



## Verbot von Eigenheimen? Ein weiteres klimapolitisches Placebo!

22. März 2021

### Autoren

Jochen Möbert

+49(69)910-31727

jochen.moebert@db.com

Eric Heymann

+49(69)910-31730

eric.heyman@db.com

[www.dbresearch.de](http://www.dbresearch.de)

Deutsche Bank Research Management

Stefan Schneider



Das Eigenheim ist zum Gegenstand klimapolitischer Diskussionen geworden. Die Diskussion, ob und in welchem Ausmaß Eigenheime stärker zum Klimawandel beitragen oder mit einem höheren Ressourcenverbrauch einhergehen als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, lenkt zum einen von der eigentlichen energie- und klimapolitischen Herausforderung im Gebäudesektor ab. Zum anderen zeigt sie, dass klimapolitische Forderungen häufig nicht zur Lebenswirklichkeit bzw. zu den Konsumwünschen von Millionen von Menschen passen.

Das Eigenheim ist zum Gegenstand klimapolitischer Diskussionen geworden. Der Co-Fraktionsvorsitzende der Grünen im deutschen Bundestag, Anton Hofreiter, wurde kürzlich in der Presse mit den Worten zitiert: „Einparteienhäuser verbrauchen viel Fläche, viele Baustoffe, viel Energie, sie sorgen für Zersiedelung und damit auch für noch mehr Verkehr“. Inhaltlich ist diese Aussage grundsätzlich zutreffend: Pro Quadratmeter Wohnfläche oder pro Kubikmeter umbautem Raum verbrauchen Einfamilienhäuser mehr Ressourcen als Mehrfamilienhäuser. Da die Wohnfläche pro Kopf in Einfamilienhäusern im Durchschnitt des Gebäudebestands größer ist als bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, verschlechtert sich auch hierdurch die Umweltbilanz. Zudem ist der Flächenverbrauch bei Einfamilienhäusern deutlich größer als bei Mehrfamilienhäusern, die in Geschossbauweise errichtet werden. Beim Bau von Einfamilienhäusern in Stadtrandlagen und ländlichen Regionen nehmen damit Zersiedelung und Verkehrsleistung gegenüber Mehrfamilienhäusern in hochverdichteten urbanen Zentren ebenfalls zu. Die Aussage von Hofreiter wurde in der politischen Debatte als ein Verbot von (neuen) Eigenheimen interpretiert.

Die Diskussion, ob und in welchem Ausmaß Eigenheime stärker zum Klimawandel beitragen oder mit einem höheren Ressourcenverbrauch einhergehen als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, lenkt zum einen von der eigentlichen energie- und klimapolitischen Herausforderung im Gebäudesektor ab. Zum anderen zeigt sie, dass klimapolitische Forderungen häufig nicht zur Lebenswirklichkeit bzw. zu den Konsumwünschen von Millionen von Menschen passen.



## Verbot von Eigenheimen? Ein weiteres klimapolitisches Placebo!

---

### Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050: Ein äußerst ambitioniertes Ziel

Schauen wir zunächst auf die klimapolitischen Herausforderungen. Die Politik verfolgt das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050. Unabhängig von der Bauform müssen enorme Hürden überwunden werden, um dieses Ziel auch nur ansatzweise zu erreichen. So müsste die energetische Sanierungsrate von Gebäuden, die seit Jahren bei etwa 1% liegt, mehr als verdoppelt werden. Schon das ist kein leichtes Unterfangen, weil es die Handwerker, die die notwendigen Arbeiten ausführen sollen, schlicht nicht gibt. Da große Teile des Bau- und Ausbauhandwerks seit Jahren über Mangel an qualifiziertem Nachwuchs klagen, könnte sich die Situation angesichts sinkender Ausbildungszahlen in vielen Berufsgruppen sowie vermehrter Renteneintritte in den kommenden Jahren sogar zuspitzen. Hinzu kommt, dass alte Gebäude durch umfassende energetische Sanierungen zwar im Extremfall bis zu 80% weniger Energie verbrauchen und damit auch weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen als zuvor. Dabei lassen sich derart große Einsparungen nur dann erzielen, wenn das Gebäude ursprünglich in einem energetisch sehr schlechten Zustand war. Entscheidend ist jedoch, dass sanierte Gebäude in aller Regel nicht klimaneutral sind. Das Umweltbundesamt weist zudem auf die fehlende Berücksichtigung von CO<sub>2</sub>-Emissionen beim Erstellen, Modernisieren und dem Rückbau von Gebäuden hin. Bis zu einem „nahezu klimaneutralen Gebäudebestand“ ist es also noch ein weiter Weg.

Politisch brisant ist auch die Frage, wie man mit jenen Eigentümern von Eigenheimen oder Wohnungen umgehen will, die ihre Gebäude aus finanziellen oder sonstigen Gründen nicht sanieren wollen oder können. Wird man sie mit strengem Ordnungsrecht dazu zwingen? Werden die CO<sub>2</sub>-Preise sehr stark angehoben, um Sanierungsmaßnahmen anzustoßen? Oder werden die Subventionen für energetische Gebäudesanierungen so lange erhöht, bis fast alle Eigentümer freiwillig in den Klimaschutz investieren?

Strengeres Ordnungsrecht und deutlich höhere CO<sub>2</sub>-Preise dürften an den fehlenden politischen Mehrheiten scheitern. Man stelle sich den Fall eines Rentnerpaares oder einer alleinstehenden Rentnerin mit überschaubarem Finanzvermögen vor, die in ihren eigenen vier Wänden wohnen (in Deutschland gibt es über 6 Mio. Menschen über 70 Jahre, die in ihrem eigenen Haus leben). Welche Partei wird hier ansetzen und durch Ordnungsrecht eine umfassende energetische Sanierung erzwingen, die schnell einen höheren fünfstelligen Euro-Betrag verschlingt? Auch bei CO<sub>2</sub>-Preisen oder Steuern auf den Energieverbrauch wird die Politik soziale Aspekte berücksichtigen. Im Jahr 2019 konnten laut Statistischem Bundesamt 2 Mio. Menschen in Deutschland aus Geldmangel ihre Wohnung nicht angemessen heizen. Das sind zwar weniger Menschen als zehn Jahre zuvor. Aber es verdeutlicht dennoch, dass hohe Energiepreise besonders die sozial Schwachen treffen, wenn man sie für höhere administrative Energiepreise nicht kompensiert.

Die oben erwähnte dritte Option stark steigender Subventionen für Gebäudesanierungen wird an den finanziellen Restriktionen der öffentlichen Hand scheitern. Man kann es nur wiederholen: Der Staat wird nicht alles subventionieren können, was zum Klimaschutz beiträgt. Subventionen würden zudem

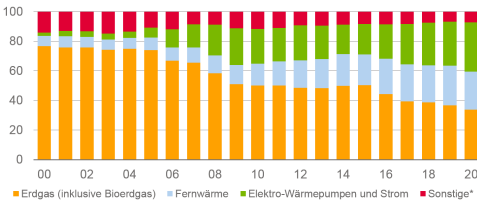


## Verbot von Eigenheimen? Ein weiteres klimapolitisches Placebo!

die Angebotsknappheit im Bauhandwerk noch erhöhen und/oder zu höheren Baupreisen führen.

### Erdgas mit knapper Marktführerschaft

Anteil der Beheizungssysteme bzw. Energieträger in neuen Wohnungen in Deutschland, %

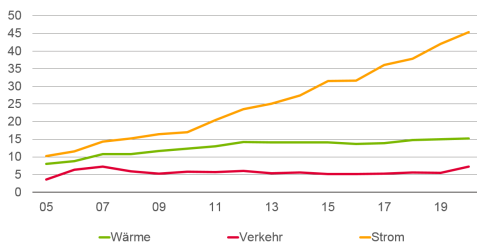


\* Der Anteil von Holz und Holzpellets an den sonstigen Beheizungssystemen lag 2020 bei knapp 59%. Ölheizungen spielen keine Rolle mehr.

Quelle: BDEW

### Fortschritte der erneuerbaren Energien noch bescheiden

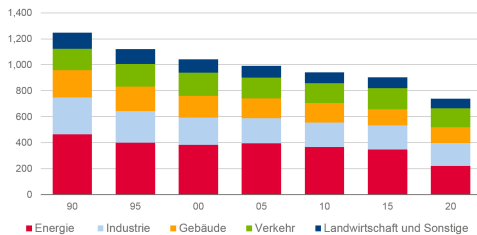
Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch bzw. am Endenergieverbrauch in DE, %



Quelle: Umweltbundesamt

### Treibhausgasemissionen sinken im Gebäudesektor zuletzt nur langsam

CO<sub>2</sub>-Äquivalente in Deutschland, Mio. Tonnen



Quelle: Umweltbundesamt

### Gebäudebestand ist ein träges System

Der Weg zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand ist auch deshalb schwierig, weil dieser Gebäudebestand groß und damit träge ist. Er besteht aus ca. 19 Mio. Wohngebäuden (darunter etwa 15,7 Mio. Ein- und Zweifamilienhäuser), in denen es knapp 43 Mio. Wohnungen gibt, sowie aus rd. 2,7 Mio. Nichtwohngebäuden. Etwa zwei Drittel aller Wohnungen in Deutschland wurden vor 1979 errichtet. Von den rd. 43 Mio. Wohnungen wurden im Jahr 2020 laut BDEW annähernd 50% mit Gas beheizt, 25% mit Heizöl und 14% mit Fernwärme, die ja aus thermischen Kraftwerken stammt. Auf Holz, Elektro-Wärmepumpen und Strom entfallen die restlichen Beheizungssysteme. Selbst in neuen Wohngebäuden wird noch zu mehr als einem Drittel eine Gasheizung eingebaut. Elektro-Wärmepumpen kommen ebenfalls auf gut 33% vor Fernwärme (25%) und Holz (4,2%).

Es ist offenkundig, dass erneuerbare Energien im Wärmemarkt noch keine große Rolle spielen. Laut aktuellen Zahlen des Umweltbundesamtes entfielen 2020 gut 15% des Endenergieverbrauchs für Wärme (und Kälte) auf erneuerbare Energien. Dabei dominieren die verschiedenen Formen von Bioenergien (vor allem Holz) mit einem Anteil von über 85%. Es erfordert immense Investitionen, alle Wohnungen bis 2050 auf CO<sub>2</sub>-arme oder CO<sub>2</sub>-freie Energieträger umzurüsten (auch Bioenergien sind im eigentlichen Sinne übrigens nicht klimaneutral). Neben den Investitionskosten könnten häufig auch die technologischen Hürden für eine Umrüstung prohibitiv hoch sein. So lässt sich ein Gebäude, das bislang mit einer Gastherme oder per Fernwärme beheizt wird (also letztlich mit warmem Wasser, das durch Rohre fließt), nämlich nicht auf eine Stromheizung umrüsten. Bestimmte Beheizungstechnologien aus Klimaschutzgründen zu verbieten, sollte aber nur dann eine politische Option sein, wenn es ähnlich kostengünstige, leistungsfähige und komfortable Alternativen gibt. Die bislang dominierende Energiequelle im Wärmemarkt, Holz bzw. Bioenergie, bietet jedenfalls rein mengenmäßig nur begrenztes Potenzial und lässt sich in vielen Gebäuden nicht nachrüsten.

### Endenergieverbrauch für Wärme übersteigt Stromerzeugung durch erneuerbare Energien aktuell um mehr als 200%

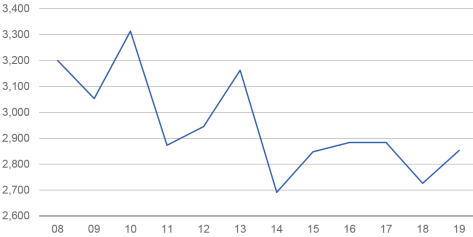
Zum Abschluss dieser Ausführungen noch zwei weitere Zahlen zu den klimapolitischen Herausforderungen im Wärmemarkt: Die energiebedingten Treibhausgasemissionen in Deutschland, die auf Gebäude entfallen, sind zwischen 2000 und 2021 um 28% auf 120 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente gesunken. Ein Teil hiervon ist auf mildere Winter und damit weniger Heizwärmebedarf zurückzuführen. Pro Jahr entspricht dies lediglich einem Rückgang von gut 1,6% oder 2,35 Mio. Tonnen. Dieses Tempo müsste bei weiter zunehmender Wohnfläche deutlich erhöht werden, wollte man sich einem klimaneutralen Gebäudebestand nähern. So lautet das offizielle Zwischenziel, die Emissionen im Gebäudebereich bis 2030 auf 70 Mio. Tonnen zu senken; das wären also 5 Mio. Tonnen pro Jahr – mehr als doppelt so viel wie bislang.



## Verbot von Eigenheimen? Ein weiteres klimapolitisches Placebo!

### Endenergieverbrauch für Raumwärme sinkt zuletzt nicht weiter

Endenergieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser in Deutschland, Petajoule



Quelle: BMWi

Die zweite Zahl ist noch viel ernüchternder: Im Jahr 2019 lag laut BMWi der Endenergieverbrauch für Raumwärme und Warmwasserbereitung in Deutschland bei knapp 793 Terawattstunden (TWh). Dies ist lediglich ein Rückgang um gut 7% gg. dem Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2012, wobei auch hier die milderen Winter eine Rolle spielen. Viel wichtiger ist aber die Einordnung des absoluten Endenergieverbrauchs für Raumwärme und Warmwasser: Dieser übersteigt die gesamte Bruttostromerzeugung in Deutschland nämlich um mehr als 30% und die Bruttostromerzeugung aus erneuerbaren Energien in deren Rekordjahr 2020 um mehr als 200%. Will man künftig diese Wärmeenergie primär auf Basis von erneuerbarem Strom bereitstellen, wäre also alleine hierfür selbst bei höherer Energieeffizienz der Gebäude etwa eine Verdreifachung der heutigen erneuerbaren Bruttostromerzeugung notwendig (Wandlungsverluste ausgeblendet). Dann wäre aber kein erneuerbarer Strom mehr für Industrieprozesse, digitale Anwendungen, Haushaltsstrom, Beleuchtung, Elektroautos oder die Produktion von grünem Wasserstoff übrig. Nicht nur die zunehmenden Widerstände der Bevölkerung gegen den Ausbau von Windkraftanlagen an Land oder neue Stromtrassen lassen hier Zweifel aufkommen.

Die zuvor genannten Argumente sind nicht neu. Die Zahlen stammen aus verlässlichen Quellen. Sie zeigen, wie „ambitioniert“ das offizielle Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands ist. Vielleicht wird dieses Ziel vor allem deshalb nicht stärker politisch hinterfragt, weil es erst für das Jahr 2050 gilt? Deutlich wird jedoch, dass das Anprangern des Eigenheims zumindest aus klimapolitischer Sicht eine Schimäre ist. Es ist also wenig überraschend, dass hier auch andere Motive vermutet werden.

**Das Eigenheim ist die präferierte Wohnform, obwohl derzeit auf dem Rückzug**  
 Kommen wir zum Schluss noch kurz auf den Aspekt zu sprechen, dass klimapolitische Forderungen häufig nicht zu den Konsumwünschen der Bevölkerung passen. Umfragen zeigen, dass sich die meisten Menschen in Deutschland wünschen, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Der Zuspruch zu einem Haus mit eigenem Garten ist in der Corona-Krise eher noch gewachsen. Ein Verbot von Eigenheimen entspräche also nicht den mehrheitlichen Präferenzen der Menschen. Die Debatte erinnert ein wenig an die Stigmatisierung der SUVs, die sich noch immer steigender Beliebtheit erfreuen. Auch SUVs gelten als besonders klimaschädlich, während das Elektroauto als eine Lösung für das Klimaproblem gilt. Beides trifft in dieser Pauschalität nicht zu. Ein weiteres Beispiel: Der Luftverkehr steht ebenfalls gerne am Pranger, wenn es um Klimaschutz geht. Gleichwohl sind die Passagierzahlen in Deutschland vor Corona fast in jedem Jahr gestiegen, weil die Menschen gerne reisen. Man könnte diese Liste entgegengesetzter politischer und individueller Prioritäten fortsetzen. Eine Klimaschutzdebatte, die sich emotional vor allem auf Symbole konzentriert (Eigenheim, SUV, Luftverkehr, Fleischkonsum), verzerrt den Blick auf die wesentliche technologische Herausforderung in Sachen Klimaschutz: Wir brauchen bessere CO<sub>2</sub>-arme Energieträger als jene, mit denen wir bislang die Energiewende vorantreiben.



## Verbot von Eigenheimen? Ein weiteres klimapolitisches Placebo!

---

Zurück zum Eigenheim: Obwohl die Mehrheit der Deutschen gerne in einem Eigenheim leben würde, hat der Zuzug in die Großstädte in den letzten Jahren zugenommen. Dass dort der Platz immer enger wird, ist eine logische Folge. Insofern ist die Zahl der neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren stetig gewachsen, während sie in Ein- und Zweifamilienhäusern heute deutlich unter dem Niveau der 1990er und 2000er Jahre liegt. Die Menschen sind nicht naiv. Sie wissen, dass sich ihr Wunsch nach einem Eigenheim in zentraler Lage einer Großstadt nicht nur finanziell schwer realisieren lässt. Wenn der Wunsch, in der Stadt zu wohnen, aber größer ist als der Wunsch nach einem eigenen Haus, fällt die Wahl auf eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus; hier ist der Markt in vielen Städten ja ebenfalls eng genug.

Die Diskussion Eigenheim versus Mehrfamilienhaus muss man daher auch regional differenzieren. In den bereits hochverdichteten zentralen Lagen der Großstädte sind Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser die Ausnahme. Hier sind auch politische Mehrheiten nicht unrealistisch, die angesichts des begrenzten Platzes keine Baugebiete für Eigenheime mehr ausweisen; eine solche Entscheidung in einem Hamburger Stadtbezirk war ja der eigentliche Auslöser der Debatte. In der Folge werden Eigenheime im Bestand noch knapper und dürften tendenziell teurer werden.

In ländlichen Regionen sieht dies jedoch gänzlich anders aus: Wer sich hier (aus Gründen des Klimaschutzes) pauschal gegen Neubaugebiete für Eigenheime ausspricht, dürfte dafür auf lange Zeit keine politische Mehrheiten bekommen. Menschen, die auf dem Land leben möchten, schätzen gerade mehr Platz im eigenen Haus plus Garten und nehmen dafür längere Wege oder andere Nachteile in Kauf. Die politische Diskussion um das „Eigenheimverbot“ zeigt daher auch, warum die Grünen in städtischen Gebieten mehr politischen Zuspruch erfahren als auf dem Land.

Siehe auch: Möbert, Jochen (2021). [Ausblick auf den deutschen Wohnungsmarkt 2021 ff.: Hauspreiszyklus könnte im Jahr 2024 enden](#). Deutschland-Monitor. Deutsche Bank Research. März.



## Verbot von Eigenheimen? Ein weiteres klimapolitisches Placebo!

---

© Copyright 2021. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.