VERBAND **WOHNEIGENTUM**

©iStock Jordie Salas

Umfragebericht

Damit Förderung wirkt

Was Eigentümerinnen und Eigentümer wirklich brauchen

Online-Befragung 2026 des Verbands Wohneigentum e. V.

Förderung ja - aber wie?

- 558 Teilnehmende
- nicht repräsentativ, aber aussagekräftig für Erfahrungen und Hürden
- Erhebungszeitraum 1. Juni bis 31. August 2026
- Online-Befragung, offener Link
- Zielgruppe: selbstnutzende Haus- und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer

Acht von zehn Eigentümerinnen Eigentümern sagen: „Ja, Förderung ist der richtige Weg.“ Gleichzeitig sagen ebenso viele: „Ich blicke da nicht mehr durch.“ Die Idee überzeugt, das System jedoch oft nicht.
Dabei liefert die Befragung überraschende Ergebnisse: Gerade bei Haushalten mit einem Nettoeinkommen zwischen 5.001 und 7.500 Euro verändert eine Förderung besonders häufig die Investitionsentscheidung. Außerdem haben 20 Prozent derjenigen, die keine Förderung beantragt haben, dies auch deshalb nicht getan, weil ihre Bank ihnen die Förderung nicht oder nur unter zusätzlichen Bedingungen angeboten hat.
Förderung wirkt also – aber nicht immer dort und auf die Weise, wie man zunächst erwarten würde..

Zustimmung zur Förderung - aber nicht für alle ausreichend

Die Befragten stehen der Förderung grundsätzlich positiv gegenüber: 78 Prozent sind der Meinung, dass sie der richtige Hebel ist, um Investitionen anzustoßen. Entscheidend ist jedoch nicht nur, ob die Förderung genutzt wird, sondern auch, ob sie tatsächlich zusätzliche Investitionen ermöglicht.
Genau das zeigt sich in der Befragung deutlich. 43 Prozent der Antragstellenden hätten ohne Förderung gar nicht investiert, weitere 24 Prozent zumindest weniger. Insgesamt geben somit 67 Prozent an, dass die Förderung ihre Investitionsentscheidung oder den Umfang der Investition verändert hat. Nur 23 Prozent hätten auch ohne Förderung genauso investiert – ein Hinweis auf einen geringen Mitnahmeeffekt.

Gleichzeitig zeigt sich, dass eine Förderung für einen erheblichen Teil der Eigentümerinnen und Eigentümer die finanzielle Grundlage für notwendige Arbeiten überhaupt erst schafft. 42 Prozent der Befragten geben an, notwendige Maßnahmen nur mit Förderung finanzieren zu können oder sie selbst mit Förderung nicht vollständig stemmen zu können.

78 % Befragte halten Förderung für den richtigen Hebel, um Investitionen anzustoßen.

42 % können notwendige Arbeiten nur mit Förderung finanzieren oder selbst mit Förderung nicht vollständig stemmen.

Überraschenderweise nimmt die Wirkung der Förderung mit steigendem Einkommen nicht einfach ab. Sie verändert besonders häufig die Investitionsentscheidung von Haushalten mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 5.001 bis 7.500 Euro. Erst oberhalb von 7.500 Euro steigt der Anteil derer, die auch ohne Förderung genauso investiert hätten, deutlich an.

Ein Blick auf die Haushalte mit einem Einkommen zwischen 5.001 und 7.500 Euro liefert einen möglichen Erklärungsansatz: Mehr als ein Drittel dieser Haushalte besteht aus mindestens drei Personen, fast die Hälfte bewohnt mehr als 150 Quadratmeter und mehr als die Hälfte der Gebäude stammt aus der Zeit vor 1979.
Ein höheres Einkommen bedeutet also nicht automatisch einen entsprechend großen finanziellen Spielraum für Sanierungen. Größere Haushalte und Gebäude können jedoch mit höheren Investitionssummen verbunden sein.

▶ Das fordert der Verband Wohneigentum
Förderung muss dort ansetzen, wo sie zusätzliche Sanierungen möglich macht. Dafür braucht es verlässliche Förderhöhen, die zur Investitionssumme und zur finanziellen Leistungsfähigkeit der Haushalte passen. Entscheidend ist, ob durch die Förderung tatsächlich mehr oder umfangreicher saniert wird.

©iStock.Halfpoint

Wenn Förderung zum Investitionsrisiko wird

Für viele selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer stellt eine umfassende Sanierung oder Modernisierung nach dem Immobilienkauf die zweitgrößte Investition ihres Lebens dar. Entsprechend langfristig wird geplant, finanziert und kalkuliert. Wenn eine fest eingeplante Förderung jedoch kurzfristig geändert oder gestoppt wird, ist das mehr als nur ein Ärgernis, es kann die gesamte Investition ins Wanken bringen.

2Genau das haben 26 Prozent der Befragten bereits erlebt. Rund zwei Drittel von ihnen sagen, dass diese Erfahrung ihr Vertrauen in Förderprogramme insgesamt verändert hat. Bei abgelehnten Anträgen zeigt sich dieser Effekt noch deutlicher: Mehr als die Hälfte der Betroffenen hat die geplante Maßnahme anschließend gar nicht oder nur in reduziertem Umfang umgesetzt.
Verlässlichkeit ist somit keine Nebensache der Förderpolitik, sondern eine Voraussetzung dafür, dass Sanierungen tatsächlich stattfinden.

26 % haben erlebt, dass eine fest eingeplante Förderung kurzfristig geändert oder gestoppt wurde.

57 % derjenigen mit abgelehntem Antrag haben die geplante Maßnahme danach gar nicht oder nur reduziert umgesetzt.

▶ Das fordert der Verband Wohneigentum
Wer Sanierungen fördern möchte, muss Planungssicherheit schaffen.
Förderbedingungen dürfen für bereits konkret vorbereitete Vorhaben nicht kurzfristig verschlechtert werden. Programmänderungen brauchen verbindliche Übergangsfristen und verlässliche Bestandsschutzregelungen.

©iStock Halfpoint

Förderung scheitert am Zugang

48 Prozent der Antragstellenden berichten von höheren Kosten durch vorgeschriebene Fachbetriebe, Nachweise oder andere Auflagen. Gleichzeitig benötigten 13 Prozent der Antragstellenden mehr als 20 Stunden allein für Recherche, Antragstellung und Rückfragen.

Solche Anforderungen können die Wirkung der Förderung schmälern, denn je mehr Zeit, Kosten und Unsicherheit ein Antrag verursacht, desto geringer kann der zusätzliche Anreiz zur Sanierung ausfallen.

48 % berichten von zusätzlichen Kosten durch Förderauflagen.

13 % haben mehr als 20 Stunden für den Antrag aufgewendet.

▶ Das fordert der Verband Wohneigentum
Die Investitionswirkung von Förderverfahren muss geprüft werden. Nachweise, Fachbetriebsanforderungen und Antragsprozesse dürfen den Investitions- bzw. Sanierungsanreiz nicht durch zusätzliche Kosten und Aufwand abschwächen.

Förderberechtigt - aber nicht finanzierungsfähig?

Mit 80 Prozent werden ältere Eigentümerinnen und Eigentümer am häufigsten als benachteiligt wahrgenommen. Dabei geht es nicht nur um digitale Zugänge oder Beratung. Gerade bei größeren Investitionen und Sanierungen kann die Finanzierung zum Problem werden. Es gibt zwar bereits Ansätze wie lange Kreditlaufzeiten, tilgungsfreie Jahre oder spezielle Seniorenkredite.

Auch der durch die Sanierung erwartete Wertzuwachs der Immobilie kann bei der Kreditwürdigkeitsprüfung berücksichtigt werden. Dennoch bleibt der Zugang zu Finanzierungen für ältere Eigentümerinnen und Eigentümer in der Praxis häufig schwierig.

©iStock_kitzcorner1004

Aus diesem Grund werden zunehmend auch gebäudegebundene Finanzierungsmodelle diskutiert. Dabei wird die Finanzierung stärker an die Immobilie als an die Person gekoppelt, sodass sie bei einem Eigentümerwechsel weitergeführt werden kann.

Überraschend ist der Gegenpol: Eigentümerinnen und Eigentümer in ländlichen Regionen werden nur von 37 Prozent als benachteiligt wahrgenommen – mit großem Abstand der niedrigste Wert aller abgefragten Gruppen.

Der Wohnort allein wird damit deutlich seltener als Hürde wahrgenommen als beispielsweise das Alter, der Zustand des Gebäudes oder fehlendes technisches Vorwissen.

Die Daten sprechen deshalb gegen einen einfachen Stadt-Land-Gegensatz. Entscheidend sind vielmehr konkrete Zugangs- und Finanzierungshürden – und genau dort sollte die Bundesförderung ansetzen.

▶ Das fordert der Verband Wohneigentum

Der Verband Wohneigentum fordert Bund und Länder dazu auf, einen rechtssicheren Rahmen für freiwillige, langfristige und objektgebundene Sanierungsfinanzierungen zu schaffen. Eigentümerinnen und Eigentümer sollen energetische Investitionen über die Nutzungsdauer der Maßnahme finanzieren können, ohne dass die Finanzierung zwingend an ihre persönliche Besitzdauer gebunden bleibt. Bei einem Eigentümerwechsel soll die verbleibende Zahlungsverpflichtung grundsätzlich mit dem sanierten Gebäude übergehen; eine vorzeitige Ablösung muss möglich sein.

Dabei werden Fördermittel vorrangig berücksichtigt. Finanziert wird lediglich der verbleibende Eigenanteil. Eine gesetzlich abgesicherte grundstücksbezogene Zahlungsverpflichtung kann privaten und öffentlichen Finanzierungspartnern langfristige Finanzierung ermöglichen und insbesondere älteren Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Haushalten mit begrenztem Eigenkapital den Zugang zur energetischen Sanierung erleichtern.

Ein System, das sich selbst - und der eigenen Bank - im Weg steht

Über 80 Prozent der Befragten empfinden es als schwierig, den Überblick über die verschiedenen Förderprogramme zu behalten. Dies gilt weitgehend unabhängig von Bildung, Alter oder Einkommen. Ein Drittel der Antragstellenden wusste zudem nicht, dass sich verschiedene Programme kombinieren lassen. Das Informationsproblem liegt somit nicht nur bei den Eigentümerinnen und Eigentümer, sondern auch in der Struktur des Fördersystems.

Besonders problematisch ist der Zugang zu Förderkrediten. 40 Prozent der Befragten wussten nicht, dass diese über die eigene Hausbank beantragt werden müssen. Gleichzeitig berichten Befragte, dass Banken KfW-Förderungen gar nicht erst anbieten oder bei kleineren Kreditsummen zusätzliche Hürden aufbauen. Rund jede vierte befragte Person hat eine solche Erfahrung gemacht.

Die Folgen sind erheblich: 64 Prozent der Betroffenen haben die Förderung anschließend gar nicht beantragt. Nur gut ein Drittel suchte sich eine andere Bank. Damit kann eine Bank in der Praxis also mitentscheiden, ob eine staatlich vorgesehene Förderung die Eigentümerinnen und Eigentümer überhaupt erreicht.

Ein Befragter beschreibt es so:

„Hausbank wimmelt die Antragstellung für Kredite unter 20.000 € ab – zu geringe Marge im Verhältnis zum Aufwand."

©iStock.Halfpoint

40 % wussten nicht, dass Förderkredite über die Hausbank beantragt werden.

64 % derjenigen, die bei ihrer Bank auf eine Förderhürde stießen, beantragten die Förderung anschließend gar nicht.

▶ Das fordert der Verband Wohneigentum
Die staatliche Förderung darf nicht am Vertriebsweg scheitern. Förderkredite müssen auch bei kleineren Summen tatsächlich verfügbar sein. Zugleich muss der Zugang zu Informationen über Programme, Kombinierbarkeit und Antragswege einfach und transparent sein.

Fazit

Die Befragung zeigt: Förderung wirkt. Bei mehr als zwei Dritteln der Antragstellenden beeinflusst sie die Investitionsentscheidung oder den Umfang der Investition. Entscheidend ist deshalb, ob die Förderung so ausgestaltet ist, dass aus der Investitionsbereitschaft tatsächlich konkrete Maßnahmen am eigenen Wohneigentum resultieren.

Dafür reicht ein attraktiver Fördersatz allein nicht aus. Eigentümerinnen und Eigentümer müssen sich darauf verlassen können, dass die Programme bestehen bleiben, sie die passende Förderung finden und beantragen können und Zugang zur notwendigen Finanzierung haben. Gleichzeitig dürfen der Aufwand und die Förderauflagen den zusätzlichen Investitionsanreiz nicht wieder abschwächen.

Eine gute Förderpolitik sollte deshalb an ihrer Wirkung gemessen werden: Wie viele zusätzliche Investitionen löst sie tatsächlich aus? Dafür braucht es verlässliche Programme, einfache Zugänge, funktionierende Finanzierungen und Lösungen auch für diejenigen, die trotz vorhandenen Wohneigentums nur schwer einen Kredit erhalten.

Eine Förderung ist dann erfolgreich, wenn nicht nur die Mittel bewilligt werden, sondern wenn am Ende auch tatsächlich investiert wird.

Herzlichen Dank an alle, die sich an der Umfrage beteiligt und ihre Erfahrungen mit uns geteilt haben.

Haben Sie Fragen oder Anregungen zu unserer Arbeit? Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Als größter Verbraucherschutzverband für das selbstgenutzte Wohneigentum setzen wir uns für Sie ein. Wir bieten Informationen, individuelle Beratung und vertreten Ihre Interessen bei allen Fragen rund um Haus und Garten.

www.wohneigentum.de

Verband Wohneigentum e. V.
Bundesgeschäftsstelle
Oberer Lindweg 2
53129 Bonn
Tel. 0228 60468 20

Repräsentanz
Schützenstraße 13
12165 Berlin
Tel. 030 89541590