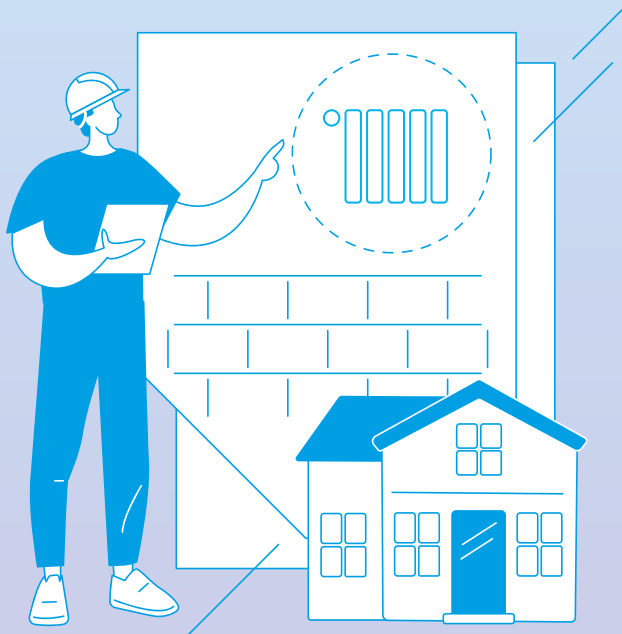




Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Was sind die größten Sanierungshemmnisse im privaten Eigentum?



Zentrale Ergebnisse des Forschungsprojekts
„Financing Ecological Investments in Real Estate“ (FEIRE)

Vorwort



Die energetische Modernisierung des Gebäudebestands ist eine der großen Herausforderungen unserer Zeit. Wer die Klimaziele im Gebäudesektor erreichen will, muss jedoch die tatsächlichen Entscheidungsbedingungen der Eigentümer kennen. Genau hier setzt das Forschungsprojekt FEIRE an. Die Ergebnisse zeigen in erfreulicher Klarheit, woran Sanierungen in der Praxis häufig scheitern. Es liegt nicht am fehlenden guten Willen und auch nicht pauschal am fehlenden Geld, sondern vor allem an mangelnder Rentabilität, an Unsicherheit, an hohem organisatorischem Aufwand und an den sehr unterschiedlichen Lebensrealitäten privater Eigentümer.

Das ist eine wichtige Erkenntnis. Denn die politische Debatte über energetische Sanierung wird noch immer zu häufig so geführt, als müssten Eigentümer nur mit den richtigen finanziellen Signalen „in Bewegung gesetzt“ werden. Die Realität ist deutlich komplexer. Private Eigentümer entscheiden nicht im luftleeren Raum. Sie investieren unter Bedingungen von Unsicherheit, regulatorischer Dichte, steigenden Kosten, Fachkräftemangel und oftmals begrenzten zeitlichen und persönlichen Ressourcen. Wer diese Realität ignoriert, wird keine wirksame Klimapolitik für den Gebäudesektor gestalten.

Das FEIRE-Projekt zeigt, welchen Beitrag ein Eigentümerverband leisten kann, wenn er praktische Nähe zum Bestand mit wissenschaftlicher Arbeit verbindet. Haus & Grund bringt die Perspektive privater Eigentümer in den Forschungsprozess ein und trägt dazu bei, eine Datengrundlage zu schaffen, die es in dieser Form bislang nicht gab.

Besonders wichtig ist dabei das WohnKlima-Panel. Mit ihm steht dem Verband ein neues wissenschaftliches Instrument zur Verfügung, das Einblicke in Motive, Hemmnisse und Erwartungen privater Eigentümer ermöglicht. Für Haus & Grund eröffnet das die Chance, Entwicklungen nicht nur politisch zu kommentieren, sondern sie auf einer belastbaren empirischen Grundlage zu begleiten. Gerade darin liegt ein großer Wert des Projekts: Es stärkt die Verbindung zwischen Forschung, Praxis und Interessenvertretung.

Wir wollen diese Rolle auch künftig ausfüllen. Als Stimme der privaten Eigentümer in der politischen Debatte, aber auch als verlässlicher Partner in wissenschaftlichen Projekten. Denn gute Politik im Gebäudesektor braucht mehr als Ziele. Sie braucht ein realistisches Verständnis derjenigen, die Investitionen am Ende tatsächlich treffen.

Dr. Kai H. Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland



Kernergebnisse der wissenschaftlichen Arbeit

- ▶ Mit dem WohnKlima-Panel steht erstmals eine Dateninfrastruktur bereit, die Investitionsverhalten, Hemmnisse und Einstellungen privater Vermieter kontinuierlich und in bislang nicht verfügbarer Detailtiefe erfasst.
- ▶ Unter den Befragten des Panels erweisen sich nicht finanzielle Engpässe, sondern vor allem mangelnde Rentabilität sowie private Hemmnisse, insbesondere hohes Alter, Unsicherheit und Transaktionskosten, als zentrale Investitionsbarrieren.
- ▶ Vermieter kennen die Mechanik des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes nur unzureichend und nehmen es mehrheitlich nicht als Investitionsanreiz, sondern als Kostenbelastung wahr.
- ▶ Modellbasierte Analysen zeigen, dass der bestehende Politikmix aus Förderprogrammen und moderatem CO₂-Preis nur unter idealisierten Annahmen – also bei vollständiger Information und Abwesenheit von Hemmnissen – das Ziel der Klimaneutralität 2045 erreichen kann.



Politikempfehlungen

- ▶ Förderprogramme sollten stärker auf die Senkung von Transaktionskosten und die Adressierung altersbedingter Hemmnisse ausgerichtet werden, etwa durch vereinfachte Verfahren oder gezielte Beratungsangebote, die den Planungs- und Durchführungsaufwand reduzieren.
- ▶ Für einkommensschwächere Haushalte können unbürokratische Finanzierungsinstrumente wie Zuschüsse oder zinsgünstige Kredite eine sinnvolle Ergänzung darstellen, um dort bestehende finanzielle Barrieren abzubauen.
- ▶ Eine Stärkung der CO₂-Bepreisung könnte breite und technologieoffene Anreize zur Emissionsminderung setzen und zugleich den Bedarf an kleinteiligen Förderprogrammen verringern. Soziale Härten ließen sich durch ein differenziertes Gebäudeklimageld abfedern.
- ▶ Förderprogramme sollten stärker auf CO₂-Effizienz statt auf Energieeffizienz ausgerichtet werden, um Fehlanreize zu vermeiden und Investitionen prioritär in CO₂-arme Heiztechnik zu lenken.

Das FEIRE-Projekt

— Der Gebäudesektor spielt eine zentrale Rolle für das Erreichen der deutschen Klimaziele. Zwar sind die Emissionen seit 1990 bereits um rund 52 % gesunken, doch wurden die sektoralen Zielwerte in den vergangenen Jahren mehrfach verfehlt. Zwischen 2010 und 2024 gingen die Emissionen im Gebäudebereich im Durchschnitt nur um etwa 2 % pro Jahr zurück. Um das im Klimaschutzgesetz ursprünglich festgelegte Ziel von 67 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten bis 2030 zu erreichen, wären jedoch jährliche Minderungen von über 5 % erforderlich.

Ein zentraler Unterschied zu anderen Sektoren liegt in der Struktur des Gebäudemarktes. Während Emissionsminderungen in Energiewirtschaft oder Industrie häufig von wenigen großen Unternehmen umgesetzt werden, ist der Gebäudesektor in Deutschland stark kleinteilig organisiert. Millionen privater Eigentümer treffen individuelle Entscheidungen über Investitionen und energetische Sanierungen.

Gleichzeitig ist die Informationslage über private Eigentümer und Vermieter sowie über ihre Gebäude und Entscheidungsprozesse bislang begrenzt. Diese Wissenslücke erschwert eine zielgerichtete Ausgestaltung der Politik.

Hier setzt das vom Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt (BMFTR) geförderte Forschungsprojekt FEIRE an. In dem Projekt arbeiteten die Humboldt-Universität zu Berlin, das Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung und der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland zusammen. Ziel war es, die Datenlage zu privaten Vermietern und ihrem Gebäudebestand zu verbessern und die vielfältigen Hemmnisse bei energetischen Sanierungen genauer zu untersuchen.

Die vorliegende Broschüre fasst zentrale Ergebnisse des Projekts zusammen. Sie zeigt, welche Faktoren energetische Sanierungen im Gebäudebestand erschweren und in welchen Bereichen politische Maßnahmen besonders wirksam sein können. Gleichzeitig wird deutlich, wo weiterhin Forschungsbedarf besteht.



**WohnKlima
Panel**

Das WohnKlima-Panel – ein neuer Datens(ch)atz über private Vermieter in Deutschland

Private Eigentümer sind Schlüsselakteure der Wärmewende

Der Gebäudebestand in Deutschland befindet sich überwiegend im Besitz privater Haushalte. Rund 94 % aller Wohngebäude und etwa 80 % der Wohnungen gehören Privatpersonen. Auch der Mietwohnungsmarkt wird zu etwa zwei Dritteln von privaten Eigentümern getragen. Damit hängt die Transformation des Gebäudesektors unmittelbar von den Investitionsentscheidungen privater Eigentümer ab. Sie entscheiden über energetische Modernisierungen und Investitionen in den Gebäudebestand – und sind damit zentrale Akteure für das Erreichen der Klimaziele im Gebäudesektor.

Gleichzeitig ist die empirische Wissensbasis über private Vermieter bislang begrenzt. Wichtige amtliche Statistiken liefern zwar Informationen über Gebäude oder Haushalte, enthalten jedoch nur wenige Daten zu Investitionsentscheidungen, Bewirtschaftungsstrategien oder Sanierungsverhalten privater Eigentümer.

Das WohnKlima-Panel schließt eine wichtige Datenlücke

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen des FEIRE-Projekts das WohnKlima-Panel aufgebaut. Ziel ist es, private Eigentümer regelmäßig zu ihren Investitionsentscheidungen, Erwartungen und Erfahrungen im Gebäudebestand zu befragen. Im Gegensatz zu einmaligen Befragungen ermöglicht ein Panel, Entwicklungen über die Zeit zu beobachten – etwa Veränderungen bei Investitionsbereitschaft, Risikowahrnehmung oder Vertrauen in politische Rahmenbedingungen.

Seit dem Start im September 2023 haben sich über 5.000 Personen registriert, von denen mehr als 3.500 aktiv teilnehmen. Die große Mehrheit der Teilnehmenden besitzt selbstgenutztes Wohneigentum und zusätzlich vermietete Immobilien.

Ein Datensatz mit hoher Anschlussfähigkeit

Die Struktur der Teilnehmer entspricht in zentralen Merkmalen dem bekannten Profil privater Vermieter in Deutschland. Alter, Haushaltsstruktur und Erwerbsstatus ähneln den Ergebnissen anderer wissenschaftlicher Untersuchungen zu privaten Vermietern, etwa Studien des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) oder des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW).

Gleichzeitig sind im WohnKlima-Panel Vermieter mit größeren Beständen und höheren Mieteinnahmen etwas stärker vertreten. Dies ist plausibel, da ein erheblicher Teil der Befragten Mitglied bei Haus & Grund ist und die Wahrscheinlichkeit einer Mitgliedschaft mit zunehmender Größe und Komplexität des Immobilienbestands steigt – insbesondere in Ballungsräumen, wo größere Vermieter verstärkt auf rechtliche Beratung und Interessenvertretung angewiesen sind.

Trotz dieser Verschiebung stellt das WohnKlima-Panel erstmals eine systematische und kontinuierliche Datengrundlage über private Vermieter in Deutschland bereit und ermöglicht neue Einblicke in Investitionsentscheidungen und Sanierungshemmnisse im Gebäudebestand.



hausund.co/panel



Erste Ergebnisse aus dem WohnKlima-Panel

Im Rahmen des FEIRE-Projekts wurden im WohnKlima-Panel mehrere groß angelegte Befragungen unter privaten Eigentümern durchgeführt. Dabei standen zwei Themen im Mittelpunkt:

- ▶ Investitionen in die energetische Modernisierung von Wohngebäuden,
- ▶ sowie die Kenntnis und Bewertung klimapolitischer Instrumente, insbesondere des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes.



Welche Investitionshemmnisse bestehen?

Eine zentrale Umfrage untersuchte, ob in den vergangenen zehn Jahren energetische Modernisierungen durchgeführt wurden und welche Gründe Eigentümer nennen, wenn Investitionen unterbleiben. Die genannten Hemmnisse lassen sich in vier Kategorien einteilen:

- ▶ **ökonomische Gründe**
(z. B. mangelnde Rentabilität oder hoher organisatorischer Aufwand),
- ▶ **private Gründe**
(z. B. Informationsunsicherheit, geplante Veräußerung oder altersbedingte Entscheidungen),
- ▶ **politische Rahmenbedingungen**
(z. B. regulatorische Anforderungen oder Unsicherheit über zukünftige Politik),
- ▶ **finanzielle Gründe**
(z. B. fehlendes Eigenkapital oder eingeschränkter Kreditzugang).

Die Ergebnisse zeigen ein klares Muster:

Am häufigsten werden ökonomische und private Gründe als Modernisierungshemmnisse genannt. Finanzielle Gründe, also fehlendes Eigenkapital oder eingeschränkter Kreditzugang, spielen dagegen eine deutlich geringere Rolle. Sie werden in allen Einkommensgruppen am seltensten genannt – auch wenn sie bei Haushalten mit niedrigerem Einkommen etwas häufiger auftreten.

Ein besonders wichtiges Ergebnis ist die große Bedeutung privater Faktoren. Dazu zählen vor allem Unsicherheit über geeignete Maßnahmen sowie altersbedingte Entscheidungen gegen größere Investitionen. Diese Ergebnisse deuten darauf hin, dass fehlende Investitionen häufig nicht auf mangelnde Finanzierungsmöglichkeiten zurückzuführen sind, sondern auf Rentabilitätsfragen, Informationsunsicherheit oder individuelle Lebensentscheidungen. Finanzielle Hemmnisse könnten in anderen Gruppen – insbesondere bei sehr kleinen Vermietern – eine größere Rolle spielen.



Investitionen in Modernisierung und Neuerwerb unterscheiden sich deutlich

Ein Vergleich verschiedener Investitionsarten zeigt außerdem deutliche Unterschiede zwischen energetischer Modernisierung und dem Erwerb zusätzlicher Mietimmobilien. Investitionen in neuen Mietwohnraum weisen im Durchschnitt eine höhere Rentabilität auf als Investitionen in die energetische Modernisierung bestehender Gebäude. Gleichzeitig wird bei Modernisierungen häufiger Eigenkapital eingesetzt, während beim Erwerb zusätzlicher Immobilien stärker auf Fremdfinanzierung zurückgegriffen wird. Dies deutet darauf hin, dass Modernisierungsentscheidungen weniger durch fehlenden Kreditzugang begrenzt werden. Modernisierungen werden oft mit Eigenmitteln durchgeführt, ohne dass die Kosten über höhere Mieten refinanziert werden.



Unsicherheit über das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Ein weiterer Schwerpunkt der Befragung war das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz, das seit 2023 Vermieter an den CO₂-Kosten des Heizens beteiligt. Die Befragung zeigt, dass viele Vermieter unsicher sind, wie das Gesetz in der Praxis funktioniert. In Beispielrechnungen überschätzten die Teilnehmer häufig die entstehenden Kosten und konnten den tatsächlichen Kostenanteil nur eingeschränkt korrekt einschätzen.

Trotz dieser teilweise überschätzten Kosten wird das Gesetz von der Mehrheit der Befragten nicht als wirksamer Investitionsanreiz wahrgenommen. Rund zwei Drittel bewerten den Anreiz zur energetischen Modernisierung als gering oder nicht vorhanden. Damit wird das Gesetz derzeit eher als Instrument zur Kostenverteilung zwischen Mietern und Vermietern verstanden, weniger als Anreiz für zusätzliche Investitionen.



Modellierung von Investitionshemmnissen im Gebäudesektor

Neben den Befragungen im WohnKlima-Panel wurde im FEIRE-Projekt ein Investitionsmodell entwickelt, um die Wirkung verschiedener Investitionshemmnisse auf energetische Sanierungen im Gebäudebestand zu untersuchen. Das Modell konzentriert sich in seiner aktuellen Ausgestaltung zunächst auf den selbstgenutzten Wohngebäudebestand, insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser. Dieser Gebäudetyp stellt einen großen Teil des deutschen Gebäudebestands dar und ist für einen erheblichen Anteil der energiebedingten Emissionen verantwortlich. Der Fokus auf selbstgenutzte Gebäude erlaubt es, Investitionsentscheidungen privater Haushalte und deren individuelle Rahmenbedingungen – etwa Einkommen, Alter der Eigentümer, Gebäudeeigenschaften oder bestehende Heizsysteme – besonders detailliert abzubilden.

Die Modellstruktur ist jedoch grundsätzlich so angelegt, dass sie auf den vermieteten Gebäudebestand erweitert werden kann. Perspektivisch lassen sich zusätzliche Faktoren integrieren, die für Mietobjekte relevant sind, etwa Mietregulierung, Umlagemöglichkeiten von Modernisierungskosten oder unterschiedliche Investitionsanreize zwischen Vermietenden und Mietenden.



Zentrale Investitionshemmnisse

Die Analyse identifiziert mehrere Faktoren, die energetische Modernisierungen im Gebäudebestand deutlich bremsen können:

- ▶ **Begrenzter Investitionshorizont älterer Eigentümer**
Bei älteren Eigentümern lohnt sich eine langfristige Investition häufig weniger, wenn sich die Einsparungen erst über sehr lange Zeiträume amortisieren.
- ▶ **Höhere Finanzierungskosten für Haushalte mit geringem Einkommen**
Wenn Investitionen über Konsumkredite finanziert werden müssen, zahlen Haushalte mit geringerem Einkommen oft höhere Zinsen. Dadurch steigen die tatsächlichen Investitionskosten.

- ▶ **Hohe Transaktionskosten bei Sanierungsmaßnahmen**
Energetische Modernisierungen sind häufig mit erheblichem Planungsaufwand, organisatorischen Hürden und Belastungen während der Bauphase verbunden. Diese zusätzlichen „Unannehmlichkeitskosten“ können Investitionen erheblich bremsen.
- ▶ **Fokus vieler Förderprogramme auf Energieeffizienz statt CO₂-Minderung**
Ein Teil der bestehenden Förderprogramme setzt starke Anreize für umfassende Effizienzmaßnahmen im Gebäude. Diese können jedoch sehr kostenintensiv sein. Aus klimapolitischer Sicht können Investitionen in CO₂-arme Heiztechnologien – etwa Wärmepumpen oder Fernwärme – teilweise größere Emissionsminderungen bei geringeren Kosten ermöglichen.



Implikationen für die Klimapolitik im Gebäudesektor

Aus den Modellanalysen lassen sich mehrere Ansatzpunkte für eine wirksamere Klimapolitik ableiten:

- ▶ **Abbau organisatorischer Hürden und Transaktionskosten,**
insbesondere für ältere Eigentümer.
- ▶ **Niedrigschwellige Finanzierungsinstrumente** für Haushalte mit geringerem Einkommen, etwa zinsgünstige Kredite für klimafreundliche Heiztechnologien.
- ▶ **Stärkere Rolle der CO₂-Bepreisung,**
um breite Investitionsanreize zu setzen und Förderprogramme gezielter einzusetzen.

Insgesamt zeigt die Modellanalyse, dass erfolgreiche Klimapolitik im Gebäudesektor nicht nur von finanziellen Anreizen abhängt. Ebenso wichtig ist es, strukturelle und organisatorische Hemmnisse bei Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen.



Weiterer Forschungsbedarf im Gebäudesektor

Die Ergebnisse des FEIRE-Projekts liefern neue Einblicke in die Investitionsentscheidungen privater Eigentümer. Mit dem WohnKlima-Panel wurde erstmals eine kontinuierliche Datengrundlage geschaffen, die systematisch Informationen über private Vermieter und ihre Gebäude liefert. Damit wird eine wichtige Wissenslücke geschlossen, da diese Gruppe für die Transformation des Gebäudesektors eine zentrale Rolle spielt, bislang jedoch nur unzureichend empirisch erfasst wurde.

Die bisherigen Ergebnisse zeigen, dass nicht in erster Linie finanzielle Engpässe, sondern vor allem Rentabilitätsüberlegungen und private Faktoren Investitionsentscheidungen beeinflussen. Dazu zählen etwa Unsicherheit über geeignete Maßnahmen, organisatorische Hürden oder altersbedingte Entscheidungen gegen langfristige Investitionen. Zugleich zeigt sich, dass politische Instrumente teilweise anders wahrgenommen werden als beabsichtigt. So wird das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz von vielen Vermietern nicht als Investitionsanreiz verstanden, sondern vor allem als Regelung zur Kostenverteilung zwischen Mietern und Vermietern.

Auch die modellbasierten Analysen des Projekts weisen darauf hin, dass der derzeitige Politikmix aus Förderprogrammen und CO₂-Bepreisung nur unter idealisierten Bedingungen ausreicht, um die Klimaziele im Gebäudesektor zu erreichen. In der Praxis spielen zusätzliche Faktoren wie Informationsunsicherheit, organisatorischer Aufwand oder begrenzte Investitionshorizonte eine wichtige Rolle. Gleichzeitig eröffnet das WohnKlima-Panel neue Möglichkeiten für weiterführende Forschung. Da dieselben Teilnehmer regelmäßig befragt werden, lässt sich künftig beobachten, wie sich Investitionsentscheidungen im Zeitverlauf verändern – etwa durch steigende CO₂-Preise, neue Förderprogramme oder die kommunale Wärmeplanung.

Darüber hinaus besteht weiterer Forschungsbedarf, unter anderem zu folgenden Fragen:

- ▶ Welche Maßnahmen können Transaktionskosten und Informationsunsicherheiten bei Sanierungsentscheidungen reduzieren?
- ▶ Welche Rolle spielt die kommunale Wärmeplanung für Investitionsentscheidungen privater Eigentümer?
- ▶ Wie verändert sich die Wirkung des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes bei steigenden CO₂-Preisen?
- ▶ Wie können Förderprogramme stärker auf CO₂-Minderung statt auf reine Energieeffizienz ausgerichtet werden?



<https://feire.isqd.de/>

Projektteam

Prof. Alex Stomper (*Humboldt-Universität zu Berlin*)

Prof. Matthias Kalkuhl (*Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung*)

Matthias zu Eicken (*Haus & Grund Deutschland*)

Jakob Grimm (*Haus & Grund Deutschland*)

Noah Kögel (*Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung*)



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Deutschland e. V. ist die Spitzenorganisation der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland und vertritt die Interessen von über 945.000 Mitgliedern.

Haus & Grund Deutschland sind 22 Landesverbände mit über 840 Vereinen angeschlossen. Während die Vereine die Mitglieder in allen Fragen rund um ihre Immobilie beraten, übernehmen Haus & Grund Deutschland e. V. und die Landesverbände die Vertretung der Interessen der privaten Immobilieneigentümer gegenüber der Bundes- und Landespolitik. Auf europäischer Ebene setzt sich Haus & Grund Deutschland e. V. über die Union International de la Propriété Immobilière (UIPI) mit Sitz in Brüssel für die Belange seiner Mitglieder ein.

Haus & Grund Deutschland
Anton-Wilhelm-Amo-Str. 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de
www.hausundgrund.de