



Sanierungsrenditen im deutschen Wohnungsmarkt

Dr. Michael Voigtländer

Leiter Forschungsstelle Immobilienökonomik,
Institut der deutschen Wirtschaft Köln

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
- ▶ Untersuchung von strukturellen Veränderungen und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Weitere Informationen: www.immobilienoekonomik.de

Inhalt

Hintergrund

KfW / IW – Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Sanierungsrenditen und Einflussfaktoren

Politische Handlungsempfehlungen

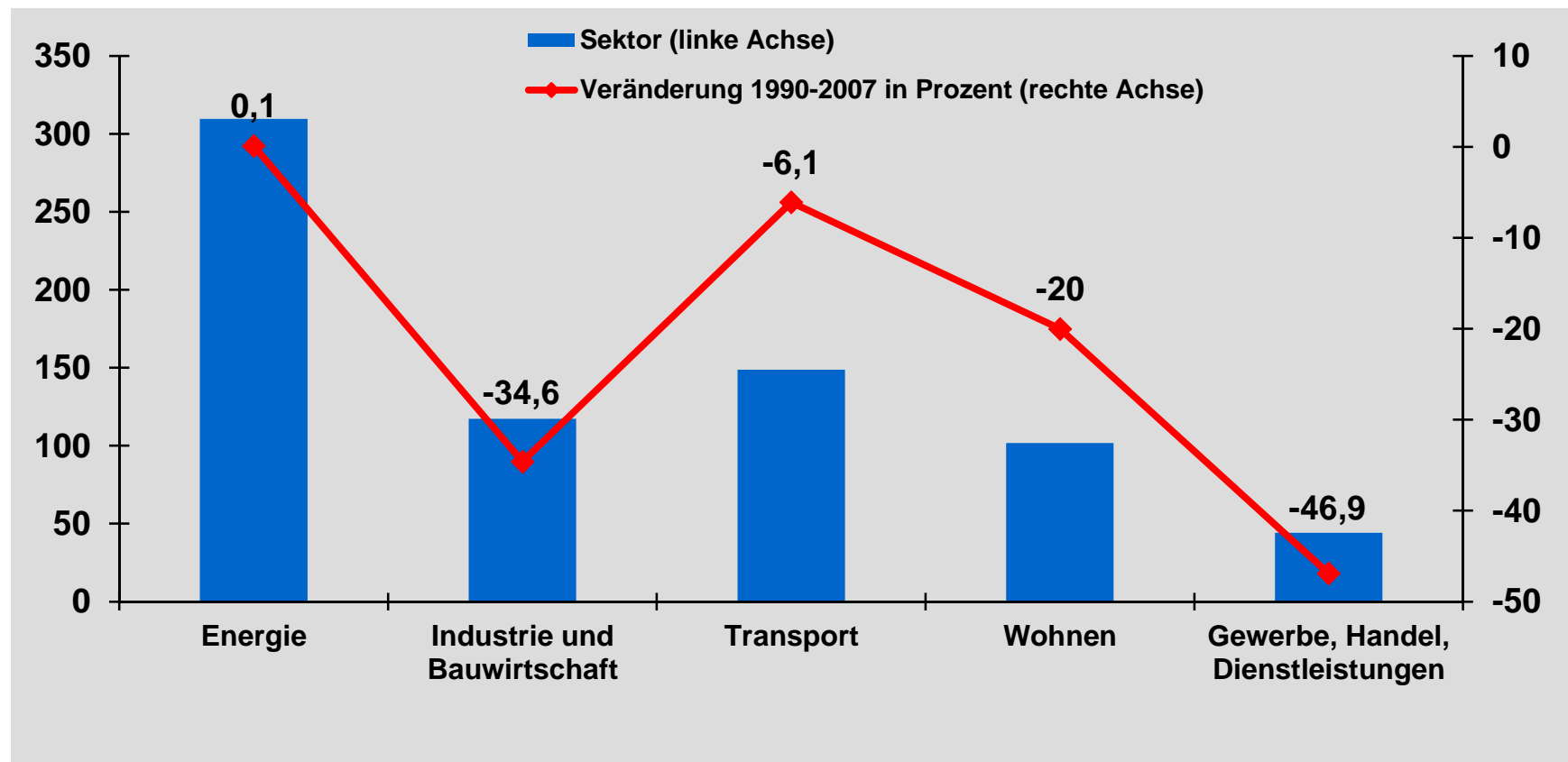
Schlussfolgerungen

Strategische Ziele

- ▶ **CO₂-Reduktionsziele der Bundesregierung: 40 Prozent bis 2020; 80 Prozent bis 2050.**
- ▶ **Der Gebäudesektor ist für ein Drittel der Gesamtemissionen verantwortlich.**
- ▶ **Die Gebäudesanierung ist jedoch auch ein wichtiger Baustein der Energiepolitik.**
- ▶ **Effiziente Gebäude mindern die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern und Atomenergie.**
- ▶ **Deutschland wird unabhängiger von anderen Ländern.**

CO₂-Emissionen aus Verbrennungsprozessen

nach Sektoren in Millionen Tonnen



Quelle: IEA

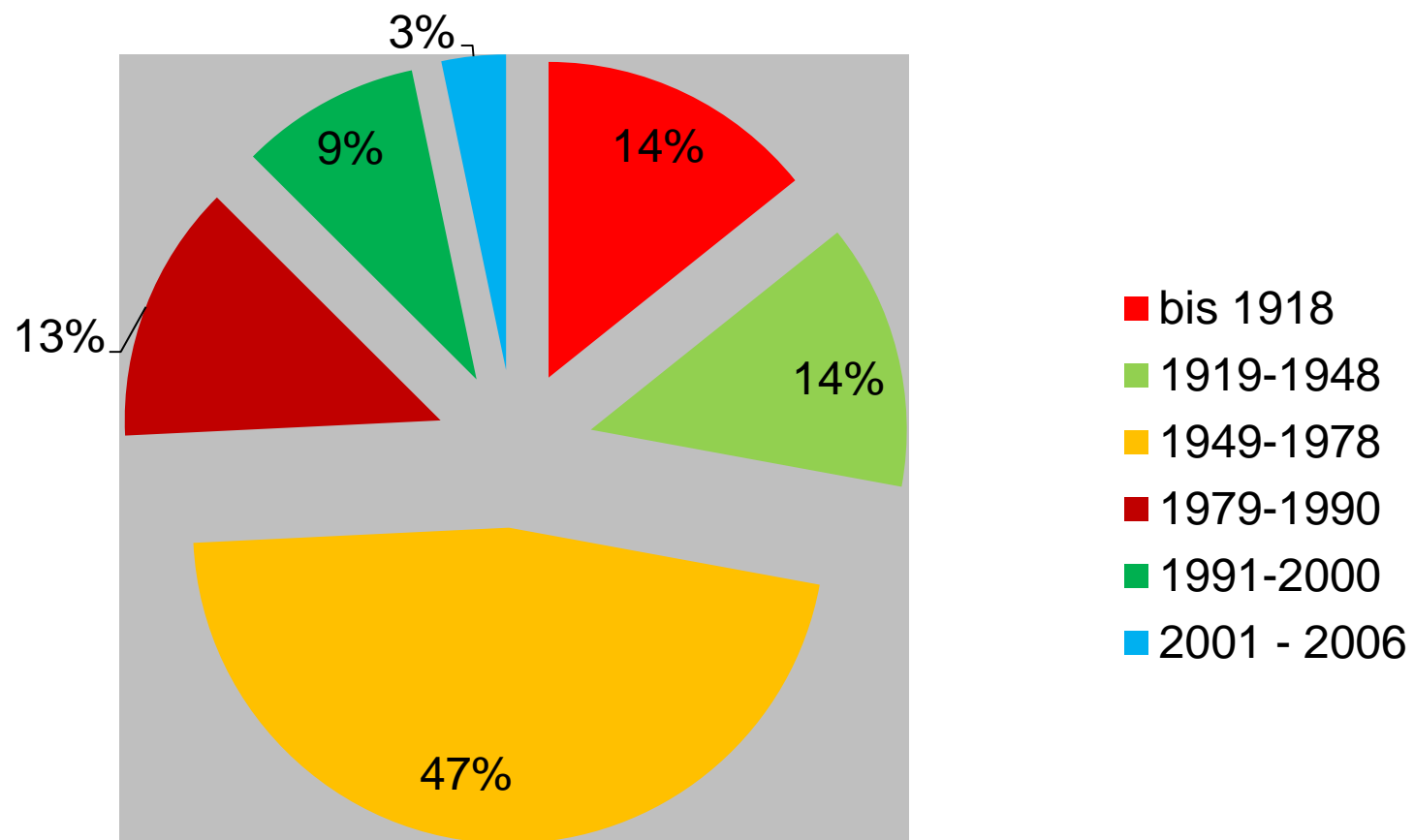
Eigendynamik im Gewerbemarkt

- ▶ Kurze Investitionszyklen begünstigen energetische Sanierungen.
- ▶ Mieter haben oft hohe Qualitätsansprüche.
- ▶ Nachhaltigkeit ist fester Bestandteil der Corporate Social Responsibility.
- ▶ Studien für die USA belegen einen Mietaufschlag für Green-Buildings.
- ▶ Internationale Zertifikate erhöhen die Transparenz des Marktes.
 - ▶ DGNB
 - ▶ LEED
 - ▶ BREEAM

Herausforderung Wohnungswirtschaft

- ▶ **Im Wohnungsbau typischerweise lange Investitionszyklen**
- ▶ **Amortisationszeiten sind oft lang**
- ▶ **Qualität spielt im Vergleich zum Preis eine geringere Rolle**
 - ▶ 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**

Der Wohnungsbestand in Deutschland



Quelle Statistisches Bundesamt

Inhalt

Hintergrund

KfW / IW – Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Sanierungsrenditen und Einflussfaktoren

Politische Handlungsempfehlungen

Zusammenfassung

KfW/IW Wohngebäudesanierer-Befragung

Befragung von 5.500 Haushalten und 250 Wohnungsunternehmen, die eine Förderung der KfW in Anspruch genommen haben (CO₂-Gebäudesanierungsprogramm)

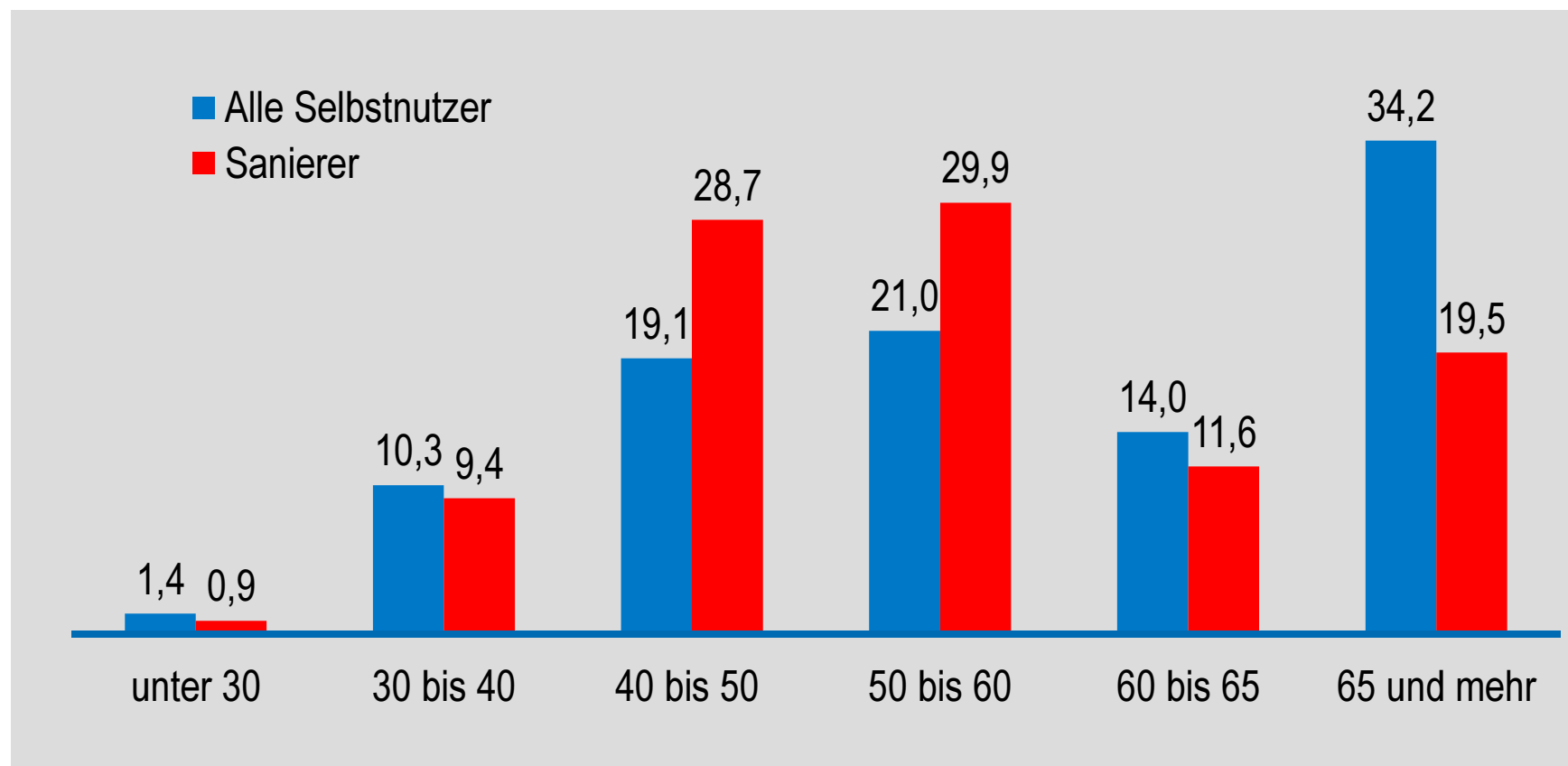
geschichtet nach Regionen und Unternehmen

Ziele:

- ▶ Strukturdaten zu den Sanierern
- ▶ Erfahrungen mit der Sanierung
- ▶ Motive der Investoren

Alter ist kein Investitionshemmnis

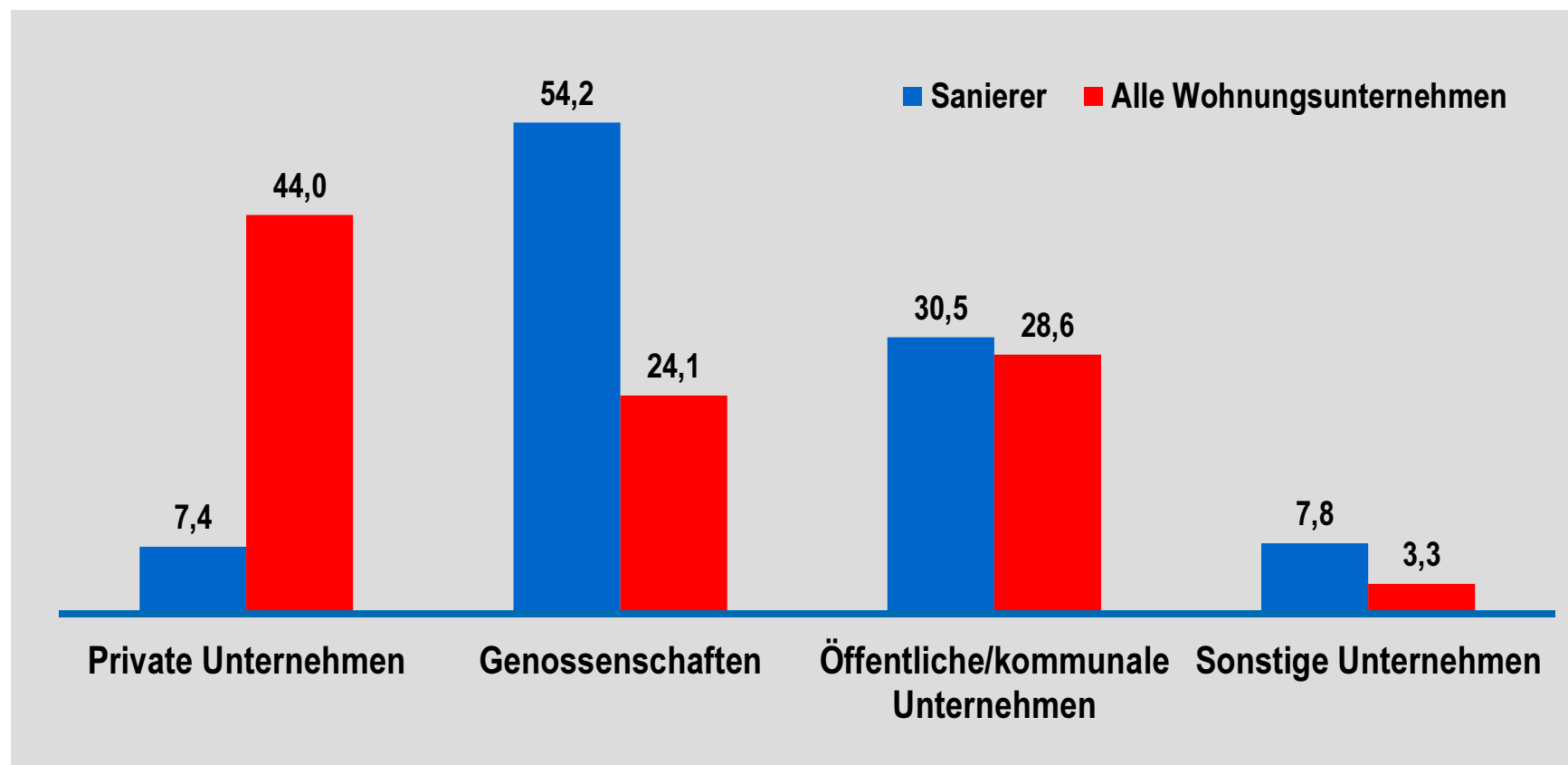
Altersstruktur der Eigentümer und der Sanierer selbstgenutzter Immobilien



Quellen: KfW, IW Köln, Statistisches Bundesamt

Genossen gehen voran

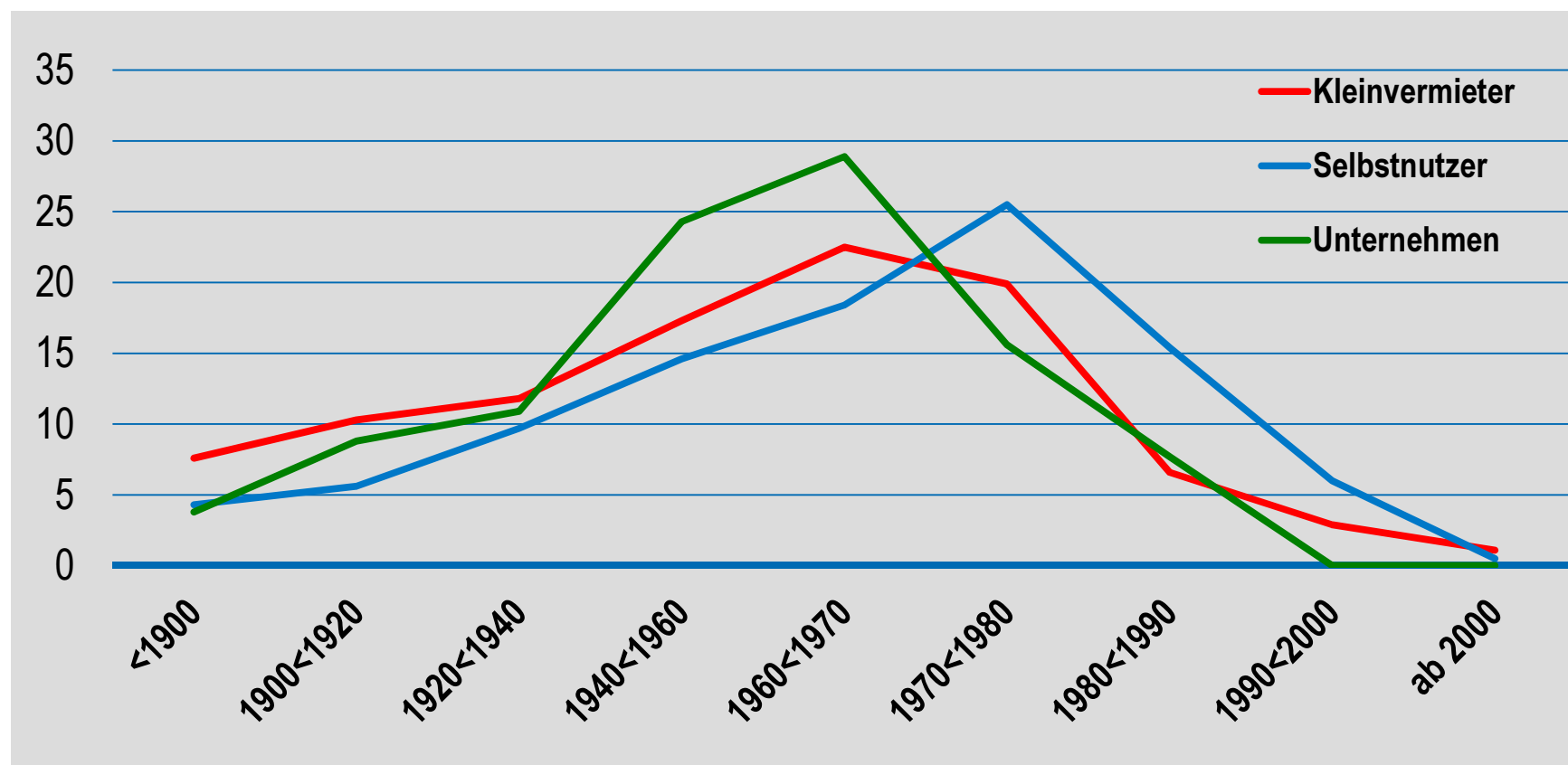
Anbieterstruktur in der Befragung und im Gesamtmarkt



Quellen: KfW, IW Köln, GDW

Selbstnutzer sanieren früher

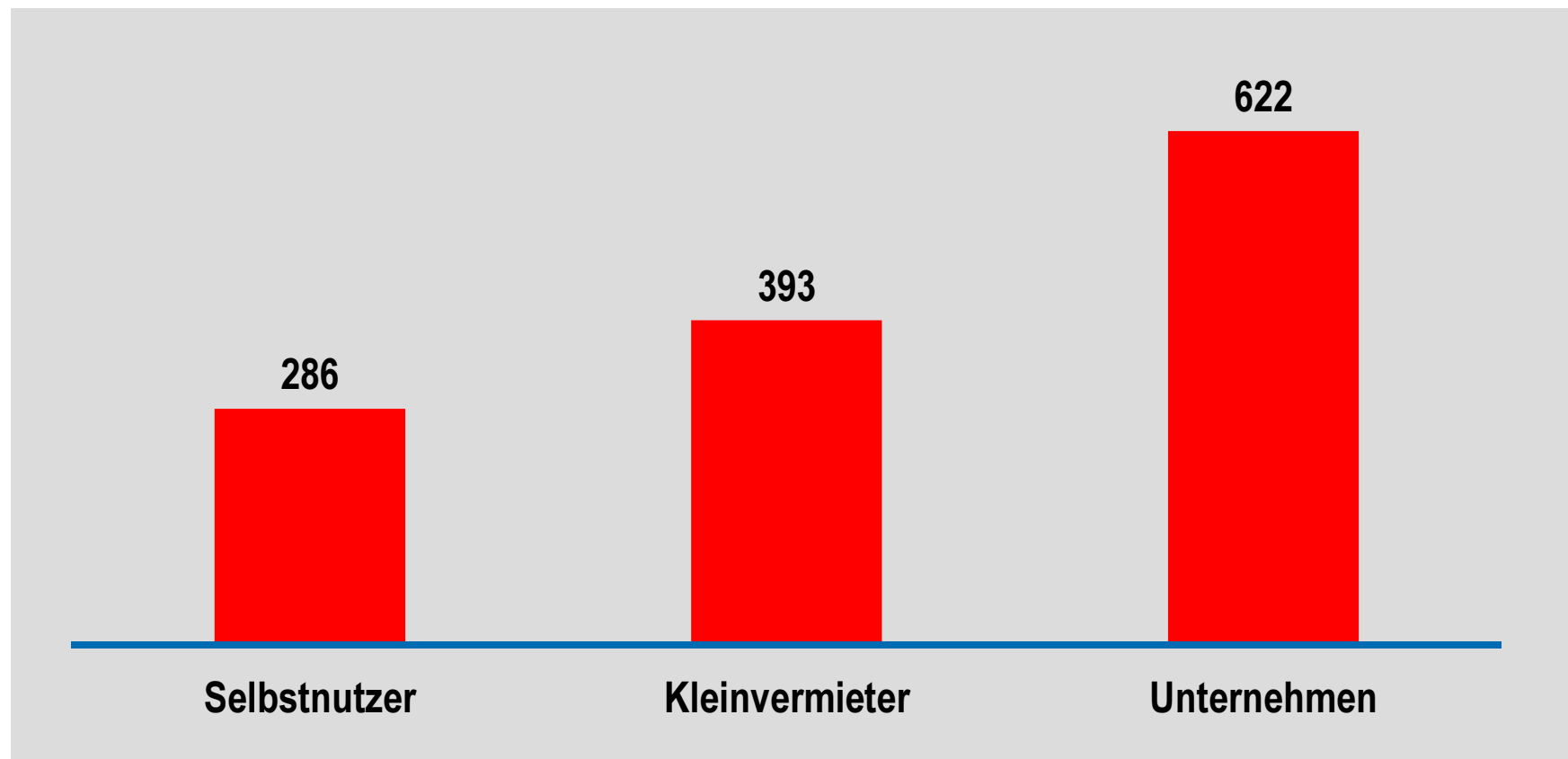
Prozentuale Verteilung der Sanierungen nach dem Baujahr des Gebäudes



Quellen: KfW, IW Köln

Unternehmen investieren mehr

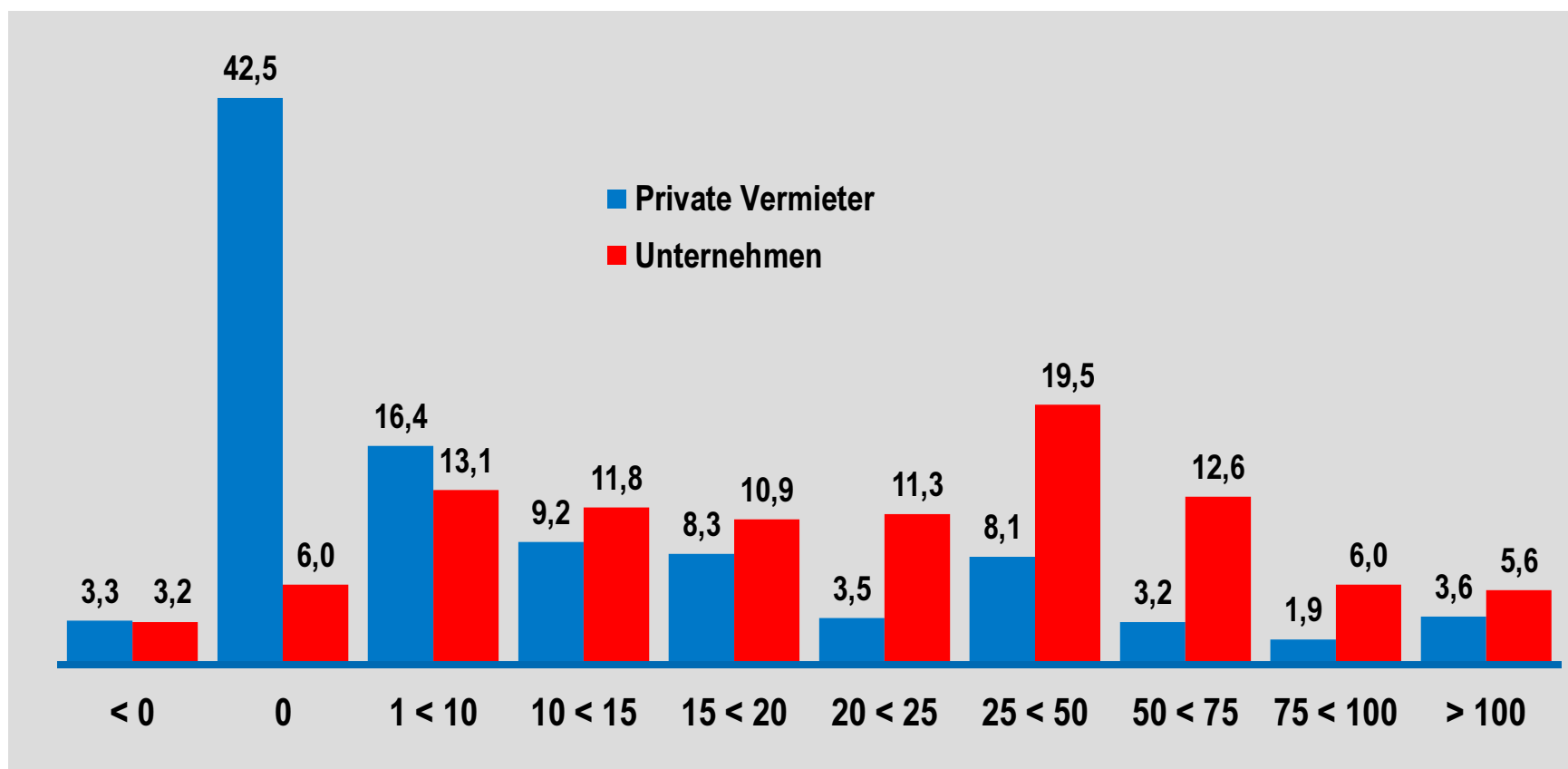
Durchschnittliche Sanierungskosten je QM



Quellen: KfW, IW Köln

Alles ist möglich

Prozentuale Verteilung der Mieterhöhungen nach der Sanierung



Quellen: KfW, IW Köln

Inhalt

Hintergrund

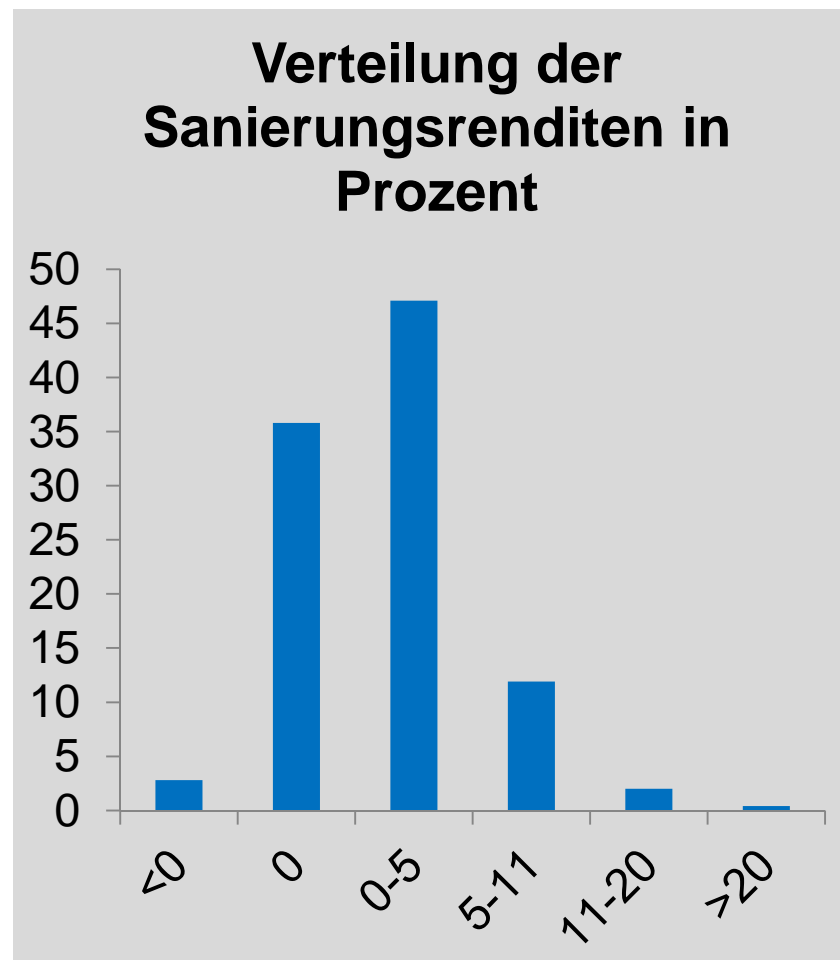
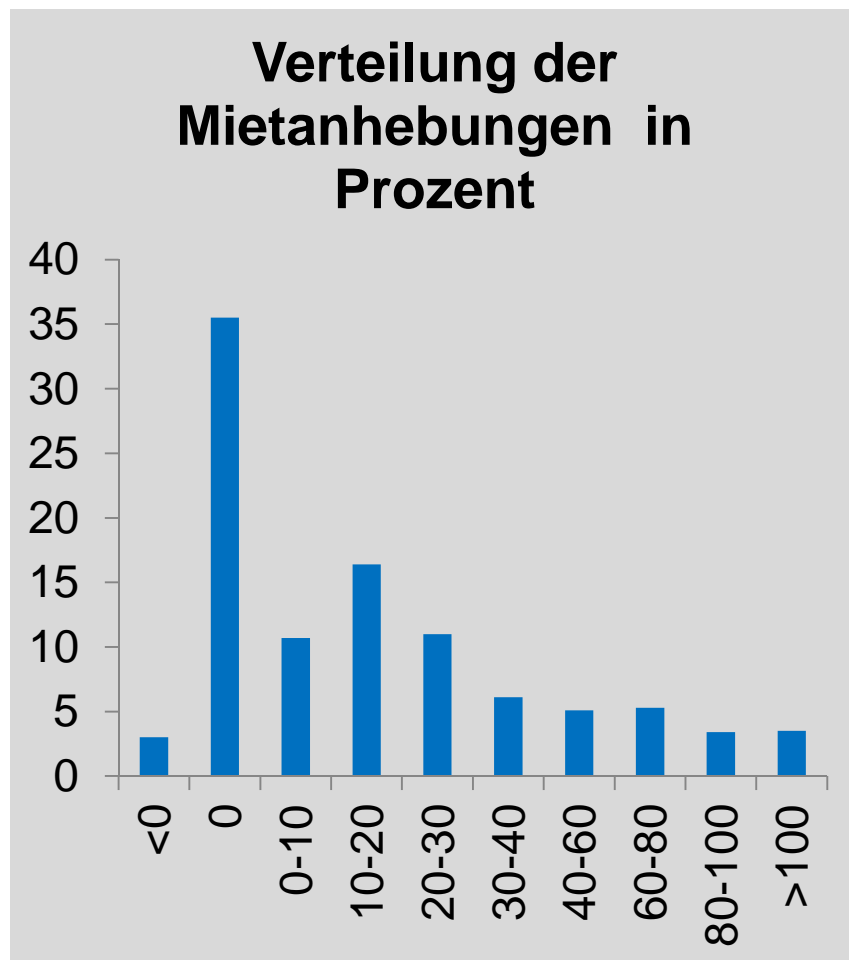
KfW / IW – Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Sanierungsrenditen und Einflussfaktoren

Politische Handlungsempfehlungen

Zusammenfassung

Vermieter-Mieter-Dilemma



Quellen: KfW, IW Köln

Dr. Michael Voigtländer, Sanierungsrenditen im deutschen Wohnungsmarkt, IW Köln, 28. März 2011

Einflussfaktoren

Die Mieten steigen, wenn...

- ▶ **Sanierungskosten hoch sind**
- ▶ **umfassender saniert wird**
- ▶ **die Ausgangsmiete niedrig ist**
- ▶ **das Gebäude besonders alt ist**
- ▶ **die Leerstandsquote gering ist**
- ▶ **dem Vermieter eine Mieterhöhung wichtig ist**
- ▶ **die Wohnung während der Sanierung genutzt werden kann**

Die Renditen steigen, wenn...

- ▶ **die Ausgangsmiete niedrig ist**
- ▶ **das Gebäude besonders alt ist**
- ▶ **die Wohnung während der Sanierung genutzt werden kann**

Was kaum relevant ist...

- ▶ Die Unternehmensform
- ▶ Die Sanierungsmaßnahmen (Einzelmaßnahmen)
- ▶ Der Objekttyp
- ▶ Die Region
- ▶ Die Siedlungsstruktur
- ▶ Die vergangene Entwicklung der Mieten im lokalen Markt

Inhalt

Hintergrund

KfW / IW – Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Sanierungsrenditen und Einflussfaktoren

Politische Handlungsempfehlungen

Zusammenfassung

Konzentration der Förderung

- ▶ Die Untersuchung zeigt, dass es keine regionalen und objektspezifischen Besonderheiten gibt
- ▶ Derzeit wird nicht nur über die KfW, sondern auch über die Länder, Kommunen und Energieversorger gefördert
- ▶ Unterschiedliche Programme sind mit unterschiedlichen Auflagen versehen
- ▶ Die Vielfalt wirkt kontraproduktiv und führt eher zur Aufschiebung von Maßnahmen

Erhöhung der Markttransparenz

- ▶ 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

Zusammenfassung

Zusammenfassung

- ▶ **Der Gebäudesektor ist für die Klima- und Energiepolitik von großer Bedeutung**
- ▶ **Die Potenziale können jedoch nur mit großen Anstrengungen gehoben werden**
- ▶ **Die Politik muss**
 - ▶ **den Politikrahmen verstetigen (Förderpolitik)**
 - ▶ **die Entscheidungsgrundlagen verbessern (Markttransparenz)**

Kontakt:

Dr. Michael Voigtländer

Forschungsstelle Immobilienökonomik

Tel.: 0221-4981 741

Email: voigtlaender@iwkoeln.de

www.immobilienoekonomik.de