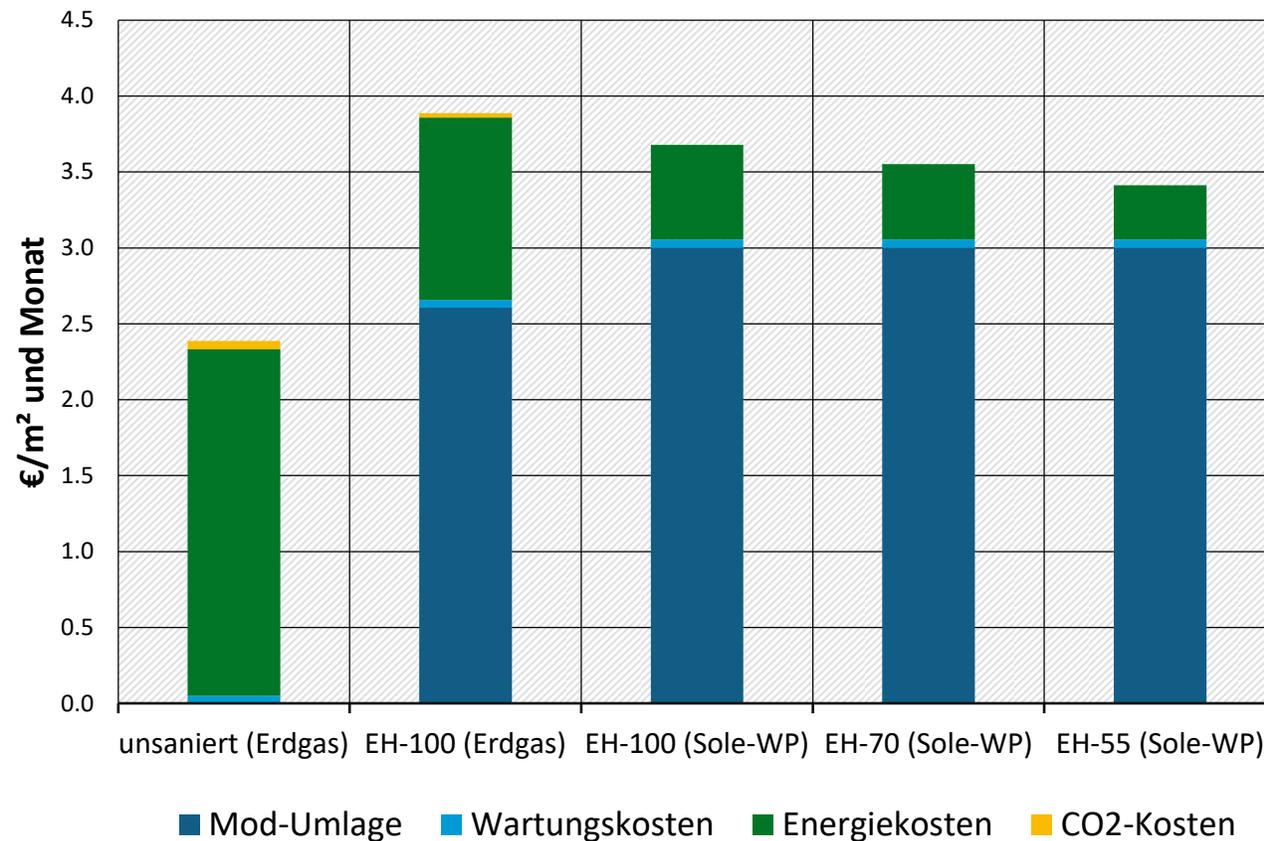
Anstieg kann durch Einsparungen bei den Energiekosten kompensiert werden

Stiegen Energiepreise weiter an bzw. verharren sie auf hohem Niveau, so würde EH-100 mit Erdgas sehr viel teurer – hohe Strompreise fallen durch geringeren Verbrauch viel weniger ins Gewicht

# Kostenbelastung für Mietenden bei energetischer Sanierungen

## Szenario 2

**Umlage der energiebedingten Mehrkosten und eines Teils der sonst. Modernisierungskosten, ohne Inanspruchnahme der Förderung, einer Mod-Umlage von 8 % und hohen Energiepreisen**



Modernisierungsumlage für die EH-100-Sanierung mit Sole-Wärmepumpe, für die EH-70- und EH-55-Sanierungen oberhalb der oberen Kappungsgrenze – Deckelung auf 3 €/m<sup>2</sup>

Kappungsgrenze gilt jeweils für sechs Jahre, dann weitere Erhöhung der Kaltmiete möglich

## Kostenbelastung für Mietende bei energetischer Sanierungen: Fazit

- Energetische Sanierung und Investitionen in Nutzung von erneuerbaren Energie senkt die Energiekostenbelastung deutlich (geringere Energieverbräuche pro Quadratmeter)
- Förderung sollte in Anspruch genommen werden, um Umlage zu reduzieren
- Hohe Umlage entsteht vor allem durch Umlage der Kosten nicht-energetischer Modernisierungen
- Steigende/schwankende Energiepreise wirken besonders negativ bei fossilen Heizungen



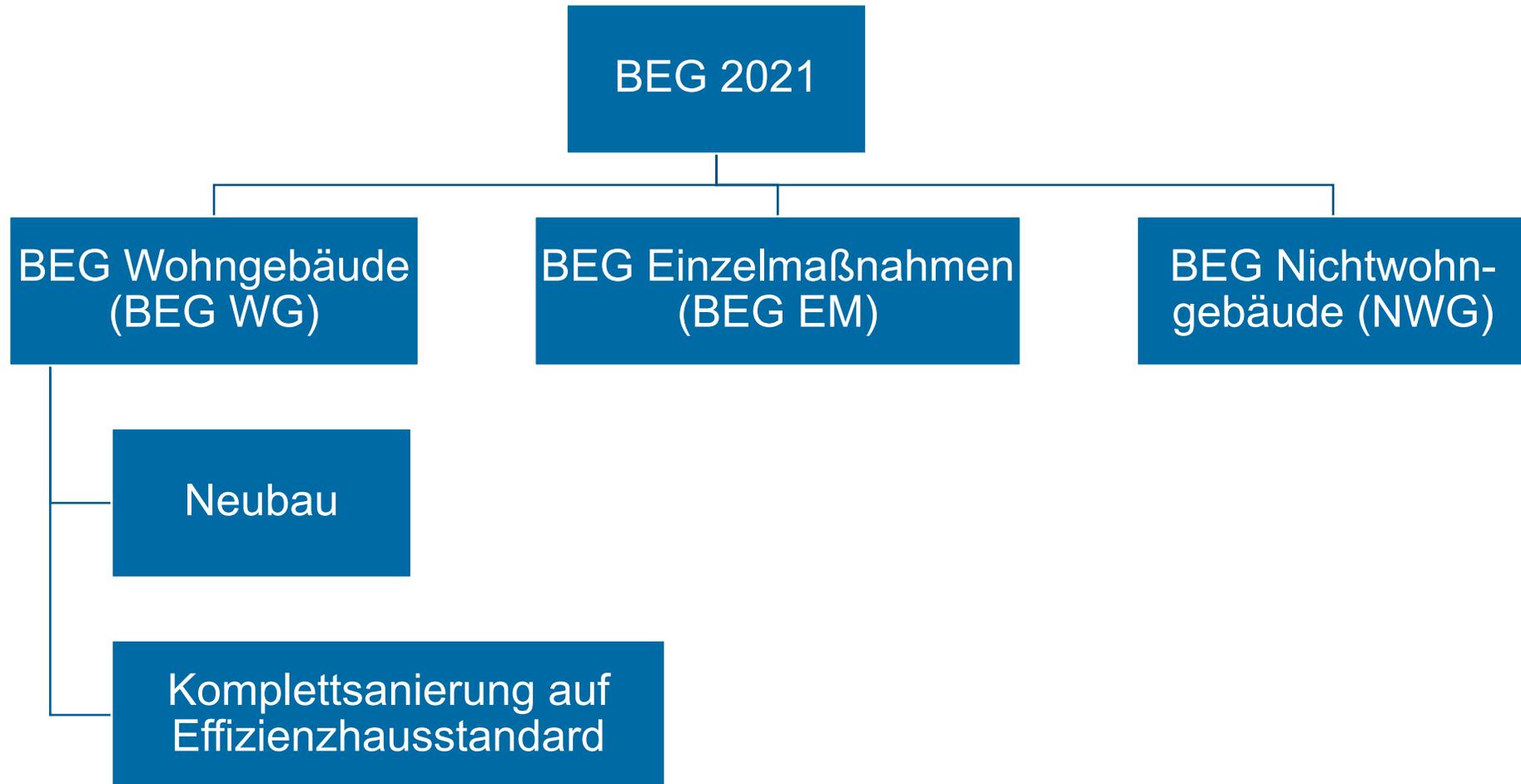
# Förderprogramme des Bundes – Soziale Aspekte

Folgende Förderprogramme wurden betrachtet:

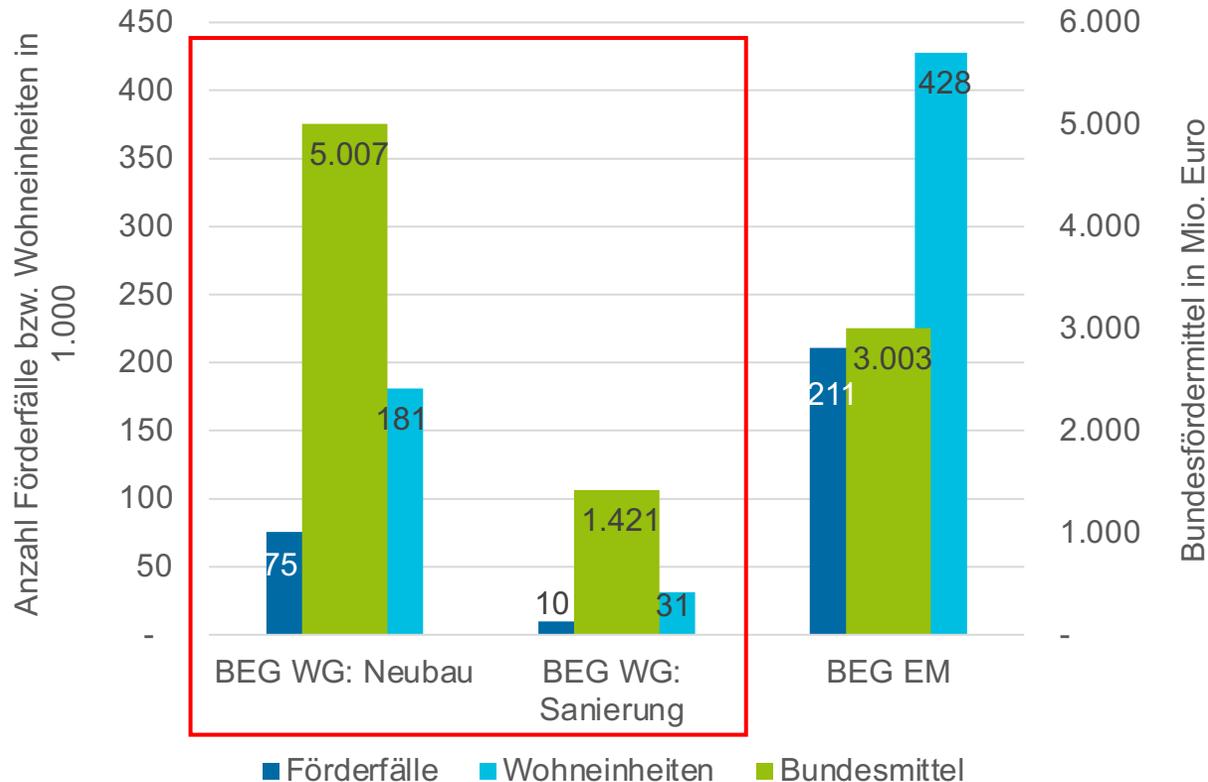
- BEG – Bundesförderung für effiziente Gebäude
- KfW - Neubauförderung
- Bundesfinanzhilfen für den Sozialen Wohnungsbau
- Baukindergeld



# Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG)



## Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG): Zahlen für das Förderjahr 2021

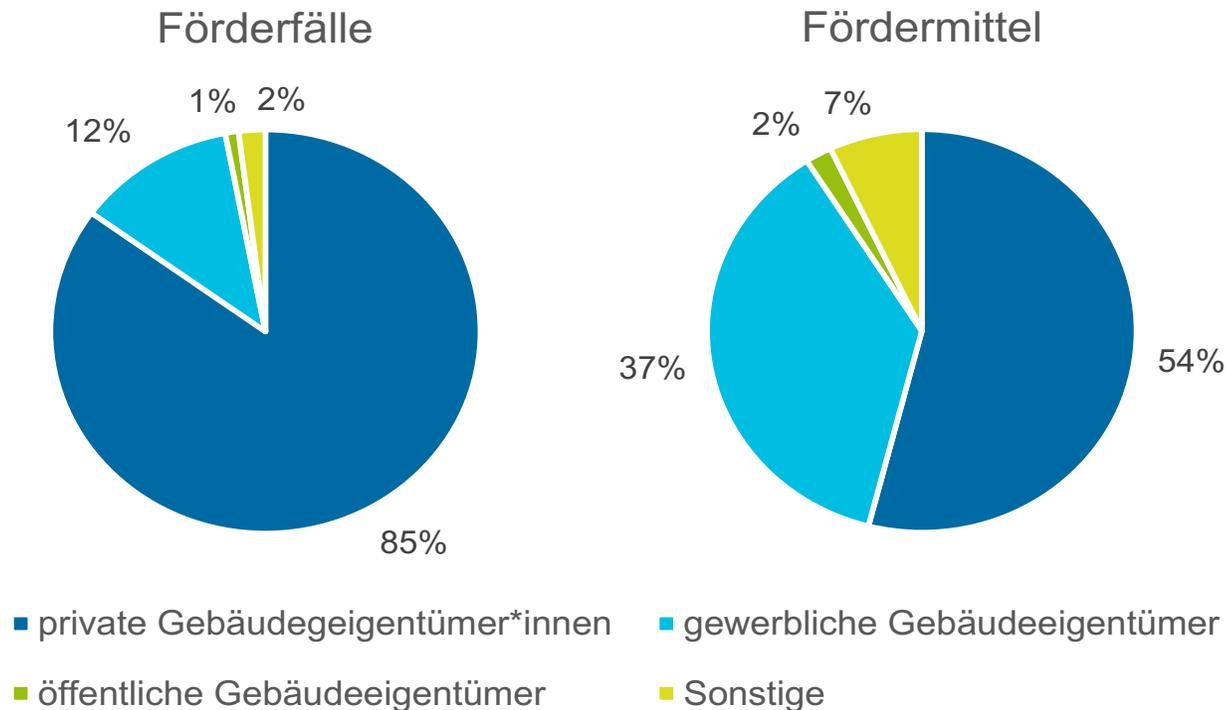


### Fördergegenstand: Sanierung vs. Neubau:

- Neubauanteil an der BEG WG im Förderjahr 2021 88 % der Förderfälle und 78 % der eingesetzten Fördermittel des Bundes (5 Mrd. Euro)
- für Sanierungen an und in Wohngebäuden Fördermittel von etwa 4,4 Mrd. Euro aufgewendet, davon etwa 3 Mrd. Euro für die Förderung von Einzelmaßnahmen

# Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG): Zahlen für das Förderjahr 2021

## Fördermittelempfänger BEG WG:



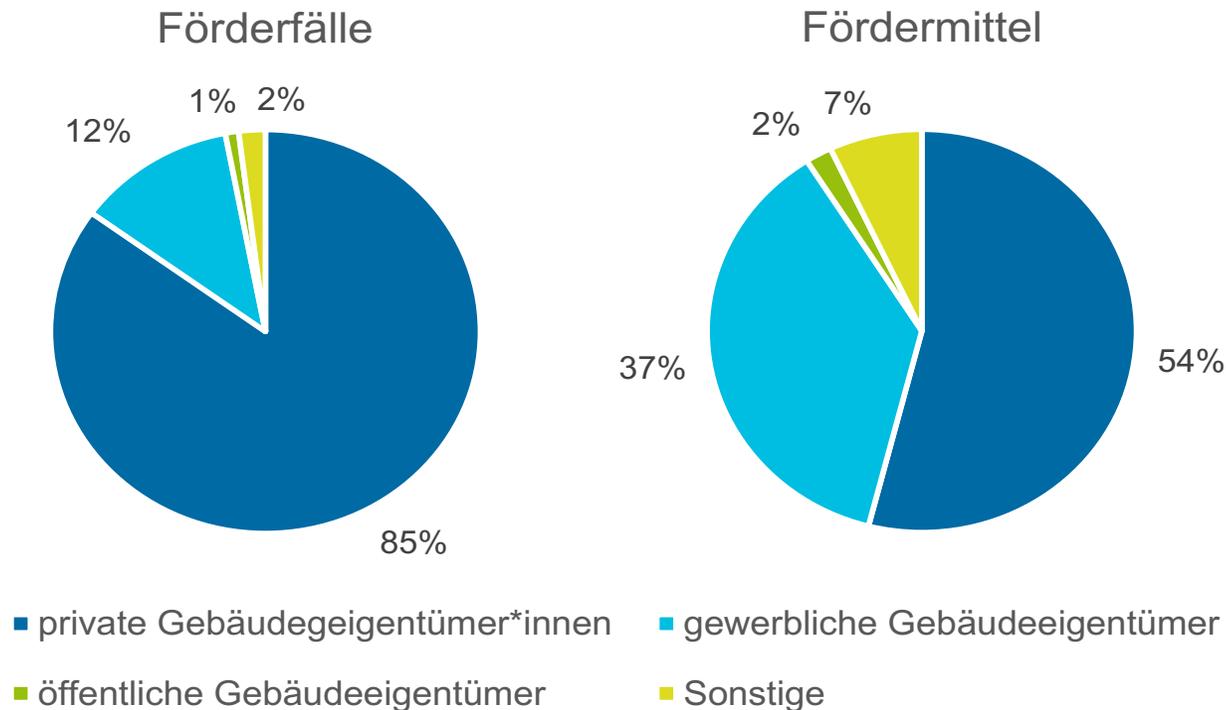
## Fördermittelempfänger BEG WG (Abb. links):

- Mehrheit der Mittel geht an private Gebäudeeigentümer
- Diese sind
  - überwiegend im erwerbsfähigen Alter,
  - gutverdienend und
  - haben einen hohen Bildungsabschluss
- Fördermittelempfänger **BEG EM** ähnlich: 95% der Förderfälle und 86 % der Mittel für private Gebäudeeigentümer\*innen
  - 77 % der Privatgebäude selbst genutzt,
  - 11 % werden vermietet
  - 11 % werden sowohl als auch

# Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG): Zahlen für das Förderjahr 2021

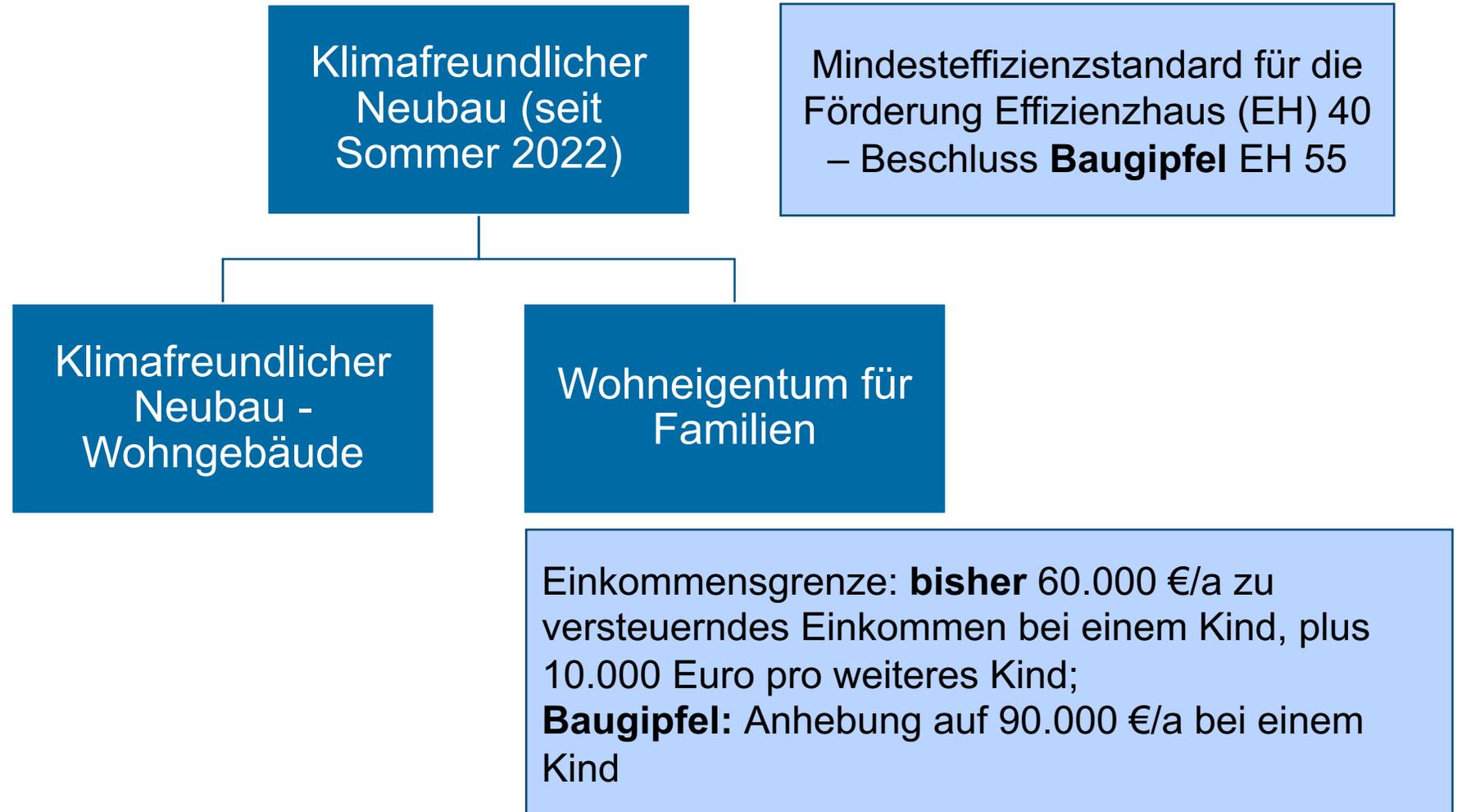
Fördermittelempfänger BEG WG:

Fördermittelempfänger BEG WG (Abb. links):



- **Mehrheit der Mittel geht an private Gebäudeeigentümer**
- **Diese sind**
  - **überwiegend im erwerbsfähigen Alter,**
  - **gutverdienend und**
  - **haben einen hohen Bildungsabschluss**
- Fördermittelempfänger **BEG EM** ähnlich: 95% der Förderfälle und 86 % der Mittel für private Gebäudeeigentümer\*innen
  - 77 % der Privatgebäude selbst genutzt,
  - 11 % werden vermietet
  - 11 % werden sowohl als auch

## KfW Neubauförderung: Änderungen 2022 und 2023



# Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG): Änderungen 2022 und 2023

## Änderung BEG 2022:

„Kommunale Antragsteller“ erhalten deutlich höhere Sanierungszuschüsse – zum Beispiel:

→ Sanierung auf EH 55 30%, nicht kommunale Antragsteller erhalten 15%

## Infolge der GEG-Novelle vorgesehen:

Einführung eines Einkommensbonus für den Heizungstausch im Rahmen der 65%-Regel:

Selbstnutzende Eigentümer\*innen erhalten beim Heizungstausch zusätzlich zur Grundförderung von 30% einen „Einkommensbonus“ von 30%, wenn das zu versteuernde Einkommen unter 40.000 Euro jährlich liegt.



# Bundesfinanzhilfen für den Sozialen Wohnungsbau: Sozialwohnungen vs. selbstgenutztes Eigentum

## Förderziel

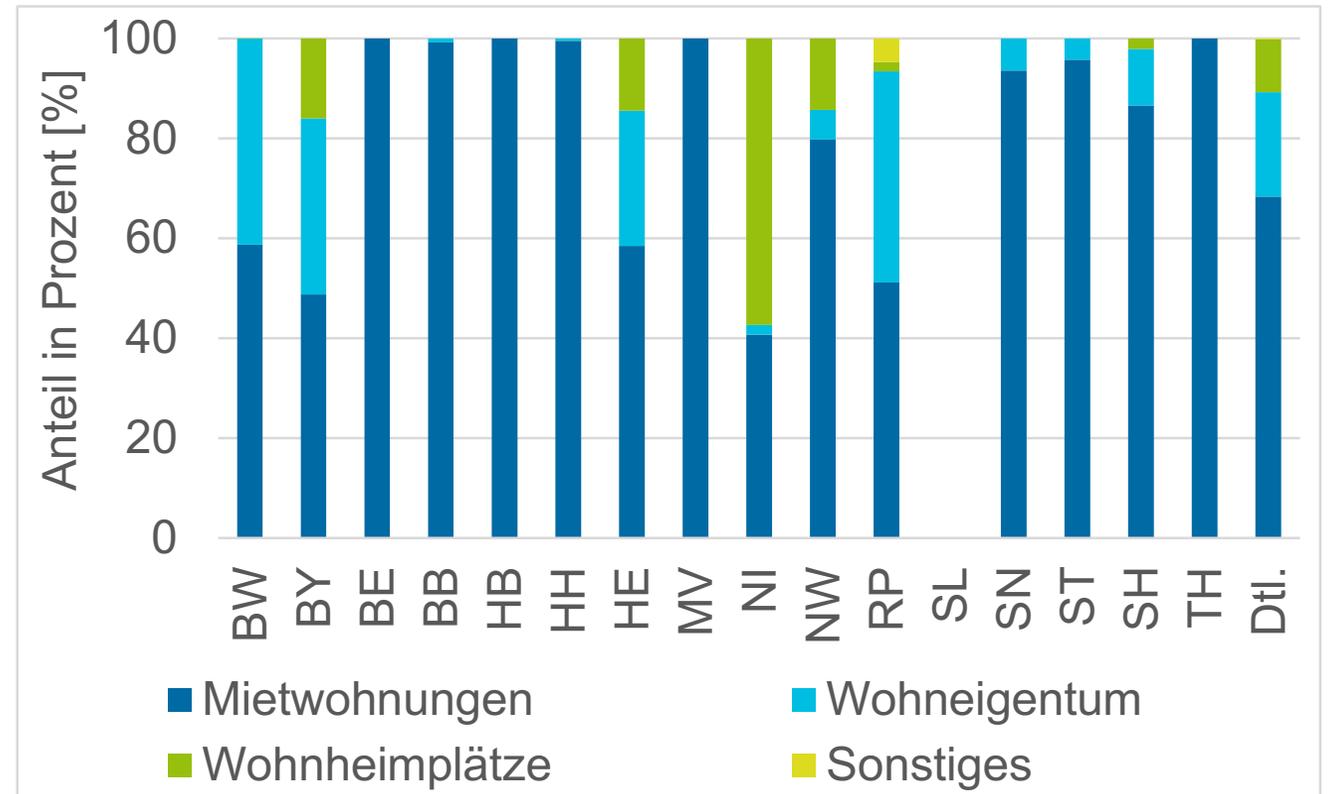
Förderung sowohl von Sozialwohnungen, d.h. von belegungs- und preisgebundenen Mietwohnungen,

aber auch die Unterstützung der Schaffung von Wohneigentum für Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen

**Bayern:** mehr als jede dritte geförderte Wohneinheit ist im Eigentum

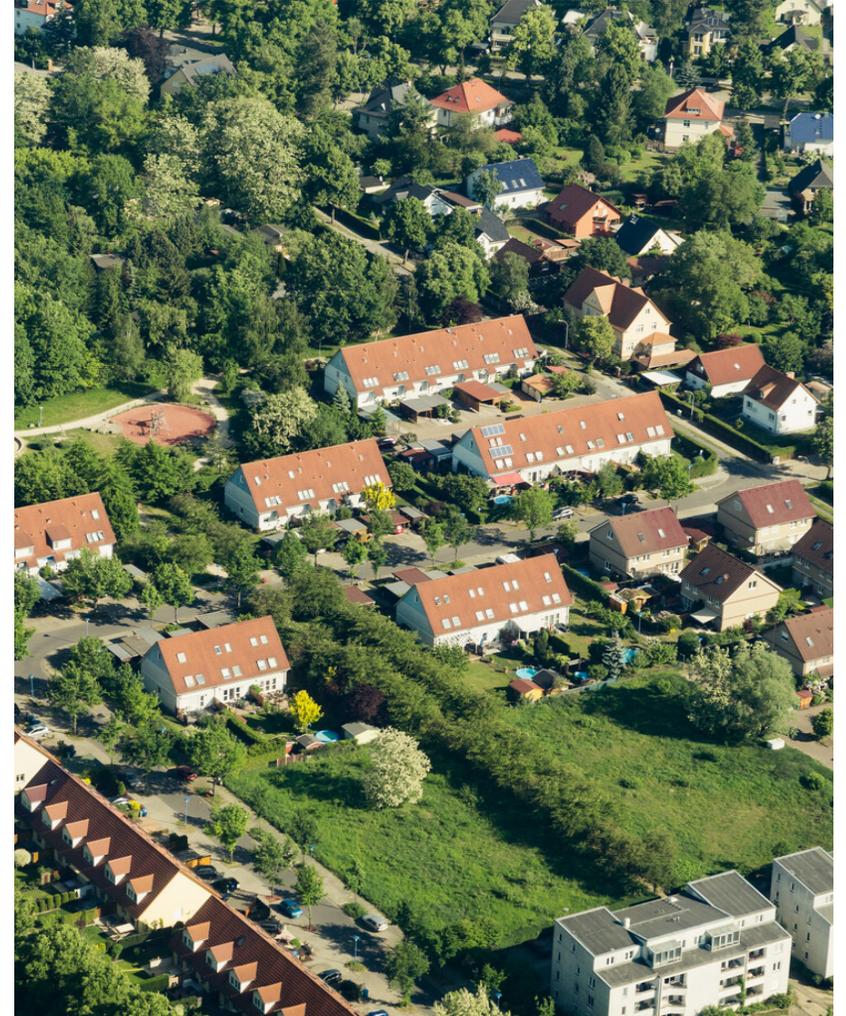
**Deutschland:** jede fünfte Wohnung ist im Eigentum

Geförderte Wohneinheiten 2021 nach Bundesland



## Baukindergeld des Bundes

- Ziel: Steigerung der Wohneigentumsquote von Familien
- September 2018 bis zum 31. März 2021 (Antragstellung bis 31. Dezember 2023 möglich)
- Zuschuss von 12.000 € pro Kind
- Einkommensgrenze von 90.000 € pro Jahr bei einem minderjährigen Kind und zusätzliche 15.000 € für jedes weitere (zu versteuerndes Haushaltseinkommen)
- Etwa ein Drittel Neubau, zwei Drittel Erwerb von Bestandsimmobilien



# Vergleich Fördermittel des Bundes

Förderprogramm	Jahr(e)	Eingesetzte Mittel des Bundes
BEG – Sanierungen auf Effizienzhausstandard und Einzelmaßnahmen	2021	4,4 Mrd. Euro / a
BEG – Neubau	2021	5 Mrd. Euro / a
Bundesfinanzhilfen Sozialer Wohnungsbau – Modernisierung (Mietwohnungen und Eigentum, altersgerecht und energetisch)	2021	0,044 Mrd. Euro / a; Anteil für Sanierungen von Mietwohnungen sehr viel geringer
Bundesfinanzhilfen Sozialer Wohnungsbau - Neubau	2021	0,813 Mrd. Euro / a
Bundesfinanzhilfen Sozialer Wohnungsbau (aufgestockt)	2022 - 2026	14,6 Mrd. Euro gesamt bereitgestellt, im Baugipfel aufgestockt auf 18 Mrd. bis 2027
Baukindergeld	2018 - 2021	4 Mrd. Euro / a  10 Mrd. Euro gesamt

# Förderprogramme Fazit

- Förderprogramme des Bundes berücksichtigen soziale Aspekte bisher wenig, insbesondere das BEG
- Einkommensgrenzen sind verhältnismäßig hoch
- Einkommensschwache Mietende profitieren bisher wenig von Fördermitteln



## Ausblick – Was kann man tun?

- Fördermittel umverteilen:
  - Ordnungsrecht und Förderung von (selbstnutzenden) Haushalten mit niedrigen Einkommen
  - Keine Neubauförderung in strukturschwachen Regionen
  - Förderprogramme so ausgestalten, dass Förderung Mietenden zugute kommt
- „Neue Wohngemeinnützigkeit“ ausgestalten und implementieren: Fördermittel für Sanierung nur im Gegenzug für Belegungs-/Mietpreisbindung
- Bestehende Belegungsbindungen prüfen und ggf. reformieren
- Effizientere Nutzung des Gebäudebestands: untergenutzter Wohnraum im Bestand, verdeckter Leerstand, offener Leerstand
- Baukosten reduzieren: Stellplatz-VO, Bodenpreise (gemeinwohlorientierte Boden- und Baulandpolitik)
- Belegungsvorgaben zur Anzahl der Bewohnenden (im nicht-gewinnorientierten Wohnungsbau) implementieren (Beispiel Schweiz)
- In Wachstumsregionen spezifischen Neubau errichten; Wohnflächenverbrauch beachten



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Tanja Kenkmann**

**Öko-Institut e.V.**

Büro Freiburg  
Merzhauser Str. 173  
79100 Freiburg

E-Mail: [t.kenkmann@oeko.de](mailto:t.kenkmann@oeko.de)

