

Grüne Wende – am liebsten gratis

Grün, energieeffizient und nachhaltig wohnen wollen viele – doch bezahlen wollen dafür nur wenige. Die Ergebnisse einer aktuellen ING-Umfrage zeigen, dass die grüne Wende am Immobilienmarkt keine Frage des Herzens, sondern des Geldes ist.

Spätestens mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts, durch das der Klima- und Transformationsfonds um 60 Milliarden Euro schrumpft, stellt sich die Frage nach der Finanzierung der grünen Wende. Schon vor Bekanntgabe dieser Milliardenlücke hat die Finanzierung und Bezahlbarkeit ein enormes Hindernis für die grüne Wende am Wohnimmobilienmarkt dargestellt; sei es für selbstgenutztes Eigentum, Vermieter oder auch die Baubranche.

Rund ums Thema Bauen und Wohnen waren in den vergangenen drei Jahren erhebliche Preissteigerungen zu beobachten. Die Baukosten in den Bereichen Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten, Klempnerarbeiten, Verglasungsarbeiten und Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen lagen im dritten Quartal 2023 um fast 50 Prozent oberhalb des Vorpandemieniveaus. Im Vergleich dazu stiegen die gesamten Verbraucherpreise im gleichen Zeitraum „nur“ um 17 Prozent. Die allgemeine Kostenexplosion erklärt, warum ein Drittel der deutschen Immobilienbesitzer in den letzten drei Jahren keinerlei energieeffizienzsteigernde Sanierungsmaßnahmen vorgenommen hat.

Energieeffizientes Wohnen? Sehr gerne, aber nur, wenn es nichts kostet. Nicht nur Immobilienbesitzer zeigen sich angesichts hoher Kosten zurückhaltend beim Investieren in Nachhaltigkeit. Auch Vermieter zögern. 70 Prozent der zur Miete wohnenden Befragten gaben an, dass ihre Vermieter in den vergangenen drei Jahren keine energieeffizienzsteigernden Maßnahmen ergriffen haben. Verübeln kann man es den Vermietern nicht, denn knapp drei Viertel der befragten Mieter wären nicht bereit, für Nachhaltigkeit draufzuzahlen. Die Liebe zur Nachhaltigkeit stoppt also immer noch im eigenen Portemonnaie.

Auf den Gebäudesektor entfallen rund 30 Prozent der deutschen Treibhausgasemissionen. Wenn die grüne Wende am Immobilienmarkt gelingen soll, werden Aufklärung und Beratung nicht ausreichen. Geld und strenge Regeln, Zuckerbrot und Peitsche, sind wohl alternativlos.

Carsten Brzeski

Chief Economist
Frankfurt +49 69 27 222 64455
Carsten.Brzeski@ing.de

Franziska Biehl

Economist
Frankfurt +49 69 27 222 68035
Franziska.Marie.Biehl@ing.de

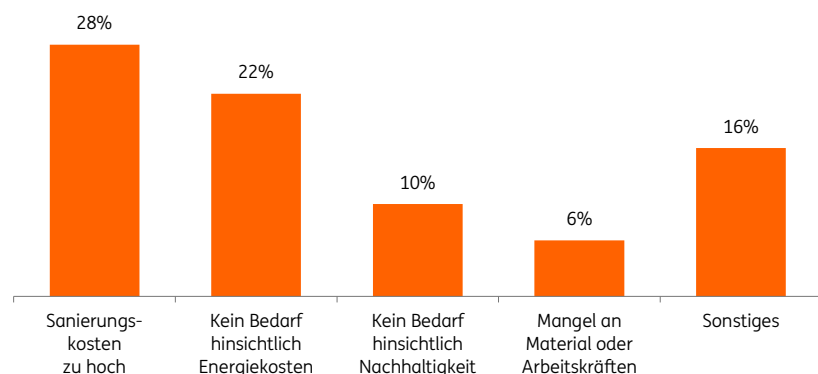
Inga Fechner

Senior Economist
Frankfurt +49 69 27 222 66131
Inga.Fechner@ing.de

Sebastian Franke

Economist
Frankfurt +49 63 27 222 65154
Sebastian.Franke@ing.de

Abb. 1: Befragte mit Wohneigentum, die während der letzten drei Jahre keine Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz ihrer Immobilie durchgeführt haben: „Was hat Sie davon abgehalten?“



Ohne Befragte, die bereits in früheren Jahren Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz ergriffen hatten;
Quelle: ING Consumer Research

Neben den verschiedenen wirtschaftlichen Herausforderungen, mit denen Deutschland aktuell konfrontiert ist, beherrschte ein strukturelles Thema in diesem Jahr die Schlagzeilen: die grüne Transformation am Wohnimmobilienmarkt. [Auch wir untersuchten im Juni dieses Jahres das enorme Potenzial des deutschen Wohnimmobilienmarktes](#), zur grünen Wende beizutragen, sowie die wirtschaftlichen Konsequenzen der verschiedenen Regularien von Bund und Europäischer Kommission. In der Zwischenzeit ist die Europäische Kommission von ihrem Ziel, dass alle Wohnimmobilien in der EU bis 2033 mindestens das Energielabel D tragen sollen, abgerückt. Der finale Gesetzesentwurf steht allerdings noch aus. Die Bundesregierung stellte ebenfalls klar, dass eine verpflichtende Sanierung für Hausbesitzer ausgeschlossen sei – nicht zu unterschätzen sei der finanzielle Stress, dem Wohnimmobilienigentümer ausgesetzt würden.

Tatsächlich stehen dem Vorhaben, die grüne Wende am Wohnimmobilienmarkt voranzubringen, sei es durch eine „Aufholjagd“ in der Wärmewende oder durch die Sanierung des am wenigsten energieeffizienten Anteils des Gebäudebestands, verschiedene Friktionen gegenüber. Allen voran die Frage nach der Bezahlbarkeit der grünen Sanierung. So geht aus einer Umfrage der ING aus dem November 2023 hervor, dass die Höhe der Renovierungskosten für in Wohneigentum lebende Befragte der Hauptgrund dafür ist, noch keinerlei Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz ihrer Immobilie ergriffen zu haben. Der nächsthäufig genannte Grund ist, dass keine Notwendigkeit aus Sicht der Höhe der Energiekosten gesehen wird. Der Geldbeutel spielt bei der Entscheidung für oder gegen eine Sanierung also offensichtlich eine wichtige Rolle.

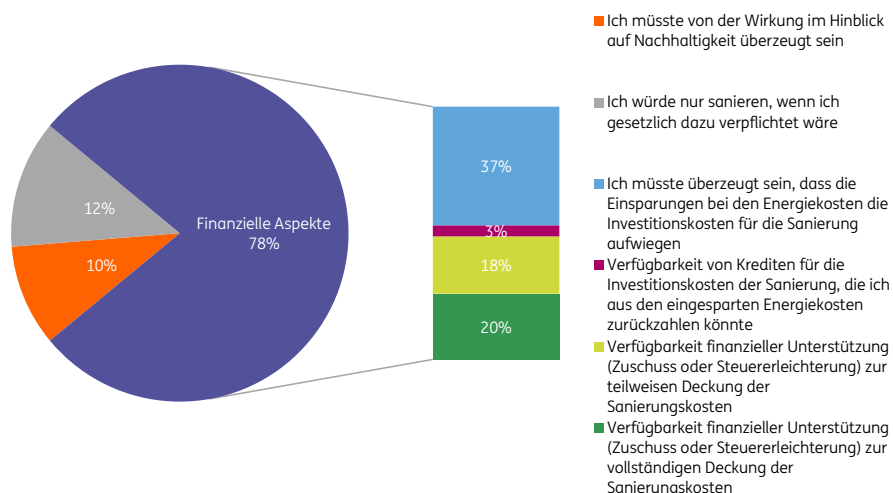
Die hohen Kosten sind als Hauptargument gegen nachhaltige Sanierungen nachvollziehbar. So lagen die Baukosten in den Bereichen Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten, Klempnerarbeiten und Verglasungsarbeiten im dritten Quartal 2023 um rund 7 Prozent höher als im Vorjahresquartal, die Baukosten für Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen verteuerten sich im selben Zeitraum um 12 Prozent. Im Vergleich zum Vorpandemieniveau sind die Baukosten in diesen Bereichen um fast 50 Prozent angestiegen. Die gesamten Verbraucherpreise stiegen im gleichen Zeitraum um 17 Prozent. Erschwerend hinzu kommen der Reallohnverlust sowie die gestiegenen Zinsen in den letzten zwei Jahren. Während die Nominallöhne zwischen dem zweiten Quartal 2021 und dem zweiten Quartal 2023 um etwa 9 Prozent gestiegen sind, sanken sie um die Inflation bereinigt im selben Zeitraum um rund 4 Prozent.

Dementsprechend ist es nicht weiter verwunderlich, dass für viele Eigentümer Sanierungsmaßnahmen am Eigenheim nur unter einer ganz bestimmten Voraussetzung infrage kommen: der finanzielle Anreiz muss stimmen. Für fast 4 von 5 der in der ING-Umfrage vom November 2023 Befragten kämen Maßnahmen zur energetischen Sanierung nur unter Erfüllung finanzieller Aspekte in Betracht.

So sind es beispielsweise etwas mehr als ein Drittel, die ohne Vorgabe eines festen Zeithorizonts voraussetzen, dass Einsparungen bei den Energiekosten die Kosten der Sanierung wettmachen. Ungefähr ebenso viele Befragte verlangen einen Zuschuss oder eine Steuererleichterung, welche die Kosten ganz oder teilweise auffangen sollen. 12 Prozent wiederum würden ihr Eigenheim nur unter Zwang sanieren. Nur rund 10 Prozent der Befragten würden sich mit der positiven Wirkung auf die Nachhaltigkeit zufriedengeben.

Die Bereitschaft zur Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, Heizungsanlagen & Co. scheint also aktuell nur vorhanden zu sein, wenn Förderung und Zuschüsse stimmen. Die Liebe zur Nachhaltigkeit stoppt immer noch im eigenen Portemonnaie.

Abb. 2: Bezogen auf Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz der eigenen Wohnimmobilie: „Würden Sie unter bestimmten Umständen Maßnahmen in Betracht ziehen? Bitte wählen Sie Ihre MINDESTANFORDERUNG dafür.“



Quelle: ING Consumer Research

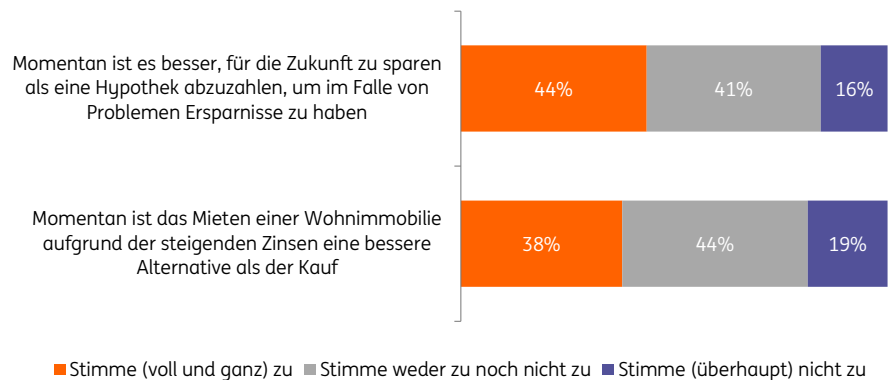
Unklar ist, ob die Befragten noch den Durchblick im Förder- und Antragsdschungel haben. Deutlich ist allerdings, dass die Komplexität und der dichte Informationsdschungel in den vergangenen Jahren bereits Einfluss auf die Sanierungsaktivität deutscher Wohnungseigentümer genommen haben. Und das, obwohl Fördermaßnahmen bestehen, auch wenn nach dem Urteil in Karlsruhe aktuell alles auf den Prüfstand kommt: So stehen nicht nur 2 Milliarden Euro für die klimafreundliche Neubauförderung bereit, es gibt auch umfangreiche Maßnahmen für Sanierung und Modernisierung bestehender Gebäude. Neben vergünstigten Kreditkonditionen und Tilgungszuschüssen werden mindestens 10 Prozent der förderfähigen Ausgaben für energetische Sanierungsmaßnahmen von Wohngebäuden gefördert. Zudem werden 80 Prozent der Kosten für eine Energieberatung übernommen.

Rein monetäre Zuschüsse scheinen dabei immer noch das Mittel der Wahl zu sein, wie jüngst der Ansturm auf das KfW-Programm 442 „Solarstrom für Elektroautos“ zeigte: Gleich am ersten Tag waren die Fördermittel in Höhe von 300 Millionen Euro aufgebraucht, die zur Bewilligung von 33.000 Anträgen reichten. Gefördert wurde ein Paket aus Photovoltaikanlage, Speicher und Wallbox mit min. 4.850 Euro und max. 10.200 Euro. um einen „grundsätzlichen Beitrag zur Netzstabilität im Kontext der dezentralen Energieversorgung auf privater Ebene“ zu leisten. Zwar ein allumfassender Vorstoß in Richtung mehr Nachhaltigkeit, um die grüne Wende am Wohnimmobilienmarkt mit Kraft voranzutreiben aber nicht genug.

Die jüngste Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und die über Nacht verschwundenen 60 Milliarden Euro werden nicht dazu beitragen den Förderdschungel überschaubarer zu machen. Im Gegenteil, etliche Fördermaßnahmen stehen jetzt wieder auf dem Spiel. Diese Unsicherheit kombiniert mit den weiterhin hohen Kreditzinsen und einer stagnierenden Konjunktur werden weder die Bezahlbarkeit noch die Bereitschaft für grüne Investitionen im Immobiliensektor erhöhen.

Hinzu kommt, dass mit gestiegenen Sparzinsen und weiterhin hoher allgemeiner wirtschaftlicher Unsicherheit das altbekannte Angstsparen der Deutschen wieder zurückkehren wird. Fast 44 Prozent der Befragten halten das Sparen für eine unsichere Zukunft derzeit für die bessere Alternative gegenüber dem Abzahlen einer Hypothek. Nur knapp 16 Prozent sind anderer Ansicht. Und 38 Prozent halten das Mieten schon allein aufgrund der gestiegenen Zinsen für die bessere Alternative; lediglich halb so viele sind der gegenteiligen Meinung.

Abb. 3: „Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu bzw. nicht zu?“



Quelle: ING Consumer Research

Auch bei Mietern geht die Liebe zum grünen Wohnen nur durch das Portemonnaie

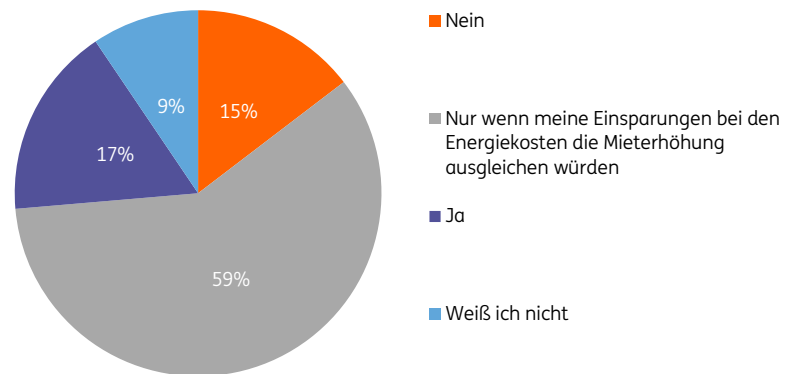
Wer den deutschen Wohnimmobilienmarkt grün transformieren möchte, darf nicht vergessen, dass Deutschland das Land der Mieter bleibt. Mit einem Eigentümeranteil von gerade einmal 47 Prozent bleibt Deutschland im EU-Vergleich nämlich das Schlusslicht. In keinem anderen EU-Mitgliedsstaat leben anteilig so wenige Hausbesitzer wie in Deutschland. Dementsprechend darf die Transformationsrechnung des Wohnimmobilienmarktes im „Land der Mieter“ auch nicht ohne die entsprechenden Vermieter und Mieter gemacht werden.

Und tatsächlich scheinen beide Seiten die grüne Wende am Wohnimmobilienmarkt deutlich auszubremsen. 70 Prozent der zur Miete wohnenden Befragten gaben an, dass ihre Vermieter in den vergangenen drei Jahren keine Maßnahmen ergriffen haben, um die Energieeffizienz der Wohneinheit zu steigern. Bei einem Mieteranteil von 53 Prozent ist also davon auszugehen, dass in den vergangenen drei Jahren an mehr als insgesamt 7 Millionen Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhäusern, bzw. an mehr als einem Drittel des deutschen Wohngebäudebestands, keinerlei Schritte in Richtung grünem Wohnen vorgenommen wurden.

Der große Mieteranteil in Deutschland dürfte sich in den kommenden Jahren als besonders herausfordernd für die grüne Wende am Wohnimmobilienmarkt erweisen. Nicht nur sind die intrinsischen Anreize, die Immobilie energieeffizient zu sanieren, für Vermieter geringer als für Eigentümer, auch fällt der staatliche Anreiz zum grünen Renovieren für sie geringer aus, da gewisse Boni nur selbstnutzenden Eigentümern zustehen. Die nötigen Investitionen über Mieterhöhungen auszugleichen, dürfte sich ebenfalls als schwierig erweisen. Um Mieter vor Mietsteigerungen zu schützen, dürfen z.B. bei einer Investition in neue Heizungsanlagen nur bis zu 10 Prozent der Modernisierungskosten abzüglich einer staatlichen Förderung umgelegt werden, die auf 50 Cent pro Monat und Quadratmeter gedeckelt sind. Bei einer 80 Quadratmeter-Wohnung entspräche das jedoch immer noch einer maximalen Mietsteigerung von 480 Euro pro Jahr. Ein Betrag, der nicht zwangsläufig durch niedrigere Heizkosten ausgeglichen werden kann.

Zudem zeigen die zur Miete wohnenden Befragten unserer Umfrage wenig Begeisterung dafür, die grüne Transformation durch höhere Mietzahlungen mitzufinanzieren: Knapp drei Viertel der befragten Mieter wären nicht bereit, für die Nachhaltigkeit draufzuzahlen. 15 Prozent der Befragten sind sogar kategorisch dagegen – unabhängig davon, ob Kosteneinsparungen die Mieterhöhung ausgleichen würden.

Abb. 4: Bezogen auf Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz des bewohnten Mietobjekts: „Würden Sie solche Maßnahmen befürworten, auch wenn dadurch Ihre Miete steigen würde?“



Quelle: ING Consumer Research

Nachhaltigkeit gibt's nicht umsonst

Wie sagt man so schön? Geld regiert die ... grüne Wende? Sowohl der Blick auf den Sanierungswillen der Eigentümer als auch die bisherigen Aktivitäten der Vermieter zeigt, dass ohne finanzielle Anreize im aktuell angespannten Umfeld wenig zu holen ist. Allerdings ist auch nicht davon auszugehen, dass in naher Zukunft grüne Neubauten aus dem Boden sprießen werden, denn die hohen Finanzierungskosten bringen nicht nur Häuslebauer und -sanierer in eine schwierige Situation, sondern auch die Baubranche selbst.

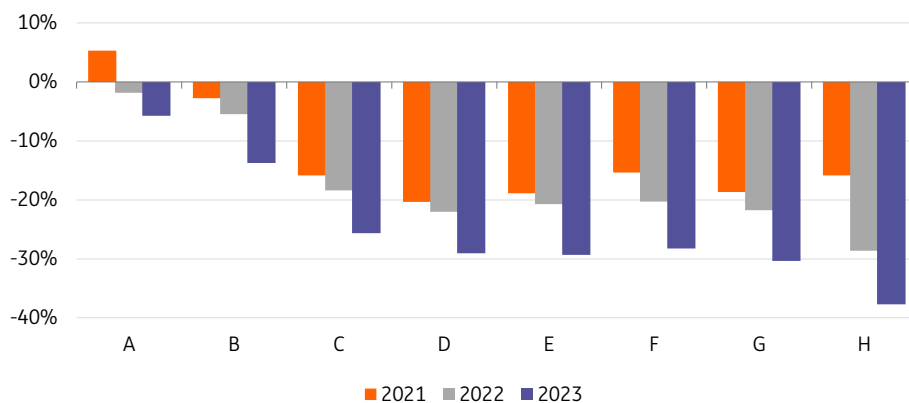
Im November 2023 gaben 11 Prozent der Wohnbauunternehmen an, dass unzureichende finanzielle Mittel die Aktivität belasteten. Abgesehen von den Vormonaten berichteten zuletzt im Jahr 1992 so viele Unternehmen in der Branche davon. Doch nicht nur die Finanzierungsfrage schwebt über den Wohnbauunternehmen, auch die Nachfrage hat, im Laufe der letzten 1,5 Jahre sturzflugartig abgenommen. Die umfragebasierte Einschätzung zur Auftragslage lag zuletzt auf dem niedrigsten Wert seit der Finanzkrise. Auch für die Baubranche insgesamt ist die geringe Nachfrage mittlerweile zur Hauptbelastung geworden. Knapp 42 Prozent der von der DG ECFIN befragten Bauunternehmen gaben im Oktober an, dass die dünne Auftragslage die Aktivität belastete. So viele wie seit fast 20 Jahren nicht mehr. Mehr als ein Viertel der Baubranche leidet zudem nach wie vor unter Fachkräftemangel.

Somit sind weder die Aussichten in der Branche selbst rosig noch ist es die Aussicht darauf, dass die grüne Wende am Immobilienmarkt durch den Bau neuer, nachhaltiger Immobilien vorangetrieben werden könnte. Das dürfte auch Einfluss auf die Preisentwicklung am Wohnimmobilienmarkt nehmen. Der Preisrückgang im Neubausegment dürfte sowohl durch hohe Bau- und Materialkosten als auch durch den Rückgang der Bautätigkeit, der zunehmend zu einer Verknappung des Angebots führt, begrenzt werden. Die Nachfrage nach Bestandsimmobilien dürfte dagegen weiterhin durch die gesunkene Bezahlbarkeit belastet sowie zunehmend durch die Energieeffizienz des Hauses beeinflusst werden. Schon jetzt ist zu beobachten, dass die Preisschere zwischen Immobilien mit gutem und schlechtem Energielabel immer weiter aufgeht, und die Preise für sanierungsbedürftige Altbauten dürften unseres Erachtens noch stärker sinken, als es das aktuelle Marktumfeld ohnehin schon vermuten lassen würde.

Nicht nur die Ergebnisse unserer Umfrage, sondern auch die Auswertung anonymisierter ING-Daten bestätigt, dass der „Grünheitsgrad“ einer Immobilie immer stärkeren Einfluss auf die Preisentwicklung am Wohnimmobilienmarkt nimmt. Nicht nur herrscht zwischen energieeffizienten Wohnimmobilien und den unsanierten Pendanten ein starkes Preisgefälle, welches sich zwischen 2021 und 2023 zusehends verstärkt hat, auch lässt sich beobachten, dass die Preise für Gebäude mit schlechter Energieeffizienzklasse besonders

stark fallen. In diesem Jahr lagen die Objektkosten für eine Wohnimmobilie mit Energie-label H durchschnittlich 40 Prozent niedriger als die für eine Wohnimmobilie mit Energie-label A+. Im letzten Jahr lag das Gefälle noch bei 30 Prozent. Dieses Preisgefälle lässt sich vor allem darauf zurückführen, dass die Immobilien mit schlechtem Energieausweis deutlich stärker im Preis gefallen sind als jene Immobilien mit gutem Energielabel.

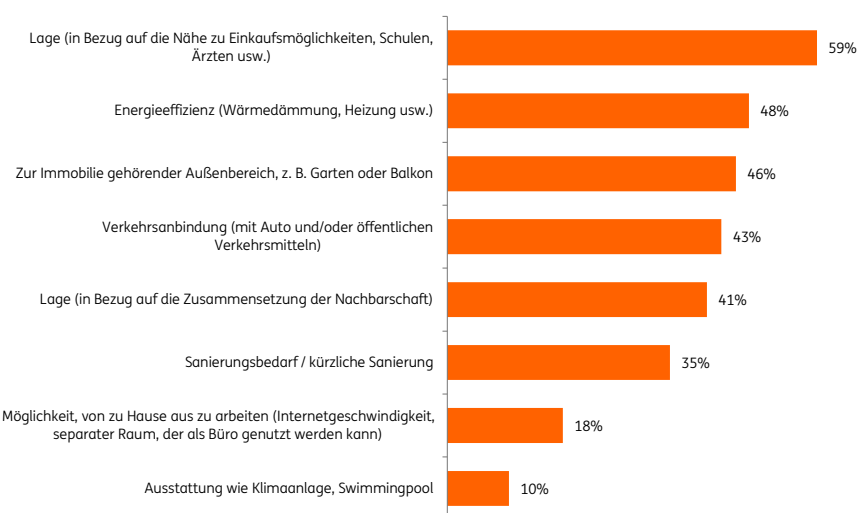
Abb. 5: Prozentuale Abweichung der Objektkosten pro Energieeffizienzklasse von Energieeffizienzklasse A+



Quelle: ING

Für Wohnimmobilien mit Energieeffizienzklasse H musste in diesem Jahr durchschnittlich 14 Prozent weniger bezahlt werden als noch im Jahr 2022, für Wohnimmobilien mit Energieeffizienzklasse A+ lag der Preisrückgang bei gerade einmal 1 Prozent. War früher die Lage das ausschlaggebende Kriterium für den Angebotspreis, so ist heute ein gutes Energielabel das Ass im Ärmel. Das bestätigen auch die Ergebnisse unserer Verbraucherumfrage, denn fast für jeden Zweiten stellt die Energieeffizienz mittlerweile eines der wichtigsten Kriterien für den Wert einer Wohnimmobilie dar.

Abb. 6: „Wenn Sie derzeit eine Wohnimmobilie kaufen wollten, welche Kriterien wären für Sie am wichtigsten, um den Preis zu bestimmen, den Sie zu zahlen bereit wären?“; Anteil der Nennungen an Position 1-3



Unter der Voraussetzung, dass grundlegende Kriterien wie Größe und Anzahl der Zimmer erfüllt sind; Quelle: ING Consumer Research

Bezahlbarkeit bleibt die Achillesferse der grünen Wende am Immobilienmarkt

Ob selbstnutzender Eigentümer, Vermieter oder die Baubranche – die gesunkene Bezahlbarkeit und finanzielle Friktionen stellen ein enormes Hindernis für die grüne Wende am Immobilienmarkt dar. Nicht nur die Analyse des makroökonomischen Umfelds, sondern

auch die Ergebnisse unserer Verbraucherumfrage legen dies nahe. Um die strukturellen Herausforderungen der Zukunft, die sich aus dem Bedarf nach grüner Sanierung ergeben, meistern zu können, bedarf es Planungssicherheit und zielführender fiskalpolitischer Unterstützungsmaßnahmen. Auch das verdeutlichen die Ergebnisse unserer Verbraucherumfrage, denn mehr als jeder zweite Befragte gibt an, dass die Sanierung des Wohnimmobilienmarktes verpflichtend gemacht werden sollte. Ein klares Zeichen an die Politik, dass die grüne Wende am Immobilienmarkt nur mit Geld und Auflagen Wirklichkeit werden kann. Reine Aufklärung und Hoffnung auf Einsicht werden nicht reichen.

Disclaimer

Diese Veröffentlichung wurde von der volkswirtschaftlichen Abteilung der ING-DiBa („ING“) zu reinen Informationszwecken erstellt, ohne Berücksichtigung von Anlagezielen, finanzieller Situation oder Mitteln einzelner Nutzer/Leser. Die Informationen in dieser Veröffentlichung stellen weder eine Anlageempfehlung noch eine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung oder ein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf eines Finanzinstruments dar. Mit angemessener Sorgfalt wurde darauf geachtet, dass die Angaben in dieser Veröffentlichung nicht unzutreffend oder irreführend sind; ING gewährleistet nicht ihre Genauigkeit oder Vollständigkeit. ING haftet nicht für Schäden, die direkt, indirekt oder mittelbar aus der Nutzung dieser Veröffentlichung entstehen. Wenn nicht anders angegeben, sind alle Ansichten, Voraussagen oder Einschätzungen allein die des Autors oder der Autoren zum Zeitpunkt der Veröffentlichung und können sich ohne Ankündigung ändern.

Die Verbreitung dieser Veröffentlichung kann durch Gesetz oder Verordnung in verschiedenen Rechtsordnungen eingeschränkt werden. Wer in den Besitz dieser Veröffentlichung gelangt, sollte sich über derartige Einschränkungen informieren und diese beachten.

Der Inhalt dieser Veröffentlichung und der zugrunde liegende Datenbestand sind urheberrechtlich geschützt. Wiedergabe, Vertrieb oder Veröffentlichung sind nur mit ausdrücklicher Genehmigung der ING gestattet. Alle Rechte sind vorbehalten. Die ING-DiBa wird von der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt. Die ING-DiBa hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 7727.

Näheres zu unserer ING-Verbraucherumfrage

Ziel der mehrmals jährlich durchgeführten Umfrage ist es, zu einem besseren Verständnis für die finanzielle Entscheidungsfindung von Konsumenten zu gelangen. Die Umfrage wurde vom Ipsos Meinungsforschungsinstitut in Form einer Onlinebefragung durchgeführt. In Belgien, Deutschland, den Niederlanden, Polen, Rumänien, Spanien und der Türkei wurden je ca. 1.000 Befragungen durchgeführt.