

ING Deutschland · Burgstr. 28 · 10178 Berlin

MdB
Platz der Republik 1
10011 Berlin

&

Bundesministerium für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen
Krausenstrasse 17 – 18
10117 Berlin

Eingetragen im Lobbyregister
des Deutschen Bundestages,
Registernummer: R002164

Betreff
Energieeffiziente Modernisierung im Wohnungsbausektor

Datum
25. November 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

Impulse der ING Deutschland zur Baupolitik

Die Baupolitik in Deutschland steht in den kommenden Jahren vor zwei wesentlichen Herausforderungen: (1) Es muss dringend mehr und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Der Wohnungsmangel und die sinkende Bezahlbarkeit des Eigenheimerwerbs werden zunehmend zu einem sozialen und wirtschaftlichen Problem. (2) Die Modernisierungsquoten im Bestand sind viel zu niedrig. Kommt es nicht zu einer deutlichen Steigerung bei den Modernisierungen können die europäischen und nationalen Klimaziele im Gebäudesektor nicht erfüllt werden.

Aus unserer Sicht können diese beiden Herausforderungen nur bewältigt werden, wenn die Politik bereit ist (a) ausreichend öffentliche Finanzmittel in die Hand zu nehmen und (b) einen klugen und vor allem langfristig ausgelegten regulatorischen und förderrechtlichen Rahmen zu setzen. Hierzu gehört (c) der Wille, der Bevölkerung die mit dem Wohneigentum einhergehenden Herausforderungen aufzuzeigen. Folgende Maßnahmen können aus unserer Sicht helfen, den oben beschriebenen Herausforderungen politisch zu begegnen.

1) Neubau und Modernisierungen in einem Ministerium bündeln

Aktuelle Situation:

Aus unserer Sicht besteht ein grundsätzlicher Konstruktionsfehler der deutschen Baupolitik darin, dass die Verantwortlichkeiten für den Neubau und für Modernisierungen derzeit in zwei unterschiedlichen Ressorts liegen. Dies verhindert eine umfassende und strategische Baupolitik aus einer Hand.

Unsere Position:

Die kommende Bundesregierung sollte die Verantwortlichkeiten für Neubau und für Modernisierungen in einem (eigenständigen) Bundesbauministerium bündeln.

2) Überjährige Finanzierung von Förderprogrammen

Aktuelle Situation:

Derzeit werden finanzielle staatliche Förderprogramme jeweils nur für ein Haushaltsjahr finanziert. Gerade wenn Förderprogramme erfolgreich sind und die Nachfrage hoch ist, müssen die Programme

oft von einem Tag auf den anderen eingestellt werden, wenn die Mittel knapp werden. Solche vorzeitigen Förderstopps sind ein echtes Hemmnis, da sie eine langfristige Finanzplanung auf Seite der Kundinnen und Kunden unmöglich machen. Förderstopps sorgen für Unsicherheit und damit für abwartendes Verhalten.

3) Komplexität von Förderinstrumenten reduzieren

Aktuelle Situation:

Die Komplexität bestehender staatlicher Förderprogramme in Deutschland schreckt viele potenzielle Antragsteller ab. Je nach Vorhaben bzw. Kombination einzelner Maßnahmen ergeben sich unterschiedliche bürokratische und unübersichtliche Fördervoraussetzungen, deren Erfüllung auf unterschiedliche Arten nachgewiesen werden muss. Oftmals müssen Kundinnen und Kunden für die Beantragung von Förderprogrammen teure Berater hinzuziehen, da ihnen die Antragstellung zu kompliziert ist.

Unsere Position:

Förderinstrumente sollten grundsätzlich so einfach wie möglich strukturiert werden; Nachweispflichten sollten auf das Minimum beschränkt sein. Ein „Goldplating“ von EU-Vorgaben auf nationaler Ebene sollte vermieden werden.

4) Politische Sensibilisierung und klare Vorgaben für Eigentümer im Bereich Modernisierung

Aktuelle Situation:

Viele (angehende) Immobilienbesitzer unterschätzen die Kosten, die mit dem Eigenheimbesitz einhergehen – das gilt insbesondere für energetische Modernisierungen. Nach unserer Erfahrung sind beispielsweise die kommenden Auswirkungen eines steigenden CO₂-Preises noch nicht im Bewusstsein vieler Eigentümer angekommen. Zugleich erwarten wir, dass sich eine niedrige Energieeffizienz zunehmend auch bei den Verkaufspreisen von Objekten bemerkbar machen wird. Das kann auch gravierende soziale Implikationen haben, da viele Eigenheimbesitzer mit einer kontinuierlichen Wertsteigerung ihres Eigentums rechnen. Diese wird aber zunehmend vom energetischen Zustand der Objekte abhängen.

Unsere Position:

Eigentümer benötigen unbedingt Gewissheit über die auf sie zukommenden Anforderungen. Politisch muss ehrlich und verbindlich kommuniziert werden, welche Pflichten und Kosten im Zuge der grünen Transformation auf sie zukommen. Aus unserer Sicht wird es ohne gesetzliche Verpflichtungen nicht gehen – diese sollten dann aber möglichst langfristig vorbereitet und mit entsprechenden Förderprogrammen begleitet werden.

5) Steuerliche Anreize und Bürgschaften der öffentlichen Hand in Ergänzung zu direkten

Zuwendungen

Aktuelle Situation:

In Deutschland liegt der Fokus der öffentlichen Förderung für Erwerb und energetische Modernisierungen für Privatpersonen auf direkten staatlichen Zuschüssen. Bei direkten Zuschüssen ist allerdings zu beobachten, dass nach der Bekanntgabe eines öffentlichen Förderprogramms der Marktpreis für die geförderten Waren und Dienstleistungen oft unmittelbar im gleichen Maße ansteigt. Darüber hinaus laufen Zuschüsse ins Leere, wenn von vornherein das nötige Eigenkapital fehlt. Gerade einkommensschwache Haushalte in energetisch ineffizienten Gebäuden haben oft nicht die finanziellen Mittel für Erwerb oder Modernisierungen. Zudem erschweren ihnen bestehende Kreditvergabekriterien den Zugang zu Finanzierungen.

Unsere Position:

Neben direkten Zuschüssen sollten vermehrt steuerliche Anreize zur Förderung von Erwerb und Modernisierungsvorhaben erwogen werden, da diese unserer Einschätzung nach nahezu keine Preisverzerrungen im Markt hervorrufen. Möglichkeiten wären etwa steuerliche „Belohnungen“ für die nachgewiesene Modernisierung einer Immobilie – so könnte beispielsweise ein Teil der

Grunderwerbsteuer zurückerstattet werden oder ein reduzierter Grundsteuerersatz fällig werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Energieklasse eines Objekts innerhalb von drei Jahren durch eine Modernisierung verbessert werden konnte. Daneben sind besondere steuerliche Abzugsfähigkeiten für energetische Modernisierung denkbar.

Steuerliche Förderungen wirken allerdings zeitlich verzögert, da die Förderung erst mit der nächsten Steuererklärung im Portemonnaie der Kunden ankommt. Für die Zwischenzeit sollten einfach zu beantragende, geförderte Darlehen staatlicher Förderbanken oder staatliche Garantien zum Einsatz kommen. Auf diese Weise könnten Kunden durch einen günstigen Kredit unmittelbar mit der Modernisierungsmaßnahme beginnen und den Zeitraum bis zur Steuererklärung überbrücken. Von solchen staatlich garantierten Krediten könnten insbesondere auch finanzschwache Haushalte profitieren. Zugleich würden marktpreisverzerrende Effekte größtenteils vermieden. Steuerliche Förderungen haben den weiteren Vorteil, dass es keinen dezidierten Fördertopf gibt, der plötzlich leer sein kann – das verbessert die langfristige Planbarkeit.

Das gleiche gilt für den Erwerb – hier wären etwa KfW-Bürgschaften für junge Menschen mit ausreichender Bonität denkbar, die noch nicht über das nötige Eigenkapital verfügen.

6) Chancen eines energetischen Gebäuderegisters nutzen

Aktuelle Situation:

Die Verfügbarkeit von verlässlichen Daten ist eine Grundvoraussetzung für das Gelingen der Klimawende im Gebäudesektor. In anderen Ländern gibt es schon seit vielen Jahren energetische Gebäuderegister. So besteht es in den Niederlanden etwa die Plattform www.ep-online.nl, auf der Akteure mit berechtigtem Interesse mit wenigen Klicks Auskunft über den energetischen Zustand von Gebäuden erhalten können. In Deutschland gibt es eine solche Online-Datenbank leider noch nicht. In Deutschland ist es darum keine Seltenheit, dass zwischen der Idee und dem Beginn einer energetischen Modernisierung sechs Monate oder mehr liegen – oftmals, weil erst mühsam Daten erhoben und zusammengesucht werden müssen und papierhafte Dokumente händisch digitalisiert werden müssen. Die EBPD verpflichtet die EU-Mitgliedstaaten nun glücklicherweise zum Aufbau einer digitalen Gebäudedatenbank.

Unsere Position:

Die Vorgabe der EBPD zum Aufbau einer energetischen Gebäudedatenbank kann ein Segen für die energetische Modernisierung in Deutschland sein: die Verfügbarkeit von digitalen Daten bedeutet Geschwindigkeit. So könnten Banken etwa den energetischen Zustand eines Gebäudes direkt in der Datenbank abfragen, statt einen Gutachter mit einer Ortsbegehung zu beauftragen – das würde die Zeit bis zur Kreditentscheidung deutlich verkürzen. Voraussetzung für den Erfolg einer energetischen Gebäudedatenbank ist, dass die relevanten Daten, bspw. von Energieausweisen, regelmäßig und verlässlich eingetragen und aktualisiert werden. Darum sollte es eine Pflicht zur regelmäßigen Aktualisierung der Datenbankeinträge geben – beispielsweise bei Verkäufen, Vermietungen oder nach der Durchführung von energetischen Maßnahmen.

7) Positive Anreize für energetische Modernisierungen auf Seiten der Finanzierer

Aktuelle Situation:

Finanzinstitute haben keinen direkten Einfluss auf die Entscheidung ihrer Kundinnen und Kunden, eine energetische Modernisierung durchzuführen. Sie können energetische Modernisierungen nur indirekt über Anreize wie günstige Kreditkonditionen oder Beratungsangebote (z. B. Sanierungsrechner, Modernisierungsschecks, Sanierungspartner etc.) fördern. Diese Maßnahmen finden immer stärkere Verbreitung, haben aber bisher nur begrenzte Wirkung.

Eine Alternative zu solchen positiven Impulsen wären negative Anreize wie energetische Mindeststandards für Immobiliendarlehen. Es würden dann nur noch Finanzierungen für Objekte vergeben, die bestimmten Energieklassen entsprechen oder die diese Energieklassen durch eine mit dem Erwerb verbundene Modernisierung erreichen können. Solche Mindeststandards würden jedoch

einkommensschwache Haushalte benachteiligen, die sich die energie-effizienteren, aber auch teureren Immobilien nicht leisten können.

Unsere Position:

Anstatt negative Anreize zu setzen, etwa mit der Beschränkung der Darlehensvergabe auf energetisch effiziente Immobilien, sollte der Regulator verstärkt positive Anreize in den Blick nehmen. Beispiele wären hier etwa Erleichterungen bei den Eigenkapitalvorschriften für besonders energieeffiziente Immobilien-Portfolios von Banken („Green Supporting Factor“), Steuererleichterungen oder der Abbau regulatorischer Hürden im Kreditprozess für energetische Modernisierungen (siehe unten). Solche positiven Anreize würden nicht nur motivierend auf die Institute wirken, sondern es ihnen auch ermöglichen, günstigere Kredite für Modernisierungen anzubieten.

8) Den regulatorischen Rahmen für Modernisierungen anpassen – Einführung von „Refill-Darlehen für energetische Modernisierungen“

Aktuelle Situation:

Aktuell fehlt die regulatorische Grundlage für ein passendes Finanzierungsprodukt für die energetische Modernisierung bestehender Immobilien, das einfach zu beantragen ist und günstige Konditionen bietet.

Hypothekendarlehen bieten aufgrund der Absicherung des Darlehens per Grundschuld zwar attraktive Zinssätze, sind aufgrund der strengen regulatorischen Vorgaben im Vertriebs- und Kreditentscheidungsprozess aber kompliziert und langwierig. Daher eignen sich Hypothekendarlehen kaum für Modernisierungsvorhaben: Obwohl es bei einer Modernisierung – im Vergleich zum Erwerb – in der Regel um eine relativ geringe Darlehenssumme geht, muss die zugrundeliegende Sicherheit (die Immobilie) für jedes Hypothekenprodukt neu bewertet werden. Zudem ist in jedem Fall eine Bonitätsprüfung erforderlich – selbst dann, wenn eine Kundin oder ein Kunde bereits eine bestehende Baufinanzierung bei der Bank hat und das Darlehen mitunter seit Jahren zurückzahlt.

Aus diesen Gründen bieten Banken für Modernisierungen in der Regel Konsumentenkredite (Ratenkredite) an, die zwar einfach und schnell zu beantragen sind, aufgrund der fehlenden Sicherheiten aber deutlich teurer für Kundinnen und Kunden sind.

Allerdings werden bei Konsumentenkrediten im Zuge der Umsetzung der neuen Verbraucher-kreditrichtlinie verschärfte Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung eingeführt. Dies wird zwangsläufig dazu führen, dass der Zugang zur privaten Finanzierung für die schutzbedürftigsten Haushalte erheblich erschwert wird. Bei Konsumentenkrediten werden zudem die Anforderungen an Werbung verschärft. So muss demnächst Werbung für Kreditverträge einen klaren und auffällenden Warnhinweis enthalten, um Verbraucher darauf aufmerksam zu machen, dass Kreditaufnahme Geld kostet. Diese und weitere Einschränkungen bei der Werbung sind geeignet, die Verbraucher davon abzuschrecken, bestehende Finanzierungsmöglichkeiten in Anspruch zu nehmen.

Unsere Position:

Die regulatorischen Anforderungen für Modernisierungsdarlehen sollten an die geringere Kreditsumme für Modernisierungsprojekte angepasst werden. Zumindest für Bestandskunden mit einer bereits bestehenden Baufinanzierung sollte die Möglichkeit für einfach zu beantragende „Refill-Darlehen für energetische Modernisierungen“ geschaffen werden. Mit solchen Refill-Darlehen könnten Kreditgeber auf Antrag der Eigentümer ein bestehendes, mit Wohnimmobilien besichertes Baudarlehen ausschließlich zur energetischen Modernisierung der Immobilie ohne erneute Immobilienbewertung und Bonitätsprüfung zu jeweils aktuellen Zinskonditionen „auffüllen“ bzw. erweitern. Aufgrund der vorhandenen Sicherheit (Grundschuld) und der bestehenden Kundenbeziehung werden so günstige Zinskonditionen und unbürokratische Kreditentscheidungen ermöglicht.

Mehr Flexibilität würde die Kreditvergabe für energetische Sanierungen erleichtern und diese Darlehen sowohl für Banken als auch für Kreditnehmer attraktiver machen.

9) Schlussfolgerung

Die Förderung der Kreditvergabe für energetische Modernisierungen erfordert ein Zusammenspiel von passenden gesetzlichen Regelungen, klaren und langfristigen finanziellen Anreizen und sozialer Verantwortung. Durch die Anpassung des regulatorischen Rahmens und kluge Anreizsysteme können Banken und Immobilienbesitzer gleichermaßen dazu motiviert werden, in die Energieeffizienz von Gebäuden zu investieren.