

LBS-Modernisiererstudie



Bundesweit repräsentative Stichprobe: 2.146 Eigentümer, 302 Vermieter, 850 Mieter

Befragungszeitraum Juli/August 2025

Vergleichsmöglichkeit zur Vorgängerstudie 2019

Auftraggeber: LBS NordWest und LBS Immobilien NordWest
Durchführung: feedbaxx GmbH Düsseldorf

Wichtigste Erkenntnisse für den Wohnimmobilien-Bestand

1

„Wir müssen den Förderdschungel auf den unterschiedlichen Ebenen von Bund, Ländern und Kommunen straffen und deutlich transparenter machen. Das ist auch Aufgabe der Finanzdienstleister.“

2

„Wichtig sind langfristig verlässliche Programme mit festen Budgets statt kurzfristiger und kosten-treibender Aktionen. Das hilft zudem gegen den Fachkräftemangel, weil das Handwerk bessere Planungsmöglichkeit bekommt.“

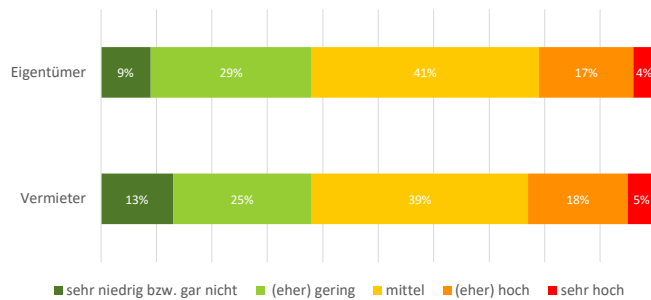
3

„Wir brauchen einen ‚Modernisierungs-Booster‘: Wer bereit ist, zu modernisieren, muss sich auf schnelle Bearbeitung und verbindliche Zusagen verlassen können. Hier kann die Digitalisierung helfen, dabei darf die große Gruppe der älteren Immobilienbesitzer aber nicht abgehängt werden.“

4

„Jede Modernisierung, die nicht stattfindet, gefährdet die Wohnraumversorgung von morgen. Nur ein auf Stand der Technik gehaltener Gebäudebestand kann den fehlenden Neubau zumindest teilweise ersetzen.“

Der generelle Modernisierungsbedarf ist groß



Wie schätzen Sie den aktuellen Modernisierungsbedarf Ihrer Wohnung/Ihres Hauses ein?
(bzw. der „vermieteten Immobilie“ bei Vermietern)

Der Modernisierungsbedarf ihrer Immobilie wird von über 60% der Besitzer mit „mittel“ bis „sehr hoch“ bewertet.



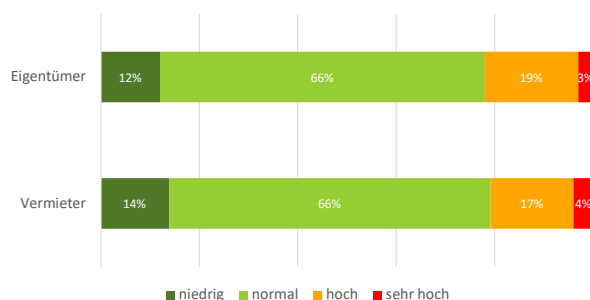
November 2025

Quelle: feedbaxx

2025: n = 2.146 Eigentümer, n = 302 Vermieter

3

Der Energieverbrauch wird dagegen wenig kritisch gesehen



Wie schätzen Sie den aktuellen Energieverbrauch Ihrer Wohnung/Ihres Hauses ein?
(bzw. der „vermieteten Immobilie“ bei Vermietern)

Den Energieverbrauch ihrer Immobilie schätzen aber nur gut ein Fünftel der Immobilienbesitzer als „hoch“ bis „sehr hoch“ ein.

Drei Fünftel des Gebäudebestands haben mit Energieklasse E oder schlechter nur Altbaustandard!



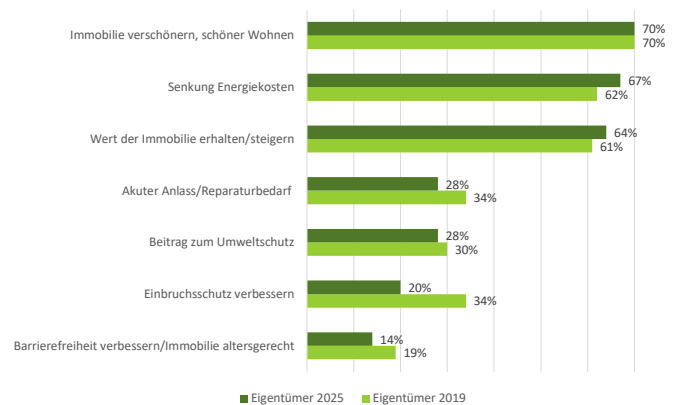
November 2025

Quelle: feedbaxx

2025: n = 2.146 Eigentümer, n = 302 Vermieter

4

Hauptmotive sind Komfort, Energiekosten und Werterhalt



Die Senkung der Energiekosten ist grundsätzlich zweitwichtigstes Motiv und in den letzten 5 Jahren sogar wichtiger geworden, barrierearmer Umbau verliert weiter.

Welche der folgenden möglichen Wünsche und Ziele spielen für Sie eine Rolle?
(Mehrfachauswahl möglich)



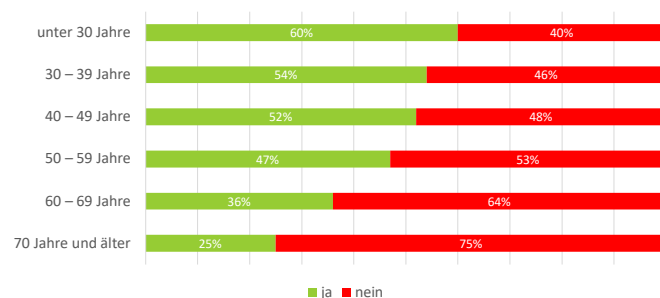
November 2025

Quelle: feedbaxx

Modernisierungsabsicht: n = 977 Eigentümer 2025

5

Modernisierungsabsicht für die nächsten 3 Jahre



Die Modernisierungsabsicht für die nächsten drei Jahre ist hoch.

Jenseits der 60 Jahre sinkt die Bereitschaft allerdings stark auf 36 %, ab 70 auf nur noch 25 %.

Planen Sie für die nächsten 3 Jahre eine Modernisierungsmaßnahme für diese Immobilie?



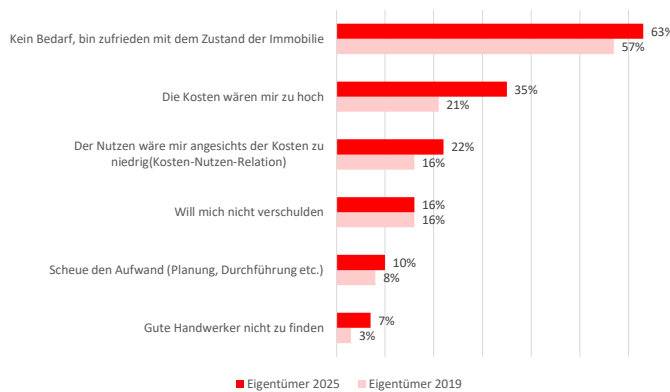
November 2025

Quelle: feedbaxx

2025: n = 2.146 Eigentümer, n = 302 Vermieter

6

Gründe der Selbstnutzer gegen eine Modernisierung



Gestiegene Kosten wirken hemmend, Handwerkermangel spielt nur noch eine Nebenrolle; ein geringes Kosten-Nutzen-Verhältnis ist vor allem für Vermieter (32 %) ein Gegenargument.

Welche der folgenden möglichen Gründe sprechen gegen eine Modernisierung? (Mehrfachauswahl möglich)



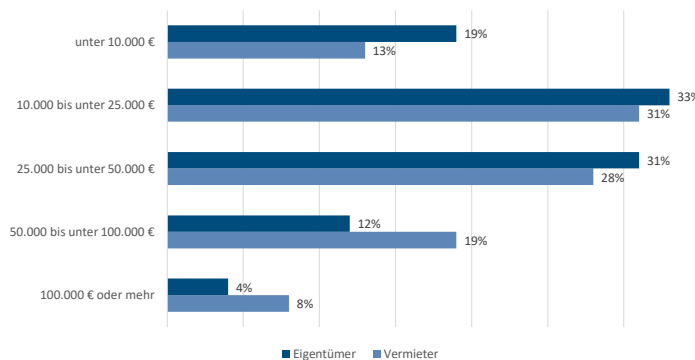
November 2025

Quelle: feedbaxx

Keine Modernisierungsabsicht: n = 1.169 Eigentümer

7

Rund die Hälfte der Befragten erwartet Kosten > 25.000 Euro



Vermieter rechnen mit deutlich höherem finanziellen Aufwand.

Mit welchen Gesamtkosten der Modernisierung rechnen Sie?



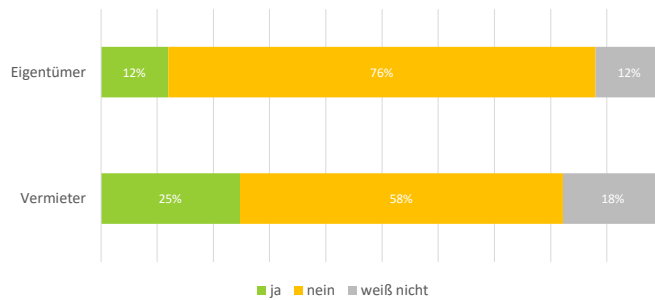
November 2025

Quelle: feedbaxx

Modernisierungsabsicht: n = 977 Eigentümer, n = 145 Vermieter

8

Bereitschaft zum Verkauf bei größerer Modernisierung



Bei Investitionskosten > 50 T€ denken vor allem Vermieter über einen Verkauf nach.

Angesichts der von Ihnen erwarteten Gesamtkosten: kommt für Sie in Frage, auf die Modernisierung zu verzichten und stattdessen ihre Immobilie zu veräußern?



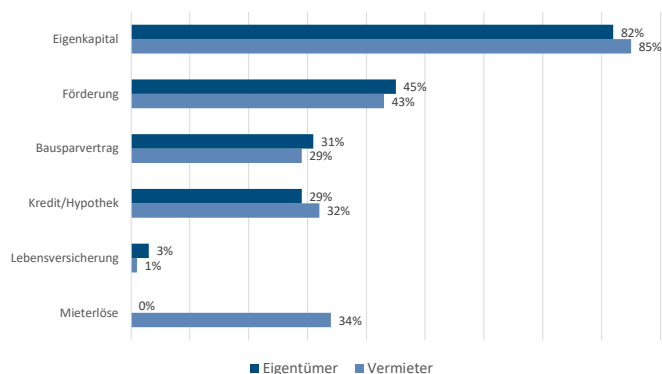
November 2025

Quelle: feedbaxx

Modernisierungsabsicht UND Erw. Gesamtkosten 50+ T€: n = 163 Eigentümer, n = 40 Vermieter

9

Finanzierungsquellen für die Modernisierung



Niedriger Zins und geringe monatliche Belastung sind die wichtigsten Anforderungen an Fremdmittel.

Wie wollen Sie die geplante Modernisierung finanzieren? (Mehrfachauswahl möglich)



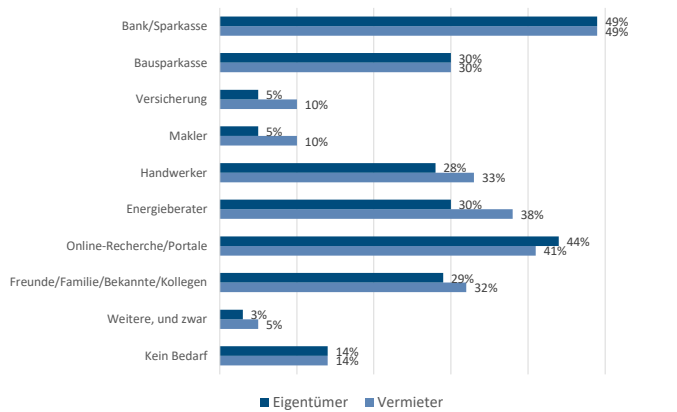
November 2025

Quelle: feedbaxx

Modernisierungsabsicht: n = 977 Eigentümer, n = 145 Vermieter

10

Wichtigste Informationsquellen für Finanzierung & Förderung



Vielfältige Informationsquellen werden genutzt.

An wen wenden Sie sich, wenn es um Fragen und Förderung von Modernisierungen geht?
(Mehrfachauswahl möglich)



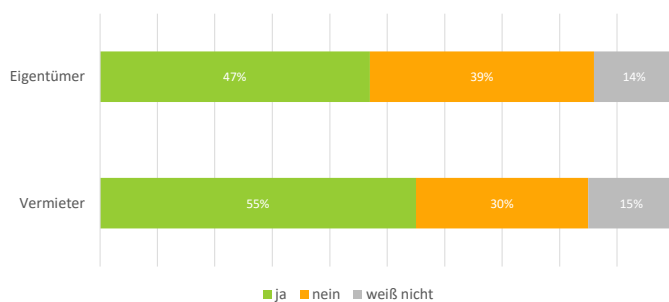
November 2025

Quelle: feedback

Modernisierungsabsicht: n = 977 Eigentümer, n = 145 Vermieter

11

Makler sind bei der Immobilienbewertung gefragt



Rund die Hälfte der Immobilienbesitzer würde einen Makler zur Wertermittlung einbeziehen.

Können Sie sich vorstellen, einen qualifizierten und vertrauenswürdigen Makler (z.B. der Sparkassen-Finanzgruppe) einzubeziehen, um abzuschätzen, wie sich eine grundlegende Modernisierung oder Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie auswirkt?



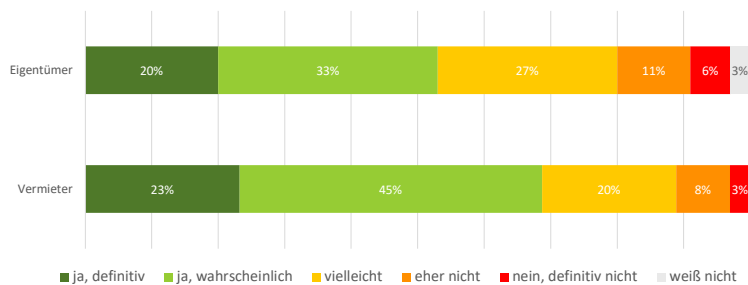
November 2025

Quelle: feedback

Modernisierungsabsicht UND Erw. Gesamtkosten 50+ T€: n = 163 Eigentümer, n = 40 Vermieter

12

Absicht, einen Energieberater für die Modernisierung hinzuzuziehen



Energieberater genießen hohes Vertrauen, vor allem auch bei Vermietern.

Wenn Sie an Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. Wärmedämmung oder den Austausch Ihrer Heizungsanlage denken – würden Sie bei einer solchen Maßnahme einen Energieberater hinzuziehen?



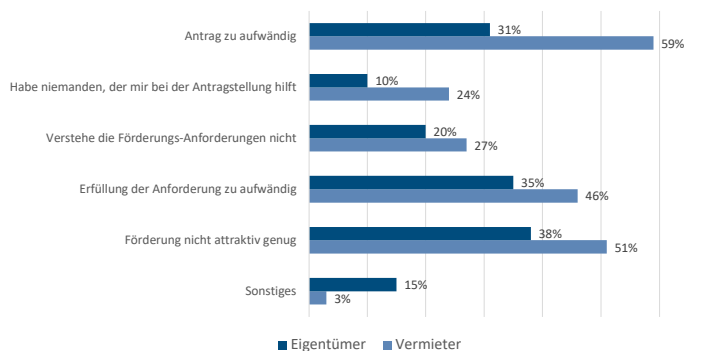
November 2025

Quelle: feedbaxx

Modernisierungsabsicht: n = 977 Eigentümer, n = 145 Vermieter

13

Gründe eine Förderung nicht in Anspruch nehmen zu wollen



Eigentümer – und noch stärker – Vermieter empfinden die Förderung als nicht attraktiv genug, scheuen den Aufwand eines Förderantrags bzw. die Erfüllung entsprechender Bedingungen.

Aus welchen Gründen können Sie sich eher nicht vorstellen, eine Förderung in Anspruch zu nehmen?
(Mehrfachauswahl möglich)



November 2025

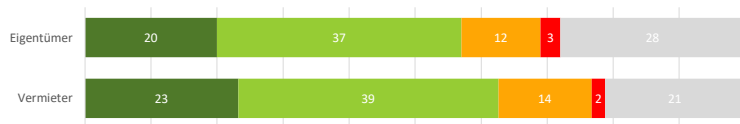
Quelle: feedbaxx

Keine Absicht, eine Förderung in Anspruch zu nehmen: n = 330 Eigentümer, n = 37 Vermieter

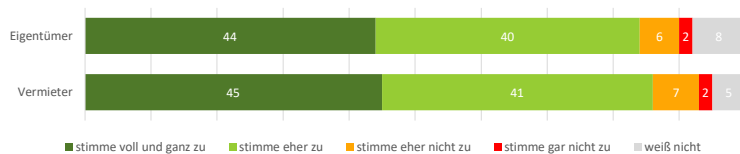
14

Bestandsimmobilien werden gegenüber Neubau benachteiligt

„Ich habe den Eindruck, dass es für Neubauten bessere Förderungen gibt als für schon bestehende Gebäude.“



„Modernisierungsmaßnahmen für ältere Immobilien sollten deutlich stärker gefördert werden.“



■ stimme voll und ganz zu ■ stimme eher zu ■ stimme eher nicht zu ■ stimme gar nicht zu ■ weiß nicht

Wie stark würden Sie den folgenden Aussagen zustimmen?

Die Befragten sind der Ansicht, Neubauten würden stärker gefördert als Bestandsimmobilien und fordern entsprechend deren Gleichstellung.



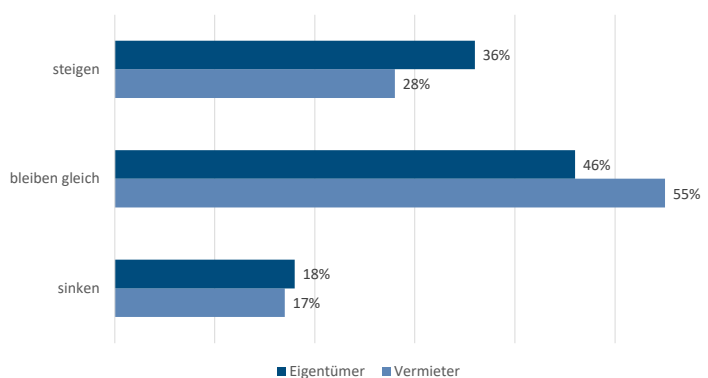
November 2025

Quelle: feedback

2025: n = 2.146 Eigentümer, n = 203 Vermieter

15

Erwartete Zinsentwicklung in den kommenden 3 Jahren



■ Eigentümer ■ Vermieter

Die Zinsen werden aus meiner Sicht in den nächsten 3 Jahren eher ...

Mit sinkenden Zinsen rechnet nur eine Minderheit.



November 2025

Quelle: feedback

Modernisierungsabsicht: n = 977 Eigentümer, n = 145 Vermieter

16

Originalaussagen: Wünsche an Politik und Finanzierer

1

Klare Ansagen. Klare Aussagen. Keine falschen Versprechungen. Beständigkeit und Verlässlichkeit. Bessere Informationen zu aktuellen Förderungen. Bessere Förderung bestehender Gebäude.

2

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen, der Erwerb eines Zuhauses sollte für den Durchschnittsbürger möglich sein.

3

Verlässliche stabile Rahmenbedingungen, kein jährlich wechselnder Förderwahnsinn mit komplizierten Antragsszenarien, deutlich schnellere Bearbeitungszeiten.

4

Aufhören, die privaten Vermieter als Bösewichte darzustellen und das politische Versagen an die Vermieter durchzureichen. Vermieter werden politisch dämonisiert.

LBS

17

Kontakt

LBS NordWest
Dr. Christian Schröder
Unternehmenskommunikation

Himmelreichallee 40
48149 Münster

☎ 0251 412 5125

📠 0171 76 110 93

✉ christian.schroeder@lbs-nw.de

Feedbaxx GmbH
Ralf Mackes
Geschäftsführer

Duisburger Straße 19
40477 Düsseldorf

☎ 0211 987 408-20

📠

✉ ralf.mackes@feedbaxx.com

LBS

18