

Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft

Dr. Michael Voigtländer, Forschungsstelle Immobilienökonomik

Köln, 09. September 2008

Agenda

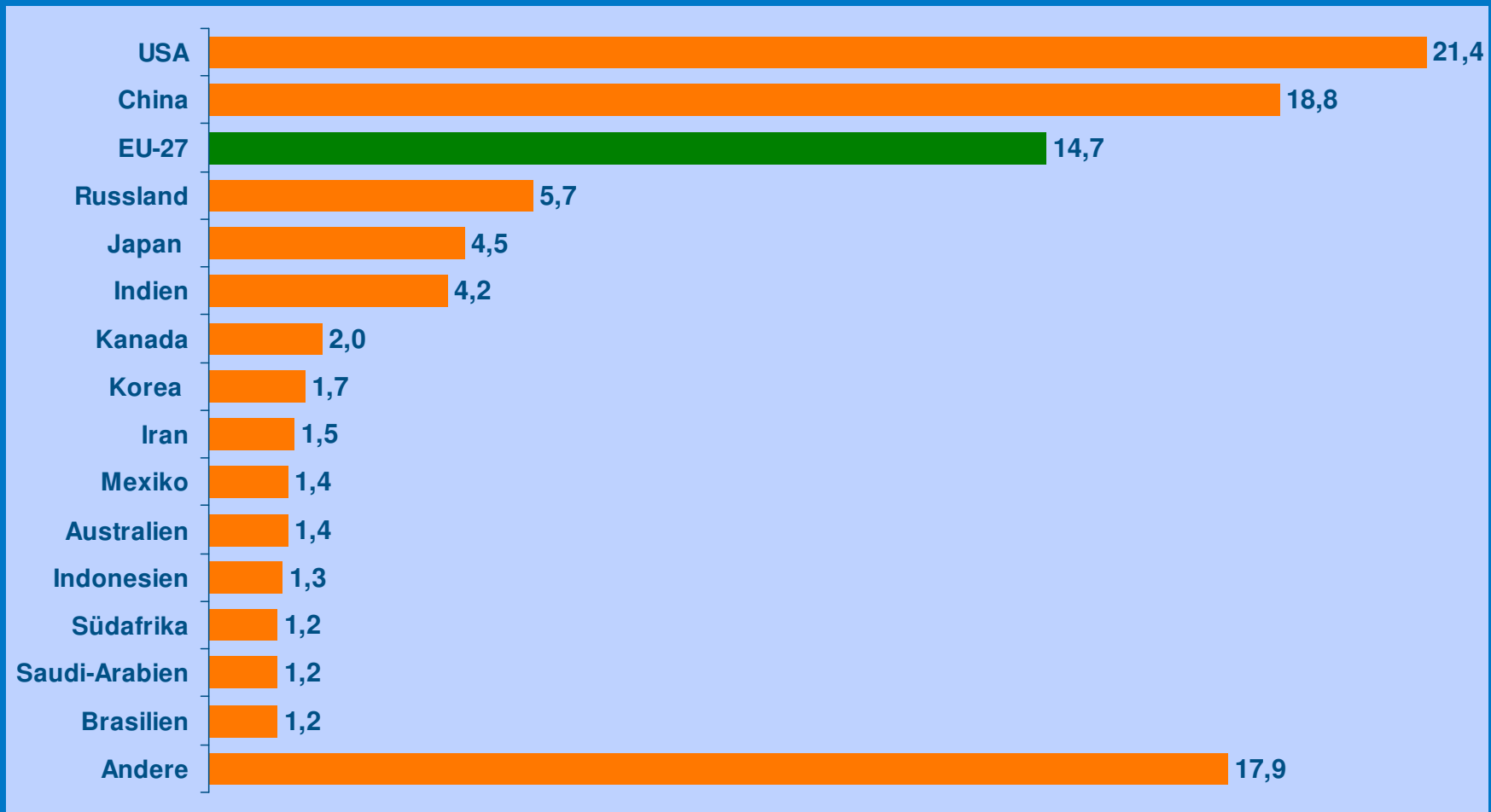
- **Hintergrund**
- Vermeidungspotenziale im Gebäudesektor
- Ökonomische Hindernisse
- Regulatorische Hindernisse und Informationsdefizite
- Schlussfolgerung

Forschungsstelle Immobilienökonomik

- Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) ist das größte private Wirtschaftsforschungsinstitut in Deutschland
- Im Jahr 2005 Gründung der Forschungsstelle Immobilienökonomik mit Hilfe externer Sponsoren
- Ziele:
 - Analyse der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienmärkte, insbesondere im Zusammenspiel mit den Finanzmärkten
 - Wissenschaftliche Begleitung des Strukturwandels in der Immobilienwirtschaft
- Weitere Informationen: www.immobilienoekonomik.de

Klimaschutz als ein globales Problem ...

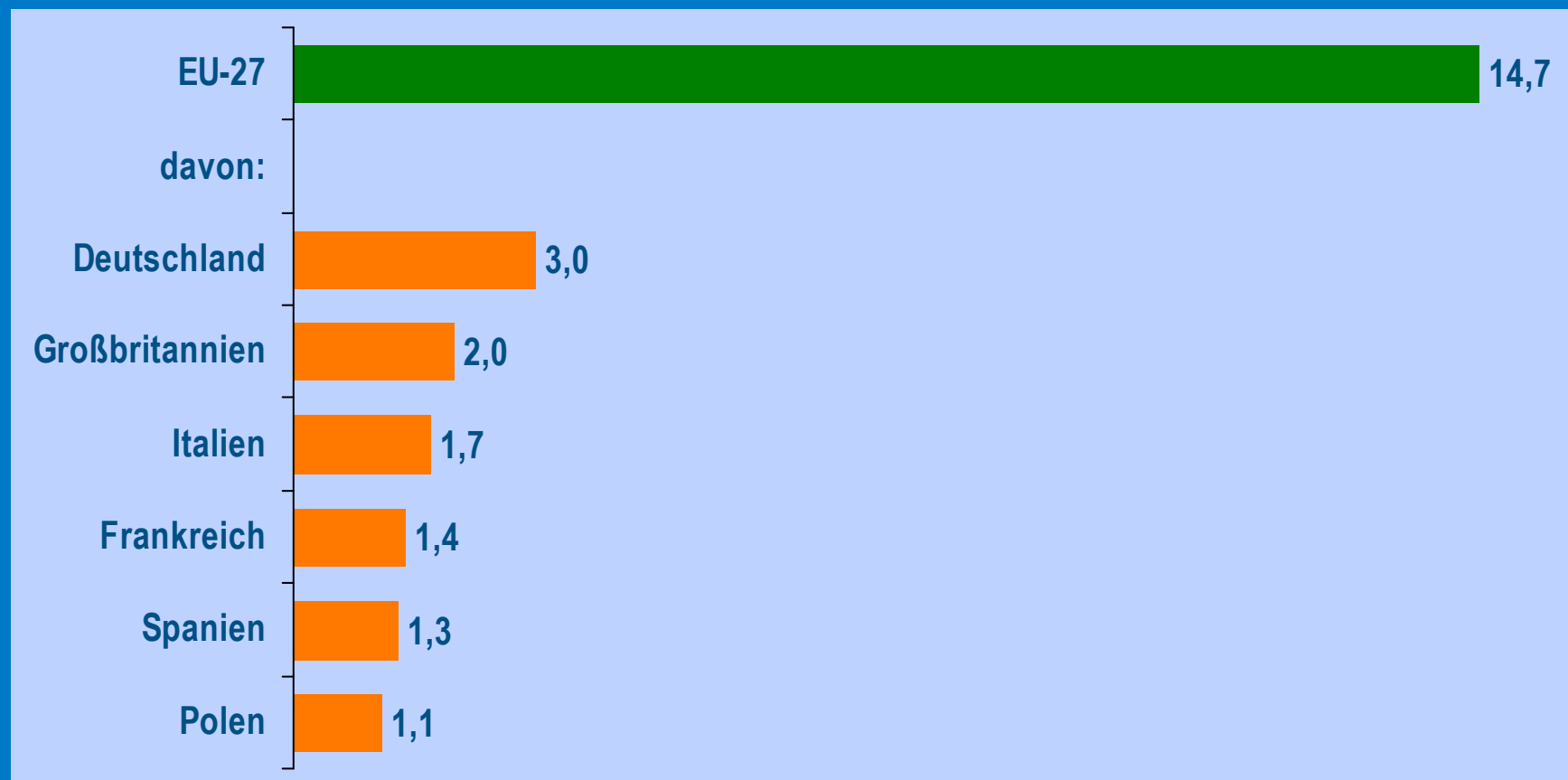
Anteil am weltweiten CO₂-Ausstoß aus Verbrennungsprozessen (2005), in Prozent



Quelle: IEA

... mit europäischen Akteuren ...

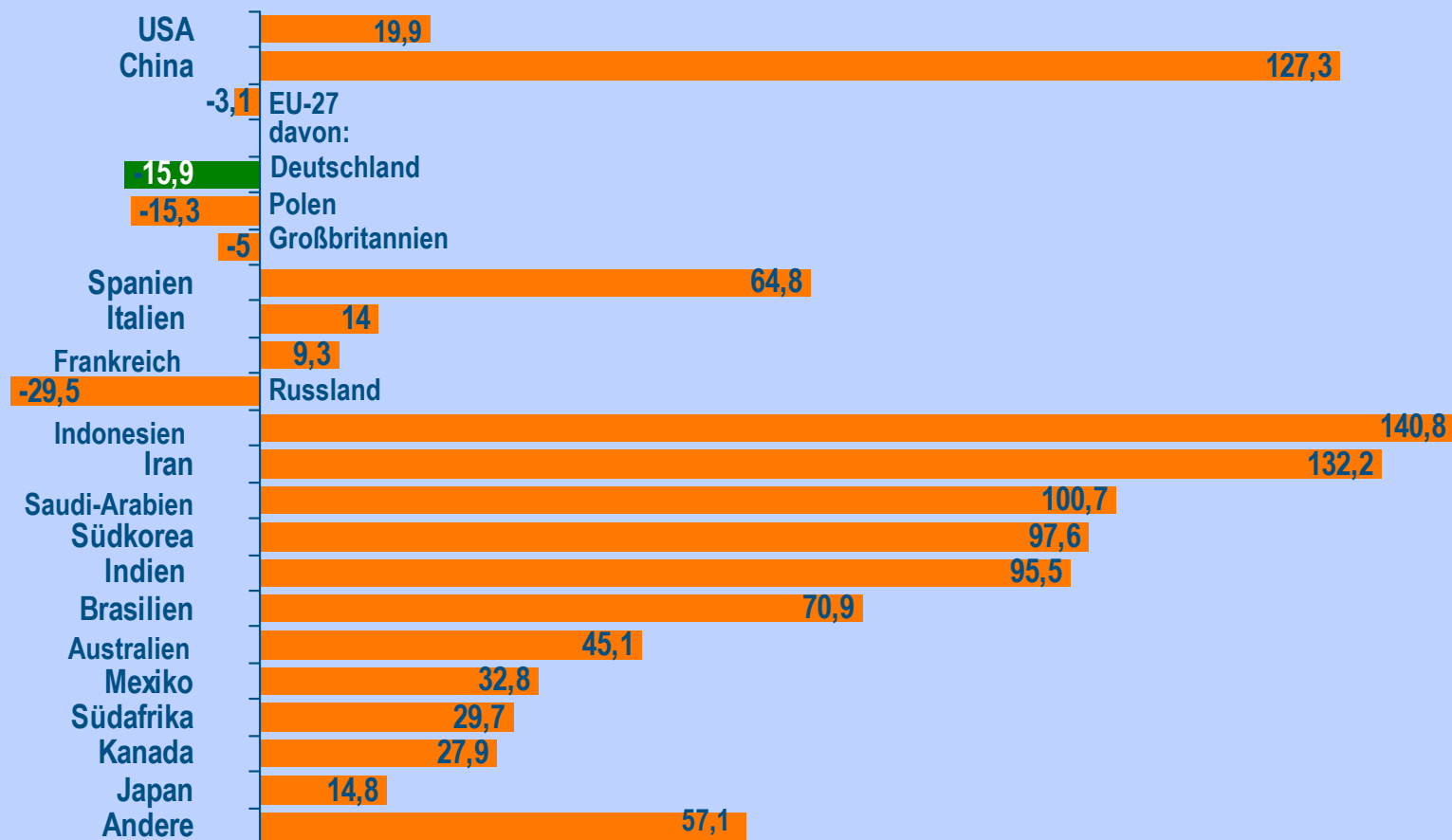
Anteil am weltweiten CO₂-Ausstoß aus Verbrennungsprozessen (2005), in Prozent



Quelle: IEA

... bisher ohne globale Lösung

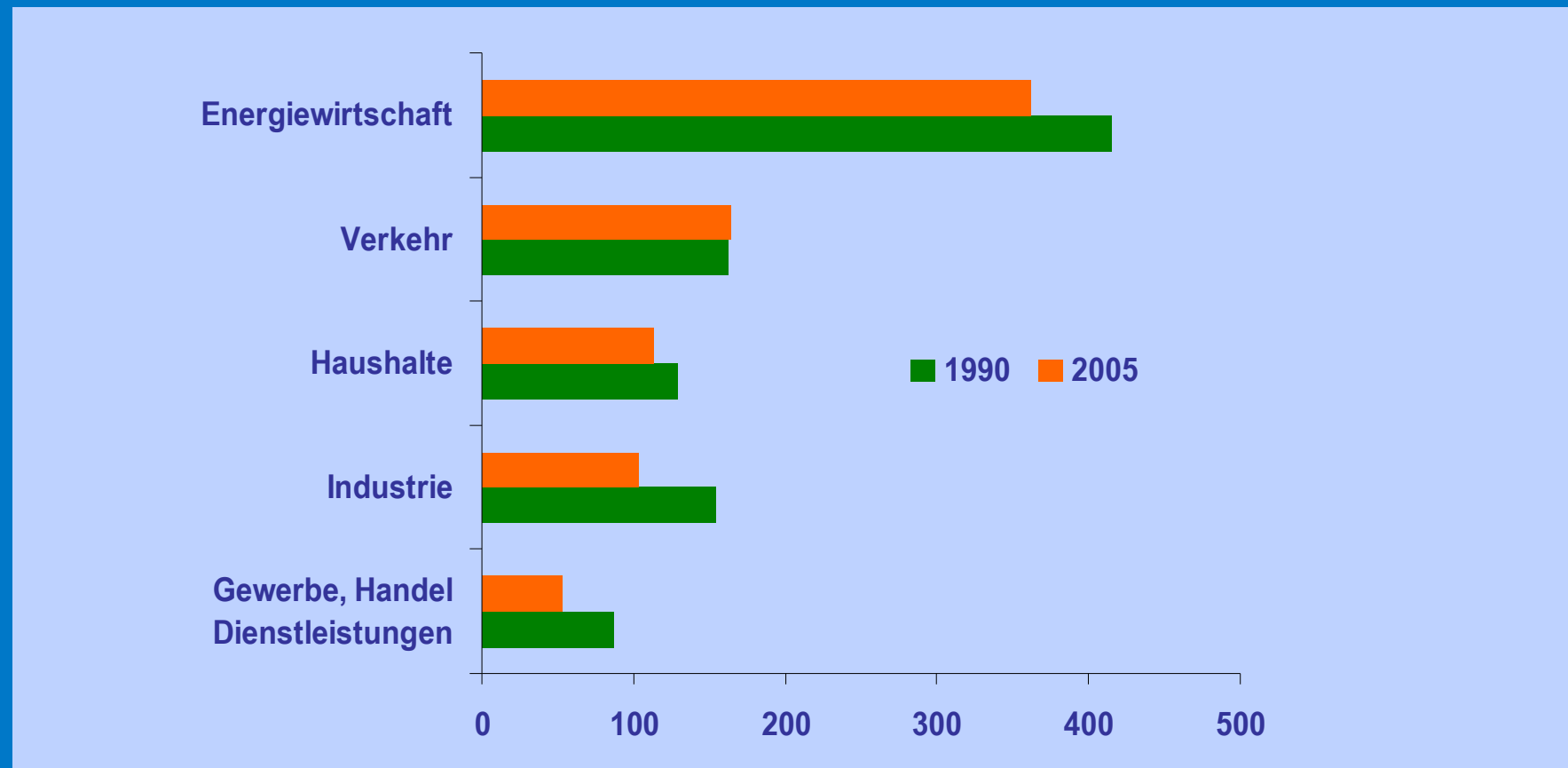
Veränderungen der CO₂-Emissionen 1990-2005 in Prozent



Quelle: IEA

CO₂: 14 Prozent entfallen auf private Haushalte

Kohlendioxid-Emissionen in Millionen Tonnen in Deutschland



Quelle: Umweltbundesamt

Ehrgeizige Klimaschutzziele

Haushalte und Dienstleistungssektor spielen eine wichtige Rolle

- CO₂ Reduktionsziel der Bundesregierung: 30 bzw. 40 Prozent
- Der Gebäudesektor ist für ein Drittel der Gesamtemissionen verantwortlich
 - Haushalte: 129 Megatonnen CO₂-Äquivalente durch Raumwärme
 - Dienstleistungssektor: 54 Megatonnen CO₂-Äquivalente durch Raumwärme
 - diese können durch geeignete Sanierungsmaßnahmen reduziert werden, z. B. durch
 - Isolierung von Wänden, Decken und Fenstern
 - neue Heizungsanlage
 - neue Warmwasseranlage

Agenda

■ Hintergrund

■ **Vermeidungspotenziale im Gebäudesektor**

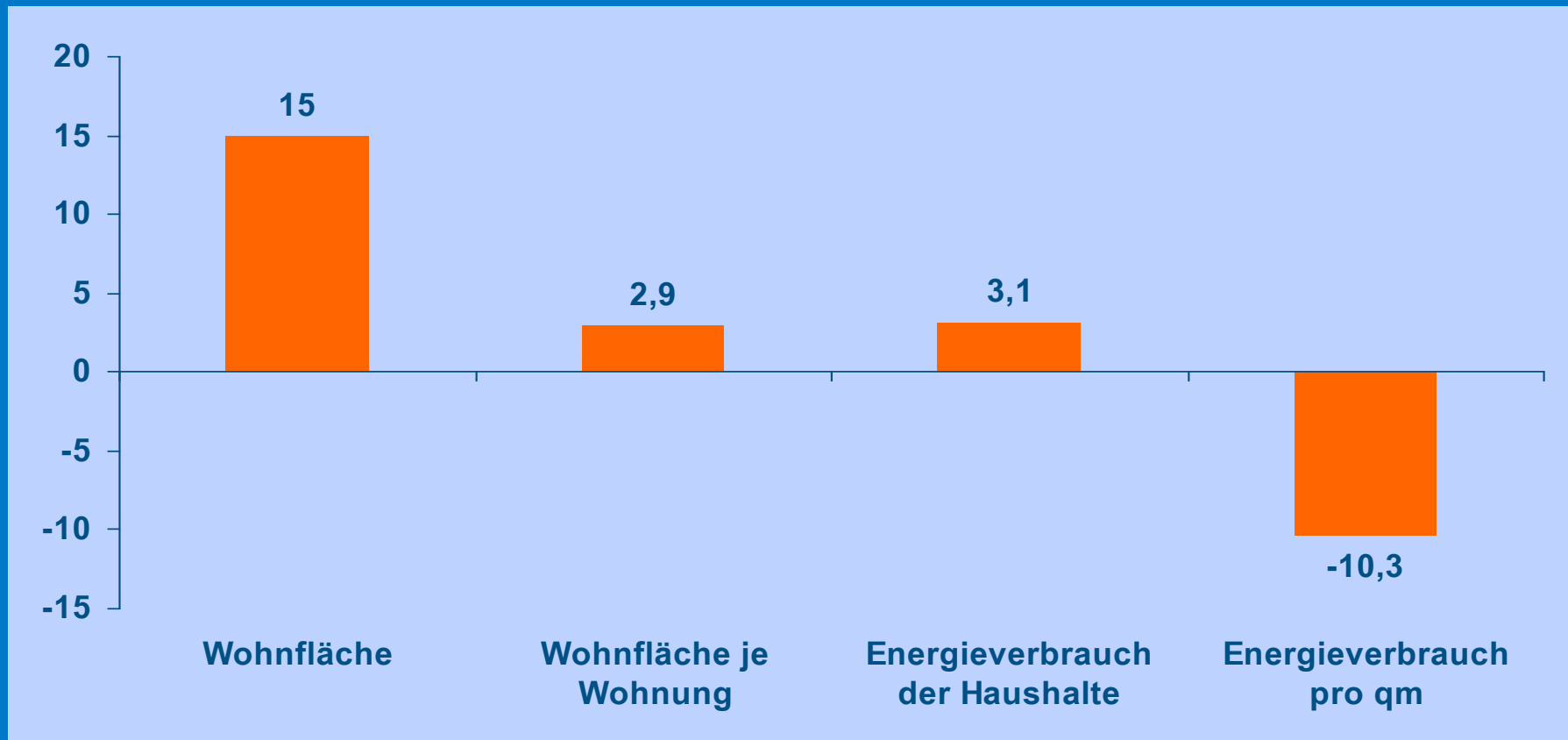
■ Ökonomische Hindernisse

■ Regulatorische Hindernisse und Informationsdefizite

■ Schlussfolgerung

Fortschritte in der Energieeffizienz

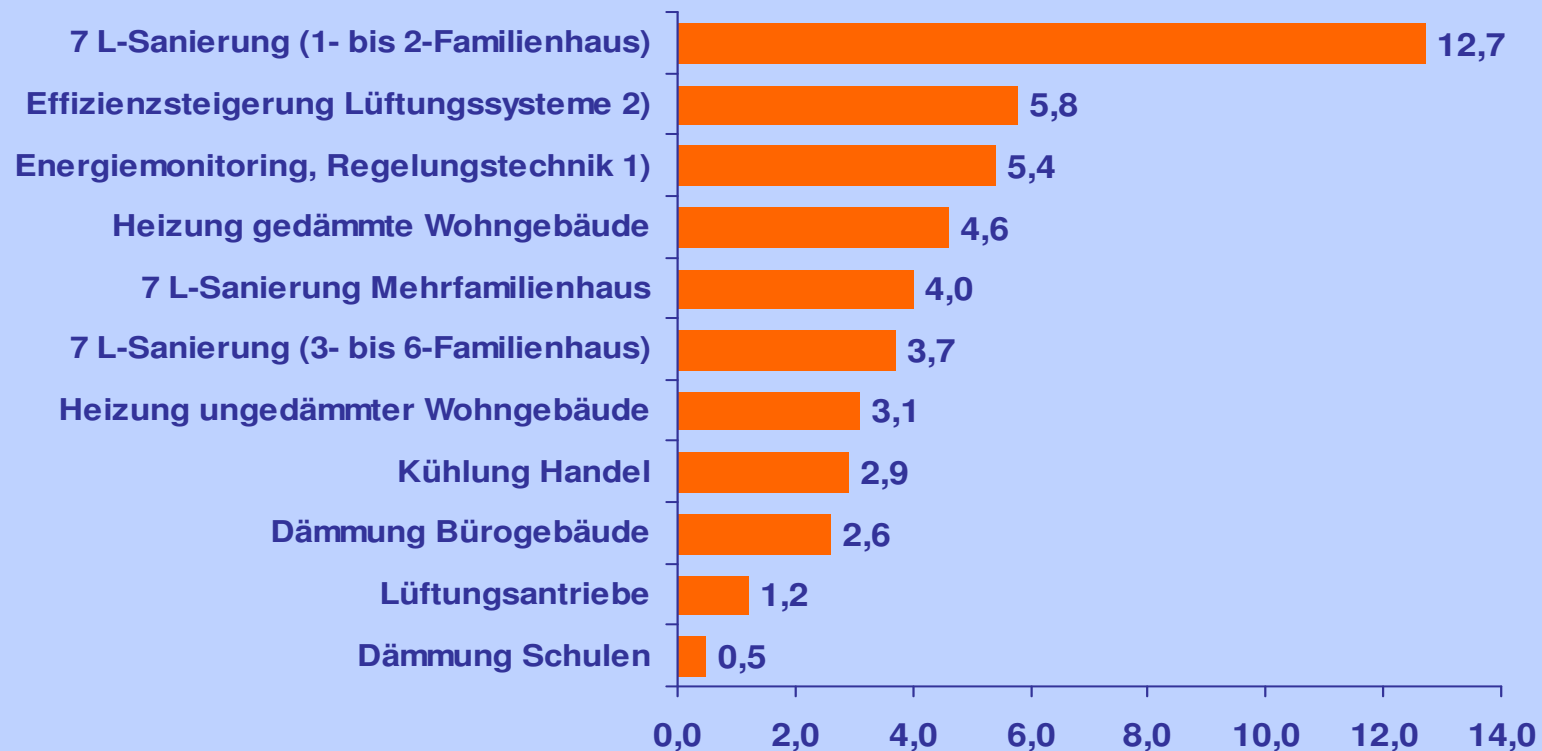
Veränderung von Wohnflächen und Energieverbrauch in Deutschland im Zeitraum 1994 bis 2005 in Prozent



Quelle: Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen; Statistisches Bundesamt; IW Köln

Vermeidungspotenziale im Gebäudesektor

Minderungspotenziale in der Immobilienwirtschaft in Megatonnen



1) zum Beispiel durch Energiecontracting 2) im Dienstleistungsbereich

Quelle: McKinsey&Company, 2007

Agenda

- Hintergrund
- Vermeidungspotenziale im Gebäudesektor
- **Ökonomische Hindernisse**
- Regulatorische Hindernisse und Informationsdefizite
- Schlussfolgerung

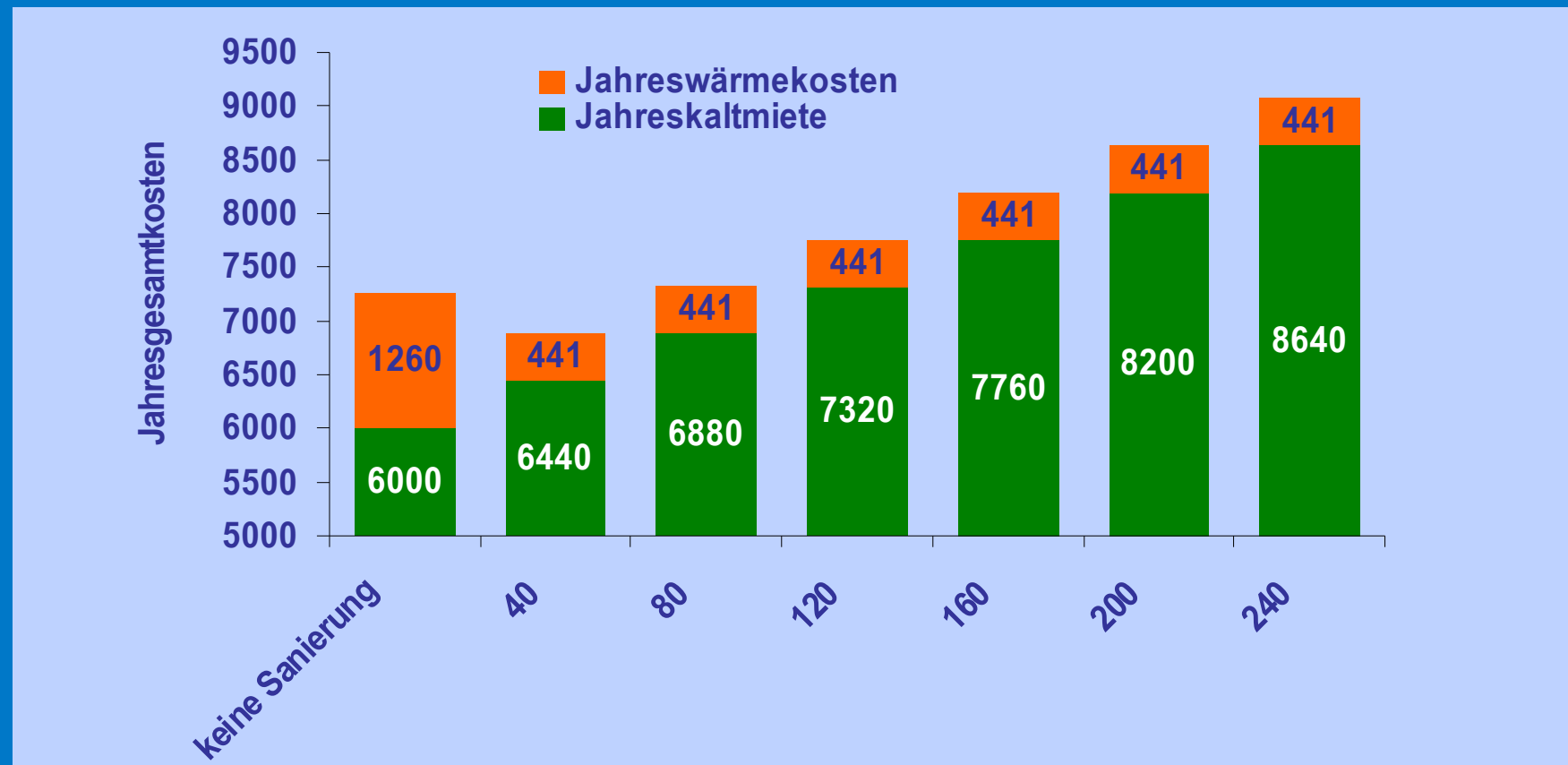
Lange Sanierungszyklen im Gebäudesektor

Haushalte und Dienstleistungssektor spielen eine wichtige Rolle

- **Der natürliche Sanierungszyklus beträgt 30 – 40 Jahre**
- **Bündelung von Maßnahmen für Eigentümer von Vorteil**
- **Energetische Investitionen erstrecken sich über langen Zeitablauf**
 - anfänglich höhere Belastung
 - im Zeitablauf aber Kostenersparnis
- **Sanierung problematisch für Wohnungsgesellschaften**
 - Umlage der Investitionskosten auf die Miete zwar möglich
 - aber: Gefahr des Leerstandes bei Anstieg der Miete

Zusatzkosten übersteigen Energieeinsparung

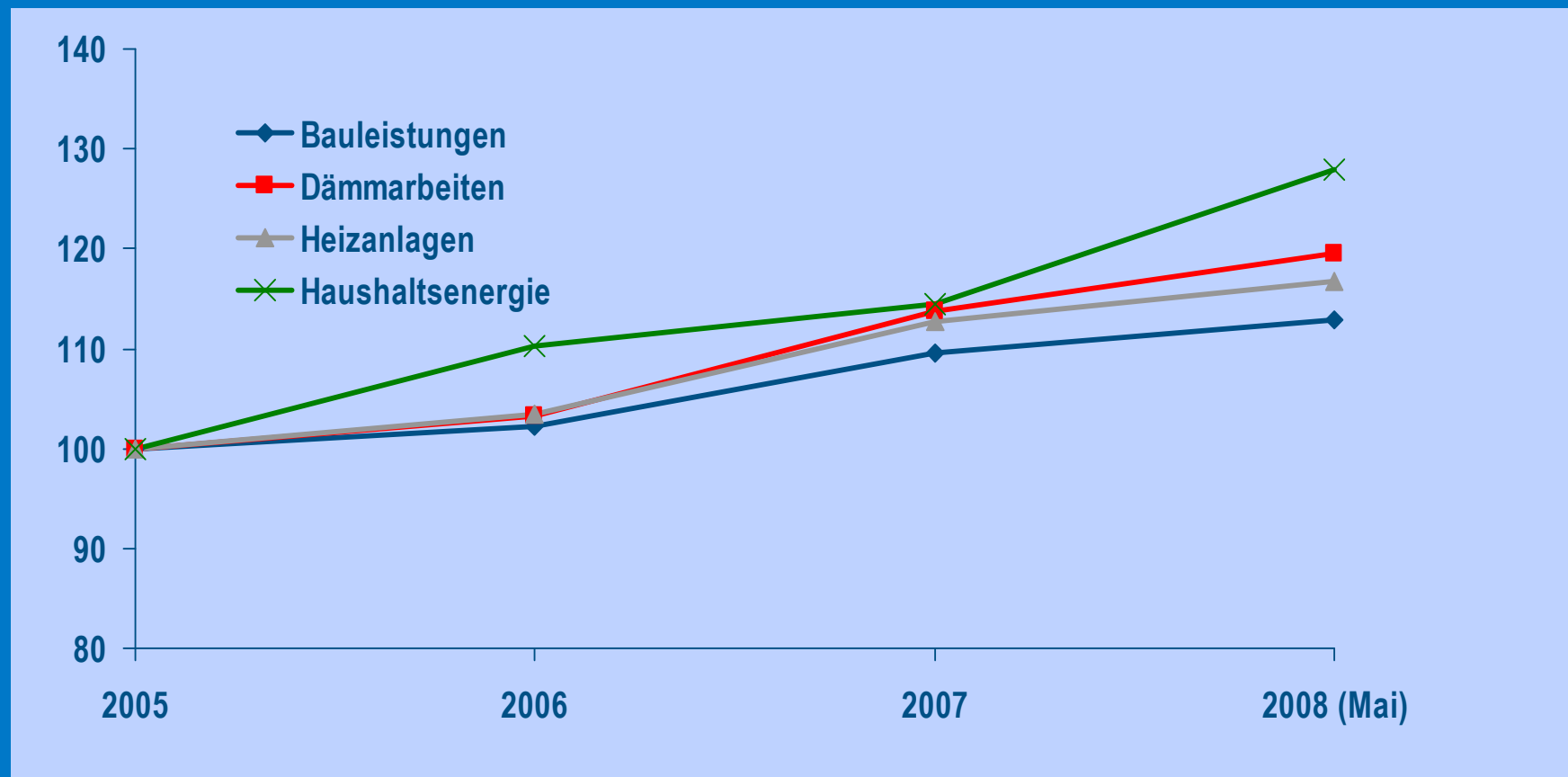
Jahreswarmmiete in Abhängigkeit der Zusatzkosten einer energetischen Sanierung



Quelle: IW Köln

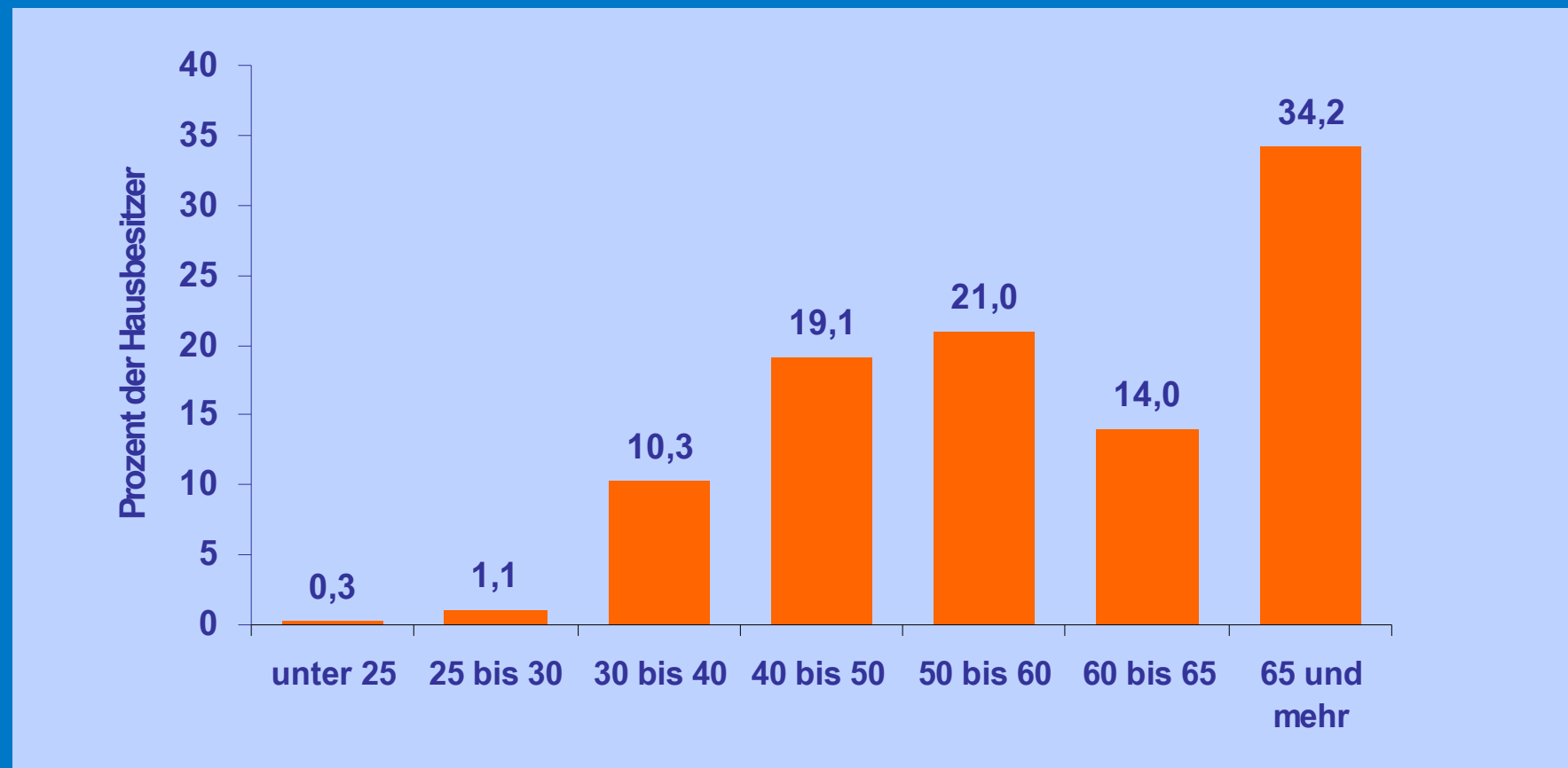
Steigende Energiekosten, steigende Baukosten

Preisindizes, 2005=100



Geringe Investitionsanreize bei älteren Hausbesitzern

Altersstruktur der Eigentümer selbstgenutzter Immobilien



Quelle: Statistisches Bundesamt

Herkules-Aufgabe für die Wohnungswirtschaft

Gesamtkosten der energetischen Sanierung

	Vor 1979 erbaut	Vor 1986 erbaut
Sanierungsquote 70%	164,5 Mrd. EUR	191,9 Mrd. EUR
Sanierungsquote 80%	188,0 Mrd. EUR	219,3 Mrd. EUR

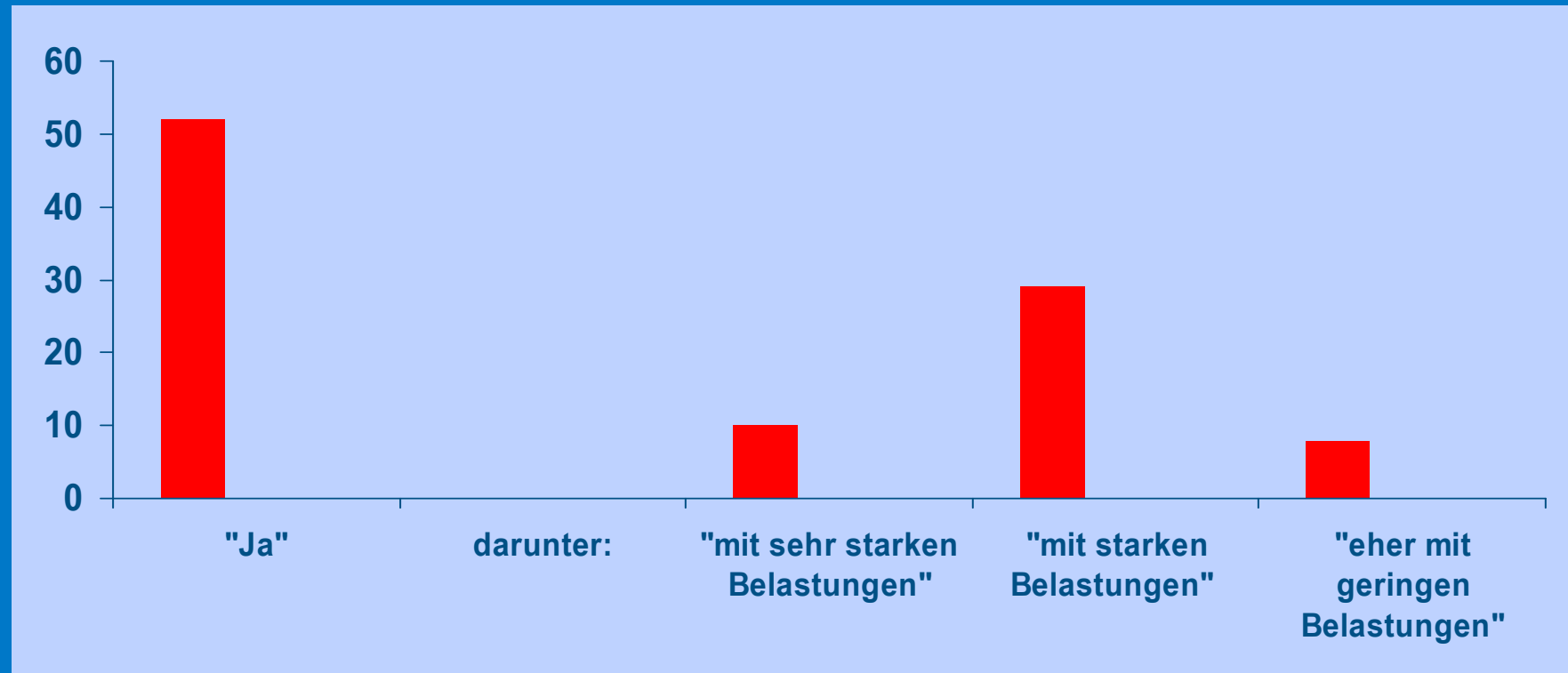
Quelle: IW Köln

■ CO₂ - Gebäudesanierungsprogramm:

- staatliche Investitionshilfen jährlich etwa 600 – 700 Mio. Euro
- Anteil an den Gesamtkosten in 2020 etwa 4 – 4,5 Prozent
- es wurden bisher jährlich nur 0,2 Prozent des Bestandes (77.000 Wohnungen) saniert

Bürger rechnen mit höheren Belastungen

Frage: „Wenn Sie die Maßnahmen, die die Bundesregierung in den letzten Jahren zum Klima- und Umweltschutz beschlossen hat, einmal insgesamt betrachten: Expecten Sie, dass Sie durch diese Maßnahmen finanziell belastet werden, dass also zusätzliche Kosten auf Sie zukommen, oder glauben Sie das nicht?“



Quelle: Allensbach

Lichtblicke bei Gewerbeimmobilien

- **Bei Büroimmobilien stehen die Chancen für energetische Sanierungen besser als bei Wohnimmobilien**
 - Qualität hat eine höhere Priorität
 - kürzere Sanierungszyklen
 - Unternehmen können sich der ökologischen Verantwortung kaum entziehen (CSR)
- **Zertifikate stellen einen wichtigen Anreiz für Unternehmen dar**
 - Der Markt für Zertifikate ist noch sehr unübersichtlich
 - Die Zertifikate berücksichtigen nicht nur die Ökologie
 - DGNB: Umweltschutz geht nur zu 22,5 Prozent in die Bewertung ein

Agenda

- Hintergrund
- Vermeidungspotenziale im Gebäudesektor
- Ökonomische Hindernisse
- **Regulatorische Hindernisse und Informationsdefizite**
- Schlussfolgerung

Regulatorische Hindernisse erschweren den Klimaschutz

■ Mietrecht

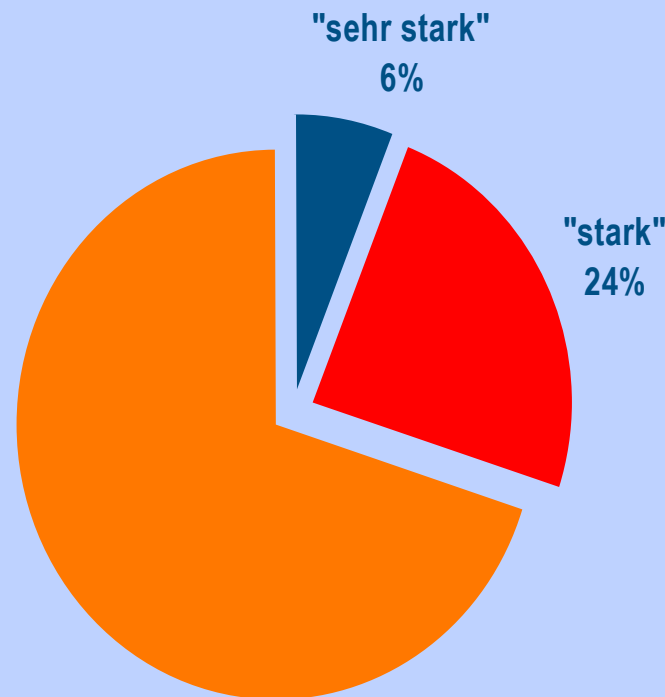
- Fokussierung auf die Kaltmiete anstatt auf die Warmmiete
- Nach Sanierung darf die Miete max. 20 Prozent über der Vergleichsmiete liegen
- Umlage im sozialen Wohnungsbau und bei Staffelmiete kaum möglich

■ Wärmecontracting

- Effizienzpotenziale können durch Outsourcing gehoben werden
- Umlage der Kosten auf den Mieter nicht möglich
- Umlage nur bei Neuverträgen möglich

Einsparmöglichkeiten werden nicht wahrgenommen

Frage: „Wenn Sie einmal an Ihr Haus, Ihre Wohnung denken: Wie stark könnte man Ihrer Meinung nach mit Hilfe von Umbaumaßnahmen den Energieverbrauch in Ihrem Haus, Ihrer Wohnung (noch) senken? Würden Sie sagen...“



Quelle: Allensbach

Agenda

- Hintergrund
- Vermeidungspotenziale im Gebäudesektor
- Ökonomische Hindernisse
- Regulatorische Hindernisse und Informationsdefizite
- **Schlussfolgerung**

Wie können Investitionsanreize gesetzt werden?

Wirtschaftspolitische Empfehlungen

- **Abbau von Informationsdefiziten**
- **Schaffung von Rechtssicherheit**
 - Hemmnisse im Mietrecht abbauen
 - keine zu schnelle Taktung bei der Verschärfung von Standards
- **Ausbau des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms**
- **Unwirtschaftliche Maßnahmen vermeiden**
 - z. B. der öffentlichen Infrastruktur (Kosten: 163 EUR je eingesparte Tonne CO₂)
 - Preis für Emissionsrechte liegt derzeit bei 25 EUR

Kontakt:

Dr. Michael Voigtländer

Forschungsstelle Immobilienökonomik

Tel.: 0221-4981 741

Email: voigtlaender@iwkoeln.de

www.immobilienoekonomik.de