



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

Was sind die größten Sanierungshemmnisse im Wohneigentum?

Inhalte des Abschlussworkshops im Forschungsprojekt
„Financing Ecological Investments in Real Estate“ (FEIRE)

März 2026

Prof. Alex Stomper¹
Prof. Matthias Kalkuhl²
Matthias zu Eicken³
Jakob Grimm³
Noah Kögel²

- 1: Humboldt-Universität zu Berlin
- 2: Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung
- 3: Haus & Grund Deutschland

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Forschung, Technologie
und Raumfahrt

Executive Summary

Der Gebäudesektor ist für die Erreichung der deutschen Klimaziele von zentraler Bedeutung, verfehlt jedoch regelmäßig seine Sektorziele. Millionen privater Eigentümerinnen und Eigentümer treffen individuelle Sanierungsentscheidungen in selbst-bewohnten aber auch vermieteten Wohnimmobilien — doch über ihre Motive, Hemmnisse und ökonomischen Voraussetzungen war bislang erstaunlich wenig bekannt. Das FEIRE¹-Projekt hat diese Wissenslücke mit dem Aufbau des WohnKlima-Panels, umfangreichen Befragungen und modellbasierten Analysen adressiert. Dieses Papier fasst die zentralen Inhalte des Abschlussworkshops im November 2025 zusammen.

Kernergebnisse der wissenschaftlichen Arbeit

- Mit dem WohnKlima-Panel steht erstmals eine panelbasierte Dateninfrastruktur bereit, die Investitionsverhalten, Hemmnisse und Einstellungen privater Vermieterinnen und Vermieter kontinuierlich und in bislang nicht verfügbarer Detailtiefe erfasst. Die soziodemografische Struktur der Teilnehmenden weist eine hohe Anschlussfähigkeit an bestehende Studien auf, bildet jedoch überproportional investive und vermögendere Vermieterinnen und Vermieter ab.
- 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. Dieser Befund ist vor dem Hintergrund der tendenziell wohlhabenderen Panelteilnehmenden zu interpretieren, deutet aber darauf hin, dass nicht-monetäre Hemmnisse in der politischen Debatte bislang unterschätzt werden.
- Vermietende kennen die Mechanik des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes nur unzureichend und nehmen es mehrheitlich nicht als Investitionsanreiz, sondern als Kostenbelastung wahr. Die Anreizwirkung des Gesetzes bei künftig steigenden CO₂-Preisen und zu Sanierungsanlässen ist jedoch noch nicht abschließend beurteilbar.
- 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. Nicht-monetäre Hemmnisse und Finanzierungskosten reduzieren die Sanierungstätigkeit erheblich.

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.

¹ FEIRE ist das Akronym für das BMFTR-geförderte Forschungsprojekt „Financing Ecological Investments in Real Estate“, siehe <https://feire.isqd.de/>.

- Für einkommensschwächere Haushalte können unbürokratische Finanzierungsinstrumente wie zinsgünstige Kredite beim Heizungstausch 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 für die Erreichung der deutschen Klimaziele eine zentrale Rolle. Zwar wurden die Emissionen seit 1990 bereits um rund 52 % reduziert, doch verfehlte der Bereich in den letzten Jahren regelmäßig seine sektoralen Vorgaben. Zwischen 2010 und 2024 sanken die Emissionen jährlich um durchschnittlich etwa 2 % (Umweltbundesamt 2025). Um das ursprünglich im Klimaschutzgesetz festgelegte Sektorziel von 67 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente bis 2030 zu erreichen, wäre künftig jedoch eine jährliche Minderung von mehr als 5 % notwendig. Während sich die Emissionsreduktionen in Energiewirtschaft und Industrie auf wenige große Akteure konzentrieren, ist der Gebäudesektor in Deutschland kleinteilig organisiert. Millionen privater Eigentümer treffen individuelle Investitions- und Sanierungsentscheidungen.

Die Informationslage über private Eigentümer und Vermieterinnen, ihr Gebäudebestand sowie ihre Entscheidungsfindung für energetische Gebäudesanierung ist jedoch nach wie vor ungenügend, um effektive Politik zu gestalten. Innerhalb des vom Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt geförderten Forschungsprojekts FEIRE — ein Zusammenschluss der Humboldt-Universität zu Berlin, dem Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung und dem Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland — entstanden in dem Zusammenhang vielfältige Arbeiten, die einerseits den Informationsrückstand über private Vermieterinnen und Vermieter in Deutschland abbauen und andererseits die Vielfältigkeit von Sanierungshemmnissen tiefergehend analysieren.

Dieses Papier fasst die Ergebnisse des Abschlussworkshops im November 2025 zu Sanierungshemmnissen im Gebäudesektor unter privaten Eigentümerinnen und Eigentümern zusammen und zeigt auf, in welchen Bereichen Politik besonders wirksam sein kann und an welchen Stellen weiterhin (akademischer) Forschungsbedarf besteht.

Das „WohnKlima“-Panel als neuer Datens(ch)atz über private Vermieterinnen und Vermieter in Deutschland

Private Eigentümerinnen und Eigentümer als Schlüsselakteure der Wärmewende

In Deutschland befinden sich ca. 94 % aller Wohngebäude und 80 % aller Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen. Auch der Mietwohnungsmarkt wird mit zwei Dritteln in Privateigentum überwiegend von ihnen getragen (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024). Die Transformation des Gebäudesektors ist damit unausweichlich von den Investitionsentscheidungen privater Haushalte abhängig – sie sind der Schlüssel zur energetischen Modernisierung des Gebäudebestands.

Rund 47 % der Haushalte in Deutschland leben in selbstgenutztem Wohneigentum – ein im europäischen Vergleich niedriger Wert (Eurostat 2026). Entsprechend kommt der Vermietungstätigkeit eine zentrale Rolle in der Wohnraumversorgung zu. Etwa 5,6 Millionen Einkommensteuerpflichtige erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Destatis 2025). Trotz dieser quantitativen Bedeutung ist die empirische Wissensbasis über private Vermieter erstaunlich schwach. Weder die jährliche Bautätigkeitsstatistik noch Mikrozensus, EVS² oder das SOEP³ bieten ausreichend tiefe Informationen über Bestände, Bewirtschaftungsstrategien oder Investitionsverhalten privater Vermieterinnen und Vermieter. Die Gebäude- und Wohnungszählung erlaubt zwar eine Quantifizierung der Bestände, liefert aber nur grobe Strukturmerkmale. Die Folge ist ein bemerkenswertes Wissensdefizit. Obwohl vermietende Privatpersonen den Mietwohnungsmarkt zu weiten Teilen tragen, bleiben ihre Motive, ökonomischen Voraussetzungen und Hemmnisse im Sanierungsverhalten in der politischen Debatte häufig unklar.

Da keine geeignete Datenquelle existierte, wurde im FEIRE-Projekt das WohnKlima-Panel aufgebaut. Ein Panel bietet gegenüber einer Einmalerhebung den Vorteil, dass sich Veränderungen über die Zeit beobachten lassen. So kann nachvollzogen werden, wie sich Investitionsbereitschaft, Risikowahrnehmung oder Vertrauen in politische Rahmenbedingungen entwickeln. Seit September 2023 ist das WohnKlima-Panel online. Bis Anfang November 2025 haben sich 5.098 Personen registriert, davon 3.537 aktiv. Die Zusammensetzung der Teilnehmenden verdeutlicht, dass das Panel vor allem die Perspektiven privater Eigentümerinnen und Eigentümer erfasst. Über 87 % wohnen im selbstgenutzten Wohneigentum, rund 79 % besitzen zusätzlich weiteres Immobilien- oder Grundeigentum – von dem wiederum rund 96 % vermietet wird. Zudem pflegen mehr als 90 % der Teilnehmenden eine Mitgliedschaft bei einem Haus & Grund-Verein. Mit dem Panel steht erstmals ein Instrument bereit, das Informationen über private Vermieterinnen und Vermieter systematisch, kontinuierlich und in bislang nicht verfügbarer Detailtiefe abbilden kann.

Die Struktur des WohnKlima-Panels und dessen Repräsentativität

Um Aussagen zur Repräsentativität des WohnKlima-Panels zu treffen, werden im Folgenden ausgewählte Merkmale der Teilnehmenden mit vermietetem Wohneigentum mit Ergebnissen der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) veröffentlichten Studie „Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern“ verglichen. Die Erhebungsmethodik in dieser Studie ist so ausgelegt, dass repräsentative Auswertungen bezüglich der Privateigentümerinnen und -eigentümer selbst, ihrer in Mehrfamilienhäusern gelegenen Mietwohnungen und der Mehrfamilienhäuser vorgenommen werden konnten (Cischinsky et al. 2024). Die Daten des WohnKlima-Panels zeigen eine Vermietergruppe, die soziostrukturell weitgehend dem bekannten Profil privater Vermieterinnen und Vermieter in Deutschland entspricht, zugleich aber hinsichtlich Bestandsgrößen und Mieteinnahmen investiver aufgestellt ist. Die WohnKlima-Teilnehmenden sind überwiegend männlich (68 %) und im mittleren bis höheren Lebensalter verankert. Fast 80 % sind zwischen 45 und 74 Jahre alt, was sich mit den Ergebnissen der BBSR-Studie deckt. Auch die Haushalts- und Familienstruktur passt gut zur Vergleichsstudie. Sowohl bei der Haushaltsgröße, dem Familienstand und der Zahl der Kinder sind die Datenquellen weitgehend deckungsgleich.

Beim Erwerbsstatus zeigt sich ebenfalls eine hohe Anschlussfähigkeit, allerdings mit leichten Verschiebungen. Angestellte sind im Panel mit rund 33 % geringer vertreten als in der BBSR-Studie (43 %), während Rentner und Pensionäre mit knapp 44 % häufiger auftreten (35 %). Die Anteile von Beamten sind nahezu identisch, Selbstständige sind im Panel etwas stärker vertre-

² Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS)

³ Sozio-ökonomische Panel (SOEP)

ten. Insgesamt spiegelt das WohnKlima-Panel damit die Erwerbsstruktur privater Vermieterinnen und Vermieter gut wider, verschiebt den Schwerpunkt jedoch leicht in Richtung älterer und selbstständiger Eigentümerinnen und Eigentümer.

Unter Ausschluss der Nichtangaben verfügen rund 2 bis 3 % über weniger als 2.000 Euro monatliches Nettohaushaltseinkommen. Mehr als 30 % erreichen 5.000 bis 7.000 Euro, und 12 % liegen bei mindestens 10.000 Euro. Das BBSR kommt zu fast identischen Anteilen sehr niedriger und sehr hoher Einkommen und betont ebenfalls die starke Konzentration im oberen Einkommensbereich. Deutlicher fallen die Unterschiede beim Bestandsumfang aus. Das BBSR zeigt, dass private Vermieterinnen und Vermieter in Deutschland überwiegend klar spezialisiert sind. Rund 71 % besitzen ausschließlich Wohnungseigentum, weitere 22 % ausschließlich Gebäudeeigentum, während nur etwa 8 % beide Eigentumsformen kombinieren. Das WohnKlima-Panel unterscheidet sich hier deutlich. Nur rund 48 % verfügen über ausschließlich eine Eigentumsform, während etwa 38 % gemischte Bestände halten und verschiedene Eigentumsformen parallel kombinieren. Während im WohnKlima-Panel 26 % der Teilnehmenden ein oder zwei vermietete Wohneinheiten besitzen, 44 % über mindestens sechs Einheiten und 15 % mehr als 15 Wohneinheiten verfügen, berichtet die BBSR-Studie ein diametral anderes Muster: Dort besitzen etwa 60 % der Befragten eine einzelne Mietwohnung, 12 bis 13 % mindestens sechs Wohnungen, während Bestände über 15 Einheiten bei 3 % vorkommen.

Auch bei den monatlichen Mieteinnahmen zeigt sich eine klare Überrepräsentation größerer Vermietender⁴. Während laut BBSR 22 % der Befragten weniger als 500 Euro monatlich und weitere 34 % zwischen 500 und 999 Euro erzielen, betrifft diese untere Einkommensklasse im Panel lediglich rund 24 % der Befragten. Umgekehrt sind mittlere und höhere Einnahmen deutlich stärker vertreten. Im Panel erzielen rund 47 % monatliche Mieteinnahmen von 2.000 Euro und mehr, im BBSR-Datensatz liegt dieser Anteil bei rund 25 %. Am oberen Ende der Verteilung nähern sich die Ergebnisse allerdings wieder an. Sowohl im Panel als auch in der BBSR-Studie erzielen etwa 9 bis 11 % der privaten Vermieterinnen und Vermieter monatliche Mieteinnahmen von mehr als 10.000 Euro. Bei der Erwerbsart zeigen beide Quellen ein ähnliches Muster. Etwa zwei Drittel der Bestände sind investiv erworben, ein Drittel geht auf Erbschaft oder Schenkung. Die Lageverteilung der Objekte (Innenstadt, innenstadtnah, Stadtteile, Stadtrand) weist ebenfalls keine nennenswerten Abweichungen auf. Auch die Baualtersstruktur, der im WohnKlima-Panel erfassten, vermieteten Gebäude decken sich mit den Befunden der BBSR-Studie. Rund zwei Drittel der Gebäude wurden vor 1979 errichtet, gut ein Fünftel sogar vor 1919.

Die hohe Anschlussfähigkeit der Ergebnisse beschränkt sich dabei nicht auf die BBSR-Studie. Auch Arbeiten des Instituts der deutschen Wirtschaft sowie eine Studie von Kadelke zu privaten Kleinvermietenden bestätigen zentrale Befunde des WohnKlima-Panels (IW-Köln 2025a,b und Kadelke 2023).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Teilnehmende im WohnKlima-Panel soziodemografisch weitgehend den empirischen Befunden von privaten Vermieterinnen und Vermietern ähneln, mit Blick auf den Umfang des Vermögens allerdings leicht abweichen. Das Panel bildet überproportional vermögende und investive Vermietende mit größeren und stärker diversifizierten Beständen ab. Diese Abweichung ist plausibel, weil das Panel vor allem unter Mitgliederinnen und Mitgliedern von Haus & Grund beworben wurde — rund 94 % halten eine Mitgliedschaft,

⁴ Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Einkommensdefinitionen nicht vollständig identisch sind. Während im Panel die gesamten überwiesenen Mieteinnahmen einschließlich Nebenkostenvorauszahlungen und ohne Abzug von Zinsaufwendungen erfasst wurden, basiert die BBSR-Auswertung auf Mieteinnahmen abzüglich der anteiligen Zinsbelastung, jedoch vor Abzug von Instandhaltungs- und Modernisierungskosten. Diese unterschiedliche Abgrenzung wirkt in entgegengesetzte Richtungen – Nebenkostenvorauszahlungen erhöhen die im Panel ausgewiesenen Beträge, während der Zinsabzug die BBSR-Werte mindert – sodass sich die Verteilungen bei einer vollständig vergleichbaren Definition voraussichtlich etwas stärker annähern würden.

dessen Kerndienstleistung in der rechtlichen Beratung liegt. Mit wachsender Bestandsgröße und höherer Bewirtschaftungskomplexität steigt die Attraktivität einer Mitgliedschaft. Hinzu kommt eine räumliche Komponente. Haus & Grund-Vereine mit hohen Mitgliedszahlen und einem umfangreichen Dienstleistungsangebot sind vor allem in größeren Städten angesiedelt. Da private Vermieterinnen und Vermieter insgesamt eher im ländlichen Raum verbreitet sind, dürfte dies zu einer leichten Überrepräsentation von Großstädten und damit indirekt zu höheren durchschnittlichen Bestandsgrößen und Mieteinnahmen beitragen. Diese Abweichung sollte transparent benannt werden, kann jedoch je nach Fragestellung durch geeignete Gewichtungen berücksichtigt werden.

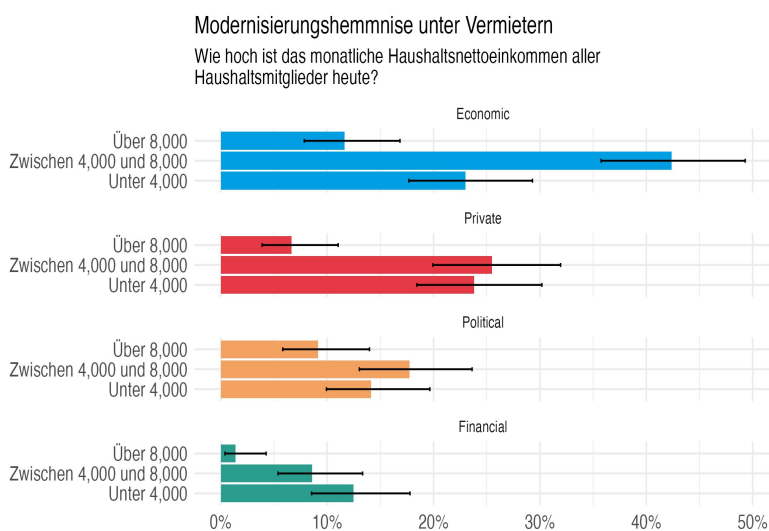
Aktuelle Befragungen im WohnKlima-Panel

Im Rahmen der Projektarbeit fanden bereits erste großangelegte Umfragen unter den Teilnehmenden des WohnKlima-Panels statt. Zum einen befragten wir die Teilnehmenden nach vorgenommenen Investitionen in die energetische Modernisierung bzw. den Immobilienneuerwerb und zum anderen untersuchten wir die Informiertheit über Klimapolitik im Gebäudesektor, darunter insbesondere das CO₂-Preis-Kostenaufteilungsgesetz.

Energetische Modernisierung des eigenen Wohnraums

In dieser Umfrage befragten wir die Teilnehmenden zunächst, ob es in den letzten zehn Jahren zu einer Modernisierung des eigenen Wohnraums gekommen ist und falls nicht, welche Modernisierungshemmnisse als ursächlich für das Ausbleiben von Investitionen angesehen wurden. Die Befragung bietet die Möglichkeit, Modernisierungshemmnisse nach unterschiedlicher individueller (auch: finanzieller) Situation zu beobachten. Die Ergebnisse wurden anhand einer Kategorisierung von Modernisierungshemmnissen ausgewertet, die zwischen ökonomischen (lohnt sich nicht, Aufwand zu groß, steuerliche Absetzbarkeit von Investitionen nicht ausreichend), finanziellen (nicht genug Eigenkapital, keinen Kredit bekommen), politisch bedingten (fehlende

politische Sicherheit, zu hohe Auflagen, Denkmalschutz) und privaten Gründen (Informationsdefizit/Unsicherheit, geplante Veräußerung/Umzug, zu hohes Alter) unterscheidet, die als ursächlich für das Ausbleiben einer Modernisierung von den Teilnehmenden bewertet wurden.



Quelle: WohnKlima Panel | 99%-Konfidenzintervalle basieren auf Einstichproben-Anteilstest

Abbildung 1 Angegebene Modernisierungshemmnisse unter Befragten nach Kategorie und Einkommensklassen

Abbildung 1 zeigt die Verteilung der gruppierten Modernisierungshemmnisse nach Einkommensklassen. Es zeigt sich, dass unter den Befragten vor allem ökonomische und private Gründe Treiber von Modernisierungshemmnissen sind, we-

niger politische und finanzielle. Pro Einkommensklasse wurden finanzielle Hemmnisse jeweils am seltensten genannt, gleichwohl sie in der Gruppe mit den geringsten Einkünfte mit über 10 % dennoch ähnlich relevant wie politische Gründe sind. In der Gruppe der höchsten Einkommensklasse werden generell weniger Modernisierungshemmnisse genannt.

Abbildung 2 zeigt eine Plausibilitätsprüfung: Werden Modernisierungshemmnisse von jenen häufiger genannt, die auch angeben, in den nächsten Jahren keine Modernisierung zu planen? Das wäre plausibel, denn eine konkrete Planung verursacht Kosten, die sich nicht lohnen wenn bereits klar ist, dass die Umsetzbarkeit an einem Hemmnis scheitert. Das zeigt sich tatsächlich in allen Kategorien von Modernisierungshemmnissen, doch unterschiedlich stark. Der Unterschied zwischen den beiden Balken einer Hemmnis-Kategorie kann dabei als Maß für die Relevanz dieser Kategorie gesehen werden. Demnach zeigt sich auch hierin Bezug auf finanzielle Hemmnisse ein besonders kleiner Unterschied in der Häufigkeit der Nennung dieser Gründe zwischen den beiden Gruppen, die eine Modernisierung planen bzw., die keine Modernisierung planen.

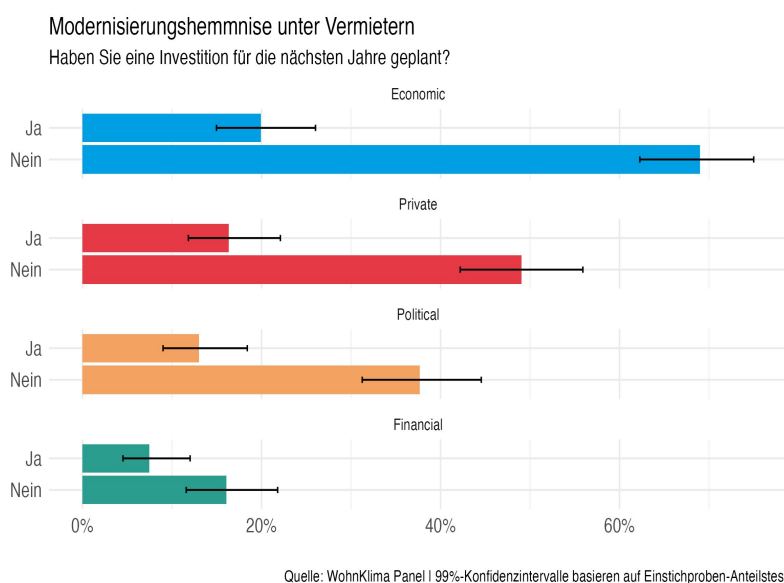


Abbildung 2 Modernisierungshemmnisse unter Vermieterinnen und Vermietern nach Kategorien und Modernisierungsplanung

nisse ein besonders kleiner Unterschied in der Häufigkeit der Nennung dieser Gründe zwischen den beiden Gruppen, die eine Modernisierung planen bzw., die keine Modernisierung planen.

Insgesamt ergibt sich das Bild, dass finanzielle Modernisierungshemmnisse im Vergleich zu anderen Hemmnissen in unserem Panel eine untergeordnete Rolle spielen. Stattdessen zeigt sich ein überraschend starker Effekt jener Hemmnisse, die im privaten Bereich der Befragten angesiedelt sind, insb. Unsicherheit über Modernisierungsmaßnahmen

und altersbedingtes Nicht-Modernisieren. Diese Gruppe von Hemmnissen sind nach den ökonomischen, die am häufigsten genannte Kategorie. Die Bedeutung dieser Hemmnisse — auch im Vergleich zu den das FEIRE-Projekt motivierenden vermuteten finanziellen Hemmnissen — ist ein unerwartetes Kernergebnis der Projektarbeit. Wie oben erwähnt, zeigt das WohnKlima-Panel jedoch einen Überhang zu vermögendere privaten Vermieterinnen und Vermietern, sodass die geringe Bewertung von finanziellen Hemmnissen auch Ergebnis dieser Verzerrung im Vergleich zu repräsentativen Erhebungen über diese Gruppe sein können. Hier können ergänzende Befragungen unter Kleinstvermietenden auf weitere Plausibilität prüfen.

Energetische Modernisierung des vermieteten Wohnraums

In Bezug auf das Vorhandensein finanzieller Restriktionen bei Investitionen in den vermieteten Wohnraum vergleichen wir die Ergebnisse des Panels zwischen energetischer Modernisierung und Immobilienneuerwerb. Die zweite Kategorie beinhaltet all jene Investitionen, durch die sich der Umfang des vermieteten Wohnraums vergrößert, während die erste Kategorie Investitionen in bereits zuvor erworbene Immobilien umfasst. Dabei konzentrieren wir uns einerseits auf die

Rentabilität, welche aus zusätzlichen Mieteinnahmen resultiert, sowie andererseits auf die Eigenkapitalquote, die sich aus dem Anteil des verwendeten Eigenkapitals an der Gesamtinvestitionssumme ergibt.

Abbildung 3 visualisiert die Unterschiede zwischen den beiden Typen von Investitionen anhand von Heat-Maps, die die Häufigkeitsverteilung der Antworten über verschiedene Kombinationen von Rentabilität und Eigenkapitalquote bei Investitionsfinanzierung darstellen. Es zeigt sich einerseits, dass die Rentabilität von Investitionen in zusätzlichen Wohnraum (rechtes Panel) höher ist als bei Investitionen in die Modernisierung von bestehenden Wohnraum (linkes Panel). Andererseits zeigt sich, dass bei der Modernisierung relativ wenig Fremdkapital zum Einsatz kommt (linkes Panel).

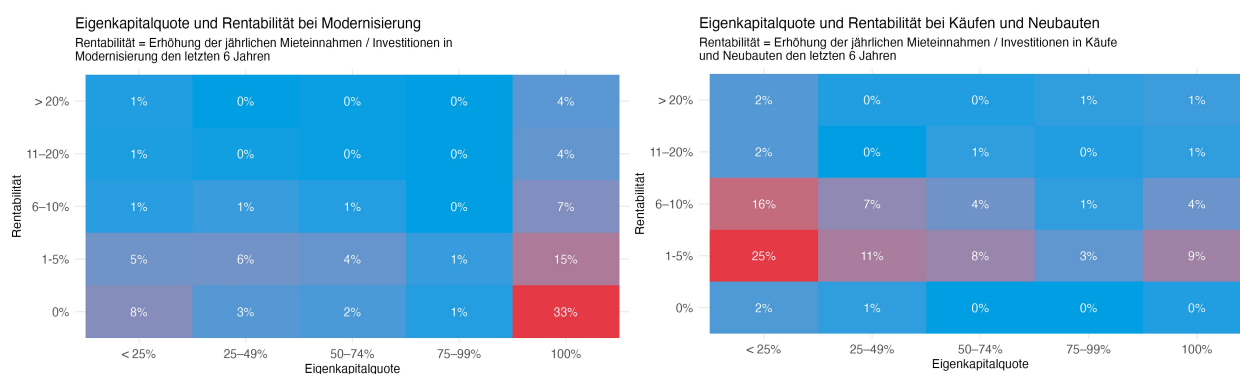


Abbildung 3 Heatmaps zur Rentabilität und Eigenkapitalquote bei Investitionen in die Modernisierung von vermieteten Wohnimmobilien (links) und zum Neuerwerb (rechts)

Diese Ergebnisse stellen auch einen Beleg dafür dar, dass finanzielle Hemmnisse *per se* Modernisierungsinvestitionen der Befragten im WohnKlima-Panel relativ selten behindern: Bei solchen Investitionen wird offenbar meist Eigenkapital investiert, obwohl die Befragten in der Lage sind Fremdkapital aufzunehmen, wenn sie in zusätzlichen Mietwohnraum investieren. Diese Diskrepanz könnte zum Teil durch nicht-pekuniäre Kosten der Kreditaufnahme verursacht werden, also jene nicht-monetäre Kosten, die entstehen, wenn Privathaushalte sich um Kredite bemühen müssen (z. B. Recherche und Zeit). Bei Investitionen mit kleinerer Kreditsumme wie bei Modernisierungen im Vergleich zu Immobilienneukäufen können diese Fixkosten einen höheren relativen Anteil ausmachen.

Das CO₂-Preis-Kostenaufteilungsgesetz als Investitionsanreiz für Privatvermietende

Mit dem Abrechnungsjahr 2023 müssen sich Vermietende erstmalig an den CO₂-Preis-Kosten ihres vermieteten Wohneigentums beteiligen. Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂-KostAufG)⁵ sieht vor, dass Vermietende entsprechend der Höhe der Emissionen durch Raumwärme (und ggf. Trinkwarmwasseraufbereitung) relativ zur Wohnfläche einen Anteil zwischen 0 und 95 % der CO₂-Preis-Kosten der Mietenden übernehmen. Die Idee dahinter: Je mehr Emissionen das Heizen von Wohnraum verursacht, desto ineffizienter das Gebäude und desto stärker sollten Vermietende finanziell angereizt werden, in die Vermeidung der Emissionen zu investieren. Die Wirksamkeit dieses Investitionsanreizes hängt maßgeblich davon ab, wie gut Vermietende das Gesetz kennen und seine Implikationen abschätzen können.

⁵ siehe <https://www.gesetze-im-internet.de/co2kostaufg/CO2KostAufG.pdf>

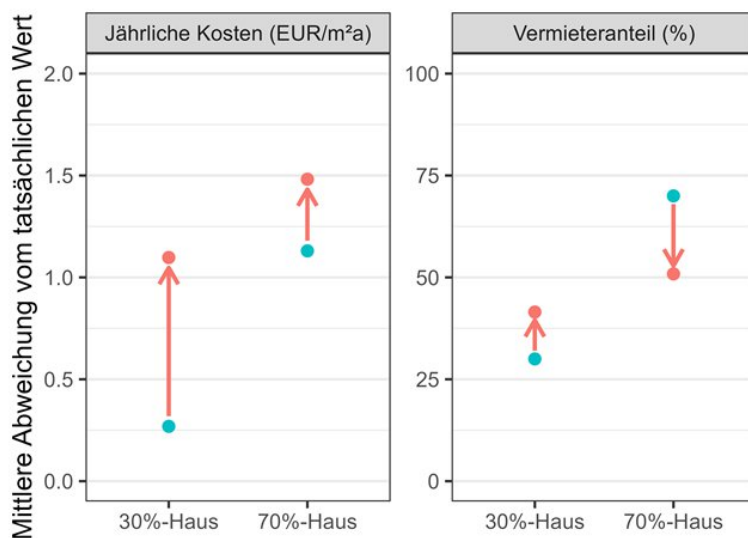


Abbildung 4 Mittlere Abweichung der von den Vermietenden angegebenen (rot) von den tatsächlichen (türkis) Werten (N=550)

überschätzen (40 % statt 30 %), während sie es für ein ineffizientes Haus (mit hohem Emissionsausstoß) unterschätzen (50 % statt 70 %). Die sich daraus ergebenden Kosten (linkes Panel) wurden jedoch für beide Beispielimmobilien zum Teil deutlich überschätzt.

Vermietende scheinen daher unsicher in der Anwendung des Kostenaufteilungsgesetzes zu sein. Die Kosten werden ebenfalls für selbst-vermietete Wohngebäude überschätzt, über die Vermietende im Allgemeinen mehr Informationen zur Verfügung haben. Das Problem scheint somit weniger in mangelnden Informationen über die Beispielgebäude zu liegen, als in der Anwendung des Gesetzes selbst. Überraschend ist zudem: Obwohl Vermietende die Kosten überschätzen, wird der Investitionsanreiz des Gesetzes mehrheitlich (ca. 65 %) als „gering“ bis „nicht vorhanden“ bewertet. Das Gesetz wird daher gegenwärtig alleinig als Entlastung für Mietende und nicht als Investitionsanreiz für Vermietende verstanden. Unklar hingegen ist die Anreizwirkung des Gesetzes über die Zeit. Bei einer Heizungsinstandsetzung in einem vermieteten Gebäude könnten steigende CO₂-Preise in den nächsten Jahren zusammen mit dem Kostenaufteilungsgesetz ausreichend finanziellen Anreiz schaffen, um beispielsweise den Wechsel auf eine Wärmepumpe für Vermietende finanziell attraktiv zu gestalten. Auf diese Weise würde das Gesetz sein Ziel weiterhin erreichen.

Modellierung von Hemmnissen und deren Auswirkung auf die Sanierungstätigkeit

Ergänzend zur Befragung wurde im Projekt ein Investitionsmodell entwickelt, um die Auswirkungen von Investitionshemmnissen zu quantifizieren und politische Lösungsmöglichkeiten zu identifizieren. Dabei wird zunächst der deutsche Politikmix, bestehend aus Förderprogrammen und einem moderaten CO₂-Preis, berücksichtigt. Eine Besonderheit des Modells liegt in der expliziten und repräsentativen Berücksichtigung der Heterogenität von Gebäuden und deren Eigentümerinnen und Eigentümer, wie Einkommen, Alter, Baujahr des Gebäudes, Restlaufzeit der bestehenden Heizung, Energieeffizienzklasse oder Art der Heizung. In den Modellrechnungen zeigt

⁶ Dabei wurden die Befragten in zwei Gruppen eingeteilt. Beide Gruppen erhielten unterschiedliche jährliche Energieverbräuche (in kWh) der Beispielimmobilien, sodass sich beide Immobilien mit Blick auf die CO₂-Effizienz unterschieden und verschiedene Anteile für den Vermietenden sowie sich ergebende Kosten zur Folge hatten.

sich, dass der bestehende Politikmix nur unter idealtypischen Bedingungen das Ziel der Klimaneutralität 2045 erreicht, wenn also Investitionsentscheidungen rein auf einer vollumfänglich informierten Kostenbasis getroffen werden und Hemmnisse aufgrund von Marktunvollkommenheiten ignoriert werden. Wir identifizieren und analysieren im nächsten Schritt die folgenden Hemmnisse, die Investitionsentscheidungen verzögern und Investitionen reduzieren:

- Verringerter Investitionshorizont durch hohes Alter von Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer: Gerade in höherem Alter lohnen sich langlebige Investitionen nicht, wenn die Einsparungen über die eigene Lebenserwartung reichen.
- Finanzierungs- und Kapitalkosten von Haushalten mit geringem Einkommen: Werden (kleinere) Investitionen über Konsumkredite finanziert, müssen Haushalte mit geringerem Einkommen höhere Zinsen zahlen. Dadurch erhöhen sich die Kosten für Investitionen.
- Transaktionskosten: Empirische Untersuchungen⁷ zeigen, dass energetische Modernisierungen und Investitionen mit erheblichem Planungs- und Durchführungsaufwand sowie Beeinträchtigungen verbunden sind. Diese Unannehmlichkeitskosten müssen auf die (finanziellen) Investitionskosten aufgeschlagen werden und reduzieren damit Investitionen deutlich.
- Ausgestaltung der Förderprogramme mit zu starkem Fokus auf Energieeffizienz statt auf CO₂-Effizienz. Viele bestehende KfW-Programme verlangen substanzielle Verbesserungen in die Energieeffizienz, die jedoch mit erheblichen Investitionskosten verbunden sind. Ein primärer Fokus auf CO₂-Effizienz würde dagegen vor allem auf Investitionen in die Heiztechnik (Wärmepumpe, Fernwärme) abzielen. Investitionen in Gebäudedämmung würden dann vor allem in dem Maße erfolgen, wie sie durch spätere Energiekostensenkungen (bei Fernwärme und Wärmepumpe) gerechtfertigt werden. Der Fokus vieler Förderprogramme auf Energieeffizienz birgt damit ein hohes Risiko, zu hohe (und teure) Investitionen in Energieeffizienz anzureizen, die jedoch aus klimapolitischer Sicht besser in die CO₂-arme Heiztechnik erfolgen sollten.

Daraus ergeben sich erste Implikationen für die Ausgestaltung der Klimapolitik im Gebäudesektor:

- Förderprogramme könnten einen beschleunigten Generationenwechsel anreizen bzw. versuchen, die Transaktionskosten vor allem für ältere Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer zu senken.
- Unbürokratische Finanzierungsinstrumente mit hohem CO₂-Einsparungseffekt wie etwa zinsgünstige Kredite beim Einbau der Wärmepumpe für einkommensschwache Haushalte sind notwendig. Die aktuellen (einkommensabhängigen) Zuschüsse zum Wärmepumpen-Einbau wirken in ähnlicher Weise.
- Die CO₂-Bepreisung sollte gestärkt werden, um breite Anreize in Emissionseinsparungen zu setzen⁸. Die Notwendigkeit und die Höhe von Förderprogrammen kann somit reduziert werden und damit Fehleinreize durch Überförderung reduziert werden. Die unterschiedlich hohe Belastung durch die CO₂-Bepreisung kann durch ein differenziertes Gebäudeklimageld ausgeglichen werden (Kalkuhl et al. 2025).

⁷ siehe zum Beispiel Fowle et al. (2015) oder Lundmark (2022)

⁸ In einer kürzlich erschienen Analyse zeigt KfW Research auf, wie ein niedriges Verhältnis zwischen Strom- und Gaspreis im europäischen Vergleich auch mit höheren Anteilen von Wärmepumpen im Bestand einhergeht (Letz et al. 2025).

Ausblick: Es besteht weiterhin ein hoher Forschungsbedarf

Die Ergebnisse des FEIRE-Projekts liefern ein differenziertes Bild der Sanierungshemmnisse im privaten Wohneigentum. Mit dem WohnKlima-Panel wurde erstmals eine kontinuierliche, panelbasierte Dateninfrastruktur geschaffen, die systematische Einblicke in Investitionsverhalten, Motive und Hemmnisse privater Vermieterinnen und Vermieter ermöglicht — eine Gruppe, die trotz ihrer zentralen Rolle für die Wärmewende bislang empirisch kaum erfasst war. Die Befragungsergebnisse zeigen, dass — zumindest unter den tendenziell wohlhabenderen Befragten des Panels — eher nicht finanzielle Engpässe, sondern vor allem ökonomische Rentabilitätsabwägungen sowie private Hemmnisse wie Alter, Unsicherheit und Transaktionskosten die wesentlichen Investitionsbarrieren darstellen. Dieses Ergebnis stellt die bisherige politische Fokussierung auf Finanzierungsinstrumente in einen neuen Kontext. Ergänzend zeigt die Analyse zum CO₂-Kostenaufteilungsgesetz, dass Vermietende dessen Mechanik nur unzureichend durchdringen und es mehrheitlich nicht als Investitionsanreiz wahrnehmen. Die modellbasierten Analysen unterstreichen zudem, dass der bestehende Politikmix nur unter idealisierten Annahmen klimapolitisch ausreichend ist und dass nicht-monetäre Hemmnisse die Sanierungstätigkeit massiv reduzieren.

Zugleich eröffnen die Ergebnisse zahlreiche Anknüpfungspunkte für weiterführende Forschung. Die Panelstruktur des WohnKlima-Panels erlaubt es, Veränderungen im Investitionsverhalten über die Zeit zu beobachten — etwa als Reaktion auf steigende CO₂-Preise, veränderte Förderbedingungen oder den Ausbau kommunaler Wärmenetze. Diese Längsschnittperspektive wurde im Rahmen des Projekts angelegt, konnte aber noch nicht vollständig ausgeschöpft werden. Ebenso bedarf es vertiefter Analysen zur Wechselwirkung zwischen monetären und nicht-monetären Hemmnissen: Unter welchen Bedingungen können gezielte Informations- und Beratungsangebote oder vereinfachte Förderverfahren Transaktionskosten und altersbedingte Hemmnisse wirksam senken? Weiterer Forschungsbedarf besteht hinsichtlich der Rolle kommunaler Wärmeplanung für individuelle Investitionsentscheidungen, der bislang unzureichend verstandenen Dynamik des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes bei steigenden CO₂-Preisen sowie der Frage, wie Förderprogramme stärker auf CO₂-Effizienz statt auf Energieeffizienz ausgerichtet werden können, ohne Fehlanreize zu setzen. Schließlich legt die im Panel beobachtete Überrepräsentation investiver Vermieterinnen und Vermieter nahe, dass ergänzende Erhebungen unter Kleinstvermieterinnen und -vermietern im ländlichen Raum notwendig sind, um ein vollständiges Bild der Sanierungshemmnisse im privaten Gebäudebestand zu gewinnen.

Literatur

- Cischinsky, H.; Krapp, M.-C.; Daub, N.; Eisfeld, R.; Lohmann, G.; Nuss, G.; Schäfer, H.; Deschermeier, P.; Vaché, M.; Rodenfels, M. (2025): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 29/2025. <https://doi.org/10.58007/k8v5-v452>.
- Destatis (2025): Lohn- und Einkommensteuerstatistik 2021. https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Steuern/Lohnsteuer-Einkommensteuer/_inhalt.html (Stand 01/2026).
- Eurostat (2026): 68% of people living in EU households own their home. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20260205-1> (Stand 02/2026).
- Fowle, M.; Greenstone, M.; Wolfram, C. (2015): Are the Non-monetary Costs of Energy Efficiency Investments Large? Understanding Low Take-Up of a Free Energy Efficiency Program. American Economic Review 105 (5). <https://doi.org/10.1257/aer.p20151011>.
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) (2025a): Vermieterreport 2025. <https://www.iwkoeln.de/studien/michael-voigtlaender-pekka-sagner-vermieterreport-2025.html>.
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) (2025b): Private Vermieter in Deutschland. Mit einem besonderen Fokus auf Köln und Düsseldorf. https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2025/Gutachten-Private-Vermieter-in-Deutschland.pdf.
- Kadelke, A. (2023): Private Kleinvermieterinnen und Kleinvermieter in Deutschland. https://www.ssoar.info/ssoar/bitstream/handle/document/90197/ssoar-easy-2023-Mixed%20ka-delke-Private_Kleinvermieterinnen_in_Deutschland_Ein.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Kalkuhl, M.; Kellner, M.; Kögel, N.; Stern, L. (2025): Das Gebäudeklimageld: CO₂-Bepreisung ohne finanzielle Härten. Konzept zur exakten Kompensation des CO₂-Preises. <https://www.pik-potsdam.de/members/mkalkuhl/gebaeudeklimageld/das-gebaeudeklimageld-co2-bepreisung-ohne-finanzielle-haerten>.
- Letz, C.; Rode, J.; Römer, D. (2025): Die Wärmepumpe etabliert sich in Europa — der Strompreis als Faktor. <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Fokus-Volkswirtschaft/Fokus-2025/Fokus-Nr.-487-Februar-2025-Waermepumpen.pdf>.
- Lundmark, R. (2022): Time-adjusted transaction costs for energy renovations for single-family house-owners. Energy Economics 114. <https://doi.org/10.1016/j.eneco.2022.106327>.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024): Ergebnisse des Zensus 2022. <https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/>.
- Umweltbundesamt (2025): Nationale Treibhausgas-Inventare 1990 bis 2023 (Stand 03/2025), <https://www.umweltbundesamt.de/daten/umweltindikatoren/indikator-emission-von-treibhausgasen>.

Danksagung

Die Autoren bedanken sich bei Dr. Maximilian Kellner (PIK) sowie den Teilnehmenden und Vortragenden beim FEIRE-Abschlussworkshop in Berlin am 12. November 2025 für die wertvollen Kommentare und Diskussionen.