



Mit aller Energie!

Hintergründe & Perspektiven zur energetischen Gebäudesanierung

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Leiter Kompetenzfeld Immobilienökonomik

Berlin, 25. Januar 2012

Kompetenzfeld Immobilienökonomik

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) ist das größte private Wirtschaftsforschungsinstitut in Deutschland

Die Immobilienökonomik ist eines von elf Kompetenzfeldern im IW Köln

- ▶ Analyse der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienmärkte, insbesondere im Zusammenspiel mit den Finanzmärkten
- ▶ Untersuchung von strukturellen Veränderungen und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Weitere Informationen: www.immobilienoekonomik.de

Inhalt

Hintergrund

Der Markt für energetische Sanierungen

Hindernisse und Fehlanreize

Politische Handlungsempfehlungen

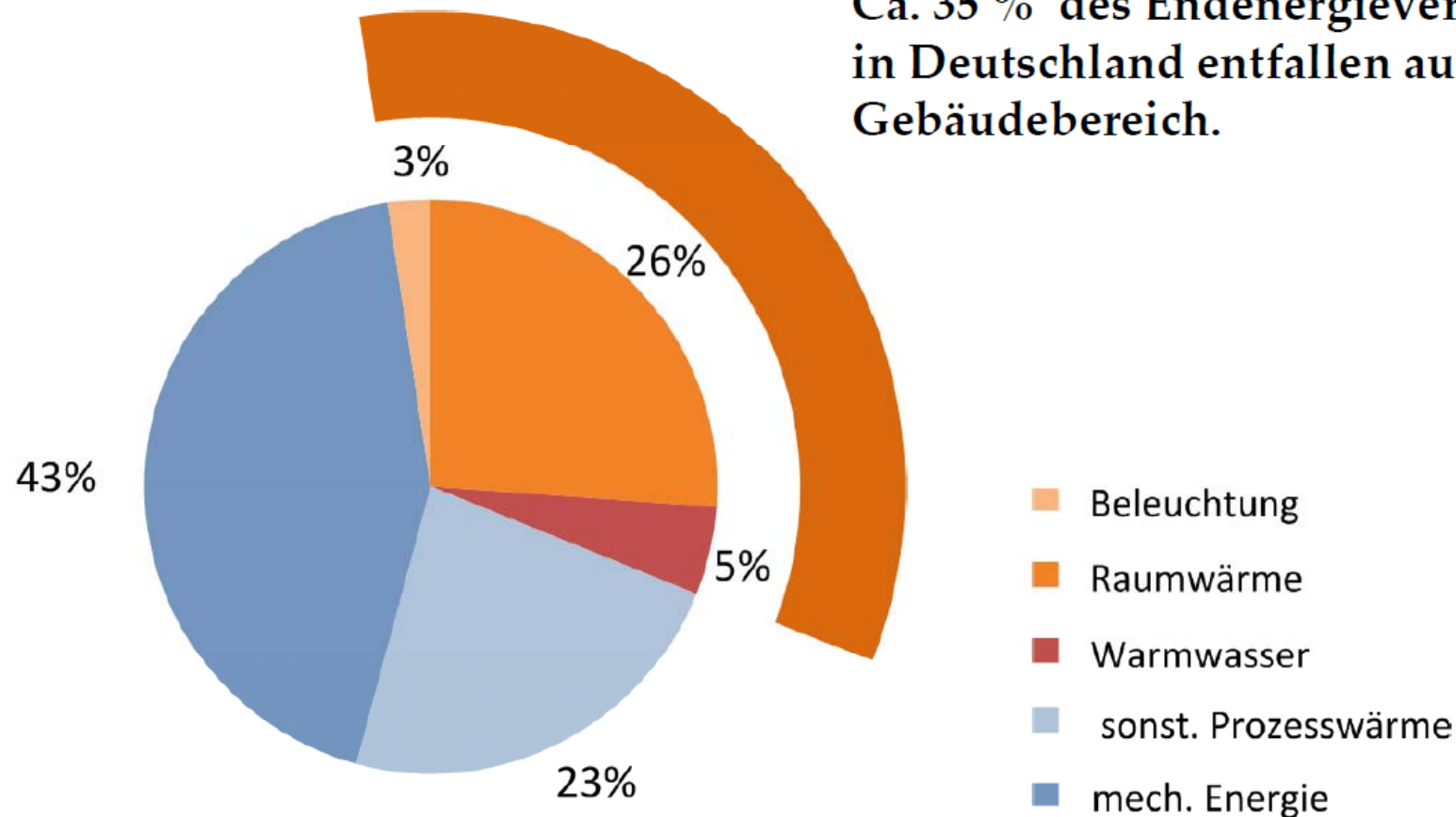
Schlussfolgerungen

Strategische Ziele

- ▶ **Reduktionsziele der Bundesregierung:**
 - ▶ **Insgesamt (CO₂): minus 40 % bis 2020; minus 80 % bis 2050 (Basisjahr: 1990)**
 - ▶ **Gebäudesektor (Primärenergieverbrauch): minus 20 % bis 2020; minus 80 % bis 2050 (Basisjahr: 2008)**
- ▶ **Der Gebäudesektor ist für ein Drittel der Gesamtemissionen verantwortlich.**
- ▶ **Gebäudesanierung ist ein wichtiger Baustein der Energiepolitik.**
- ▶ **Effiziente Gebäude mindern die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern und Atomenergie.**
- ▶ **Deutschland wird unabhängiger von anderen Ländern.**

Beitrag des Gebäudesektors zu Klimaschutzziele

Ca. 35 % des Endenergieverbrauchs
in Deutschland entfallen auf den
Gebäudebereich.



Quelle: Dena 2010

Herausforderung Wohnungswirtschaft

- ▶ Im Wohnungsbau typischerweise lange Investitionszyklen
- ▶ Amortisationszeiten sind oft lang
- ▶ Qualität spielt im Vergleich zum Preis eine geringere Rolle als im Gewerbeimmobilienmarkt
 - ▶ Gerade sozial schwächere Schichten leben in älteren Gebäuden
 - ▶ Konflikt zwischen Umweltpolitik und Sozialpolitik
- ▶ Probleme vor allem in strukturschwachen Regionen
- ▶ Mieter und Eigentümer haben unterschiedliche Zeithorizonte
- ▶ Fehlendes Wissen über „optimale“ Sanierung

Inhalt

Hintergrund

Der Markt für energetische Sanierungen

Hindernisse und Fehlanreize

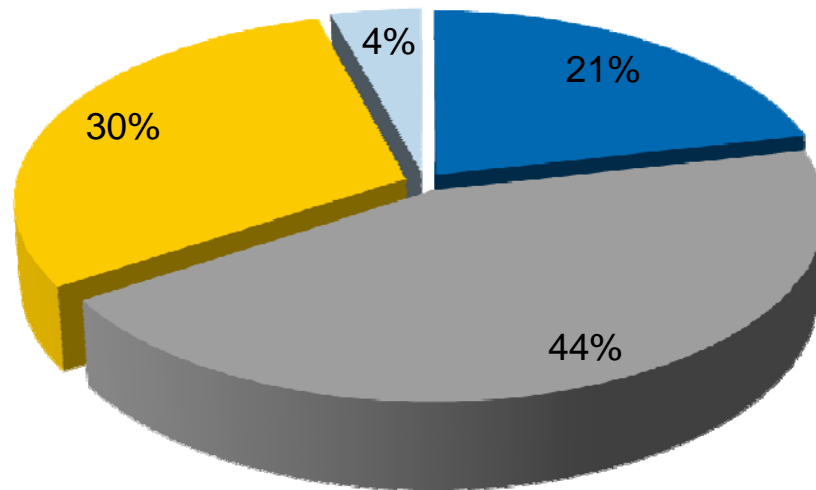
Politische Handlungsempfehlungen

Schlussfolgerungen

Bestandsstruktur in Deutschland

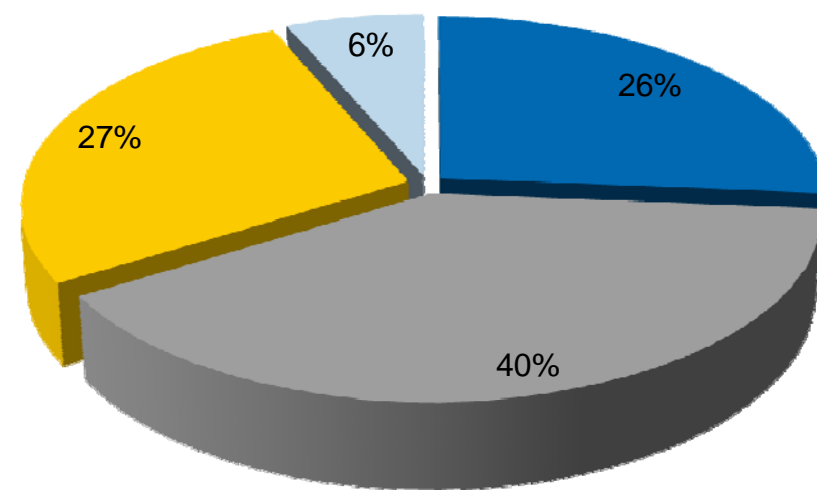
Rund zwei Drittel vor 1979 (1. Wärmeschutzverordnung) errichtet

Wohnungen



■ vor 1948 ■ 1949 – 1978
■ 1979 – 2001 ■ 2002 – 2009

Gebäude

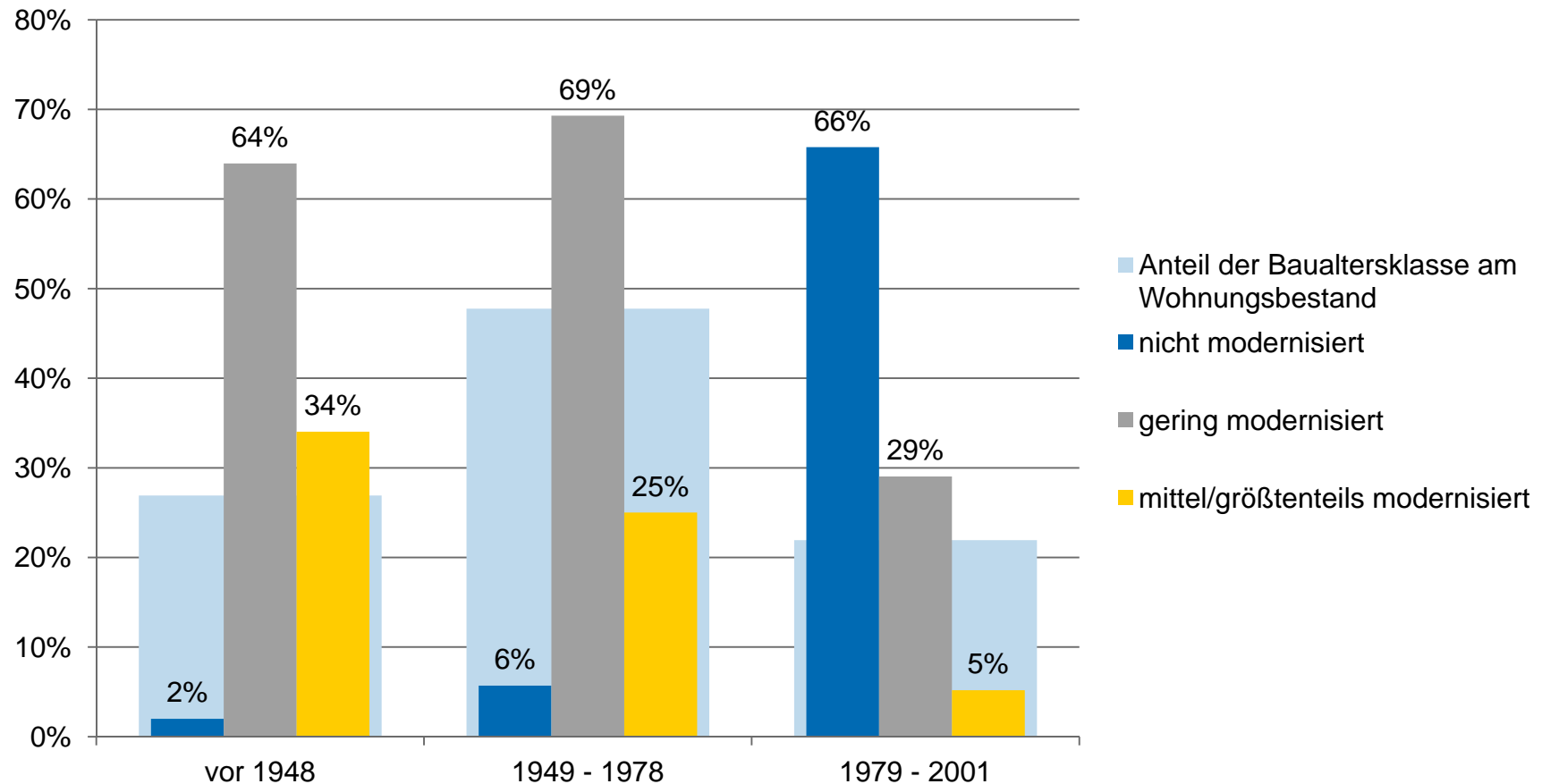


■ vor 1948 ■ 1949 – 1978
■ 1979 – 2001 ■ 2002 – 2009

Quelle: IWU Gebäudetypologie 2011

Zustand der Mehrfamilienhäuser (bis 12 WE)

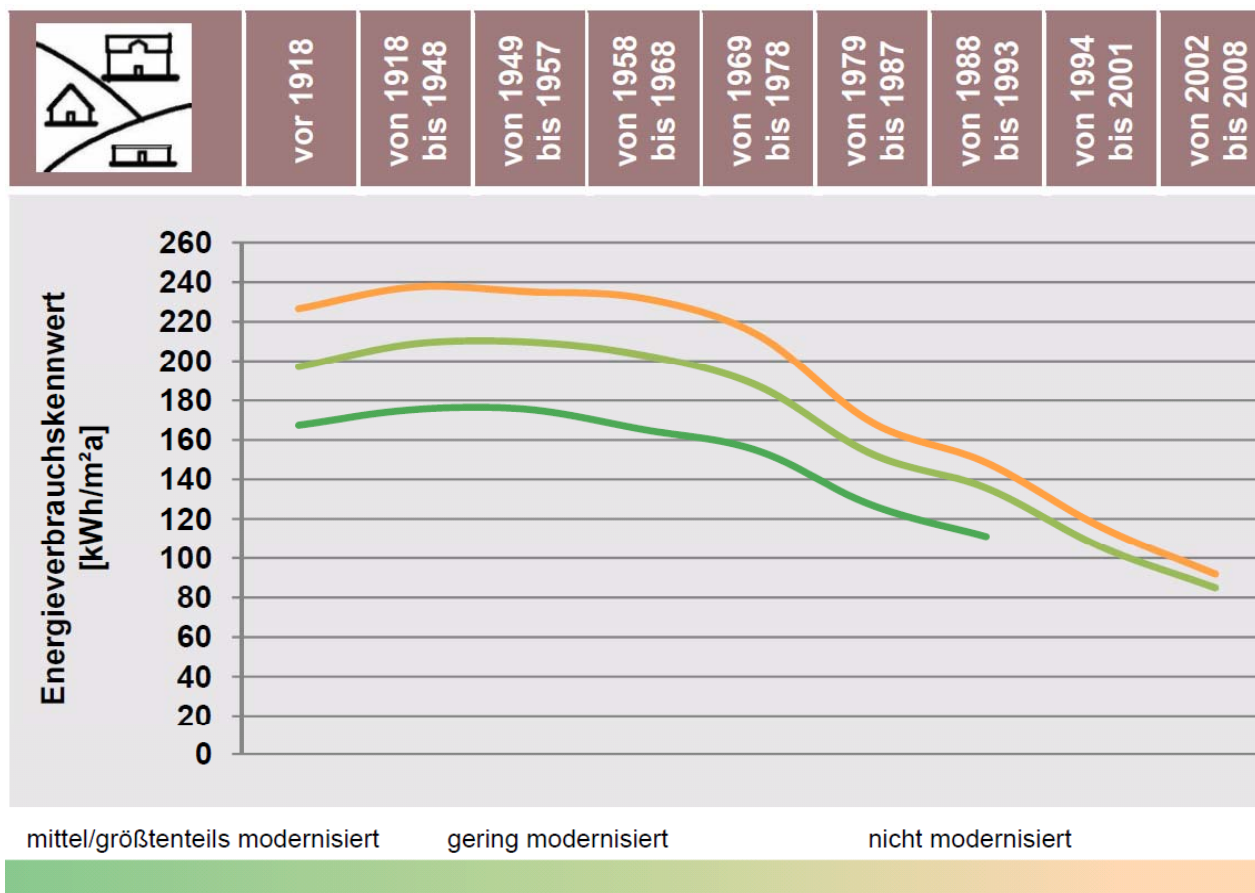
Bestand bis 2001: 16,5 Mio. Wohnungen



Quelle: ARGE (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.) 2011

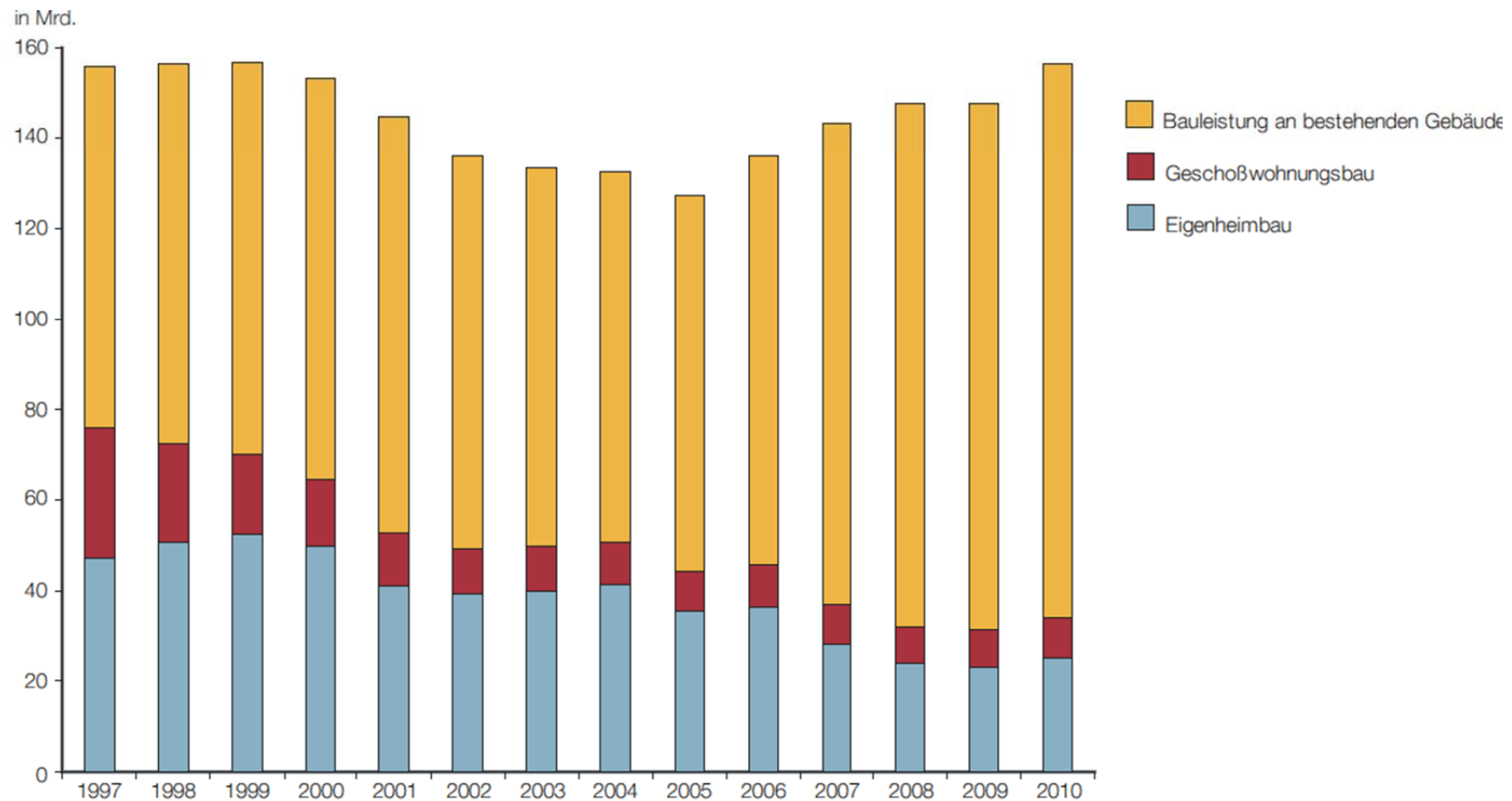
Energieverbrauch der Mehrfamilienhäuser

Differenziert nach Modernisierungszustand und Baualtersklasse



Quelle: ARGE (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.) 2011

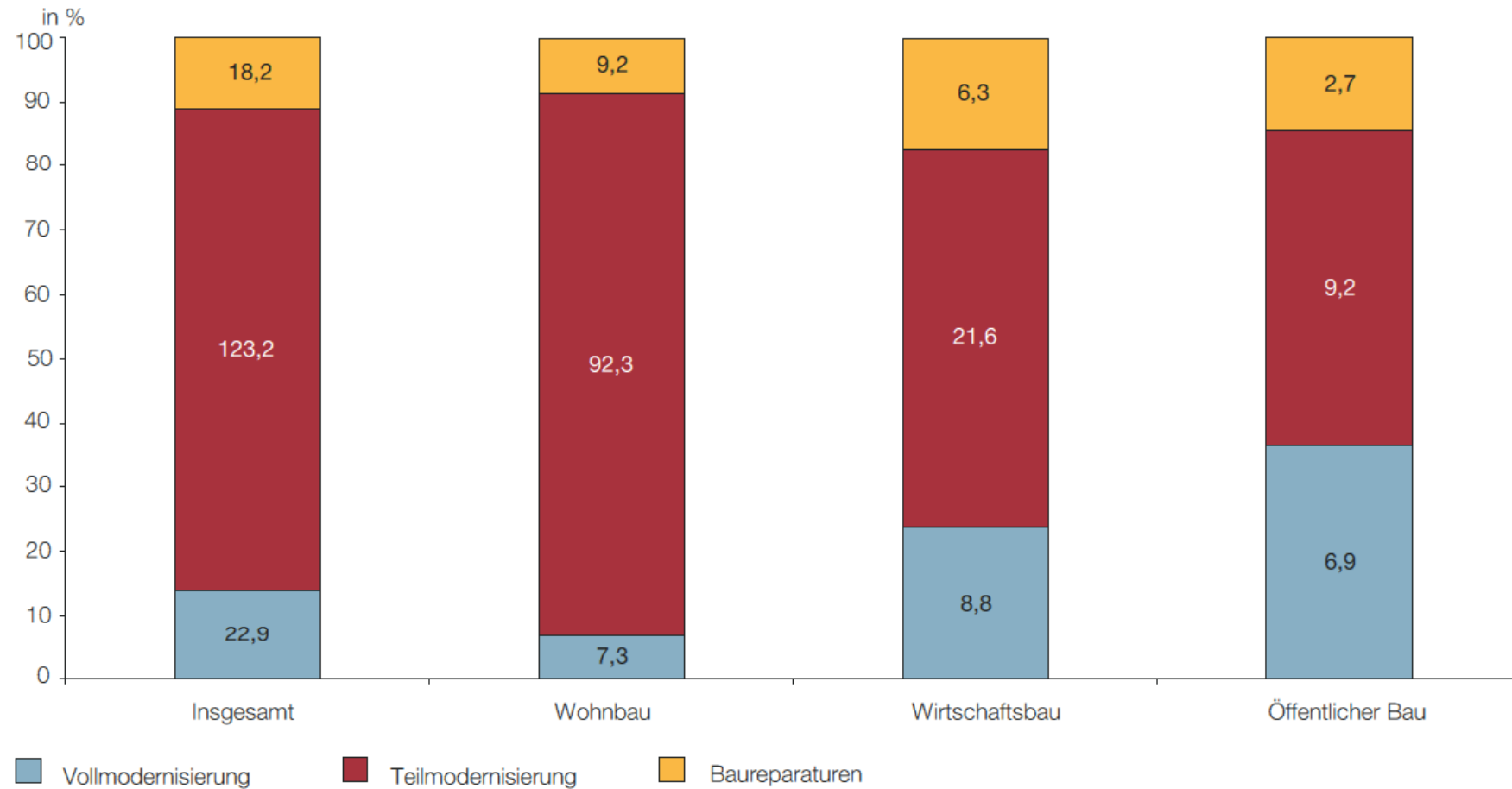
Bestandsinvestitionen werden noch wichtiger



Quelle: DIW; eigene Darstellung

Teilmodernisierungen vorherrschend

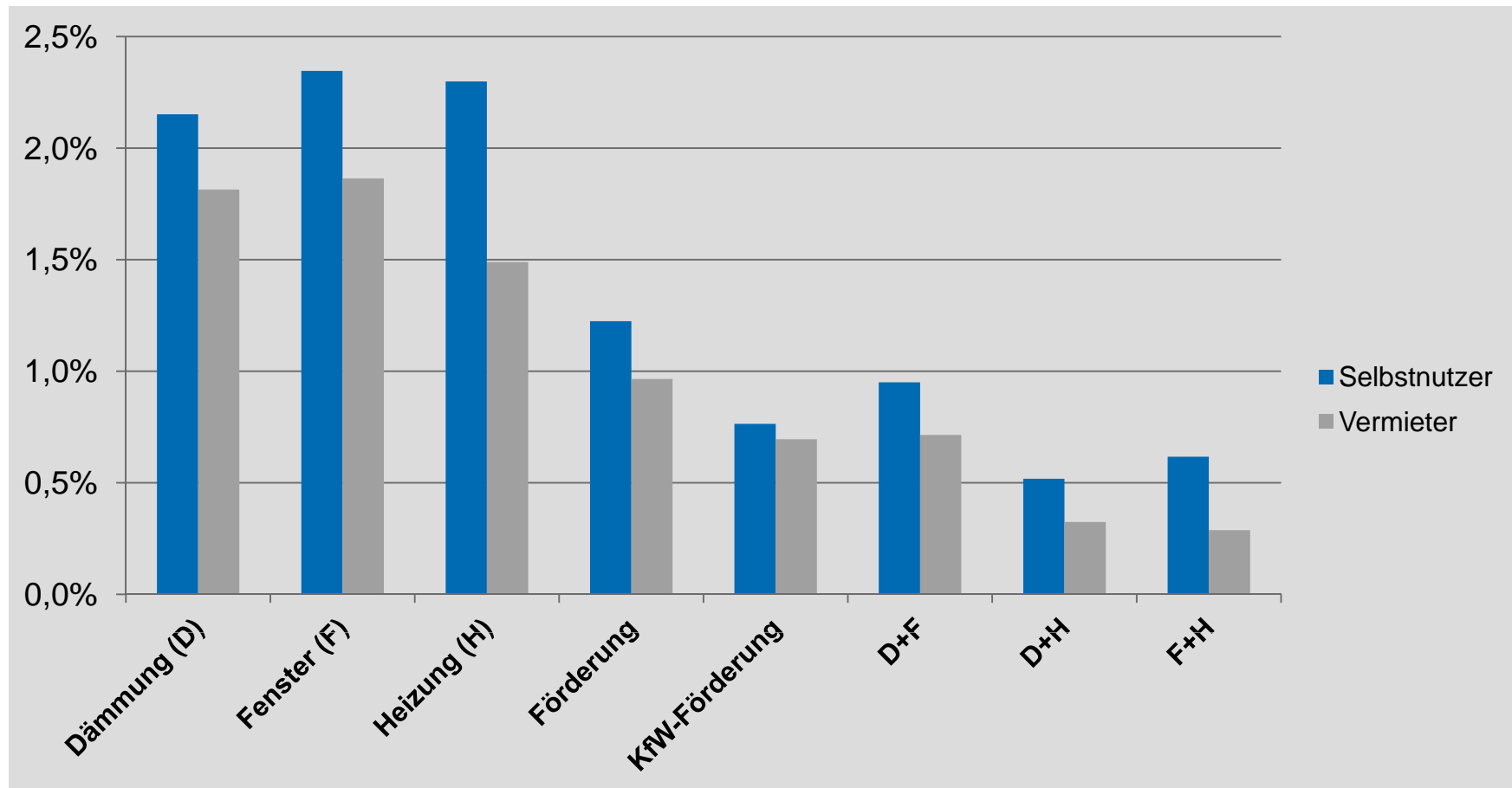
Angaben in Mrd. Euro



Quelle: Heinze GmbH; eigene Darstellung

Selbstnutzer sanieren häufiger

Jährliche Sanierungsgeschwindigkeit (in % des Bestandes bis 2004)



Quelle: Datenbasis Gebäudebestand (IWU / BEI 2010)

Inhalt

Hintergrund

Der Markt für energetische Sanierungen

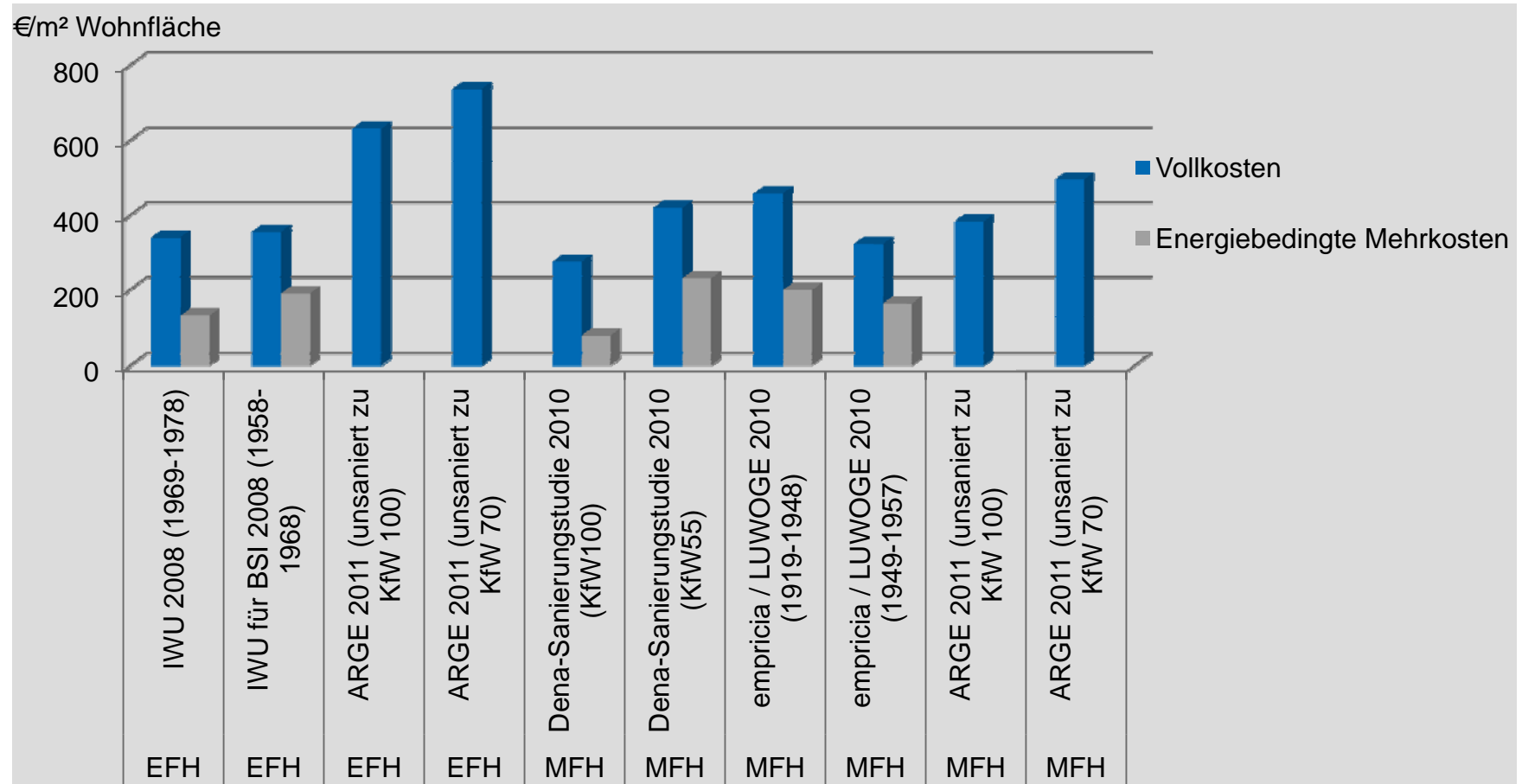
Hindernisse und Fehlanreize

Politische Handlungsempfehlungen

Schlussfolgerungen

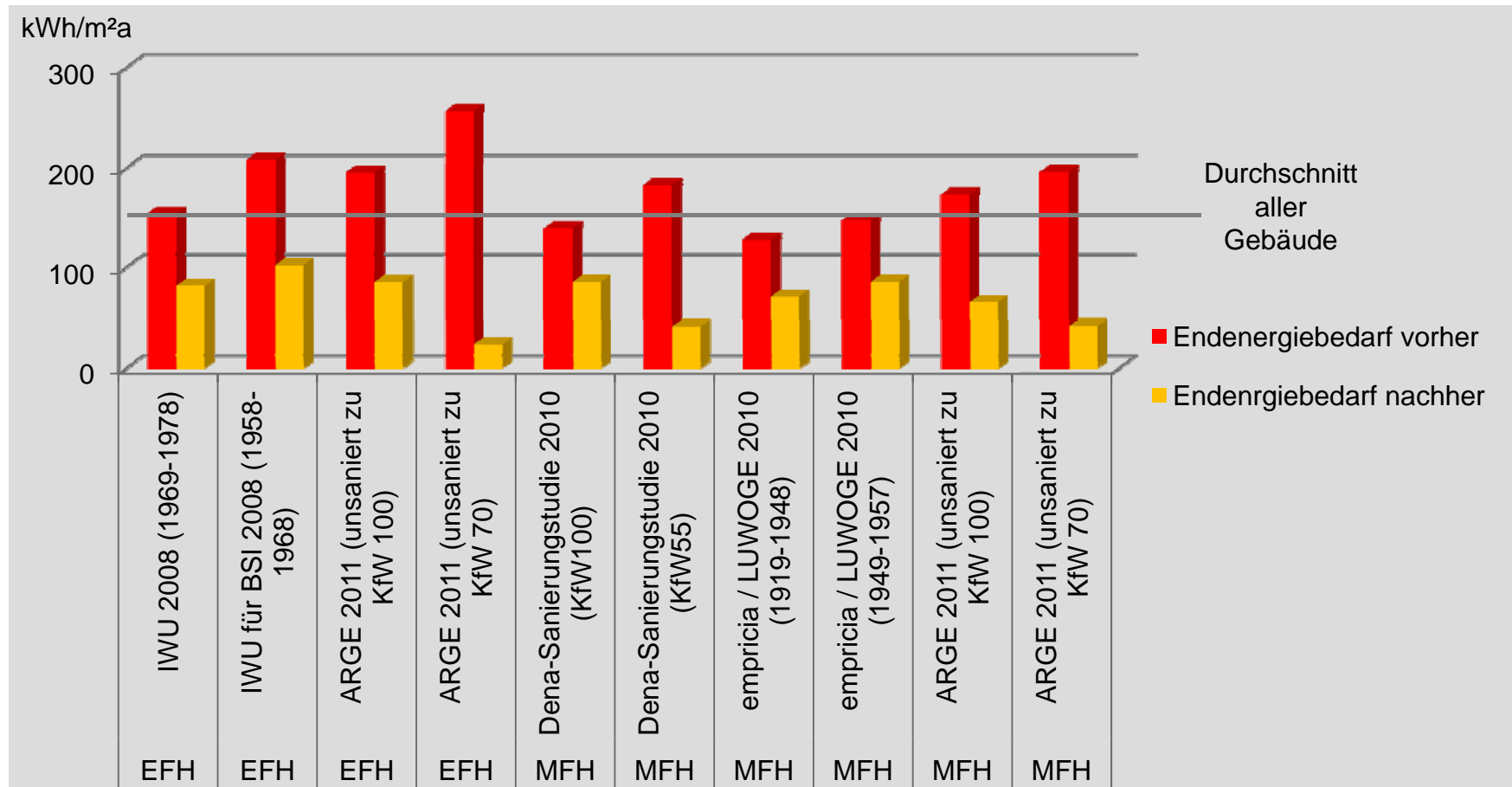
Sehr hohe Sanierungskosten

Übersicht aktueller Studien zu Modernisierungskosten



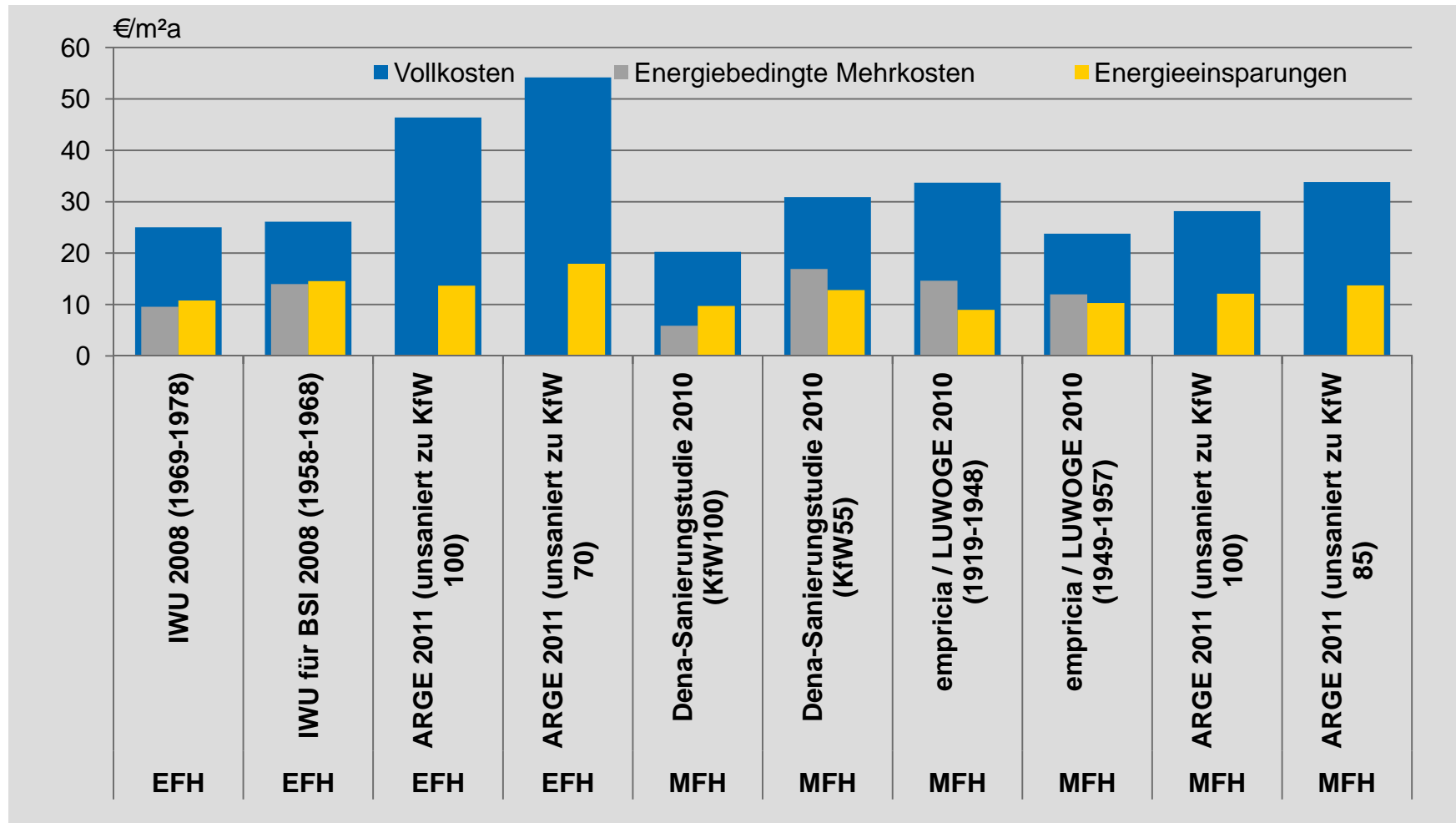
Geringere Energieeinsparungen als erhofft

Übersicht aktueller Studien zu Energieeinsparungen

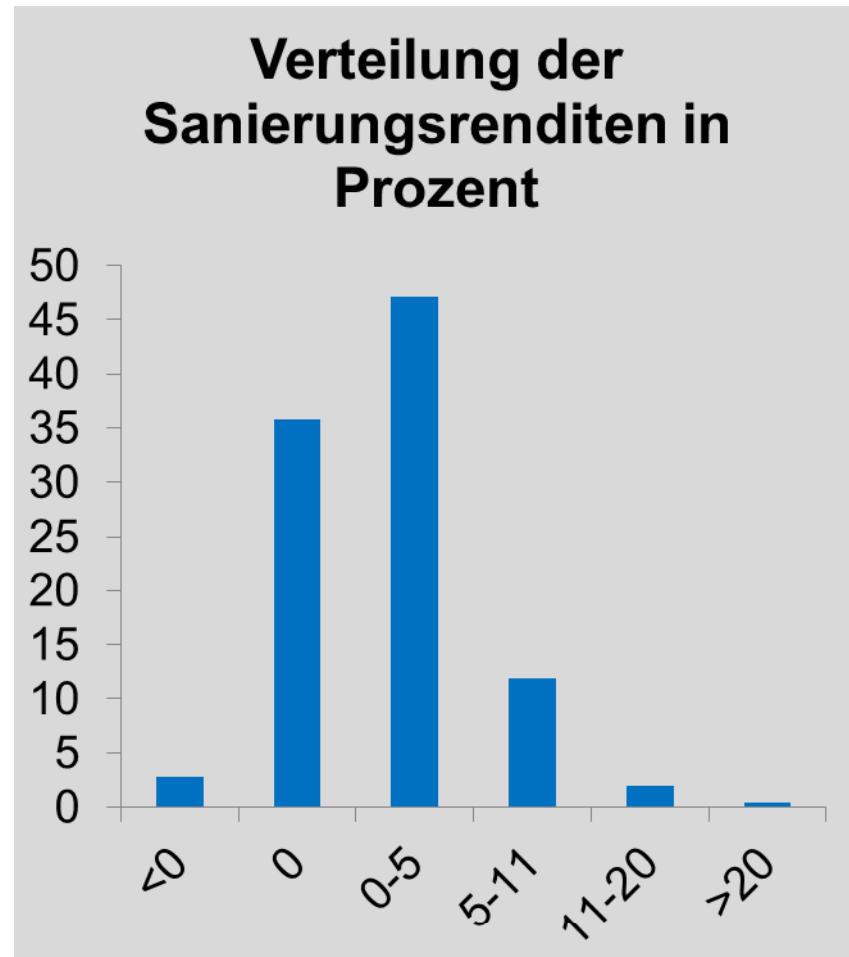
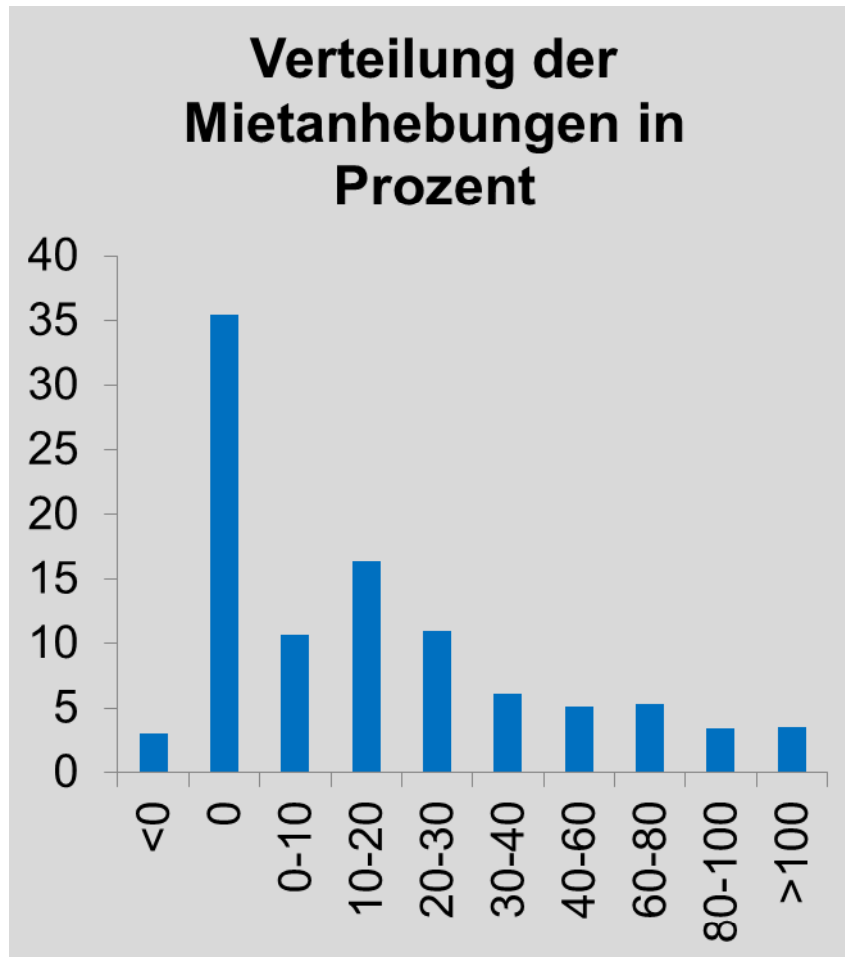


Energetische Sanierungen lohnen sich selten

Übersicht aktueller Studien (Annualisierte Kosten & Einsparungen)



Vermieter-Mieter-Dilemma



Quellen: KfW, IW Köln

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Mit aller Energie! Hintergründe & Perspektiven zur energetischen Gebäudesanierung, 25.01.2012

Steuerliche Fehlanreize

Derzeit müssen umfangreiche Sanierungen über 50 Jahre abgeschrieben werden

- ▶ Kleine Sanierungen (Teilsanierungen) können als Erhaltungsaufwand sofort abgeschrieben werden
- ▶ Starke Anreize, nur wenig zu sanieren
- ▶ Auch der Ersatzneubau wird diskriminiert

Der Vorschlag der Bundesregierung (Sonder Afa für Sanierungen über 10 Jahre) hätte die Fehlanreize vermindert

Inhalt

Hintergrund

Der Markt für energetische Sanierungen

Hindernisse und Fehlanreize

Politische Handlungsempfehlungen

Schlussfolgerungen

Langfristige Förderstrategie notwendig

Abgestimmter Mix aus Förderprogrammen und Steuervorteilen

- ▶ Energiewende verlangt auch politische Umsetzung
- ▶ Steuerliche Anreize (Beschleunigte Abschreibung oder Abzug als Sonderausgaben i.H.v. 10 % p.a.) sind richtig, müssen aber mit KfW-Förderung sinnvoll abgestimmt werden .
- ▶ KfW-Kreditvariante des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms sollte auch mit Nutzung von Steuervorteilen kombiniert werden dürfen, damit auch umfangreiche Sanierungen (die größere Kreditaufnahmen erfordern) von einkommensschwächeren Haushalten durchgeführt werden können.
- ▶ Verstetigung und Vereinheitlichung der vielen Förderprogramme der Länder, Kommunen und Energieversorger dringend erforderlich!

Abbau von Hemmnissen im Mietrecht

Verringerung des Vermieter-Mieter-Dilemmas

- ▶ Aufnahme des Tatbestands „Energetische Modernisierung“ in das BGB
- ▶ Ausweitung der Duldungspflicht (für verpflichtende EnEV-Maßnahmen)
- ▶ Reform des Mieterhöhungsrechts
 - ▶ 11%-Umlagegrenze zu unflexibel
 - ▶ Heizkosteneinsparungen (Bruttowarmmietenkonzept) und Mietenniveau müssen miteinbezogen werden
 - ▶ Einführung eines bruttowarmmieten-neutralen Mietzuschlags
 - ▶ Vermeidung von Mietanhebungen über der Kappungsgrenze

Erhöhung der Markttransparenz

... für Staat, Vermieter und Mieter

- ▶ Voraussetzung für rationale Entscheidungen sind Informationen
- ▶ Mieter und Vermieter kennen den energetischen Zustand ihrer Gebäude oftmals nicht
- ▶ Der Energieausweis konnte sich nicht durchsetzen
 - ▶ Verbrauchsausweis hängt von den Nutzern ab
 - ▶ Bedarfsausweis ist sehr fehleranfällig
- ▶ Wichtig ist eine nachvollziehbare und einheitliche Erfassung des Energieverbrauchs

Inhalt

Hintergrund

KfW / IW – Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Sanierungsrenditen und Einflussfaktoren

Politische Handlungsempfehlungen

Schlussfolgerungen

Zusammenfassung

- ▶ **Der Gebäudesektor ist für die Klima- und Energiepolitik von großer Bedeutung**
- ▶ **Bestandsinvestitionen wurden ausgeweitet, allerdings wird nur zum Teil energetisch und umfänglich saniert**
- ▶ **Die Potenziale können nur mit großen Anstrengungen gehoben werden**
- ▶ **Die Politik muss**
 - ▶ **den Politikrahmen verstetigen (langfristige Förderstrategie aus KfW-Förderung und Steuervorteilen)**
 - ▶ **Bestehende Hemmnisse abbauen (Mietrechtsnovelle)**
 - ▶ **die Entscheidungsgrundlagen verbessern (Markttransparenz)**



Kontakt:

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Kompetenzfeld Immobilienökonomik

Tel.: 0221-4981 741

Email: voigtlaender@iwkoeln.de

www.immobilienoekonomik.de