



LEISTBARKEIT VON ENERGIEEFFIZIENTEN WOHNIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND – LÖSUNGSWEGE

Oktober 2024

EXECUTIVE SUMMARY

ImmoScout24, ING Deutschland, Interhyp Gruppe, Sprengnetter GmbH und die Wüstenrot Bausparkasse AG verbindet das Anliegen, möglichst viele Menschen bei ihrer persönlichen Energiewende in ihren Immobilien sowie sie auf ihrem Weg ins Wohneigentum zu unterstützen. Damit dies in Zukunft noch besser gelingen kann, bedarf es jedoch weiterer Anstrengungen aller beteiligten Akteure. Entsprechende potenzielle Maßnahmen und Lösungswege werden in diesem gemeinsamen Positionspapier aufgezeigt.

Der Status quo

Deutschland hat sich national zu Klimaneutralität bis 2045 verpflichtet. Um dieses Ziel zu erreichen, ist ein substanzieller Beitrag des Wohngebäudesektors notwendig. Aufgrund des Baualters dominieren die Energieeffizienzklassen D und schlechter. Zugleich werden drei Viertel der rund 43 Millionen Wohneinheiten mit den fossilen Energieträgern Gas und Öl beheizt. Somit besteht sowohl im Hinblick auf die Wärmeeffizienz als auch die Wärmeerzeugung ein großes Potenzial zur Treibhausgasreduktion.

Um die vom Bund formulierten Klimaziele einzuhalten, ist eine jährliche Sanierungsquote bei Wohngebäuden von rund 2 % notwendig. Die realen Sanierungsquoten der letzten Jahre zeigen jedoch deutlich, dass die Energiewende im Wohngebäudebestand zu langsam vorankommt. Im Bereich der Gebäudehülle betrug die Sanierungsrate 2023 lediglich rund 0,7 % und auch für das Jahr 2024 wird ein ähnliches Niveau prognostiziert.

Der Investitionsbedarf ist dementsprechend erheblich und wird von Experten bis 2045 mit rund drei Billionen Euro veranschlagt. Die wichtigste Investorengruppe sind private Einzeleigentumsbesitzende, auf die 80 % der Wohneinheiten entfallen. Um die gesamtgesellschaftliche Aufgabe zu bewältigen, sind Aufklärung, Planungssicherheit sowie finanzielle Leistbarkeit von zentraler Bedeutung.

Lösungen | Maßnahmen zur Beschleunigung der Bestandssanierung

Um die Sanierungsquote zu steigern, bedarf es neben einer klaren Kommunikation vor allem verlässlicher politischer Rahmenbedingungen, damit Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer die Sanierung ihres Eigenheims angehen. Folgende Punkte sollten im Vordergrund stehen.

- **Investitionssicherheit:** Rasch wechselnde Vorgaben und kurzfristige Förderstopps kennzeichneten die Förderlandschaft der letzten Jahre. Verunsicherung und Zögerlichkeit seitens der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer sind die Folge. Fortan bedarf es langfristiger Planungssicherheit sowie einer ausfinanzierten Förderung.

- **Serielles Sanieren:** Wie im Neubau liegt auch bei der Sanierung im modularen beziehungsweise seriellen Bauen ein großes Potenzial zur Produktionssteigerung. Dies gilt es, auch angesichts des Fachkräftemangels im Handwerk, unbedingt zu heben. Positive Ansätze sind erkennbar, diese gilt es konsequent weiterzuentwickeln und in der Breite auszurollen.
- **Reaktivierung und Transformation von Bestandsgebäuden:** Das Konzept „Jung kauft Alt“, wird begrüßt. Nach erfolgreichen Programmen vieler Kommunen folgt nun auch ein entsprechendes KfW-Programm. Dieses gilt es langfristig fortzuführen und in der Breite auszurollen. Auch die Förderung des Umbaus von Gewerbe- zu Wohngebäuden sowie vereinfachte Bauvorgaben sind notwendig.
- **Gebäudeenergiedaten / Energieausweise:** Die derzeit mangelhafte Verfügbarkeit energetischer Gebäudedaten ist ein Modernisierungshemmnis. Die Verpflichtung der EU-Mitgliedsstaaten durch die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) zur Einrichtung entsprechender Online-Datenbanken ist wünschenswert. So können Transparenz geschaffen und Finanzierungszusagen beschleunigt werden. Auch die Daten aus den Energieausweisen gilt es dabei zu integrieren.
- **Genehmigungsverfahren in der BEG:** Komplexe Beantragungswege und wenig automatisierte Prozesse erschweren bisher den Zugang zu Fördermitteln und verzögern die Auszahlung. Bei der Vorfinanzierung der zugesagten Zuschüsse werden Banken wie auch Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer vor prozessuale Herausforderungen gestellt. Finanzielle Herausforderungen treffen die Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer zusätzlich. Eine automatisierte, zeitnahe Zusage analog der KfW-Heizungsförderung ist daher wünschenswert.
- **KfW-Darlehen:** Neu ausgegebene KfW-Darlehen werden immer komplexer. Mit der Folge, dass die an sich attraktiven Förderdarlehen durch Banken nur zeitverzögert implementiert und den Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern angeboten werden können. Neue KfW-Produkte sollten einfach, verständlich und für die Institute schnell integrierbar sein.
- **Bestehende Baufinanzierungen:** Die meisten Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer verfügen bereits über eine bestehende Immobilienfinanzierung bei einem deutschen Baufinanzierer. Der Gesetzgeber sollte Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern die Möglichkeit eröffnen, bestehende, mit Wohnimmobilien besicherte Baudarlehen für Modernisierungsmaßnahmen einmalig ohne erneute Immobilienbewertung und Bonitätsprüfung zu aktuellen Zinskonditionen „auffüllen“ zu können.

Lösungen | Maßnahmen für mehr klimafreundlichen & leistbaren Neubau

Neu gebaute Wohnimmobilien sind für die meisten jungen Familien seit der Zinswende 2022 nicht mehr leistbar. Folgende Ansätze sollten daher vorangetrieben werden:

- **Senkung der Eigenkapitalhürde:** Das im Langfristvergleich erhöhte Immobilienpreisniveau führt in Verbindung mit hohen Erwerbsnebenkosten für Erwerbsinteressierte zu einer erheblichen Eigenkapitalhürde. Ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für Ersterwerberinnen und Ersterwerber kann hier entlasten.
- **Energie-Effizienzstandard im individuellen Wohnungsbau:** Analog zur Anpassung des geforderten Energieeffizienzniveaus bei der Förderung des klimafreundlichen Mietwohnungsneubaus im Niedrigpreissegment sollte das Anspruchsniveau auch bei der Förderung des klimafreundlichen individuellen Wohnungsbaus angepasst werden.
- **Baustandards:** Die Initiative zur Schaffung von mehr Rechtssicherheit bei Unterschreitung der hohen Baustandards („Gebäudetyp E“) wird begrüßt. Das Gesetz sollte zügig verabschiedet und kontinuierlich ausgebaut werden.

Lösungen | Die Finanzierung: Was Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer brauchen

Für die private Wohnungsbaufinanzierung sind vor allem drei Dinge wichtig: günstige und flexible Konditionen, umfangreiche Beratung und digitalisierte Prozesse.

- **Finanzierungsprodukte:** Innovative Produkte zeichnen sich durch flexible Inanspruchnahme-Kriterien aus. Dies ermöglicht mehr Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern eine Sanierung, da so etwa eine zeitliche Entkopplung von Bestandserwerb und energetischen Maßnahmen ermöglicht wird.
- **Zweckgebundenes Vorsparen:** Die Vorteile des kollektiven, zweckgebundenen Vorsparens zeigen sich primär bei der Finanzierung kleinerer energetischer Sanierungsmaßnahmen. Dazu gehören günstige, kapitalmarktunabhängige Darlehenszinsen, zweitrangige Absicherung, flexible Tilgungsmöglichkeiten und die Chance auf staatliche Förderung.
- **Beratungskompetenz:** Die bestmögliche Verzahnung von Finanzierungs- und Energieberatung ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Daran wird in den Instituten intensiv gearbeitet.
- **Prozessexzellenz:** Um das kleinteilige und beratungsintensive Geschäft der Finanzierung energetischer Sanierungsmaßnahmen effizient darstellen zu können, arbeiten die Institute an schlanken und digitalen Prozessen.

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| 1. Klimaziele und Sanierungstau im Wohngebäudesektor | 5 |
| 2. Lösungsoptionen für die Gebäudewende | 8 |
| 2.1 Maßnahmen zur Beschleunigung der Bestandssanierung | 8 |
| Planungssicherheit durch kommunale Wärmeplanung | |
| Investitionssicherheit geben | |
| Vereinfachungen durch serielles Sanieren | |
| Unterstützung bei der Reaktivierung und Transformation von Bestandsgebäuden | |
| Transparenz durch Datenbank für Gebäudeenergiedaten | |
| Einfacherer Zugang zu Energieausweisen für Gebäude | |
| Beschleunigte und vereinfachte Genehmigungsverfahren in der BEG | |
| Schnell zu implementierende KfW-Produkte als Darlehensförderung | |
| Bürgschaften für höhere Ausläufe und umfassende Sanierungen | |
| Anreize für Projektentwicklerinnen und Projektentwickler sowie Bauträgerinnen und Bauträger | |
| Steuerliche Anreize in Ergänzung zu Fördermitteln | |
| Bestehende Baufinanzierungen für Modernisierungsmaßnahmen aktivieren | |
| 2.2 Maßnahmen für mehr klimafreundlichen & leistbaren Neubau | 12 |
| Senkung der Eigenkapitalhürden | |
| Neujustierung des geforderten Energie-Effizienzstandards im geförderten Neubau | |
| Der Gebäudetyp E und weitere Maßnahmen zur Reduzierung des Standards | |
| 2.3 Die Finanzierung: Was Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer brauchen | 14 |
| Finanzierungslösungen als Treiber der Gebäudewende | |
| Zinsgünstige sowie flexible Finanzierungsprodukte | |
| Zweckgebundenes Vorsparen | |
| Verzahnung von Finanzierungs- und Energieberatung | |
| Schnelle und schlanke Prozesse | |
| 3. Stellungnahme der beteiligten Unternehmen | 16 |
| 4. Schlusswort | 19 |
| Literaturverzeichnis | 21 |
| Abbildungsverzeichnis | 23 |

1. KLIMAZIELE UND SANIERUNGSSTAU IM WOHNGEBÄUDESEKTOR

Die Energiewende im Wohngebäudebestand kommt in Deutschland zu langsam voran. Der Sektor droht, seinen Beitrag auf dem Weg zur Klimaneutralität bis 2045 zu verfehlen. Wie Abbildung 1 zeigt, weisen 42 % der Wohnimmobilien eine Energieeffizienzklasse von E oder schlechter auf.¹ Ein weiterer großer Transformationsbedarf besteht bei den verbauten Wärmeezeugern hin zu regenerativen Systemen, insbesondere hin zu Wärmepumpen. Ihr Anteil liegt bisher bei unter 3 %. Beheizt werden die insgesamt über 43 Millionen Wohneinheiten in Deutschland noch zu drei Vierteln mit den fossilen Energieträgern Gas (56 %) und Öl (19 %).²

| | A | B | C | D | E | F | G | H |
|-----------------------------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Alle Baujahre (inkl. Neubau) | 9% | 10% | 17% | 22% | 15% | 11% | 7% | 9% |
| Altbau (1850-1949) | 2% | 5% | 12% | 20% | 17% | 15% | 11% | 18% |
| Wirtschaftswunderzeit (1950-1975) | 2% | 6% | 14% | 22% | 18% | 15% | 10% | 13% |
| Vor Mauerfall (1976-1990) | 3% | 8% | 19% | 27% | 19% | 13% | 6% | 5% |
| Nach Mauerfall (1991-2013) | 8% | 16% | 27% | 26% | 13% | 6% | 2% | 2% |

Abbildung 1: Verteilung der Energieeffizienzklassen der Wohnimmobilien in Deutschland nach Baujahr

Quelle: ImmoScout24 (2024)

Dabei sind energetische Maßnahmen aus wirtschaftlichen Gründen oft sinnvoll und können den Wohnkomfort steigern. Gerade bei selbstgenutzten Wohnimmobilien stellen die anfallenden Modernisierungskosten für viele Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer sowie Kaufinteressierte jedoch häufig eine zu hohe Zusatzbelastung dar. Die am häufigsten genannten Belastungen sind: unkalkulierbare Kosten der Modernisierung (67 %) und zu viel Aufwand der Modernisierung (66 %).³ Die Folge: eine zu geringe Sanierungsquote.

Um die vorgegebenen Klimaziele in Deutschland erreichen zu können, ist eine jährliche Sanierungsrate von rund 2 % notwendig.⁴ Die tatsächliche Sanierungsrate für Fassaden, Dächer und Fenster lag im Jahr 2023 bei nur 0,7 %. Auch für 2024 wird ein ähnliches Niveau erwartet.⁵ Bei den

¹ ImmoScout24 (2024).

² Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024), [Pressemitteilung], S. 9.

³ Interhyp Gruppe (2024).

⁴ Löschel et al. (2024), S.18.

⁵ Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle e.V. (2024).

Heizungen liegt die tatsächliche Sanierungsquote bei 3,0 % - einschließlich Wechsel zu Öl- und Gas-Brennwerttechnik. Notwendig wären hier 3,5 %.⁶ Es droht also eine Verfehlung des Emissionsminderungsbeitrags durch den Gebäudebestand, sollten Sanierungstempo und Investitionsvolumen nicht substantiell erhöht werden. Zudem müssen ausreichend qualifizierte Fachkräfte zur Verfügung stehen. Der Investitionsbedarf in den Wohngebäudebestand bis zur Klimaneutralität 2045 wird mit rund drei Billionen Euro veranschlagt.⁷

Um die gesamtgesellschaftliche Aufgabe zu bewältigen, sind Aufklärung, Planungssicherheit sowie finanzielle Leistbarkeit von zentraler Bedeutung. Denn rund 80 % des Wohngebäudebestandes sind in Hand privater Einzeleigentumsbesitzenden,⁸ die neben Politik und (Bau-)Wirtschaft die wichtigsten Akteure für die Umsetzung der Energiewende in Wohngebäuden darstellen. Wie Abbildung 2 zeigt, plant jedoch die Mehrheit der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer in nächster Zeit keine Sanierungsmaßnahmen. Mit Abstand am häufigsten geplant ist die Installation einer Photovoltaik-Anlage.⁹

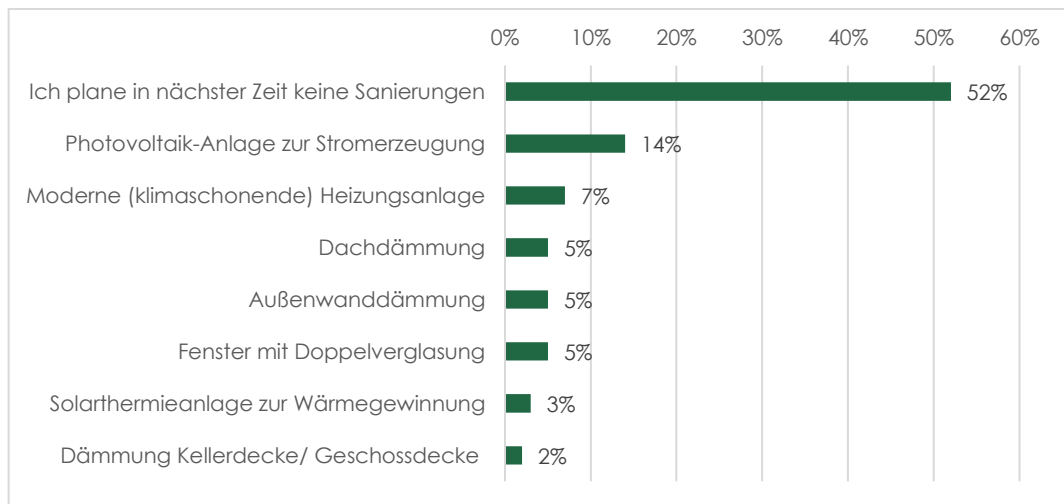


Abbildung 2: Sanierungsplanung von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern

Quelle: ImmoScout24 (2023)

Aus diesem Grund haben sich wichtige Akteure der Branche – ImmoScout24, ING Deutschland, die Interhyp Gruppe, die Sprengnetter GmbH sowie die Wüstenrot Bausparkasse AG – zusammengeschlossen, um in einem gemeinsamen Positionspapier Lösungswege aufzuzeigen.

⁶ S&B Strategy GmbH (2024), S.16.

⁷ Walberg et al. (2022), S.87.

⁸ Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024), [Zensus].

⁹ ImmoScout24 (2024).



2. LÖSUNGSOPTIONEN FÜR DIE GEBÄUDEWENDE

2.1 Maßnahmen zur Beschleunigung der Bestandssanierung

Die energetische Sanierung des Gebäudebestands ist ohne Zweifel eine der wichtigsten Säulen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und damit auch der Erreichung der Klimaziele. Um die Sanierungsquote zu steigern, bedarf es neben einer klaren, nachvollziehbaren, transparenten und vor allem anwenderfreundlichen Kommunikationsstrategie Kontinuität und Verlässlichkeit, damit Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer die Sanierung ihres Eigenheims angehen. Aus unserer Sicht sollten hierbei die folgenden Punkte im Vordergrund stehen:

- **Planungssicherheit durch kommunale Wärmeplanung:** Einer der wichtigsten Entscheidungsfaktoren für den Wechsel des Energieträgers beziehungsweise der Heizung ist eine verlässliche kommunale Wärmeplanung. Zahlen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bestätigen, dass sich erst knapp jede fünfte Stadt (21 %) mit der Aufstellung oder Umsetzung einer Wärmeplanung befasst.¹⁰ Viele Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer zögern daher noch mit dem Wechsel ihres Energieträgers. Aus unserer Sicht müssen Prozesse und Ausschreibungsverfahren dringend beschleunigt werden, damit Städte und Gemeinden zügig ihre Entscheidungen zur Wärmeplanung treffen können. So erhalten ihre Bürgerinnen und Bürger zusätzliche Planungssicherheit für den Umstieg auf erneuerbare Energien im Heizungsbereich. Wir begrüßen ausdrücklich das Wärmeplanungsgesetz, das eine systematische und flächendeckende Wärmeplanung in ganz Deutschland verpflichtend macht, sowie die finanzielle Unterstützung der Kommunen. Doch angesichts der geplanten Kürzungen des Klima-Transformationsfonds ist es umso wichtiger, dass Planung, Finanzierung und Umsetzung mit höchster Priorität und Geschwindigkeit vorangetrieben werden. Ein Plan, der erst in 20 Jahren umgesetzt wird, bringt keinen wirklichen Nutzen. Es bedarf jetzt klarer Entscheidungen und ausreichender Mittel, um die Wärmeplanung in den Kommunen erfolgreich und zeitnah zu realisieren.
- **Investitionssicherheit geben:** Genau wie beim Neubau benötigen auch Sanierungen im Bestand einen zeitlichen Vorlauf. Von der Idee über die Planung und Finanzierung bis zur Umsetzung vergeht eine gewisse Zeit. Nichts ist in diesem Prozess schädlicher als Unsicherheit über die Rahmenbedingungen. Es ist darum entscheidend, dass Förderprogramme und der politische Ordnungsrahmen langfristig und verlässlich angelegt sind. Konkret fordern wir daher die langfristige Fortführung

¹⁰ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2023).

der BEG-Förderlandschaft auf der heutigen Grundlage. Plötzliche Förderstopps oder kurzfristige Änderungen der Förderkulisse darf es nicht geben. Hierzu gehört auch die langfristige Ausfinanzierung der Programme durch die öffentliche Hand. Insbesondere die Förderung von Einzelmaßnahmen ist entscheidend, da sie eine schrittweise Sanierung ermöglicht, was für viele Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer leichter umsetzbar ist. Auch aus Gründen der gesellschaftlichen Akzeptanz sollte die Incentivierung von Sanierungsmaßnahmen immer im Vordergrund stehen; Ordnungsrecht stellt aus unserer Sicht die Ultima Ratio dar.

Abbildung 3 zeigt, dass in Deutschland der Großteil der Immobilien nach einer Sanierung die Energieeffizienzklasse D erreicht.

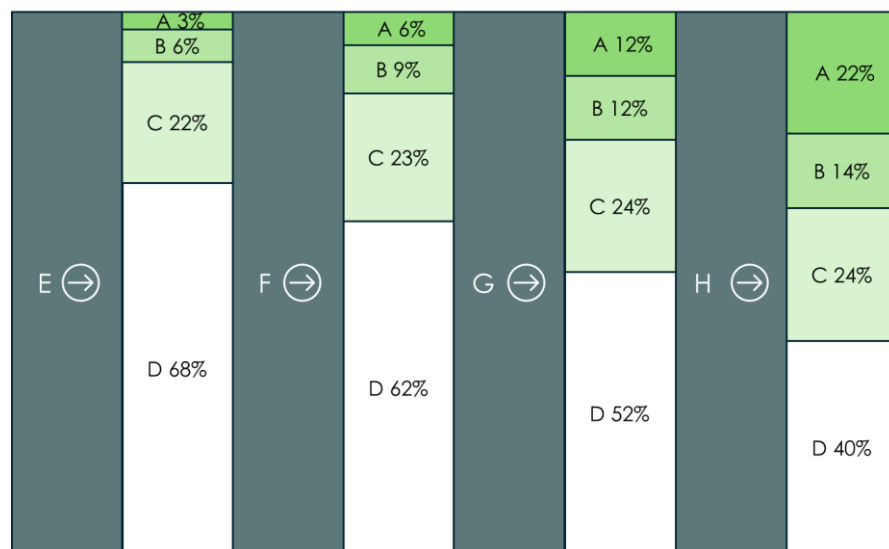


Abbildung 3: Auswirkungen der Sanierungen auf die Energieeffizienzklasse
Quelle: ImmoScout24 (2024)

- Vereinfachungen durch serielles Sanieren:** Der Ansatz des modularen beziehungsweise seriellen Bauens wurde politisch längst als wichtiger Hebel für einen beschleunigten Wohnungsneubau erkannt. Doch auch in der Bestandssanierung liegen große Potenziale: Um dem immer stärker werdenden Fachkräftemangel und dem Mangel an Handwerkenden entgegenzutreten, bedarf es einer höheren Produktivität im Sanierungsprozess. Daher sollten zügig Technologien, Produkte und Ansätze für die modulare beziehungsweise serielle Sanierung entwickelt werden. Auf Basis sogenannter Bautypologien können darüber hinaus für gleiche Gebäudeklassen Blaupausen für Sanierungsmaßnahmen entwickelt werden, welche sich aus unserer Sicht auch positiv auf Sanierungskosten auswirken würden. Die zusätzliche Förderung bei der KfW für serielles Sanieren ist hier schon ein erster Schritt in die richtige Richtung. Auch stimmen erste erfolgreich durchgeführte Sanierungssprints optimistisch. Diese gilt es nun, in die Breite zu tragen.

- **Unterstützung bei der Reaktivierung und Transformation von Bestandsgebäuden:** Auf kommunaler Ebene gibt es unter der Überschrift „Jung kauft Alt“ zahlreiche Initiativen, um die Reaktivierung oder auch den Abriss und Neubau alter Bausubstanz insbesondere in ländlichen Ortskernlagen zu fördern. Das neu aufgelegte KfW-Programm durch den Bund ist daher ein erster richtiger Schritt, obwohl bei der Ausgestaltung des Programms noch Verbesserungspotenzial besteht. Ebenso zu begrüßen wäre ein Förderprogramm zum Umbau von nicht mehr markt-gängigen Gewerbegebäuden (insbesondere Bürogebäuden) zu Wohnzwecken. Ein entsprechendes Programm ist von der Bundesregierung bereits seit längerer Zeit angekündigt. Da die baurechtlichen Anforderungen an Wohn- und Bürogebäude voneinander abweichen, sind vereinfachte Bauvorgaben bei einer solchen Umnutzung notwendig, um möglichst viel Potenzial an Wohnraum zu heben.
- **Transparenz durch Datenbank für Gebäudeenergie-daten:** Die derzeit mangelhafte Verfügbarkeit energetischer Gebäudedaten ist ein großes Hemmnis für die Modernisierung des Gebäudebestands. Wir begrüßen daher ausdrücklich die neue europäische Richtlinie zur Gebäudeenergieeffizienz (EPBD), welche die Mitgliedstaaten verpflichtet, eine Online-Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden einzurichten. Eine solche Datenbank, die berechtigten Personen einen schnellen und umfassenden Einblick in den energetischen Zustand eines Gebäudes gibt, könnte beispielsweise Finanzierungszusagen erheblich beschleunigen. Das zeigt auch der Blick in die Niederlande, wo eine solche Datenbank schon seit Jahren besteht.
- **Einfacherer Zugang zu Energieausweisen für Gebäude:** Teil einer Datenbank für Gebäudeenergie-daten müssen auch die Daten des Energieausweises werden, die in Deutschland heute das wichtigste Instrument zur Einschätzung des energetischen Standards eines Gebäudes darstellen. Die Beschaffung, der Nutzen und auch der Preis eines Energieausweises sind zum aktuellen Stand für Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern aus unserer Sicht allerdings eine große Herausforderung und führen dazu, dass sich Genehmigungen für Immobilienfinanzierungen und somit auch die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen unnötig verzögern.
- **Beschleunigte und vereinfachte Genehmigungsverfahren in der BEG:** Zugesagte Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen müssen den Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern möglichst unbürokratisch und schnell zur Verfügung gestellt werden. Aktuell erschweren komplexe Beantragungswege und erforderliche Bestätigungen durch Energieberatende den Zugang zu diesen Mitteln. Zudem bemängeln Energieberatende eine schlechte Erreichbarkeit und Beratungsqualität, insbesondere beim Bundesamt für

Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle.¹¹ Nicht automatisierte Prozesse verzögern die Auszahlung von Zuschüssen, die oft erst nach mehreren Monaten und nach Abschluss der Maßnahmen erfolgen. Bei der Vorfinanzierung der zugesagten Zuschüsse werden Banken wie auch Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer vor prozessuale Herausforderungen gestellt. Finanzielle Herausforderungen treffen die Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer zusätzlich. So werden diese Förderungen unattraktiv. Eine automatisierte, zeitnahe Zusage, ähnlich der KfW-Heizungsförderung, wäre daher wünschenswert. Auf nachträgliche Kürzungen der Mittel sollte weitestgehend verzichtet werden, um die Beantragungsprozesse nicht unnötig zu verkomplizieren. Ein Praxisdialog zwischen Förderinstitutionen, Energieberaterinnen und finanzierenden Instituten könnte helfen, den gesamten Förderprozess von der Richtlinie bis zur Umsetzung zu optimieren.

- **Schnell zu implementierende KfW-Produkte als Darlehensförderung:** Die durchaus komplexe Förderlandschaft überträgt sich aus unserer Sicht zunehmend auf die Produktpalette der KfW. Neu ausgegebene KfW-Darlehen werden immer komplexer und häufig mit zu kurzem Vorlauf an Kreditgeber und Vermittler kommuniziert. Dies führt dazu, dass durchaus attraktive Förderdarlehen durch Banken nur sehr zeitverzögert implementiert und den Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern angeboten werden können. Eine zusätzlich immer länger werdende Mindestunterlagenliste für die Beantragung der KfW-Mittel erschwert zusätzlich die prozessuale Integration der KfW-Darlehen in die Produktwelt der Banken. Neue KfW-Produkte sollten einfach, verständlich und für Banken schnell integrierbar sein.
- **Bürgschaften für höhere Ausläufe und umfassende Sanierungen:** Um bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, bei denen die vorhandene Baufinanzierung bereits weitgehend ausgeschöpft ist, Entlastung zu bieten, sollten eigenkapitalersetzende Bürgschaften durch zum Beispiel die KfW in Betracht gezogen werden. So wäre es möglich, zusätzliche Darlehen aufzunehmen, ohne weiteres Eigenkapital einbringen zu müssen. Die finanzielle Belastung würde verringert und günstigere Kreditkonditionen wären möglich. Dies würde die Umsetzung energetischer Sanierungsprojekte erleichtern. Im Hinblick auf die Eigennutzersituation ist die Inanspruchnahme der Bürgschaft aus Risikosicht überschaubar.
- **Anreize für Projektentwicklerinnen und Projektentwickler sowie Bauträgerinnen und Bauträger:** Um den Anreiz zu erhöhen, größere Sanierungsvorhaben zügig in Angriff zu nehmen und die Modernisierung von Gebäuden schneller umzusetzen, sollten Projektentwicklerinnen und Projektentwickler sowie Bauträgerinnen und Bauträger ebenfalls mit

¹¹ Sirius Campus GmbH (2024), S. 74 ff.

Bürgschaften ausgestattet werden. Diese Bürgschaften, bereitgestellt durch Institutionen wie die KfW, könnten das finanzielle Risiko solcher Projekte deutlich reduzieren. Umfangreiche energetische Sanierungen und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ließen sich so schneller realisieren. Dies würde nicht nur zur dringend notwendigen Modernisierung des Gebäudebestands in Deutschland beitragen, sondern auch dabei helfen, den in vielen Regionen dringend benötigten Wohnraum bereitzustellen. Aufgrund des Bedarfs an Wohnraum ist die Inanspruchnahme der Bürgschaft aus Risikosicht überschaubar.

- **Steuerliche Anreize in Ergänzung zu Fördermitteln:** Seit vielen Jahren ist zu beobachten, dass neue Förderungen mitunter vom Markt eingepreist werden, da die Kapazitäten der umsetzenden Handwerkersenden begrenzt sind. Ein stärkerer Fokus auf steuerliche Förderungen könnte diesen Effekt abschwächen. Dies könnte beispielsweise durch Steuergutschriften geschehen, wenn Gebäude energetisch modernisiert wurden und eine höhere Energieeffizienzklasse erreicht haben. Eine weitere Möglichkeit wären steuerliche Entlastungen bei der Grundsteuer für besonders energieeffiziente Gebäude. Bei steuerrechtlicher Machbarkeit könnte im besten Fall eine automatische Steueranpassung erfolgen, wenn eine Modernisierungsmaßnahme durch die künftige Gebäudeenergiedatenbank an die Steuerbehörden gemeldet wird, um auf komplizierte Beantragungsprozesse zu verzichten.
- **Bestehende Baufinanzierungen für Modernisierungsmaßnahmen aktivieren:** Viele Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer stehen vor der Herausforderung, energetische Modernisierungen zu finanzieren. Derzeit fehlt in Deutschland ein Finanzierungsprodukt, das einfach zu beantragen ist und gleichzeitig günstige Konditionen bietet. Hypothekendarlehen haben zwar aufgrund der Absicherung durch Grundschulden attraktive Zinssätze, sind jedoch im Vertriebs- und Entscheidungsprozess oft kompliziert. Konsumentenkredite („Ratenkredit“) sind hingegen einfacher und schneller zu beantragen, allerdings aufgrund der fehlenden Sicherheiten deutlich teurer. Viele Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer haben bereits eine bestehende Immobilienfinanzierung. Der Gesetzgeber könnte die Klimawende unterstützen, indem er es ermöglicht, bestehende, mit Wohnimmobilien besicherte Darlehen für energetische Modernisierungen zu nutzen. Dies könnte durch eine einmalige Aufstockung des bestehenden Darlehens zu aktuellen Zinskonditionen erfolgen, ohne dass eine erneute Immobilienbewertung und Bonitätsprüfung erforderlich sind.

2.2 Maßnahmen für mehr klimafreundlichen & leistbaren Neubau

Mit der Zinswende im Frühjahr 2022 haben sich die Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus für Investoren, Bauträger sowie private Bauherren fundamental verschlechtert. Der schnelle und erhebliche Anstieg

der Bauzinsen traf neben einer hohen Baukosteninflation auf erhöhte Lebenshaltungskosten für potenzielle Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer. In der Folge sind die Baugenehmigungen innerhalb von zwei Jahren um rund 40 % zurückgegangen.¹² Mit dem für den Wohnungsbau typischen Zeitversatz (Planungs- und Bauphase) zeichnet sich für 2024 ein entsprechender Einbruch bei den Fertigstellungszahlen ab. Für die Folgejahre sind weitere Rückgänge prognostiziert.¹³ Für die allermeisten jungen Familien ist ein Neubau eigenheim oder auch eine Bauträgerimmobilie nicht mehr leistbar und sie nehmen entsprechend Abstand davon.

Die nachfolgenden Ansätze könnten aus unserer Sicht zur Steigerung der Leistbarkeit im Neubaubereich beitragen:

- **Senkung der Eigenkapitalhürden:** Aufgrund der gestiegenen Marktpreise nehmen die sogenannten Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren, Maklergebühren) einen immer höheren Anteil an den Gesamtkosten ein, der in der Regel von Finanzinstituten nicht mitfinanziert und somit von jungen Familien zusätzlich zum Eigenkapitalanteil angespart werden muss. Aus unserer Sicht könnte ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer diese Kosten senken und ein wesentlicher Baustein zur Erhöhung der Leistbarkeit sein. Zusätzlich könnte durch Verbesserungen beziehungsweise Förderungen in der Ansparphase der Eigenkapitalanteil junger Familien erhöht und somit Baufinanzierungen leichter zugänglich gemacht werden (insbesondere durch eine regelmäßige Anpassung der einschlägigen Förderinstrumente Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmer-Sparzulage auf vermögenswirksame Leistungen, Eigenheimrente beziehungsweise „Wohn-Riester“ an die Baupreisinflation). Auch eigenkapitalergänzende Förderdarlehen könnten helfen. Parallel dazu sollten aus unserer Sicht die Anforderungen an Bonitätsunterlagen im Rahmen der Finanzierung gelockert werden. Insgesamt muss die Erleichterung der Wohneigentumsbildung für breite Teile der Bevölkerung mit ihren zahlreichen nachweislichen positiven sozial- und gesellschaftspolitischen Implikationen wieder stärker und dauerhaft in den bundespolitischen Fokus rücken.
- **Neujustierung des geforderten Energie-Effizienzstandards im geförderten Neubau:** Hohe Energieeffizienzstandards sind kein Selbstzweck. Um die Klimaneutralität zu erreichen, ist die erfolgreiche Treibhausgasreduktion entscheidend, die nur im Zusammenwirken von Effizienzsteigerung und dekarbonisierter Energieerzeugung gelingen kann. Da durch technologischen Fortschritt, Marktreife und Skaleneffekte auch dezentrale regenerative Energieerzeugung immer kostengünstiger wird, wirken überhöhte Wärmeeffizienzstandards mit hohen Grenzkosten, respektive einem hohen Grenz-

¹² Leiss et al. (2023), S.1.

¹³ ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. (2023).

Ressourceneinsatz zunehmend kontraproduktiv. Grund dafür: Sie binden unverhältnismäßig viel Investitionskapital und schwächen die Hebelwirkung von Förderungen. Analog zur Förderung des klimafreundlichen Neubaus im Niedrigmietpreissegment sollte daher auch in der Förderung des klimafreundlichen individuellen Wohnungsbaus der Effizienzstandard angepasst werden.

- **Der Gebäudetyp E und weitere Maßnahmen zur Reduzierung des Standards:** Wir begrüßen den Ansatz des derzeit in Vorbereitung befindlichen Gebäudetyps E zur Schaffung von Rechtssicherheit bei vereinbarten Unterschreitungen üblicher und damit meist hoher und teurer Baustandards („Stand der Technik“). Damit erste Praxiserfahrungen zeitnah gesammelt werden können, sollte das Gesetzesvorhaben aus unserer Sicht zeitnah abgeschlossen und kontinuierlich ausgebaut werden.

2.3 Die Finanzierung: Was Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer brauchen

- **Finanzierungslösungen als Treiber der Gebäudewende:** Da die Gebäudewende überwiegend aus privaten Mitteln finanziert werden muss, spielen Finanzierungsprodukte eine entscheidende Rolle. Unabhängig davon, ob es sich um eine Baufinanzierung im Rahmen eines Immobilienkaufs oder um einen unbesicherten Modernisierungskredit handelt, sind vor allem drei Aspekte wichtig: günstige und flexible Konditionen, kompetente Beratung und effiziente digitale Prozesse.
- **Zinsgünstige sowie flexible Finanzierungsprodukte:** Bereits heute sind Zinsvorteile für besonders energieeffiziente Immobilien Standard, da Kreditgeber die Treibhausgas-Emissionen ihrer Portfolios senken möchten. Auch für energetische Modernisierungen („braun zu grün“) werden zunehmend Zinsvorteile gegeben. Dies ist auch bei Sofortdarlehen auf Basis eines Bausparvertrags der Fall, die als sogenannte Blankodarlehen ohne Grundbucheintrag vergeben werden. Besonders innovative Produkte zeichnen sich durch flexible Inanspruchnahme-Kriterien, wie lange bereitstellungszinsfreie Zeiten oder die Möglichkeit, einen Teil des Kredits nicht zu nutzen („Kreditlinie“), aus. Dies ermöglicht mehr Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern die Sanierung, da zum Zeitpunkt des Kaufs die genauen Kosten nicht bekannt sind und sich Sanierungsmaßnahmen aufgrund von Fachkräftemangel oder Materialknappheit verzögern können. Diese neuartigen Finanzierungsprodukte müssen selbstverständlich die Erfordernisse der Kreditvergaberichtlinien der EU-Taxonomie erfüllen.
- **Zweckgebundenes Vorsparen:** Das kollektive, zweckgebundene Vorsparen bietet nach wie vor wesentliche Vorteile, insbesondere im kleinvolumigen Bereich der Finanzierung energetischer

Sanierungsmaßnahmen. Dazu zählen Darlehenszinsen, die unabhängig von der Kapitalmarktentwicklung im zweitrangig abgesicherten Bereich günstiger sein können, sowie flexible Tilgungsmöglichkeiten und die Aussicht auf staatliche Förderungen, insbesondere für Haushalte mit niedrigerem und mittlerem Einkommen.

- **Verzahnung von Finanzierungs- und Energieberatung:** Den Finanzierungsberaterinnen und Finanzierungsberatern kommt eine wichtige Rolle zu, gerade bei knappen Finanzierungen. Je größer das Wissen rund um den Modernisierungsprozess, die passenden Finanzierungsprodukte und Förderprogramme ist, desto mehr Maßnahmen können finanziert werden. Kooperationen mit Energieberatungsnetzwerken sowie der Aufbau von Energieberatungskompetenz in den Finanzierungsinstituten ermöglichen Kaufinteressierten den schnellen und einfachen Zugang zur Energieberatung und zu den für Kreditgeber nötigen Kostenaufstellungen. Es kommt auf die bestmögliche Verzahnung von Finanzierungs- und Energieberatung an. Daran wird in den Instituten intensiv gearbeitet.
- **Schnelle und schlanke Prozesse:** Im Vergleich zu großvolumigen Neubau- und Immobilienerwerbsfinanzierungen ist das Geschäft mit Finanzierungen energetischer Sanierungsmaßnahmen deutlich kleinteiliger sowie beratungsintensiver und damit für die finanzierenden Institute aufwändiger. Um Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern dennoch günstige Finanzierungsbedingungen bieten zu können, arbeiten die Institute gerade hier intensiv an der Digitalisierung und der Exzellenz ihrer Finanzierungsprodukte und -prozesse, nicht zuletzt, um ihre Beraterinnen und Berater von manuellem Aufwand zu befreien.



3. STELLUNGNAHMEN DER BETEILIGTEN UNTERNEHMEN



Dr. Gesa Crockford
Geschäftsführerin ImmoScout24

„Über 40 Prozent der Wohnimmobilien in Deutschland weisen eine niedrigere Energieeffizienzklasse als D auf. Angesichts der gesteckten Klimaziele sind diese Immobilien dringend sanierungsbedürftig. Die Diskussionen rund um das Gebäudeenergiegesetz haben die Sanierungsquote jedoch eher ausgebremst und zu einer Verunsicherung geführt. Was wir jetzt brauchen, sind klare Impulse aus der Politik: Mit vereinfachten KfW-Darlehen, verbindlichen Richtlinien bei der Bestandssanierung und dem Herabsetzen der hohen Baustandards kann die Sanierungsquote wieder gesteigert und klimafreundlicher Neubau für viele leistbar werden.“



Thomas Hein
Leiter Vertrieb Immobilienfinanzierung ING Deutschland

„Ohne umfassendes Informationsangebot, finanzielle Förderung und Planungssicherheit auf allen Ebenen wird die Energiewende im Gebäudesektor nicht gelingen. Wir müssen Anreize schaffen und klar machen, dass mit Modernisierung auch Wertsteigerung einhergeht.“



Jörg Utecht
Vorsitzender des Vorstands Interhyp
Gruppe

„In Deutschland sind im Wohnimmobiliensektor nach wie vor große Herausforderungen zu bewältigen. Sowohl bei der Eigentumsquote als auch bei der angestrebten Klimaneutralität hinkt das Land hinterher. Das Thema Wohnen ist somit längst eine der dringlichsten sozialen Fragen unserer Gesellschaft.

Die Kombination aus Kauf und Sanierung von älteren Bestandsgebäuden stellt neben dem klimafreundlichen Neubau aus meiner Sicht einen der effektivsten Hebel dar, um eine zeitnahe Verbesserung der Lage herbeizuführen. Dafür muss jedoch die Leistbarkeit für einen größeren Anteil der Bevölkerung gewährleistet sein, als es derzeit der Fall ist.

Eine unbürokratische, verlässliche sowie vielfältige staatliche Förderung als Teil einer deutlich aktiveren Wohnungspolitik ist dabei in Zukunft ebenso notwendig wie ein starkes Engagement der Kreditwirtschaft.“



Jan Sprengnetter
CEO Sprengnetter Gruppe

„Die energetische Modernisierung des Gebäudebestands ist nicht nur eine Notwendigkeit im Kampf gegen den Klimawandel, sondern auch eine große Chance zur Wertsteigerung von Immobilien. Mit gezielten Maßnahmen wie dem seriellen Sanieren und der Reaktivierung von Bestandsgebäuden können wir die Transformation effizient vorantreiben und gleichzeitig neue wirtschaftliche Potenziale erschließen.“



Bernd Hertweck
Vorsitzender des Vorstands der
Wüstenrot Bausparkasse AG

„In der Sozialen Marktwirtschaft ist der Erwerb von Wohneigentum ein zentrales Aufstiegsversprechen. Vermögensanalysen zeigen immer wieder, dass Eigentümer in der Breite von Immobilien-Wertsteigerungen profitieren. Wohneigentum trägt so entscheidend zu mehr Vermögensgerechtigkeit bei. Wir verfolgen hier daher gemeinsam das Ziel, wieder mehr jungen Familien zu den eigenen vier Wänden zu verhelfen. Idealerweise verbindet sich dies mit der Energiewende im Wohngebäudebestand, wie es etwa beim Konzept 'Jung kauft Alt' gelingen kann.“

4. SCHLUSSWORT

Bei Befragungen von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern zu den Hemmnissen, weshalb sie bislang noch keine (energetischen) Modernisierungsmaßnahmen an ihren Immobilien durchgeführt haben, landen stets finanzielle Aspekte auf den vordersten Rängen. So auch bei einer aktuellen repräsentativen Befragung von Eigentümerinnen und Eigentümern, die ihre Immobilie selbst bewohnen. Befragte, die hier angaben, dass Modernisierungsmaßnahmen nötig wären, um den Energieverbrauch zu senken, die jedoch in den letzten zehn Jahren keine baulichen Maßnahmen durchführten, wurden nach den Gründen dafür gefragt. „Finanzielle Gründe, zu teuer“, „Der Aufwand ist mir zu hoch“, „Die Zinsen für einen Kredit sind zu hoch“ waren die Top-3-Nennungen, gefolgt von „Es gibt derzeit zu wenig staatliche Förderung“.¹⁴

Wir werden als baufinanzierende Institute unseren Beitrag leisten, um sicherzustellen, dass benötigte Finanzierungen zur Verfügung gestellt werden können. Wie bereits aufgezeigt, unternehmen wir erhebliche Anstrengungen, um „grüne“ und zusätzlich vergünstigte Darlehen anbieten zu können. Dies erreichen wir, indem wir den hohen Aufwand des beratungsintensiven, kleinteiligen und zunehmend regulierten Geschäfts energetischer Finanzierungen durch digitale Prozesseffizienz kompensieren und die Finanzierungs- mit der Energieberatung optimal verzahnen. Insbesondere sogenannte „Refill-Produkte“, also die Nutzung bestehender Baufinanzierungen, könnte einen großen Unterschied machen. Voraussetzung hierfür ist die Änderung des regulatorischen Rahmens, der heute in diesen Fällen eine erneute Bonitätsprüfung und Immobilienbewertung erfordert.

Doch auch seitens des Staates besteht erheblicher Handlungsbedarf, um im Zuge der GEG-Novellierung verloren gegangenes Vertrauen zurückzugewinnen. Der Einbruch beim Absatz von Wärmepumpen im ersten Halbjahr 2024 um über die Hälfte gegenüber dem Vorjahr zeigt exemplarisch das Ausmaß der Verunsicherung an.^{15 16} Wir haben hier die aus unserer Sicht relevantesten Hebel zur Verbesserung der staatlichen Rahmenbedingungen aufgeführt.

Ebenso ist die Bauwirtschaft gefragt, um mit mehr Innovationen, wie etwa beim seriellen Sanieren, Produktivitätspotenziale zu heben. Daran wird insbesondere angesichts des ausgeprägten Fachkräftemangels kein Weg vorbeiführen. Die von der Bundesregierung ins Leben gerufene „Allianz für Transformation“ hat ermittelt, dass es zur Umsetzung der

¹⁴ Allensbach (2024).

¹⁵ Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e. V. (2023).

¹⁶ Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e. V. (2024).

Energiewende insgesamt mindestens 300.000 zusätzlicher Beschäftigter bedarf.¹⁷

Nicht zuletzt gilt: Ohne Handwerkende, die am Ende Hauswände und Dächer dämmen, Dächer neu decken und PV-Anlagen installieren, die alte Heizungen aus-, Wärmepumpen einbauen und Fernwärmeanschlüsse herstellen, kann die Energiewende im Wohngebäudebestand nicht gelingen. Das Handwerk verdient und braucht in unserer Gesellschaft eine ganz andere Anerkennung, als dies bisher der Fall ist.

Zu guter Letzt brauchen wir eine positive und optimistische Erzählung zur Energiewende. Auf dem Weg der grünen Transformation wurde bereits viel erreicht. Es ist beispielsweise sehr erfreulich, dass Deutschland inzwischen dauerhaft über 50 % seines Stroms regenerativ erzeugt – Tendenz weiter steigend – aus Wind, Sonnenlicht und Biomasse.¹⁸ Damit schaffen wir die Voraussetzung dafür, dass der Einsatz strombetriebener Wärmepumpen tatsächlich „grün“ wird.

Lassen Sie uns – Politik, Wirtschaft und Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer – gemeinsam mit ganzer Kraft an den nächsten Erfolgsgeschichten arbeiten: Über die Hälfte der Wohneinheiten in Deutschland soll mindestens zur Effizienzklasse D zählen (derzeit stehen wir bei rund 40 %¹⁹) – und über die Hälfte der Wohneinheiten in Deutschland werden regenerativ mit Energie für Heizung und Warmwasser versorgt (derzeit stehen wir inklusive Fernwärme bei rund 20 % – Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 2022²⁰).

¹⁷ Fingerhut, J. (2024), S.4.

¹⁸ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2024).

¹⁹ Rau et al. (2024), S. 15.

²⁰ Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024) [Pressemitteilung], S.9.

LITERATURVERZEICHNIS

Allensbach (2024): Repräsentativbefragung der deutschen Bevölkerung ab 16 Jahren, Basis: 1.027 Personen, IFD-Umfrage 12063.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2023): Kommunale Wärmeplanung - Für eine deutschlandweit zukunftsfeste und bezahlbare Wärmeversorgung. Abgerufen am 09.09.2024 von <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/WPG/WPG-node.html>.

Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle e.V. (2024): Sanierungsquote im Sinkflug – Prognose für 2024: weiter schwach. Abgerufen am 09.09.2024 von <https://buveg.de/pressemeldungen/sanierungsquote-im-sinkflug-prognose-2024-schwach/#:~:text=Sanierungsquote%20im%20Sinkflug%20%E2%80%93%20Prognose%20f%C3%BCr%202024%3A%20weiter%20schwach,-By%20Simone%20Jost&text=Berlin%2C%20den%2009.04.2024%3A,auf%200%2C69%25%20prognostiziert.>

Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e. V. (2023): Absatzentwicklung nach Wärmepumpen in Deutschland 2004-2023: Nach Wärmepumpentypen. Abgerufen am 09.09.2024 von <https://www.waermepumpe.de/presse/zahlen-daten/>.

Bundesverband Wärmepumpe (BWP) e. V. (2024): Wärmepumpenbranche verzeichnet Marktstabilisierung. Abgerufen am 09.09.2024 von <https://www.waermepumpe.de/presse/pressemitteilungen/details/waermepumpenbranche-verzeichnet-marktstabilisierung/>.

Fingerhut, J. (2024): Zusammenfassung der Studie „Klima-Jobs erfordern zusätzliche Kompetenzen“ – Nachgefragte Kompetenzen in der Wind- und Solarbranche – eine Analyse von Online-Stellenanzeigen. Bertelsmann Stiftung. Abgerufen am 09.09.2024 von <https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/publikationen/publikation/did/zusammenfassung-der-studie-klima-jobs-erfordern-zusaetzliche-kompetenzen.>

ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. (2023): Deutlich weniger neue Wohnungen bis 2025. Abgerufen am 09.09.2024 von <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2023-06-16/deutlich-weniger-neue-wohnungen-bis-2025.>

ImmoScout24 (2023): Online-Umfrage der YouGov Deutschland GmbH im Auftrag von ImmoScout24 unter 720 Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern vom 12. bis 14.09.2023.

ImmoScout24 (2024): Eigene Auswertung der Angebotsdaten im zweiten Quartal 2024.

Interhyp Gruppe (2024): Leistbarkeitsstudie 2024 der Interhyp Gruppe.

Leiss, F., Licht, T., & Wohlrabe, K. (2023): Zur aktuellen Lage im Wohnungsbau. ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. Abgerufen am 09.09.2024 von <https://www.ifo.de/DocDL/sd-2023-11-leiss-licht-wohlrabe-wohnungswirtschaft.pdf>.

Löschel, A., Grimm, V., Matthes, F., & Weidlich, A. (2024): Monitoringbericht 2024: Expertenkommission zum Energiewende Monitoring. In Bundesministerium Für Wirtschaft Und Klimaschutz Der Bundesrepublik Deutschland. Abgerufen am 09.09.2024 von https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/monitoringbericht-expertenkommission-zum-energiewende-monitoring.pdf?__blob=publicationFile&v=6.

Rau, D., Lettow, F., Thamling, N., & Prognos AG (2024): Auf die Zukunft bauen: So rechnen sich Sanierungen: Wirtschaftlichkeitsrechnungen von Sanierungen bei Bestandsgebäuden. WWF Deutschland. Abgerufen am 09.09.2024 von <https://www.wwf.de/2024/juli/auf-die-zukunft-bauen>.

S&B Strategy GmbH (2024): Klimaneutralität erst 2075+?: Anforderungen für den klimaneutralen Gebäudebestand und Szenarien zur Zielerreichung. Abgerufen am 09.09.2024 von <https://www.sandb-strategy.com/publikationen/studien/Klimaneutralitaet-erst-2075>.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---|---|
| Abbildung 1: Verteilung der Energieeffizienzklassen der Wohnimmobilien in Deutschland nach Baujahr | 5 |
| Abbildung 2: Sanierungsplanung von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern | 6 |
| Abbildung 3: Auswirkungen der Sanierungen auf die Energieeffizienzklasse | 9 |

Erstellt in Kooperation durch



ImmoScout24
Johanna Fitschen
Telefon +49 30 24301 1270
E-Mail pr@immoscout24.de
Webseite www.immobilienscout24.de



ING-DiBa AG
Theodor-Heuss-Allee 2
60486 Frankfurt am Main
E-Mail partner-werden@ing.de



Interhyp Gruppe
Benjamin Hirsch
Telefon +49 89 20307 1367
E-Mail presse@interhyp.de
Webseite www.interhyp-gruppe.de



Sprengnetter GmbH
Tanja Sessinghaus
Telefon +49 171 9820199
E-Mail tanja.sessinghaus@sprengnetter.com
Webseite www.sprengnetter.de



Wüstenrot Bausparkasse AG
W&W-Platz 1
70806 Kornwestheim
E-Mail mms@wuestenrot.de