

# Immobilien und Klimaschutz – Potenziale und Hindernisse

Dr. Michael Voigtländer, Forschungsstelle Immobilienökonomik

Frankfurt am Main, 27. September 2010

# 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](http://www.immobilienoekonomik.de)

# Inhalt

- **Hintergrund**

- Potenziale des Klimaschutzes im Gebäudebereich

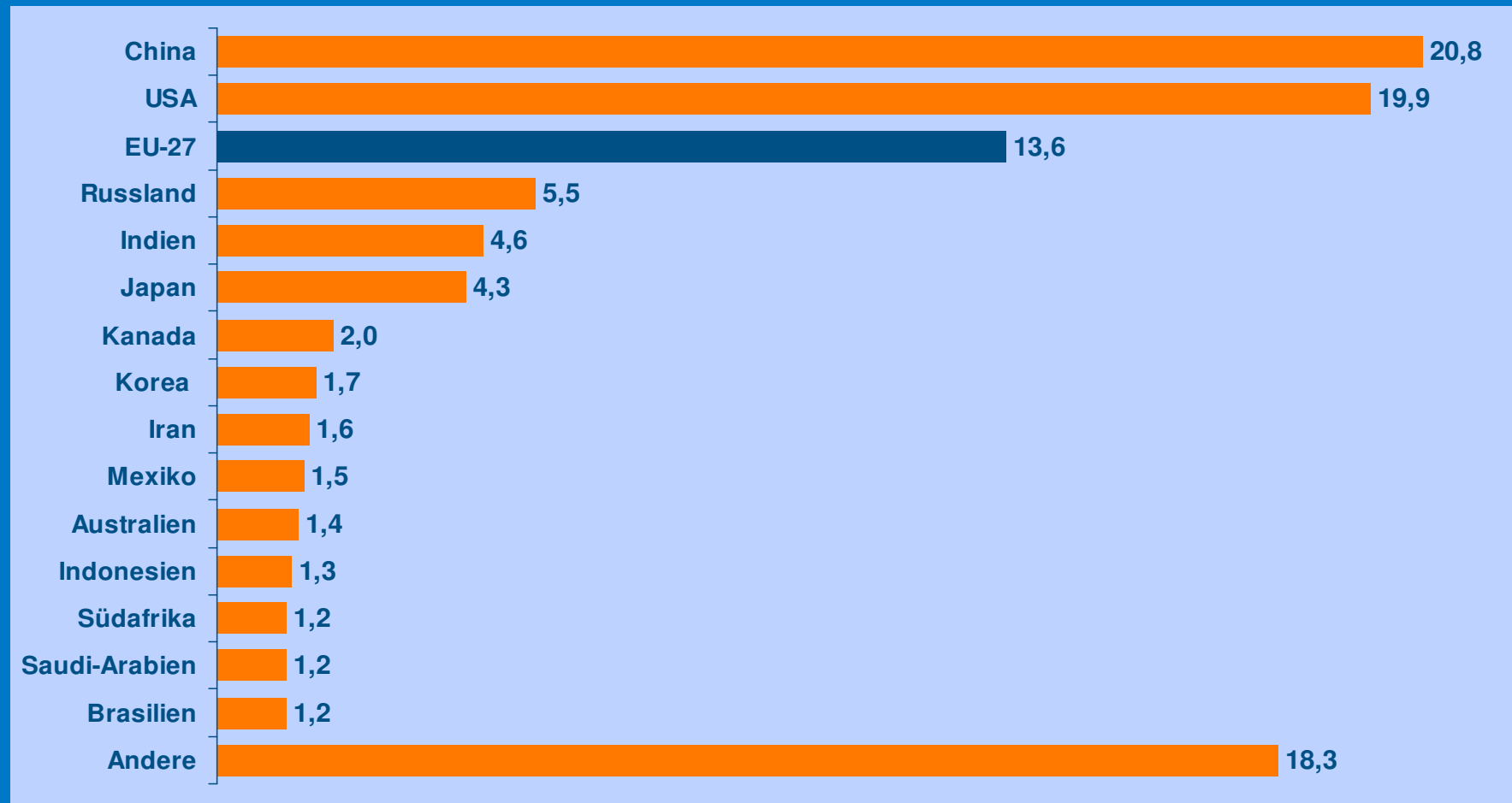
- Die KfW / IW Köln Gebäudesaniererbefragung

- Wichtige Ergebnisse der Studie

- Ausblick

# Klimaschutz als ein globales Problem ...

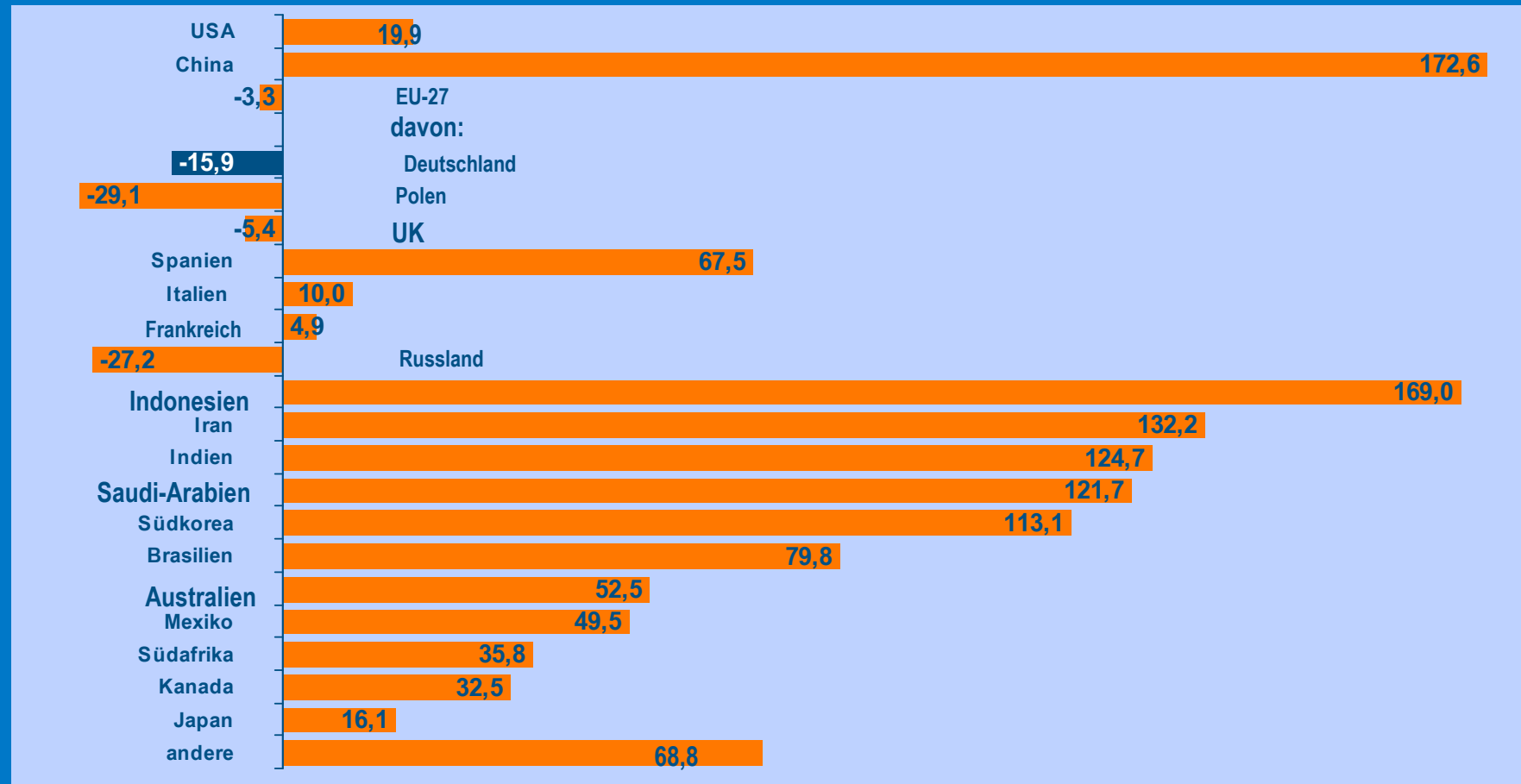
Anteil am weltweiten CO<sub>2</sub>-Ausstoß aus Verbrennungsprozessen (2007) in Prozent



Quelle: IEA

# ... bisher ohne globale Lösung

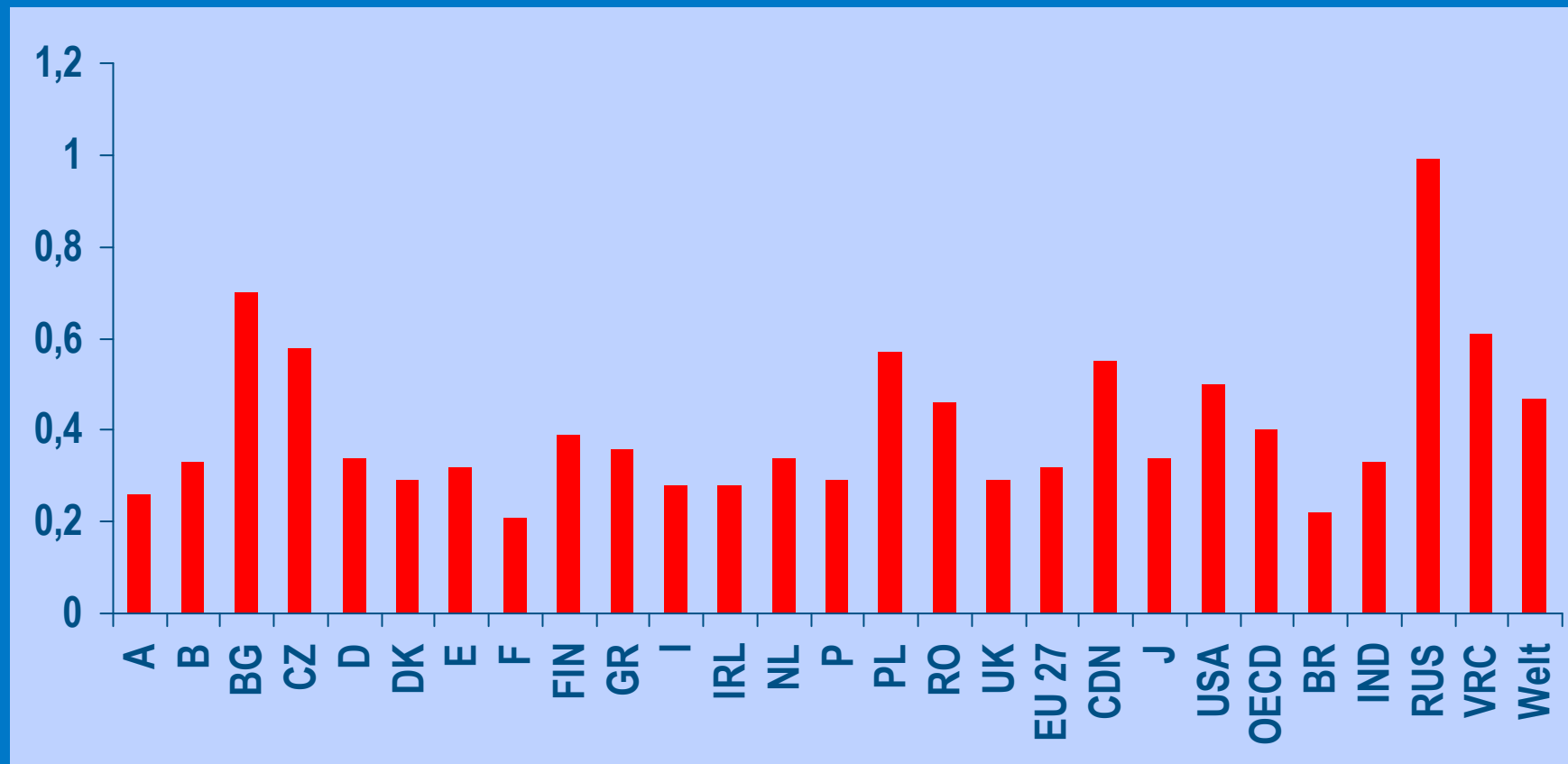
Veränderungen der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Verbrennungsprozessen 1990-2007 in Prozent



Quelle: IEA

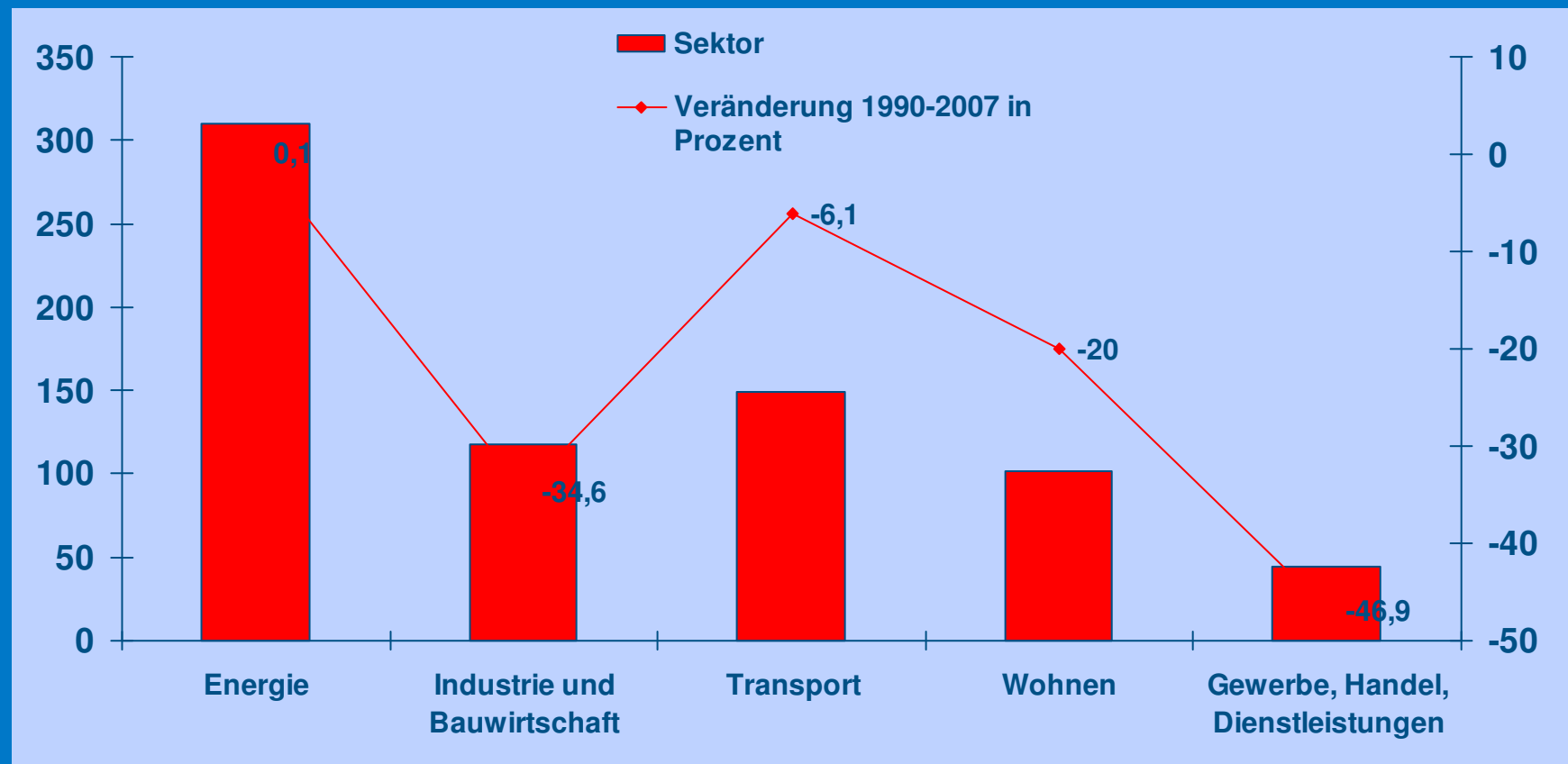
# Unterschiedliche Effizienzgrade

CO<sub>2</sub>-Emissionen in kg pro BIP-Einheit im Jahr 2007



Quelle: IEA

# CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Verbrennungsprozessen nach Sektoren in Millionen Tonnen



Quelle: IEA

# Inhalt

■ Hintergrund

■ **Potenziale des Klimaschutzes im Gebäudebereich**

■ Die KfW / IW Köln Gebäudesaniererbefragung

■ Wichtige Ergebnisse der Studie

■ Ausblick

# Ehrgeizige Klimaschutzziele

Haushalte und Dienstleistungssektor spielen eine wichtige Rolle

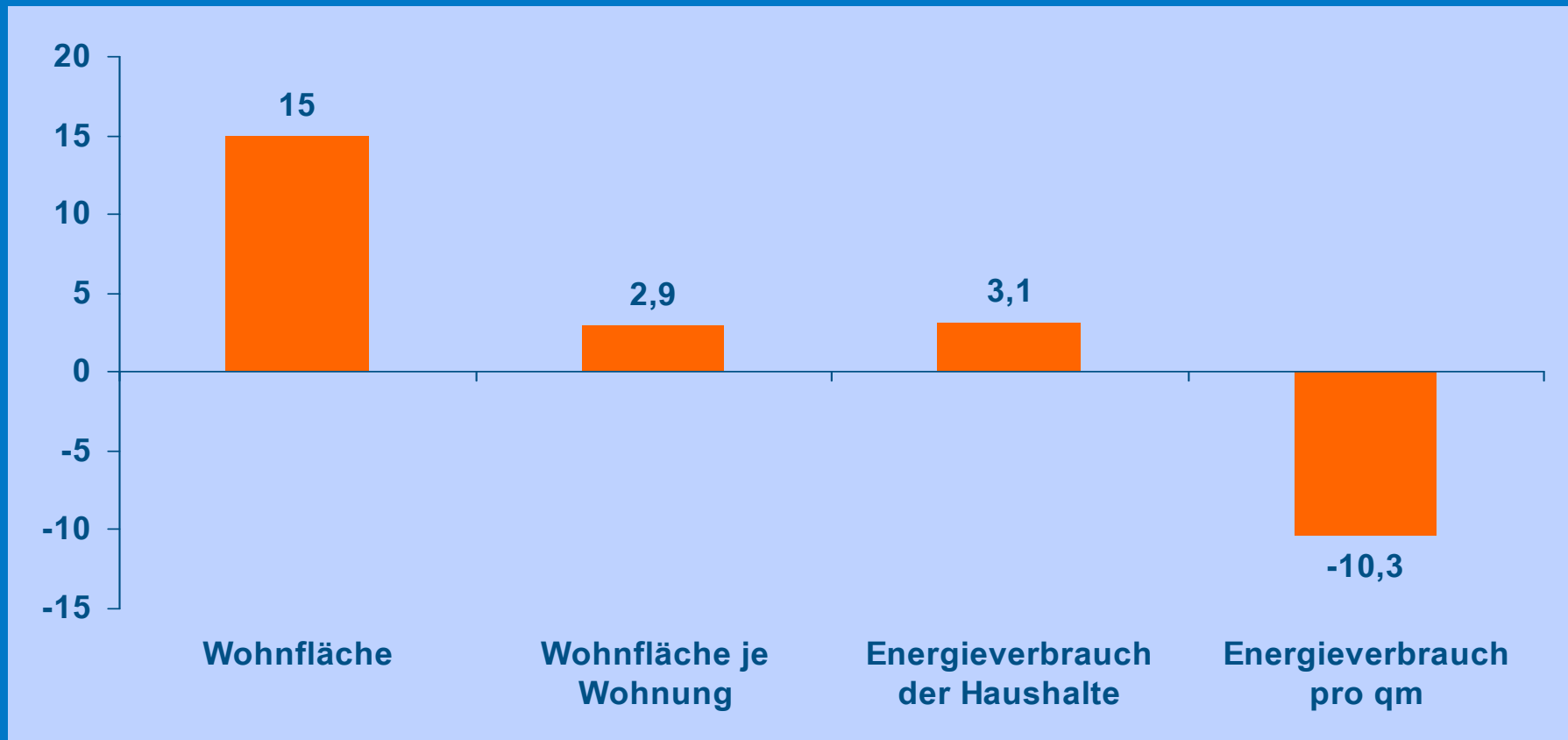
- **CO<sub>2</sub> Reduktionsziel der Bundesregierung: 30 bzw. 40 Prozent**
- **Der Gebäudesektor ist für ein Drittel der Gesamtemissionen verantwortlich**
  - **Haushalte: 102 Megatonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente durch Raumwärme**
  - **Dienstleistungssektor: 45 Megatonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente durch Raumwärme**
  - **diese können durch geeignete Sanierungsmaßnahmen reduziert werden, z. B. durch**
    - Isolierung von Wänden, Decken und Fenstern
    - neue Heizungsanlage
    - neue Warmwasseranlage

## ...Energieeffizienz noch wichtiger

- Die Sanierung des Gebäudesektors in Deutschland kann nur einen kleinen Beitrag zur Lösung des weltweiten CO<sub>2</sub>-Problems beitragen
- International gesehen gibt es günstigere Möglichkeiten zur CO<sub>2</sub>-Reduktion
- Die Gebäudesanierung ist jedoch ein wichtiger Baustein der Energiepolitik
  - Effiziente Gebäude mindern die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern
  - Deutschland wird unabhängiger von anderen Ländern
  - Langfristig können Einsparungen erzielt werden
- Die EU-Kommission verlangt ab 2020 den „Nahe-Null“-Energiestandard
- Die Bundesregierung hat als Ziel einen klimaneutralen Gebäudesektor bis im Jahr 2050 verabschiedet

# Fortschritte in der Energieeffizienz

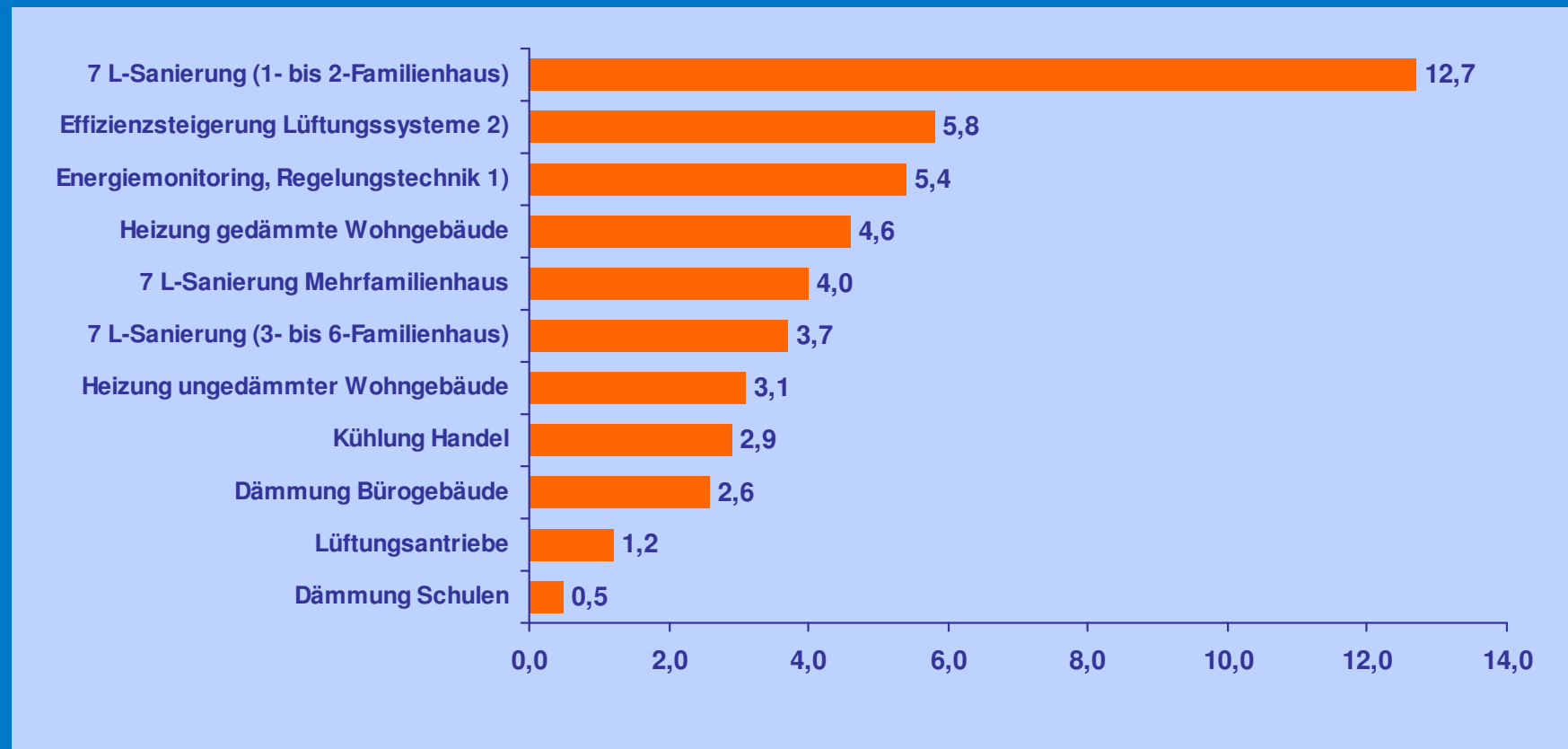
Veränderung von Wohnflächen und Energieverbrauch in Deutschland im Zeitraum 1994 bis 2005 in Prozent



Quellen: 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

# Eigendynamik im Gewerbemarkt

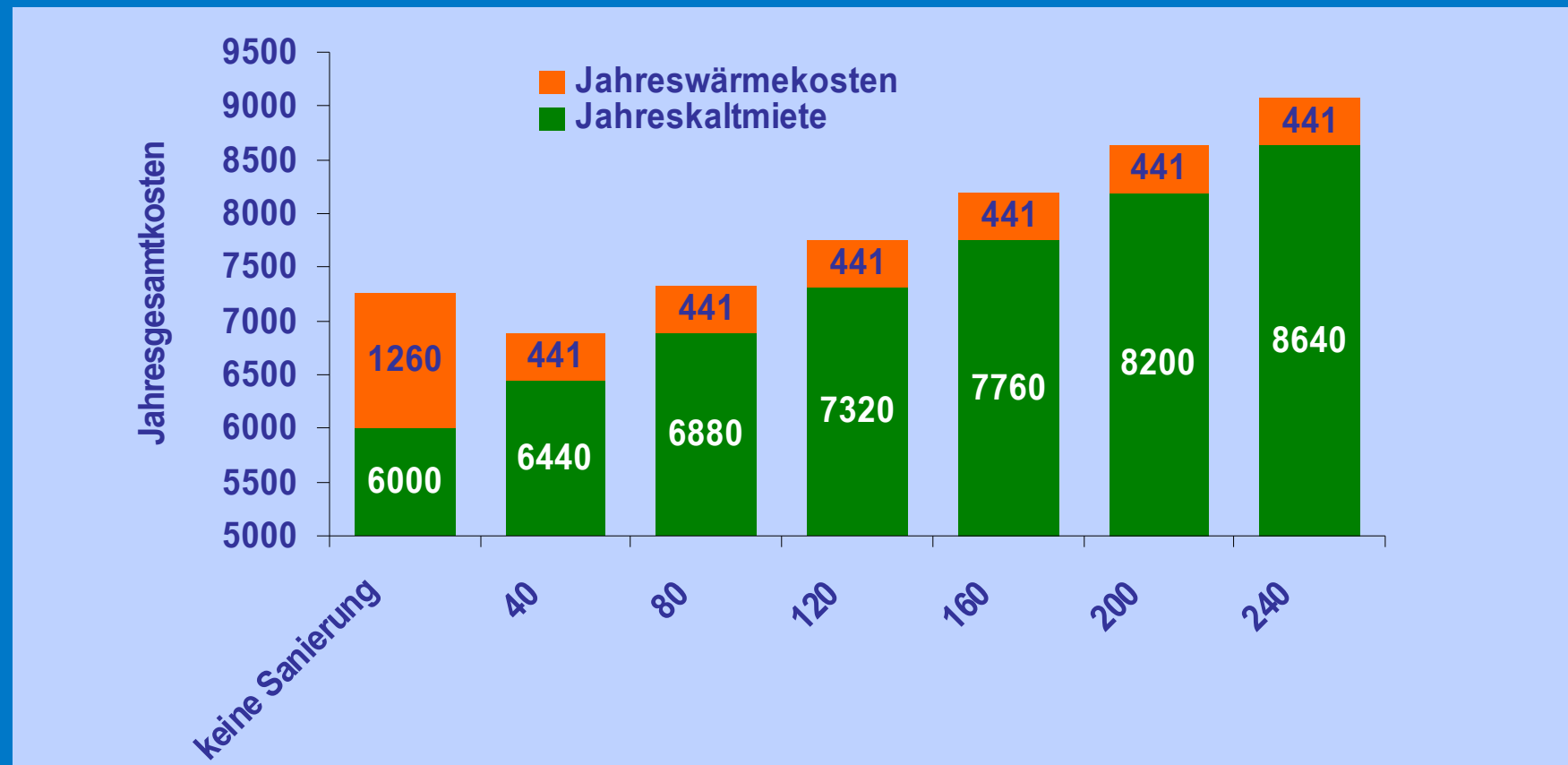
- **Kurze Investitionszyklen begünstigen energetische Sanierungen**
- **Mieter haben oft hohe Qualitätsansprüche**
- **Nachhaltigkeit ist fester Bestandteil der Corporate Social Responsibility**
  - vor allem Großkonzerne achten daher verstärkt auf nachhaltige Gebäude
  - Studien für die USA belegen einen Mietaufschlag für Green-Buildings
- **Internationale Zertifikate erhöhen die Transparenz des Marktes**
  - DGNB
  - LEED
  - BREEAM

# Herausforderung Wohnungswirtschaft

- **Im Wohnungsbau typischerweise lange Investitionszyklen**
- **Qualität spielt im Vergleich zum Preis eine geringere Rolle**
  - Energieeinsparungen reichen oft nicht aus, um Mieterhöhungen zu kompensieren
  - Probleme vor allem in strukturschwachen Regionen
- **Amortisationszeiten oft lang**
  - für ältere Eigentümer problematisch
  - Mieter und Eigentümer haben unterschiedliche Zeithorizonte
- **Fehlendes Wissen über „optimale“ Sanierung**

# Zusatzkosten übersteigen Energieeinsparung

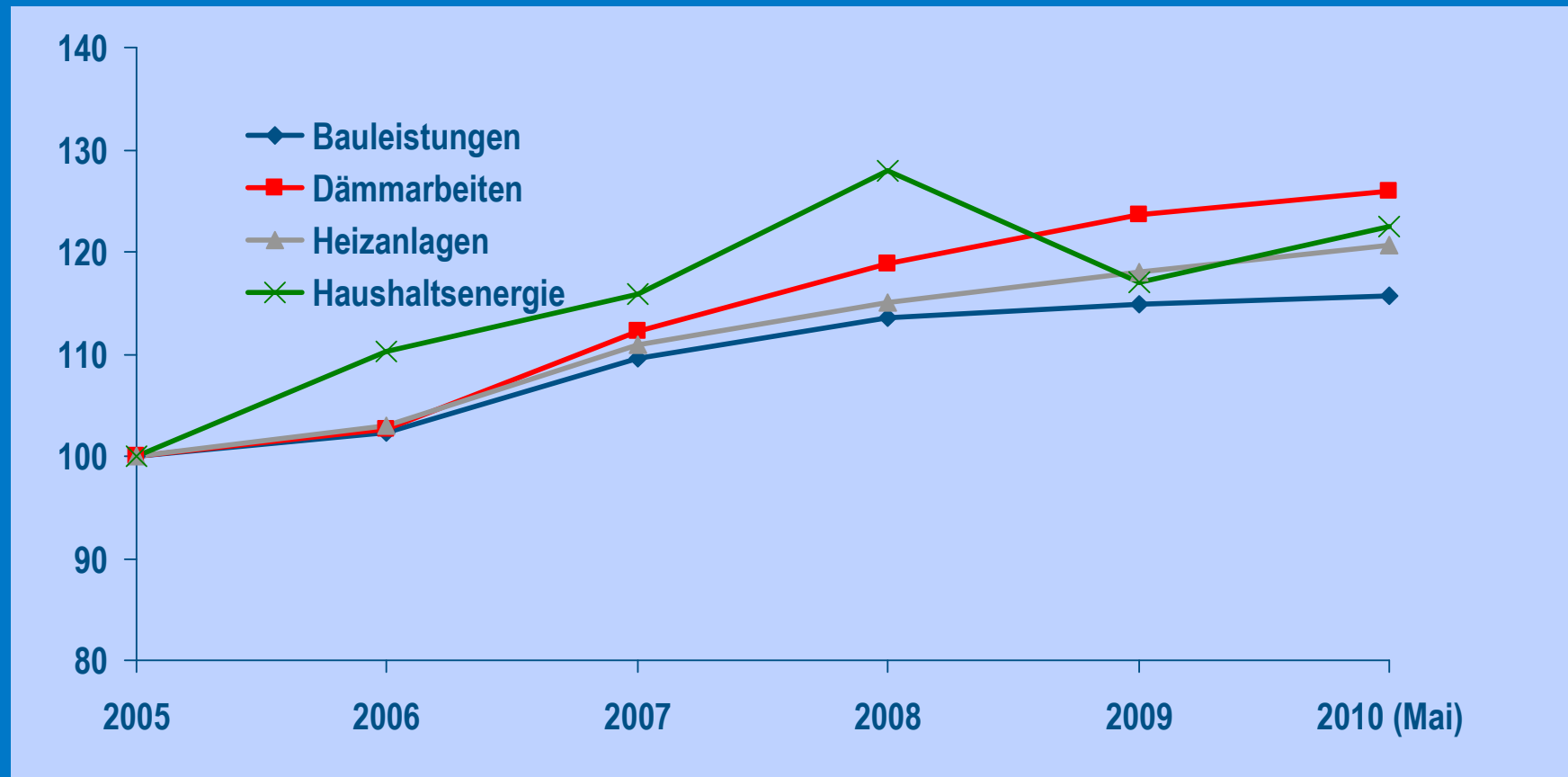
Jahreswarmmiete in Abhängigkeit der Zusatzkosten einer energetischen Sanierung



Quelle: IW Köln

# Steigende Energiekosten, steigende Baukosten

Preisindizes, 2005=100



# Inhalt

■ Hintergrund

■ Potenziale des Klimaschutzes im Gebäudebereich

■ **Die KfW / IW Köln Gebäudesaniererbefragung**

■ Wichtige Ergebnisse der Studie

■ Ausblick

# KfW/IW Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

- Befragung von 5.500 Haushalten und 250 Wohnungsunternehmen, die eine Förderung der KfW in Anspruch genommen haben (CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm)
- geschichtet nach Regionen und Unternehmen
- Ziele:
  - Strukturdaten zu den Sanierern
  - Erfahrungen mit der Sanierung
  - Motive der Investoren

# Inhalt

■ Hintergrund

■ Potenziale des Klimaschutzes im Gebäudebereich

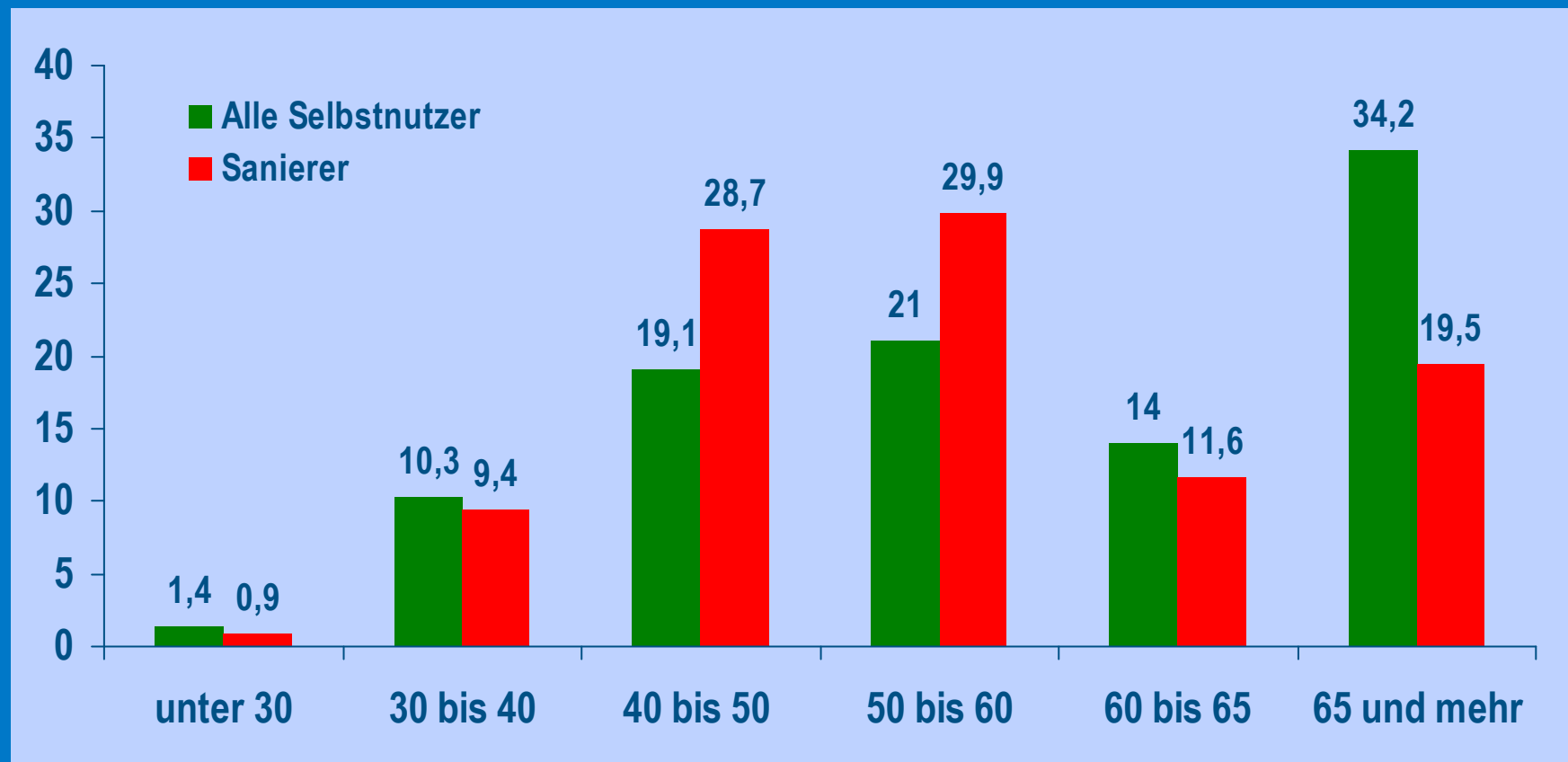
■ Die KfW / IW Köln Gebäudesaniererbefragung

■ **Wichtige Ergebnisse der Studie**

■ Ausblick

# Alter ist kein Investitionshemmnis

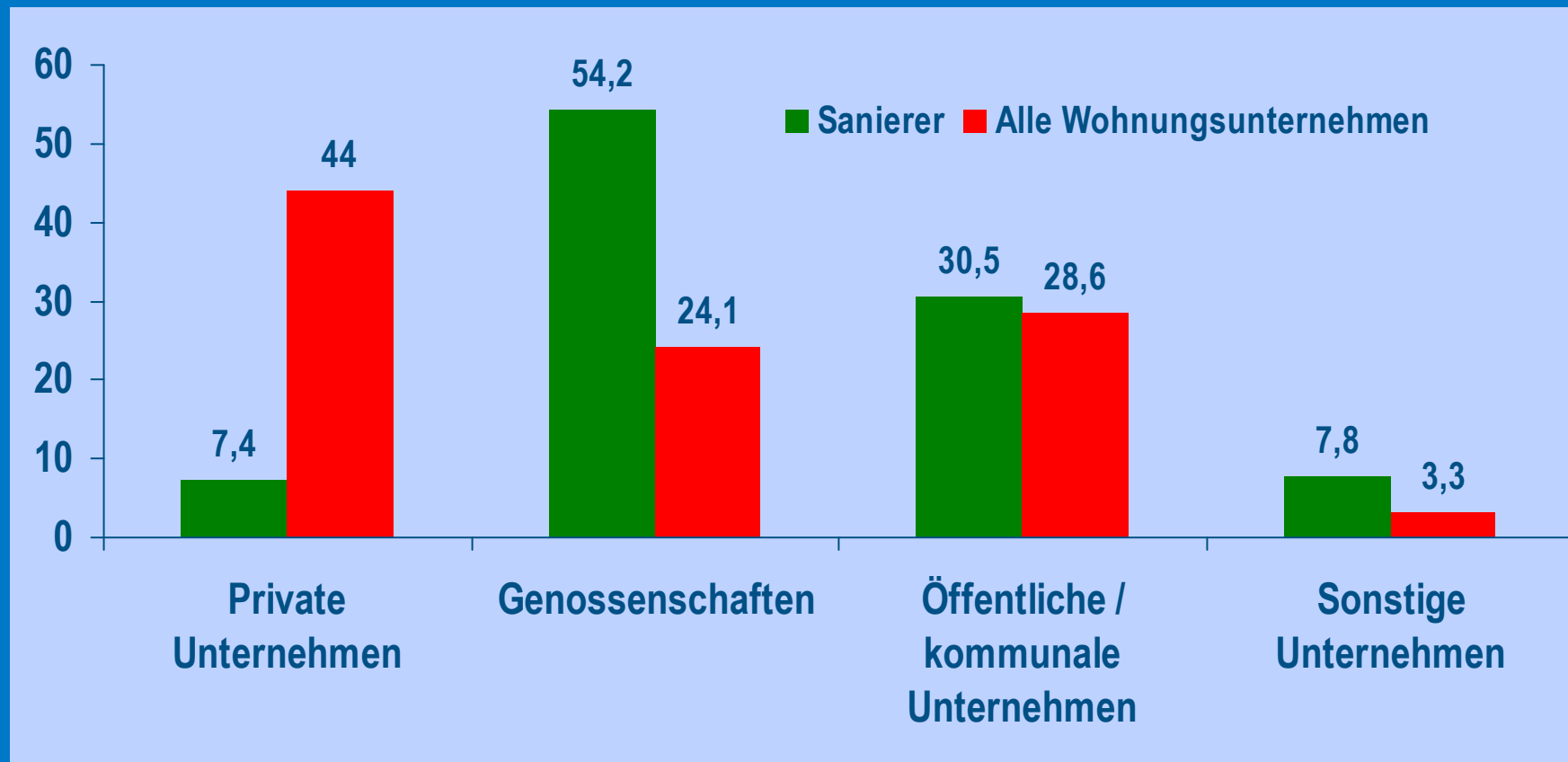
Altersstruktur der Eigentümer und der Sanierer selbstgenutzter Immobilien



Quellen: KfW, IW Köln, Statistisches Bundesamt

# Genossen gehen voran

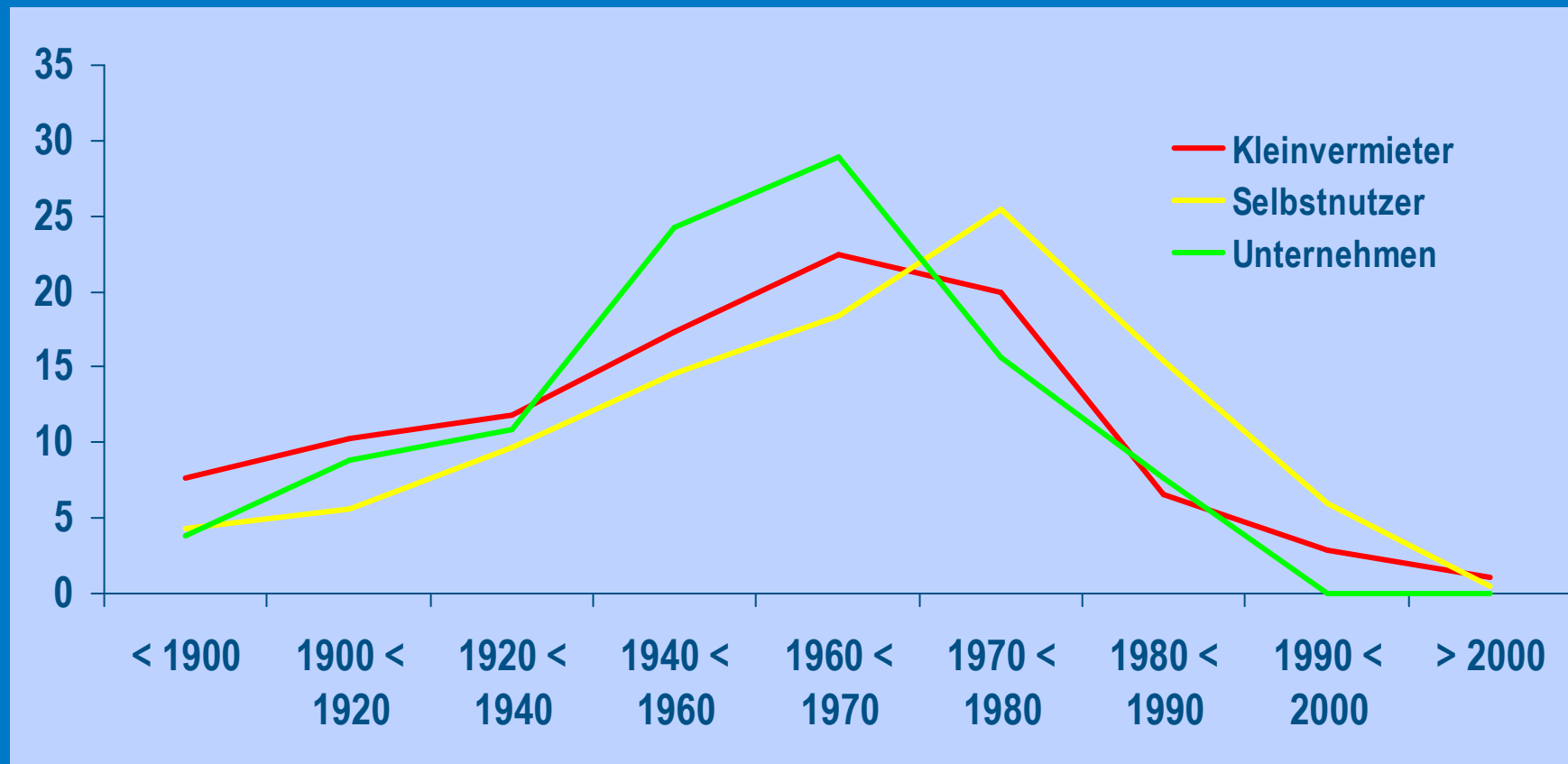
Anbieterstruktur in der Befragung und im Gesamtmarkt



Quellen: KfW, IW Köln, GDW

# Selbstnutzer sanieren früher

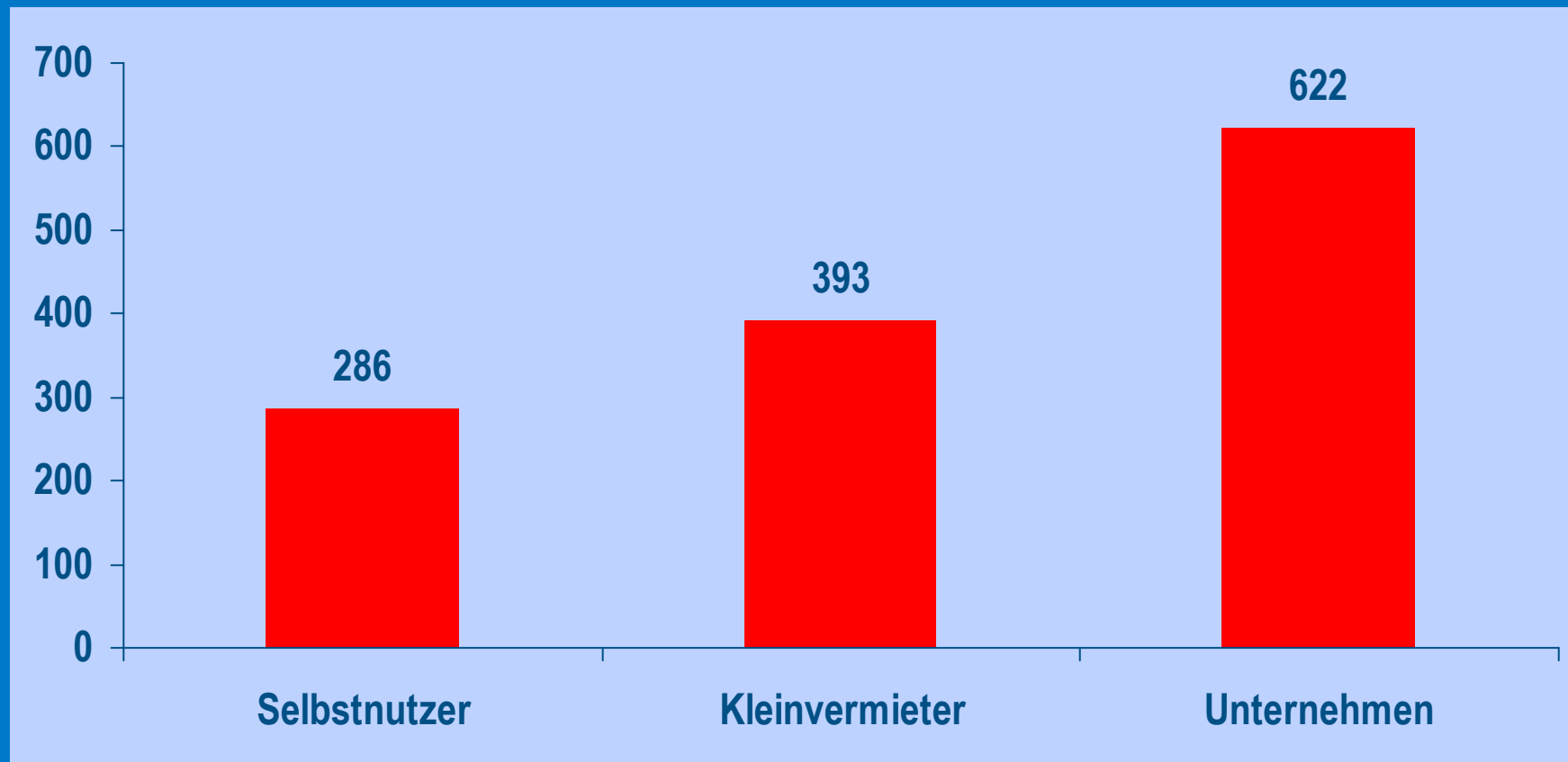
Prozentuale Verteilung der Sanierungen nach dem Baujahr des Gebäudes



Quellen: KfW, IW Köln

# Unternehmen investieren mehr

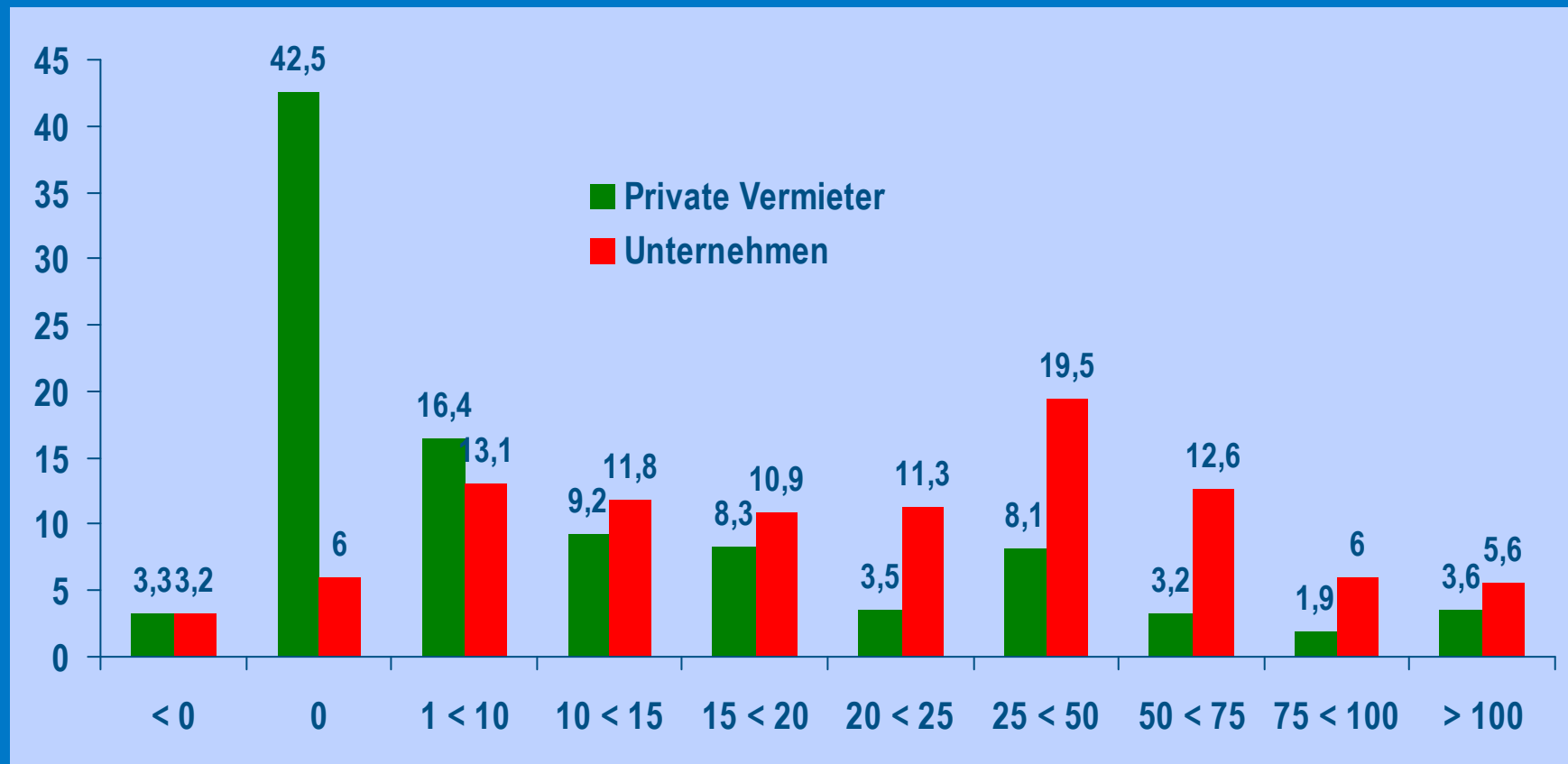
Durchschnittliche Sanierungskosten je QM



Quellen: KfW, IW Köln

# Alles ist möglich

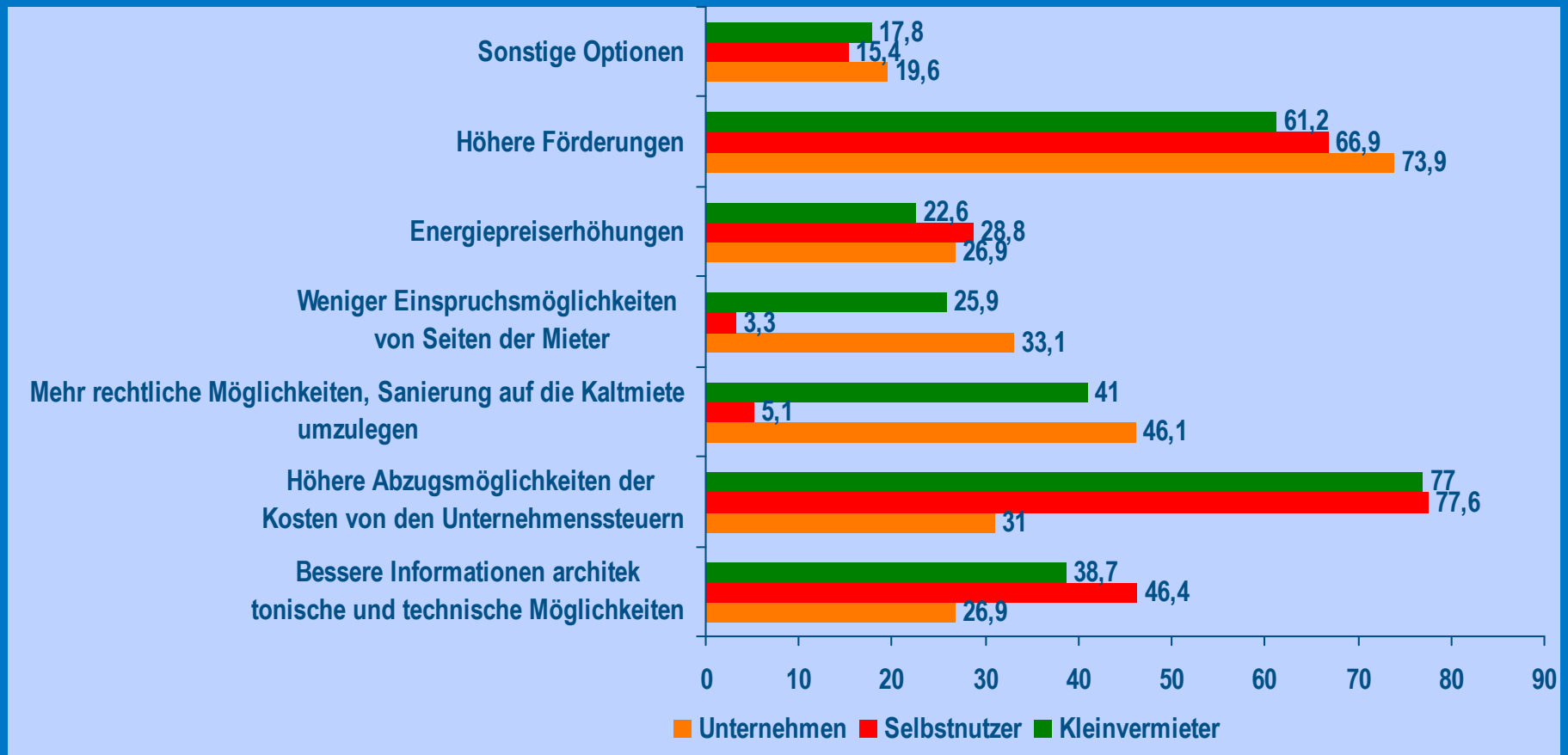
## Prozentuale Verteilung der Mieterhöhungen nach der Sanierung



Quellen: KfW, IW Köln

# Steuerliche Förderungen werden bevorzugt

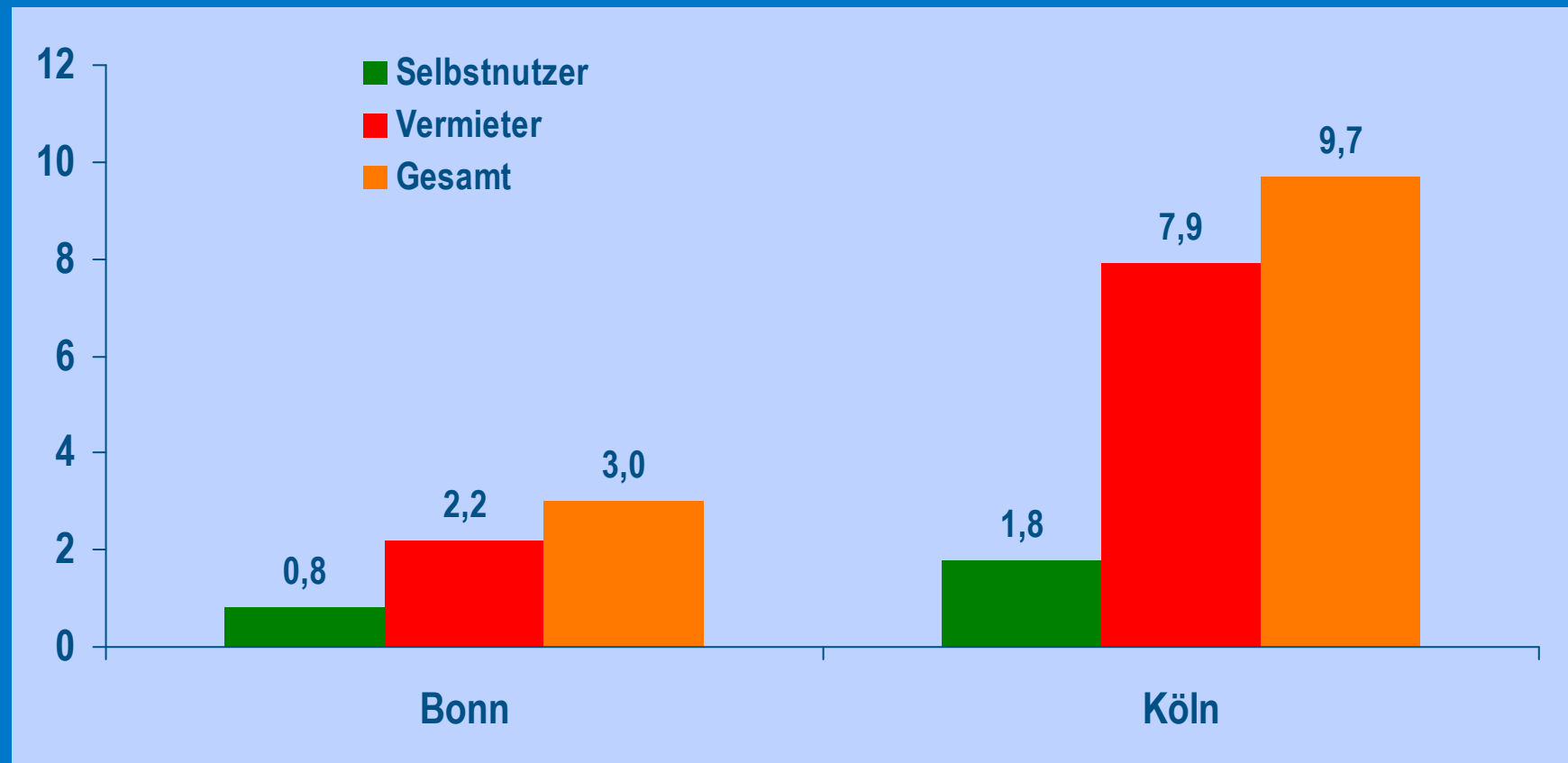
Zustimmung zu Attraktivierungsmöglichkeiten in Prozent



Quellen: KfW, IW Köln

# Kosten der energetischen Sanierung

in Milliarden Euro



Quelle: IW Köln

# Inhalt

- Hintergrund

- Potenziale des Klimaschutzes im Gebäudebereich

- Die KfW / IW Köln Gebäudesaniererbefragung

- Wichtige Ergebnisse der Studie

- **Ausblick**

## Ambitionierte Ziele

- **Im Gewerbeimmobilienmarkt gibt es bereits eine Eigendynamik**
  - Greenbuildings werden zum Standard
  - Investoren berücksichtigen die Energieeffizienz zunehmend bei Entscheidungen
- **Im Wohnimmobilienmarkt gibt es hingegen erhebliche Widerstände**
  - Das Kosten-Nutzen-Kalkül ist noch negativ
  - Mieter und Eigentümer haben unterschiedliche Planungshorizonte
- **Ohne Anreize lassen sich die Klimaschutzziele nicht erreichen**
  - Förderungen sind eine Möglichkeit
  - Aufgrund der Haushaltslage muss aber auch über Steuern nachgedacht werden
  - Darüber hinaus würde auch ein transparenterer Energieausweis helfen



Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

## **Kontakt:**

**Dr. Michael Voigtländer**

**Forschungsstelle Immobilienökonomik**

**Tel.: 0221-4981 741**

**Email: [voigtlaender@iwkoeln.de](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)**

**[www.immobilienoekonomik.de](http://www.immobilienoekonomik.de)**