



---

## Der Wohnungsbestand ist in die Jahre gekommen - Finanzierungsaufgaben in der Gebäudesanierung

FIW Wärmeschutztag  
München, 15. Juni 2012

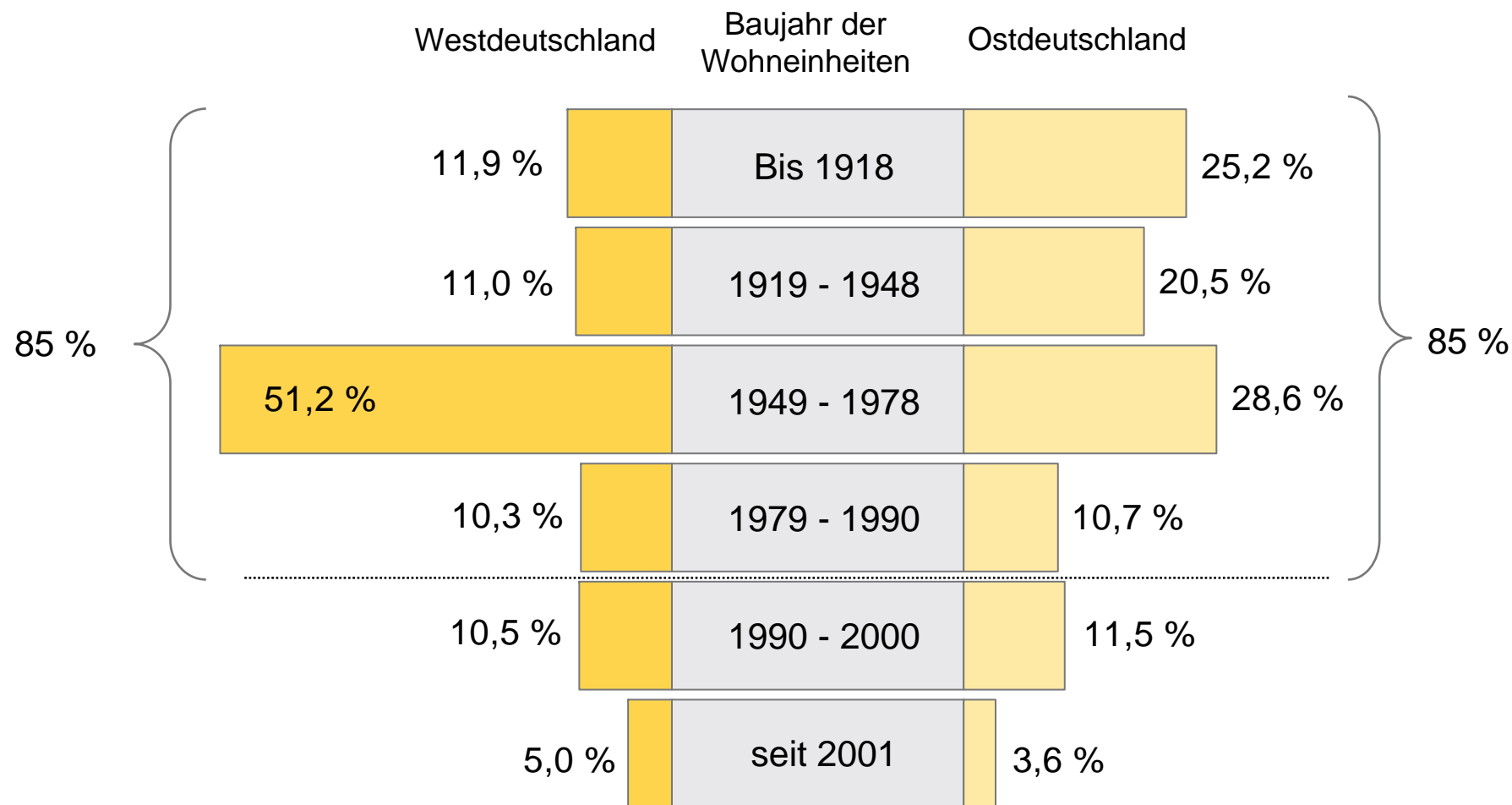
Dr. Matthias Metz  
Vorsitzender des Vorstands  
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

# Agenda

---

- I. Kaufen und modernisieren: Schlüssel zur Energieeffizienz**
- II. Bausparer können „Energiewende“ stemmen
- III. Bausparmittel bevorzugt in Energieeffizienz
- IV. „Anstiftung zur Energiewende“: Beispiele Marketing

# Zahn der Zeit: 85% des Wohnungsbestands älter als 20 Jahre Nachkriegsbauboom wird zum Renovierungspotenzial

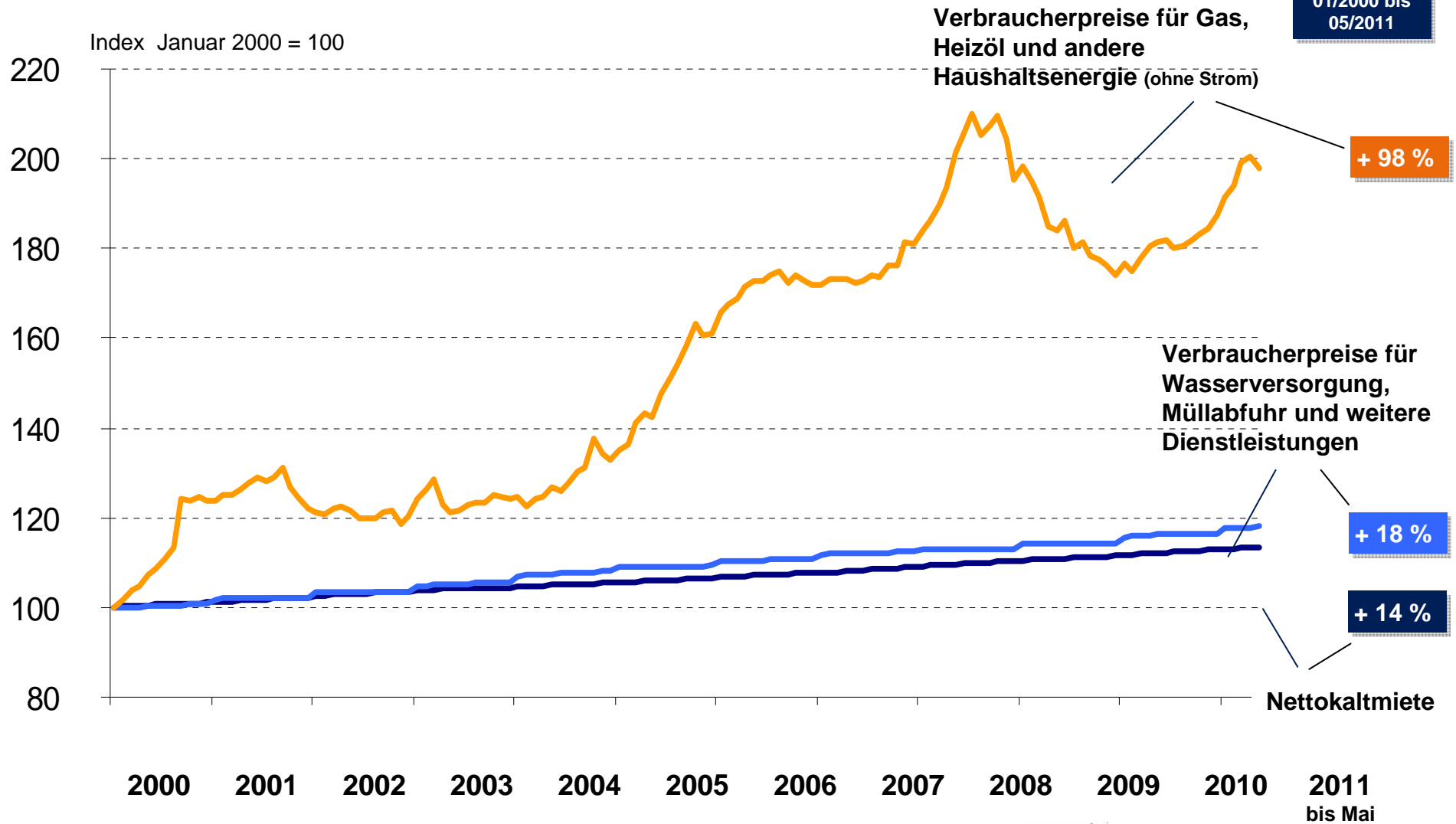


- Bestand gehorcht Anforderungen an Klima, Umwelt, Energieverbrauch nicht mehr
- Klimapolitische Ziele nur unter Beteiligung der Wohneigentümer zu erreichen

# Kostenrisiken: Entwicklung der Preise für Wohnen und Energie

Bestandsmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Veränderung  
01/2000 bis  
05/2011



Quelle: GdW, Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; Monatswerte bis 05/2011



# Modernisierungswelle rollt:

## Bestandsmaßnahmen knapp 80 % des Wohnungsbauvolumens

Struktur des Wohnungsbauvolumens in Prozent



### Schlussfolgerungen:

- Modernisierung des Wohngebäudebestands in Bewegung gekommen
- Letztmals 1998 mehr Neubauinvestitionen als Bestandsinvestitionen
- Klima und Energie: Erneuerung mit „energetischer Sanierung“ koppeln
- Momentum nutzen, damit die Eigentümer in Sanierung investieren

# 60 % der Erwerber von Gebrauchtimmobilien führen Modernisierungen durch

---

## Zunehmender Bestandserwerb löst Modernisierungen aus

Mit „Bestandserwerb“ kommt „Erneuerungszyklus“ zum Tragen:

- 60 Prozent der Bestandserwerber investieren in Modernisierung
- Durchschnittliche Investition: 40.000 EUR

## Chancen

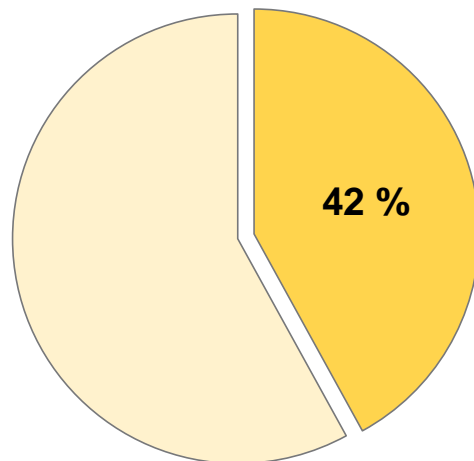
- Investitionen werden kurzfristig wirksam
- Energetisch wirksame Maßnahmen können „angedockt“ werden

# Und knapp die Hälfte der Modernisierer führt energiesparende Maßnahmen durch

---

Es haben wohnwirtschaftliche, Energie sparende Maßnahmen durchgeführt, bzw. planen, diese durchzuführen:

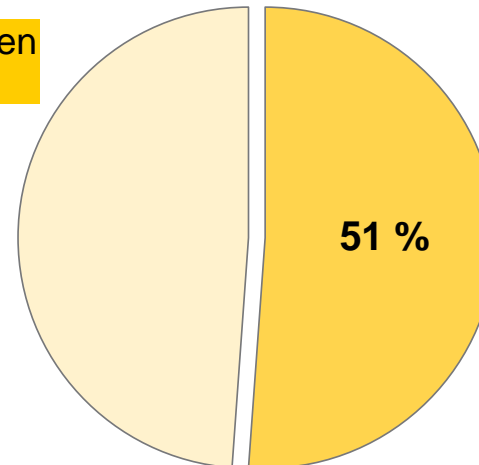
**Renovierer/Modernisierer  
in den letzten 12 Monaten**



Ø finanzierungsrelevante Kosten  
(ab 5.000 €)

**17.000 €**

**Renovierungs-/Modernisierungsplaner  
in den nächsten 2-3 Jahren**



**20.000 €**

## **Verknüpfung Bestandserwerb mit energetischen Maßnahmen erfolgreich**

- Darauf setzen, dass die „kosmetischen und Komfort-Sanierungen“ energetische Maßnahmen einbeziehen
- Unsere Marktzahlen zeigen, dass die Hauseigentümer bereit sind, eine Maßnahme umfassend durchzuführen

# Agenda

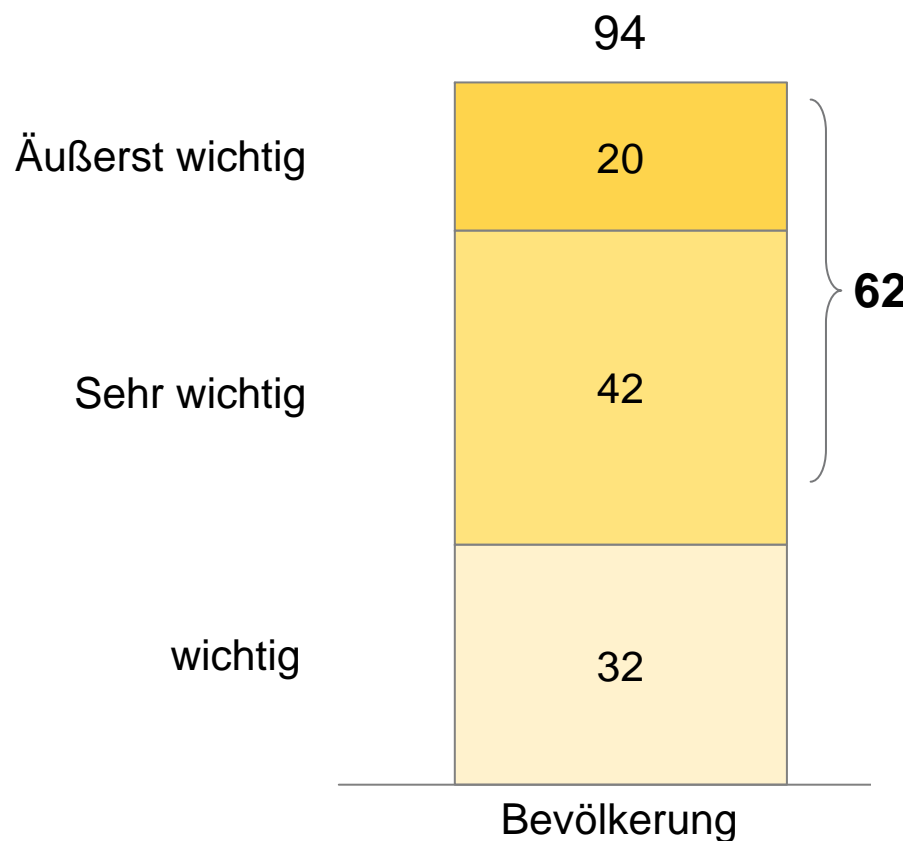
---

- I. Kaufen und modernisieren: Schlüssel zur Energieeffizienz
- II. Bausparer können „Energiewende“ stemmen**
- III. Bausparmittel bevorzugt in Energieeffizienz
- IV. „Anstiftung zur Energiewende“: Beispiele Marketing



# 62 Prozent der Bürgerinnen und Bürger ist das Thema Energiesparen äußerst bzw. sehr wichtig

Wie wichtig ist Ihnen das Thema Energiesparen?



## Aufgeschlossenheit für das Thema „Energiesparen“ vorhanden

Schlussfolgerung für uns:

Thema „Energiesparen“ und „Wohngebäudesanierung“:

- geschäftspolitischer Schwerpunkt
- zentrales Vertriebsthema für Außendienst und Bankenorganisation

### Botschaft an Politik:

Energiesparen genießt Priorität in der Bevölkerung mit steigender Akzeptanz

Frage: Wie wichtig ist Ihnen das Thema Energiesparen allgemein?  
Basis: Personen ab 14 Jahren

Quelle: TNS Infratest, FMDS, 2./3. Welle 2010

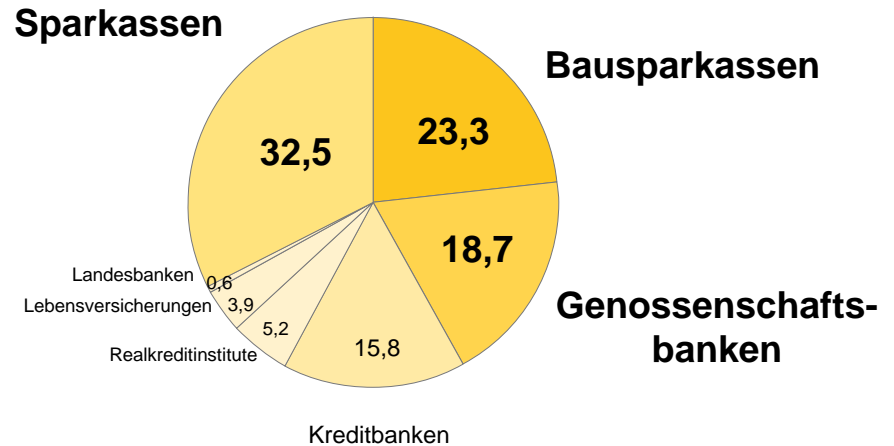
Angaben in Prozent / Rundungsdifferenzen möglich

# Bausparer besonders sensibel für Energiesparen und Modernisierung – stehen aber noch nicht im Fokus

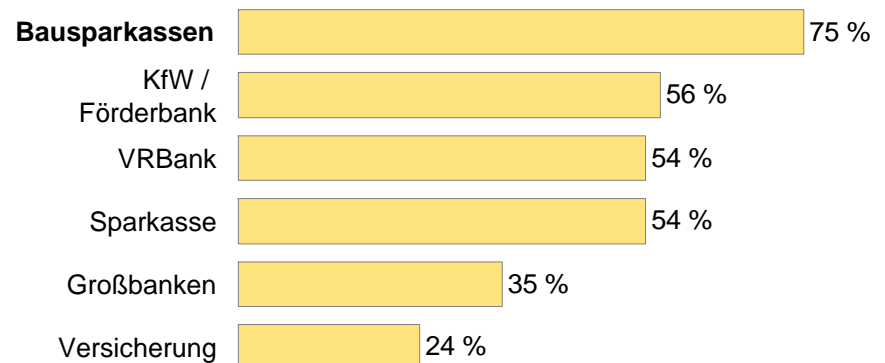
## Hoher Stellenwert des Bausparens

- 50 % der deutschen Privathaushalte besitzen mindestens einen Bausparvertrag
- 25 Millionen Bausparer in Deutschland
- 42 % der selbst genutzten Immobilien werden mit Bausparmitteln finanziert
- **26 % aller Modernisierungen mit einer Finanzierungssumme über 10.000 € mit Bausparmitteln finanziert**
- **Hohe Modernisierungsneigung der Wohneigentümer mit Bausparvertrag**

## Bausparer finanzieren 23 % des Wohnungsbaus



## Bausparkassen als Finanzierer des Energiesparens gefragt / Kundenpräferenzen



# Wie sich unsere Kunden engagieren

---



## Vorher

- Siedlungshaus aus Nachkriegsjahren
- kleine Räume
- alter Dachstuhl
- veraltete Heizung und Sanitäreanlagen
- schlechter Wärmeschutz



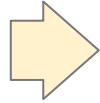
## Nachher

- Vergrößerung Wohnfläche
- neuer Dachstuhl
- neue Heizungs- und Sanitärinstallation
- Vollwärmeschutz Außenwände
- neue Fenster
- Regenwasserzisterne

Leserwettbewerb des Schwäbisch Hall-Kundenmagazins

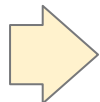
# Integrierter Ökologie- und Wertsteigerungsansatz der Bausparkasse Schwäbisch Hall

## „Ratio“



- 1. Wertsicherung / Wertsteigerung**  
Modernisierung sichert Wertbeständigkeit der Immobilie
- 2. Senkung der Energiekosten**  
Maßnahmen zur Energieeinsparung senken Energiekosten
- 3. Verbessertes Wiederverkaufswert**  
Energetisch erneuerte Immobilien erzielen höhere Preise
- 4. Höherer Beleihungswert**  
Beleihungspraxis honoriert ökologische Qualität

## „Emotion“



**Wohnkomfort erhöhen**  
... und auf altersgerechtes Wohnen vorbereiten und gleichzeitig energetisch modernisieren

### **Klimaschutz-Engagement**

Beitrag für die Umwelt- und den Klimaschutz (Reduktion CO<sub>2</sub>)

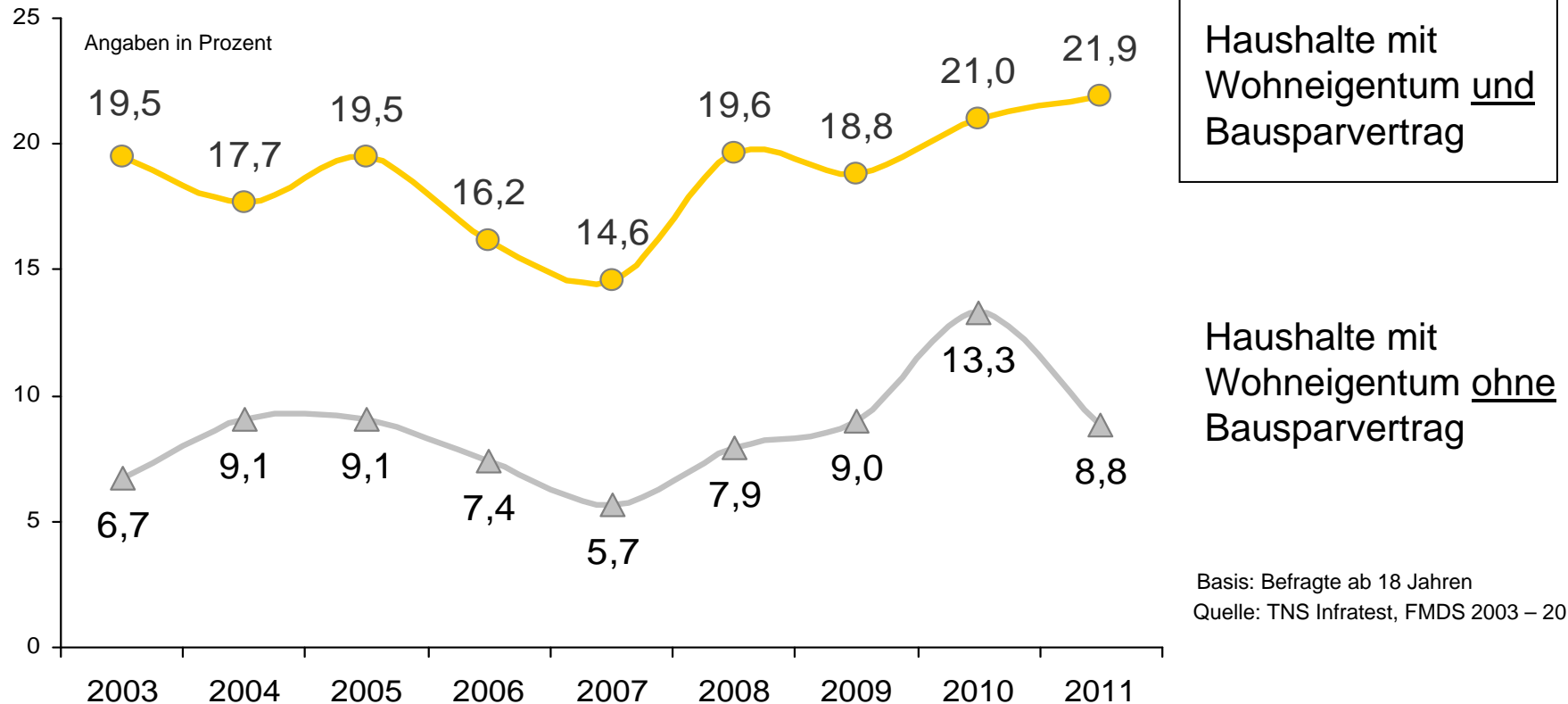
# Agenda

---

- I. Kaufen und modernisieren: Schlüssel zur Energieeffizienz
- II. Bausparer können „Energiewende“ stemmen
- III. Bausparmittel bevorzugt in Energieeffizienz**
- IV. „Anstiftung zur Energiewende“: Beispiele Marketing

# Überdurchschnittlich hohe Modernisierungsplanungen der Wohneigentümer-Haushalte mit Bausparvertrag

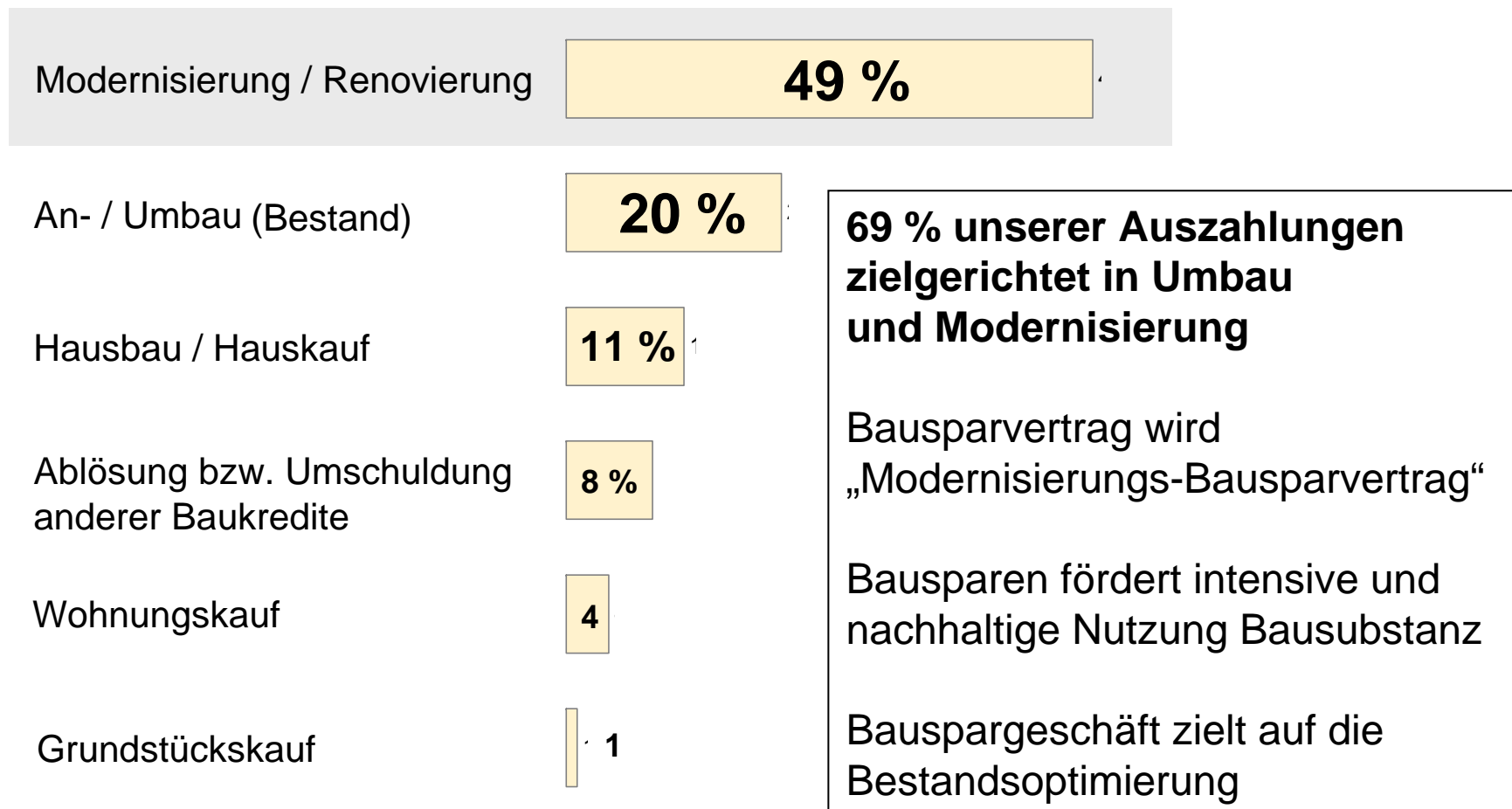
Modernisierungs- / Renovierungsabsichten von Wohneigentümer-Haushalten für die nächsten 2 bis 3 Jahre



- **Modernisierungsabsicht Bausparer doppelt so hoch wie Nicht-Bausparer**
- Bausparen senkt die Entscheidungsschwelle, fördert Modernisierungswille
- Entscheidungskriterien des Kunden: Produktsicherheit, Flexibilität, Vertrautheit

# Schwäbisch Hall-Kunden verwenden Bausparmittel in erster Linie für Modernisierungsmaßnahmen

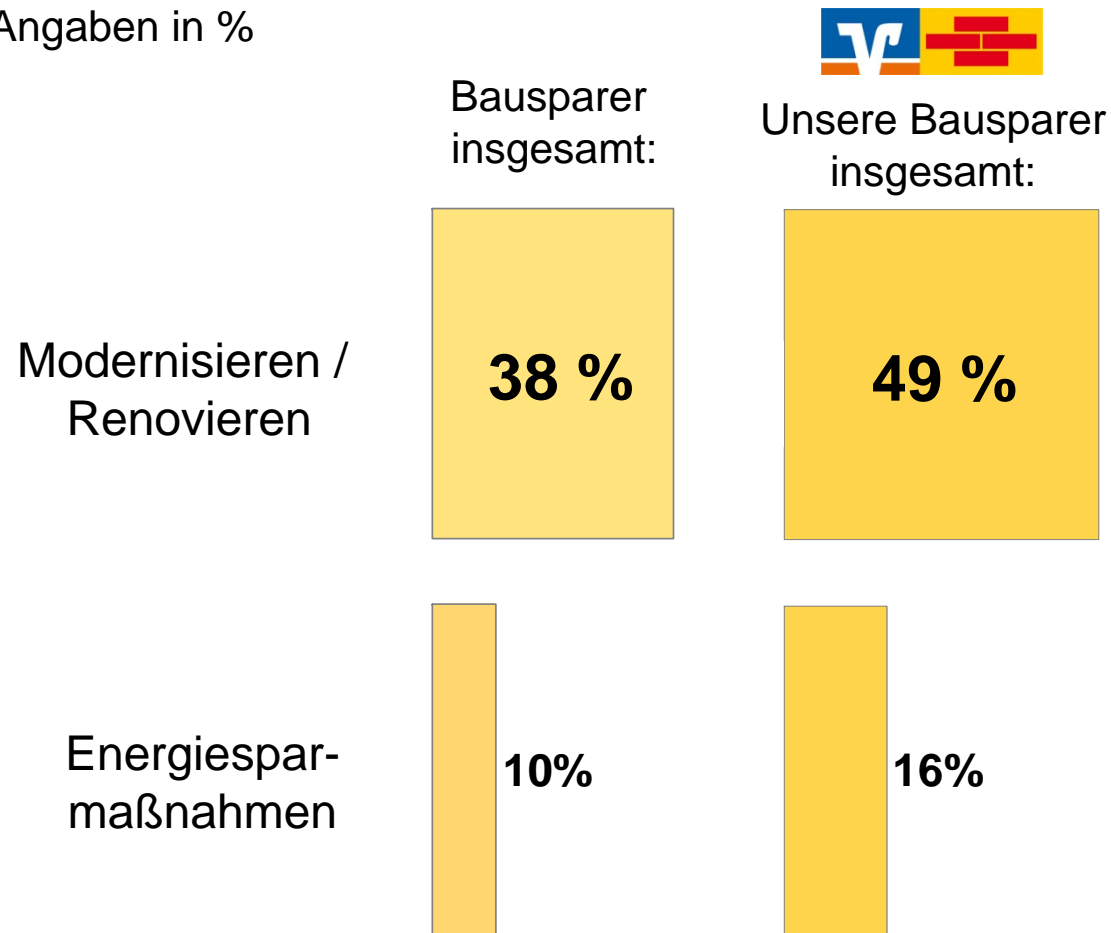
Ausbezahlter Bausparmittel in % (Mehrfachantworten möglich)  
Basis: wohnwirtschaftliche Verwendung



# Jeder sechste Schwäbisch Hall-Kunde will Bausparvertrag gezielt zur Finanzierung von Energiesparen einsetzen

Geplante oder realisierte Verwendung vorhandener Bausparverträge

Angaben in %



## Befragungen zeigen:

**16 % unserer Bestandsverträge (ca. 1.2 Mio.)** sind zur Finanzierung von Energiemaßnahmen disponiert

- Deutlich höhere Werte als in Branche
- Bausparvertrag zunehmend als Energiesparvertrag wahrgenommen



# Künftige Modernisierer: Mehr Fremdkapital zur Finanzierung energiesparender Modernisierungen

---

## Finanzierungsstruktur heute: 20 % Fremdkapital-Anteil

- Investitionsmittel Modernisierungsmaßnahmen: im Schnitt knapp 40.000 Euro
- Steigender Energiepreise: Anteil Energiesparmaßnahmen innerhalb der Modernisierungsinvestitionen nimmt zu

## Finanzierungsstruktur in 2 bis 3 Jahren: 30 % Fremdkapital-Anteil

- Wachsende Modernisierungsbereitschaft lässt Investitionskosten ansteigen
- Bedarf von Fremdkapital steigt
- Bausparvertrag verknüpft Eigenmittelausstattung mit Kreditanspruch – Maßnahmen leichter tragbar

# Agenda

---

- I. Kaufen und modernisieren: Schlüssel zur Energieeffizienz
- II. Bausparer können „Energiewende“ stemmen
- III. Bausparmittel bevorzugt in Energieeffizienz
- IV. „Anstiftung zur Energiewende“: Beispiele Marketing**

# Schwäbisch Hall-Produktansatz: Modernisierungsvorsorge via Bausparen

## Vorsorge-Bausparvertrag als „Schutzbrief“ für Ihr Eigenheim

Empfehlung:

Sorgen Sie mit mindestens 15 % des Verkehrswertes Ihrer Immobilie vor !

Damit schonen Sie Ihr Eigenkapital und Ihre private Altersvorsorge!



## Der Bausparvertrag als Energiesparvertrag



Energetische Modernisierungen als Investitionsschwerpunkt.

Bausparen ist die ideale Basis für ökologische Modernisierungen!

## Blanko-Darlehen oder Darlehen gegen Verpflichtungserklärung

**Blanko-Darlehen:**

bis 10.000 € (Bauspar-Darlehen und Zwischenkredit)

bis 30.000 € (Bauspar-Darlehen, Zwischenkredit\* und TA-Darlehen)

**Darlehen gegen Verpflichtungserklärung:**

bis 30.000 € (Bauspar-Darlehen, Zwischenkredit\* und TA-Darlehen ohne Forward-Variante)



## Umfangreiche Informationsangebote

### So wird ein Haus zum Niedrigenergiehaus

Energieverluste von bestehenden Gebäuden wirksam senken

Einfamilienhaus, Baujahr: 1979-1983, Wohnfläche: 196 m<sup>2</sup>  
Annahme: Es wurden bisher keine energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

#### ENERGIEVERLUSTE

- Keine Dachdämmung 6%
- Fensterlüftung 17%
- Einfache Isolierverglasung 17%
- Keine Außenwändämmung 19%
- Keine Kellerdeckendämmung 6%
- Konstanttemperaturkessel Heizung und Warmwasser 29%

#### ENERGETISCHE SANIERUNG

- Erdgas-Brennwertgerät mit thermischer Solaranlage
- Abluftanlage
- Dachdämmung 16 cm
- Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Außenwandisolierung 12 cm
- Dämmung der Kellerdecke 6 cm

Energiebedarf für Heizung und Warmwasser im Jahr:

**vorher:**  
185 kWh/m<sup>2</sup>/a

**nachher:**  
57 kWh/m<sup>2</sup>/a

Quelle:  
Institut Wohnen und Umwelt (IWU)

Grafik: Bauparkasse Schwäbisch Hall AG / BCW

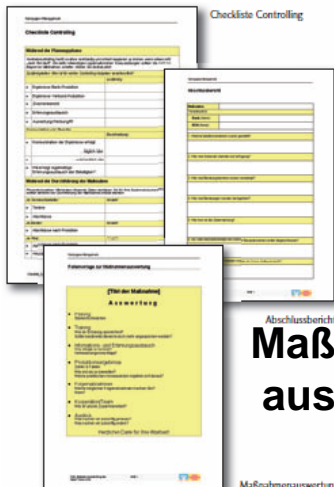


# Beratungsansatz von Schwäbisch Hall und Genobanken fokussiert „Energiesparen“ deutschlandweit

## So führen Sie die dezentrale Kampagne durch

- Die Maßnahmen der dezentralen Kampagne „Energie sparen“ sind jederzeit einsetzbar, ab geringfügig oder mehrmals im Jahr. Insbesondere im Zusammenspiel mit örtlichen Handwerkern eignet sich die Ansprache auf Energie sparende Modernisierungsmaßnahmen bestens.
- Sie bestimmen die für Sie geeigneten, Erfolg versprechenden Maßnahmen, z. B.
  - Mit einer Thermografie-Aktion wecken Sie Modernisierungsbedarf (Einsatz während den Heizperioden von Oktober bis April empfohlen).
  - Nutzen Sie Energietage, um gemeinsam mit Handwerkern und Architekten das Thema „Modernisieren und Energie sparen in Ihrer Region zu belegen.
  - Sprechen Sie mit unseren attraktiven Direktmarketing-Angeboten zur Sofortfinanzierung Ihre Kunden an.
  - Organisieren Sie eine Infoveranstaltung für Wohneigentümer.
  - Mit Photovoltaik – günstig finanziert – lässt sich gutes Geld verdienen.

## Checkliste Controlling



## Abschlussbericht

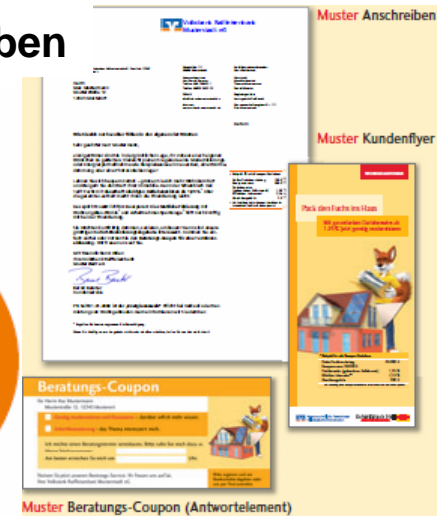


## Ansprachethema



## Weiterbildungsangebot Geno-Banken für 2011

## Anschreiben



## Planung

## Beratungs-Coupon

## Kunden-Flyer

## Door-up (Türanhänger)

## Verkaufshilfe

„Jetzt richtig modernisieren...“

## Fazit: Wohneigentümer von höchster Bedeutung Bausparer verdienen mehr Aufmerksamkeit

---

- ➔ **Modernisierungswelle für ökologische Maßnahmen nutzen**
- ➔ **Hauseigentümer haben hohe Sensibilität für Energieeffizienz und Klimaschutz**
- ➔ **Bausparer über ihre Bausparkassen leicht erreichbar**
- ➔ **Förderpraxis in Richtung „Modernisierungsvorsorge überdenken – „Ökobonussystem“ in Bausparförderung integrieren**
- ➔ **Auch „Eigenheimrente“ perspektivisch mit ökologischer Umbauverwendung versehen**