



Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

# Immobilien und Klimaschutz – Potenziale und Hindernisse

Dr. Michael Voigtländer, Forschungsstelle Immobilienökonomik  
Hannover, 12. Oktober 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**

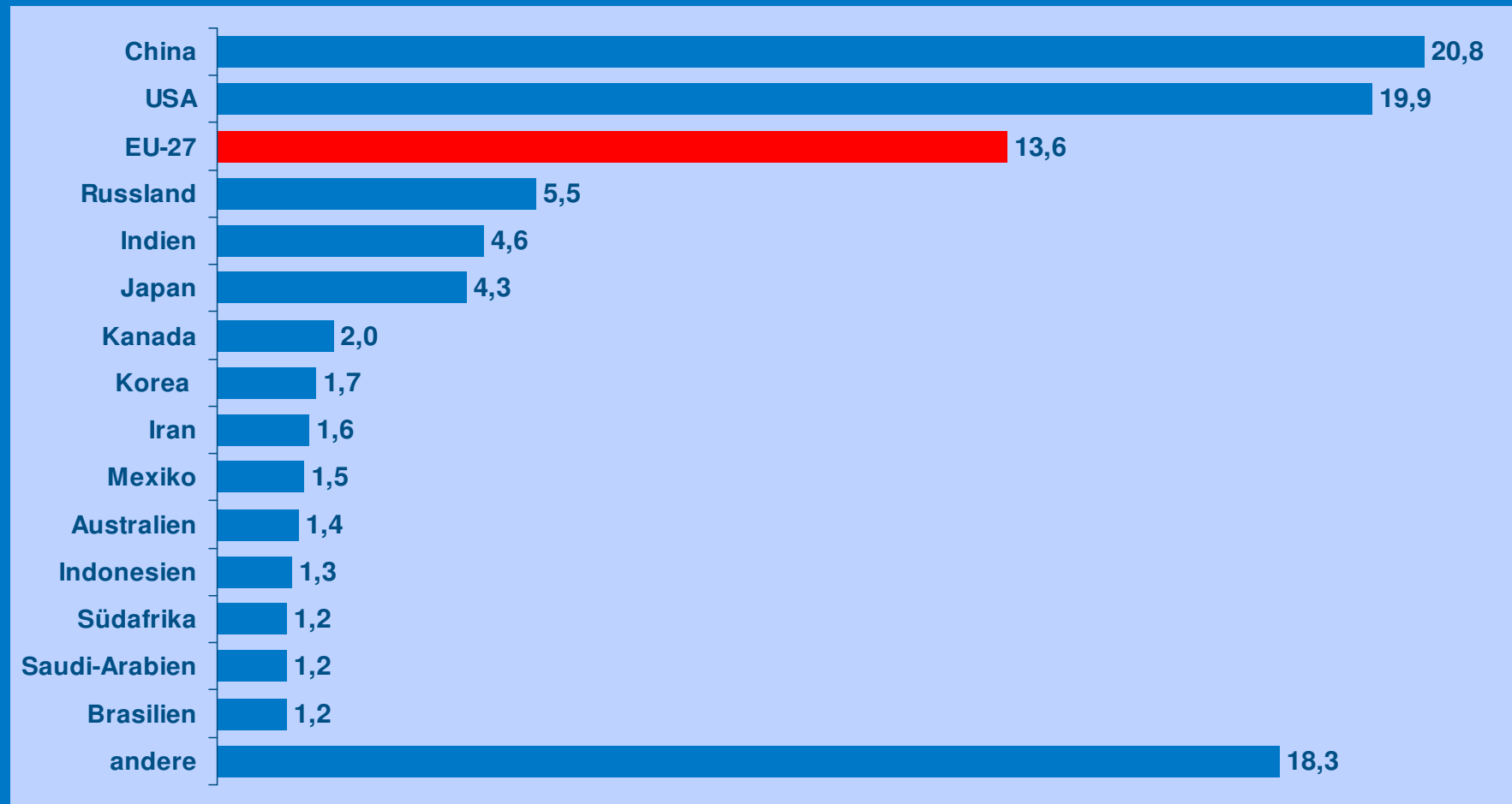
- **Die KfW/IW Köln Gebäudesaniererbefragung**

- **Wichtige Ergebnisse der Studie**

- **Ausblick**

# Klimaschutz als ein globales Problem ...

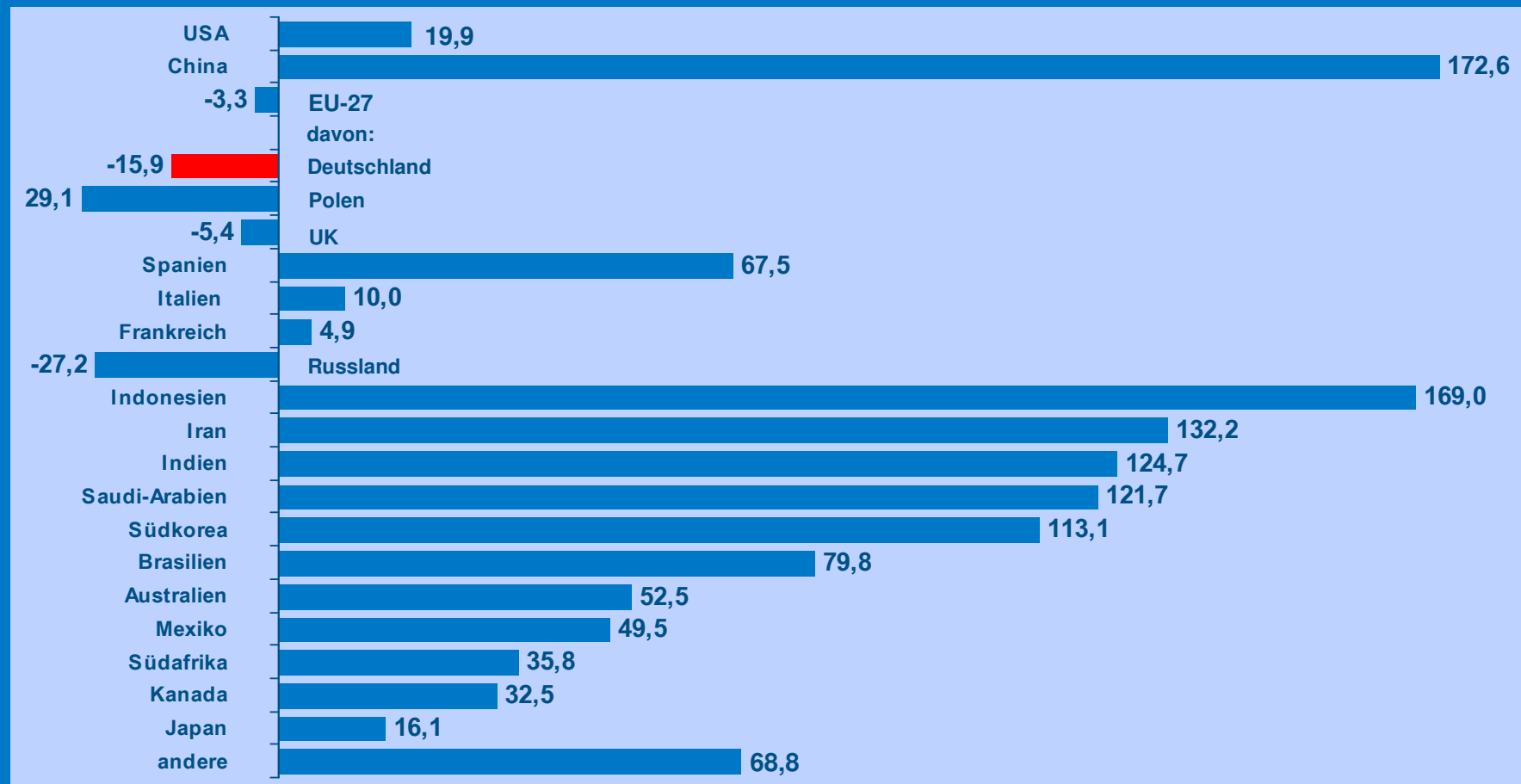
Anteil am weltweiten CO<sub>2</sub>-Ausstoß aus Verbrennungsprozessen (2007) in Prozent



Quelle: IEA

# ... bisher ohne globale Lösung

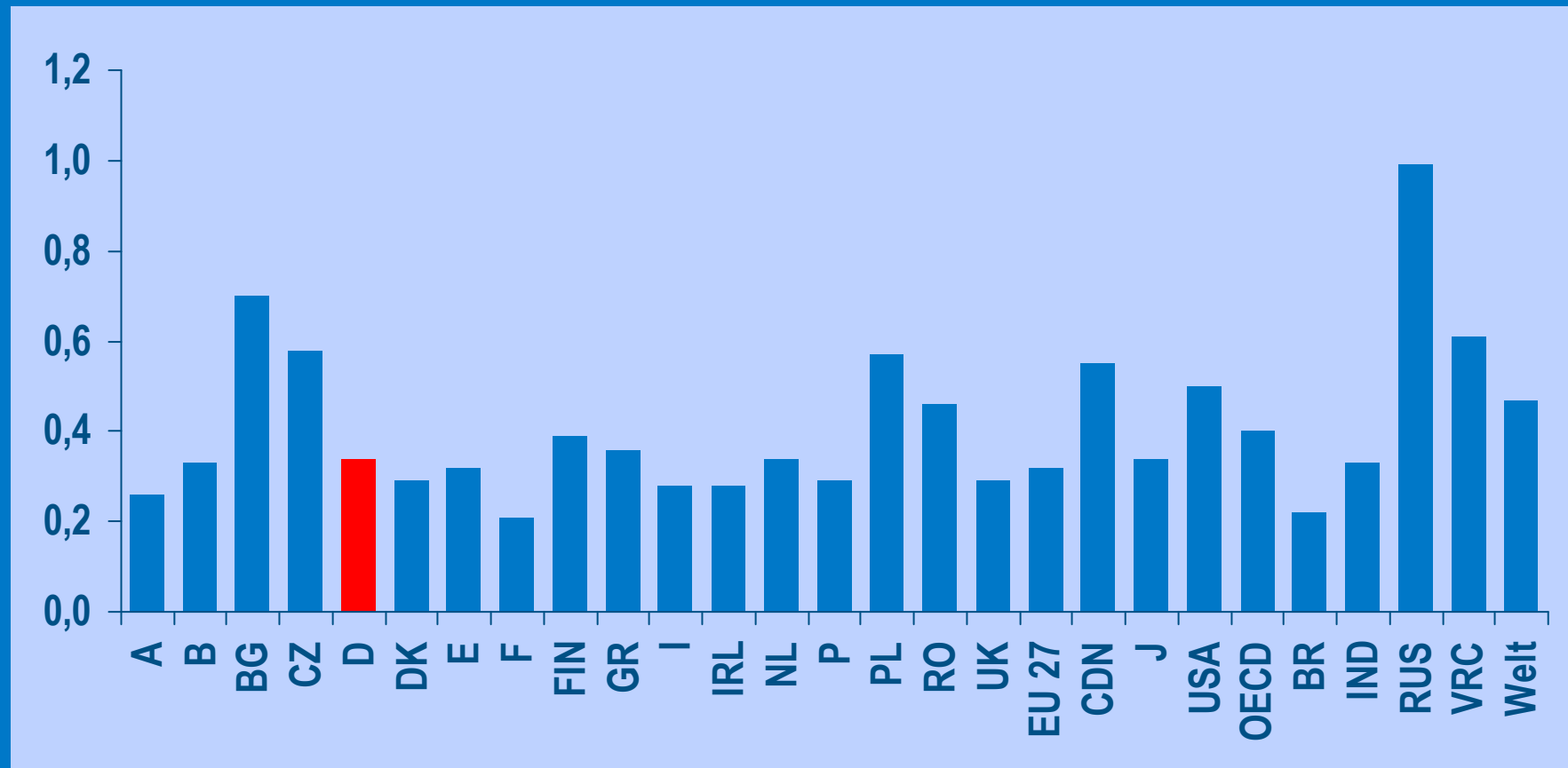
Veränderungen der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Verbrennungsprozessen 1990-2007 in Prozent



Quelle: IEA

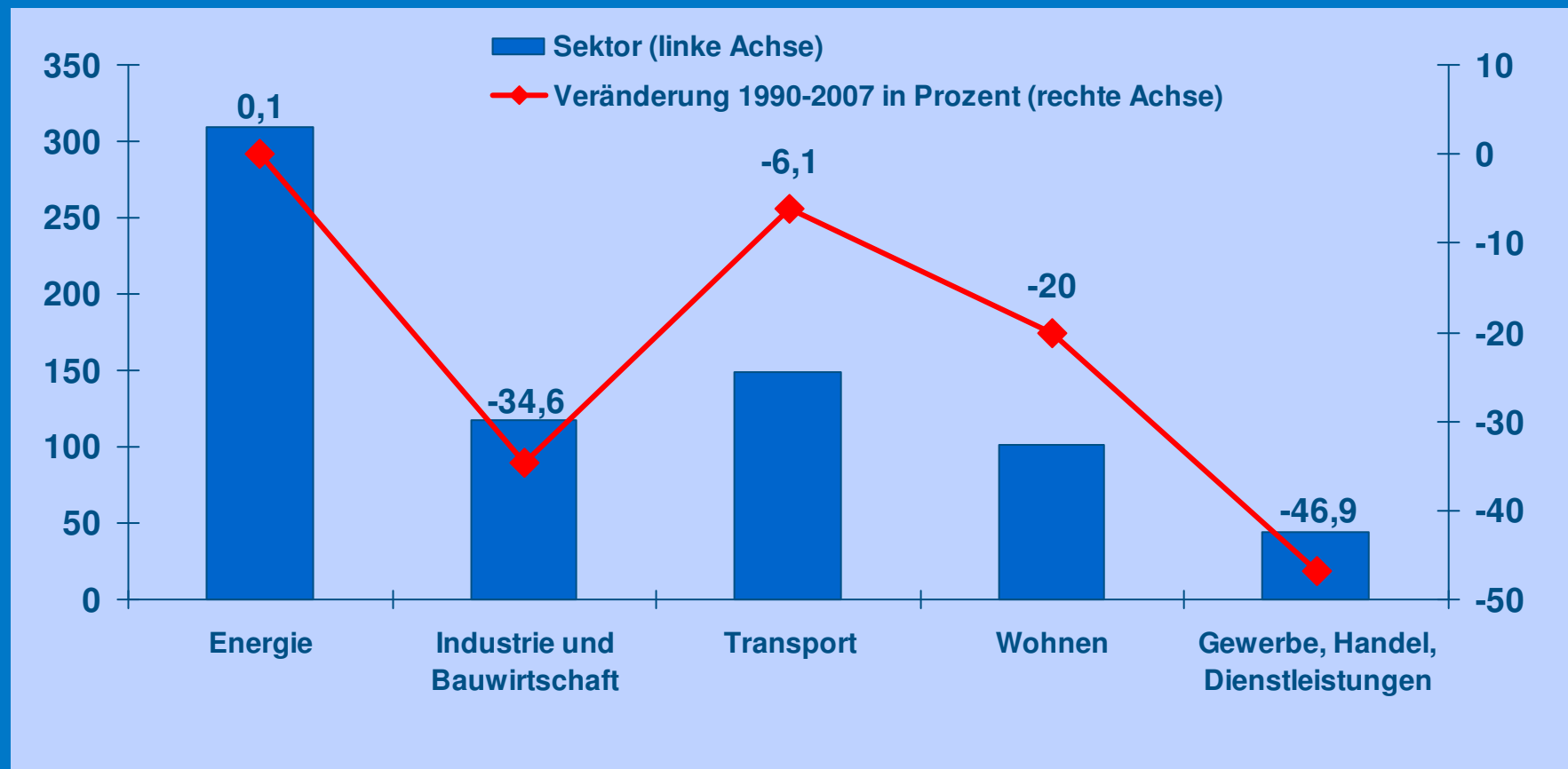
# Unterschiedliche Effizienzgrade

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

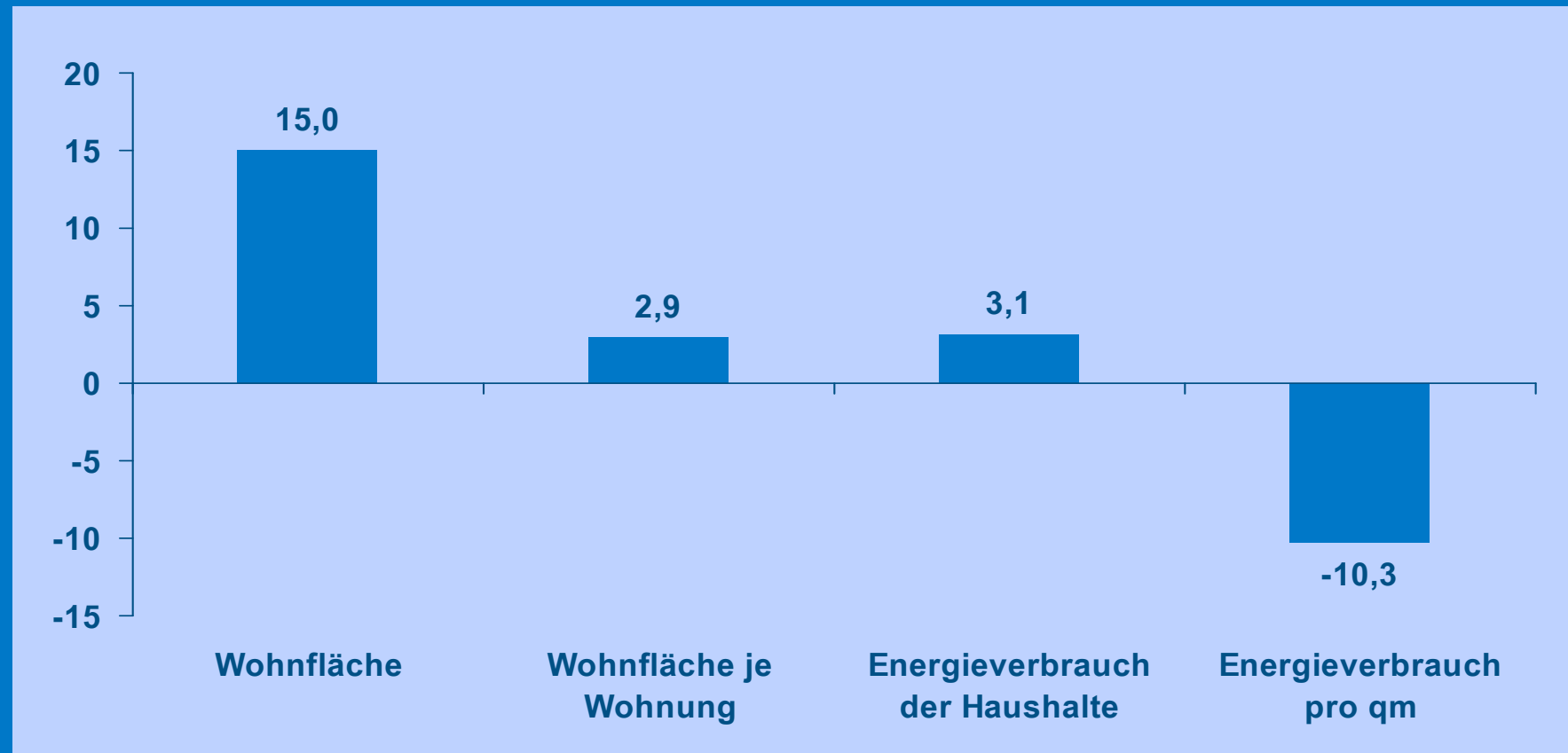
- CO<sub>2</sub>-Reduktionsziel der Bundesregierung: 30 bzw. 40 Prozent
- Der Gebäudesektor ist für ein Drittel der Gesamtemissionen verantwortlich.
  - Haushalte: 102 Megatonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente durch Raumwärme
  - Dienstleistungssektor: 45 Megatonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente durch Raumwärme
  - 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“-Energiesstandard.
- Die Bundesregierung hat als Ziel einen klimaneutralen Gebäudesektor bis im Jahr 2050 verabschiedet.

# Fortschritte in der Energieeffizienz

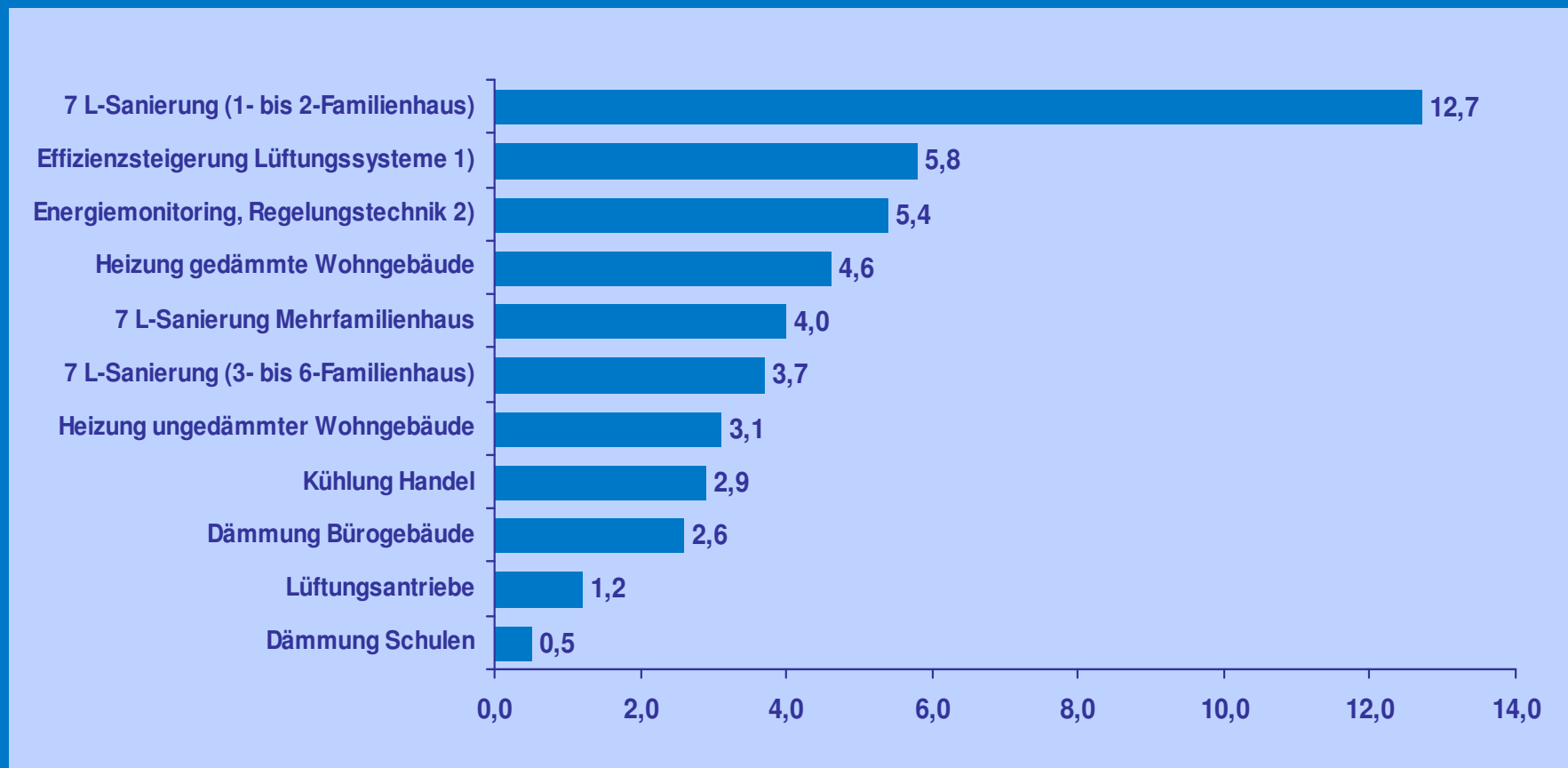
Veränderung von Wohnflächen und Energieverbrauch in Deutschland  
im Zeitraum 1994 bis 2005 in Prozent



Quellen: Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen; Statistisches Bundesamt; IW Köln

# Vermeidungspotenziale im Gebäudesektor

Minderungspotenziale in der Immobilienwirtschaft in Megatonnen



1) im Dienstleistungsbereich; 2) zum Beispiel durch Energiecontracting

Quelle: McKinsey&Company, 2007

# Eigendynamik im Gewerbemarkt

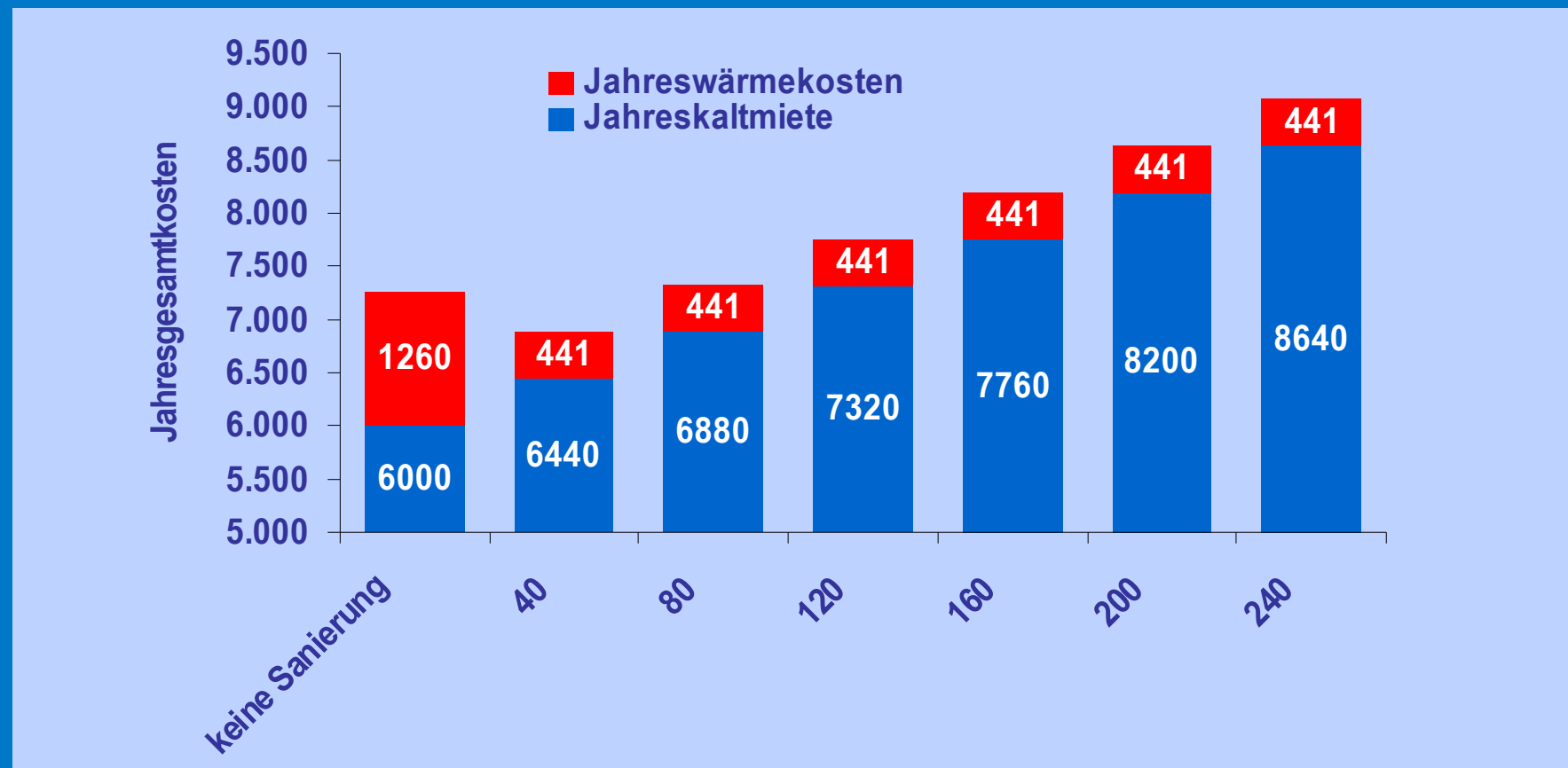
- Kurze Investitionszyklen begünstigen energetische Sanierungen.
- Mieter haben oft hohe Qualitätsansprüche.
- Nachhaltigkeit ist fester Bestandteil der Corporate Social Responsibility.
  - Vor allem Großkonzerne achten daher verstärkt auf nachhaltige Gebäude.
  - Studien für die USA belegen einen Mietaufschlag 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

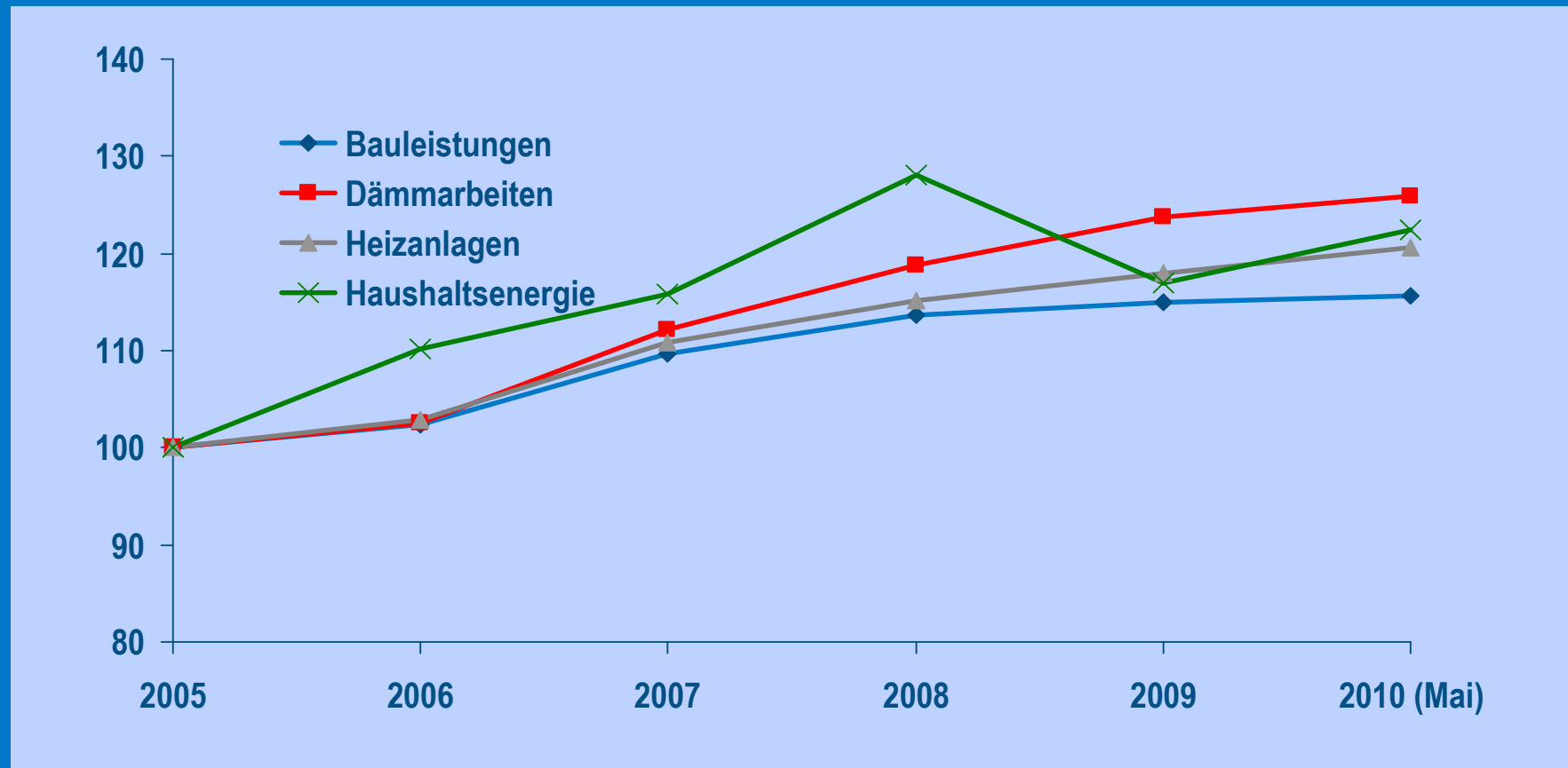
Jahreswarmmiete in Abhängigkeit der Zusatzkosten einer energetischen Sanierung



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

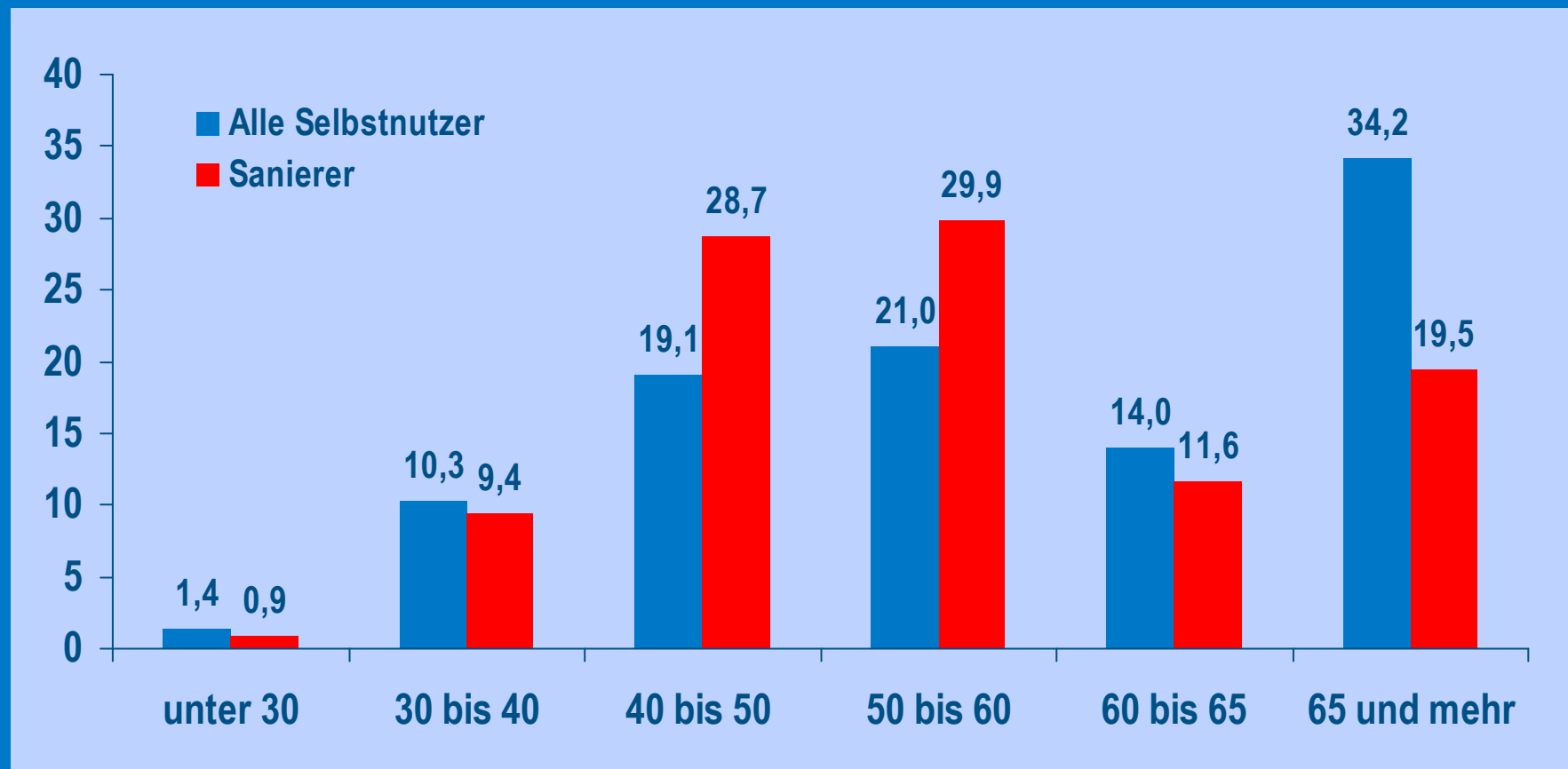
- Die KfW/IW Köln Gebäudesaniererbefragung

- **Wichtige Ergebnisse der Studie**

- Ausblick

# Alter ist kein Investitionshemmnis

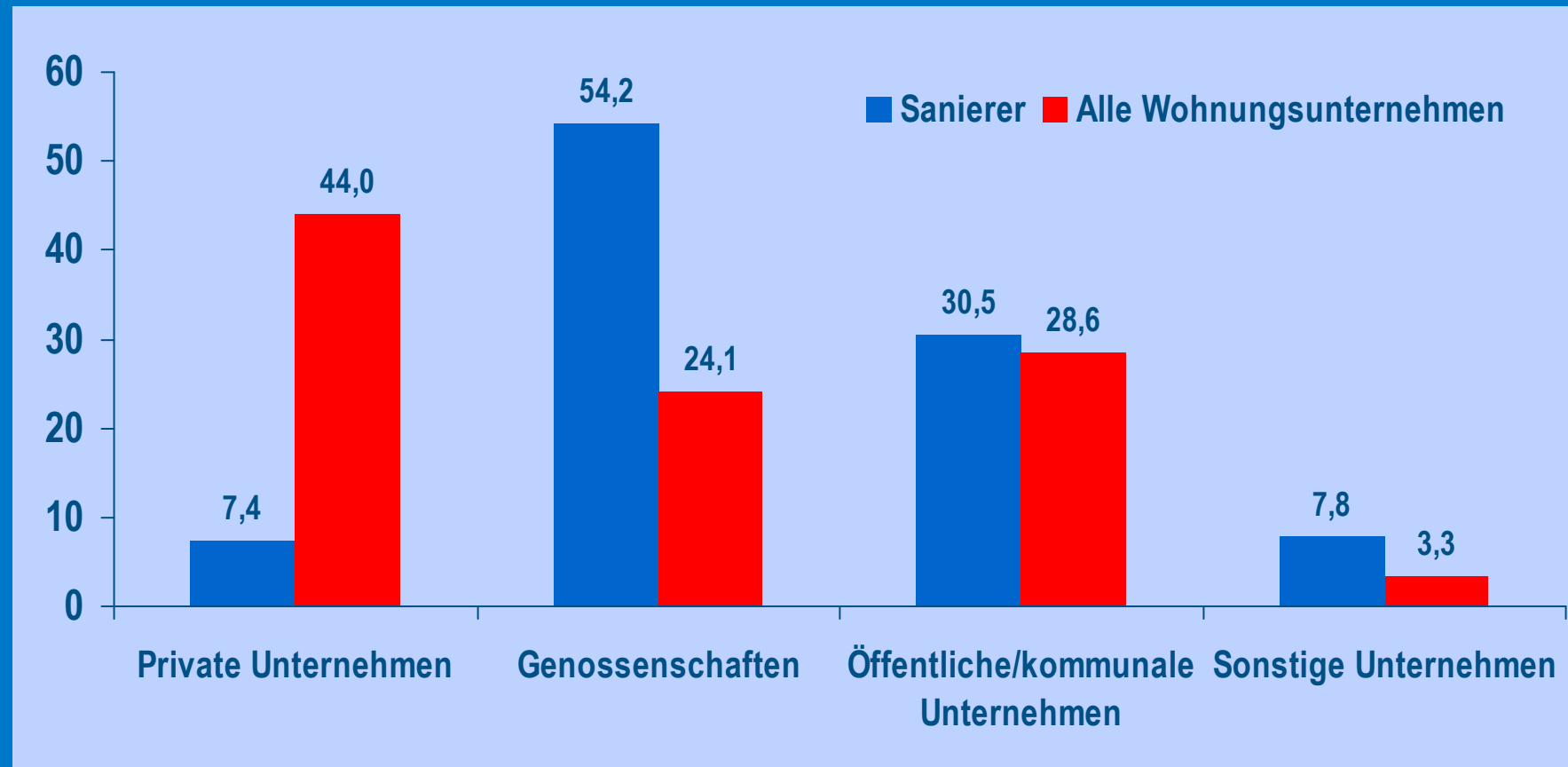
Altersstruktur der Eigentümer und der Sanierer selbstgenutzter Immobilien



Quellen: KfW, IW Köln, Statistisches Bundesamt

# Genossen gehen voran

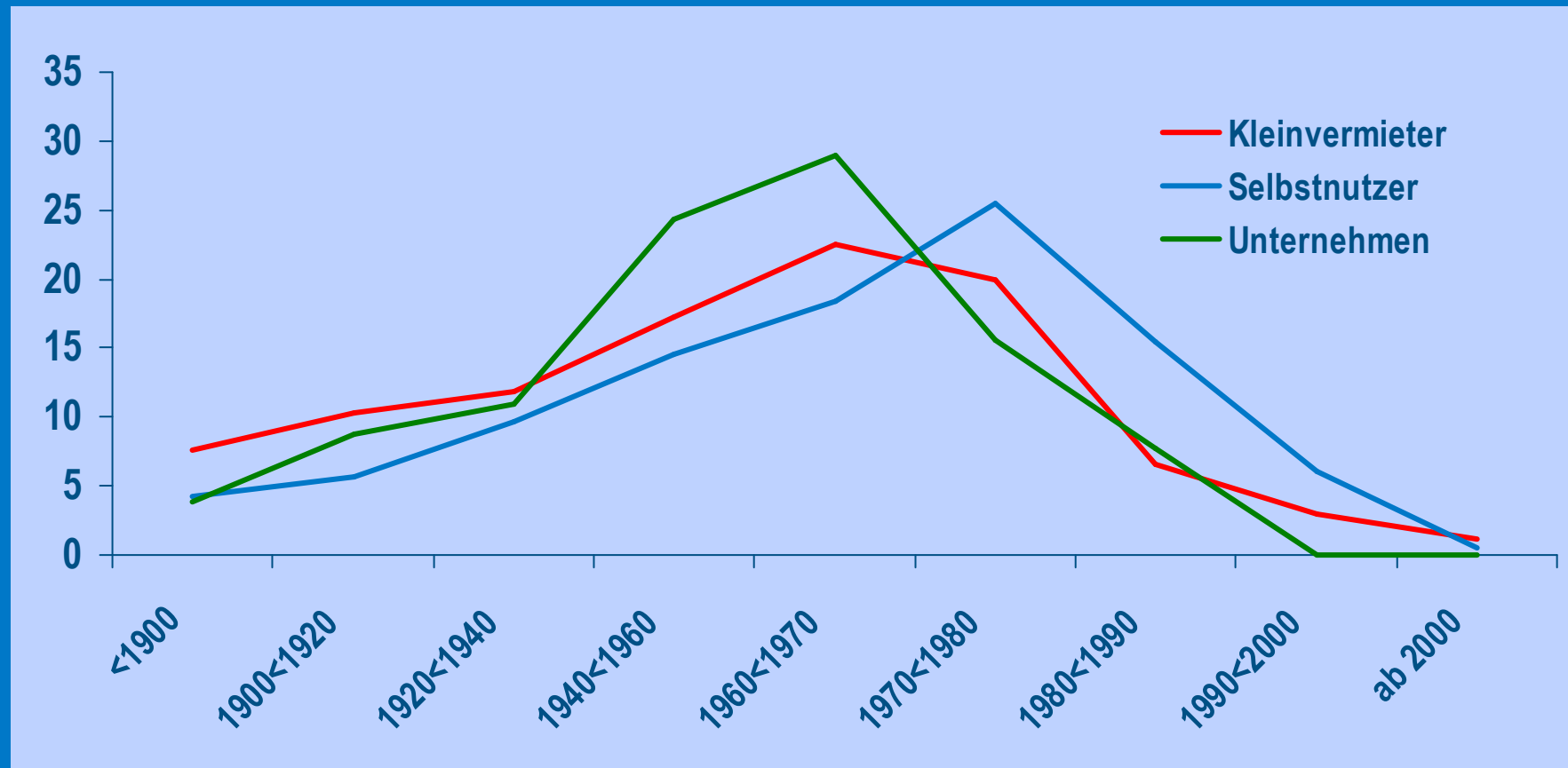
Anbieterstruktur in der Befragung und im Gesamtmarkt



Quellen: KfW, IW Köln, GDW

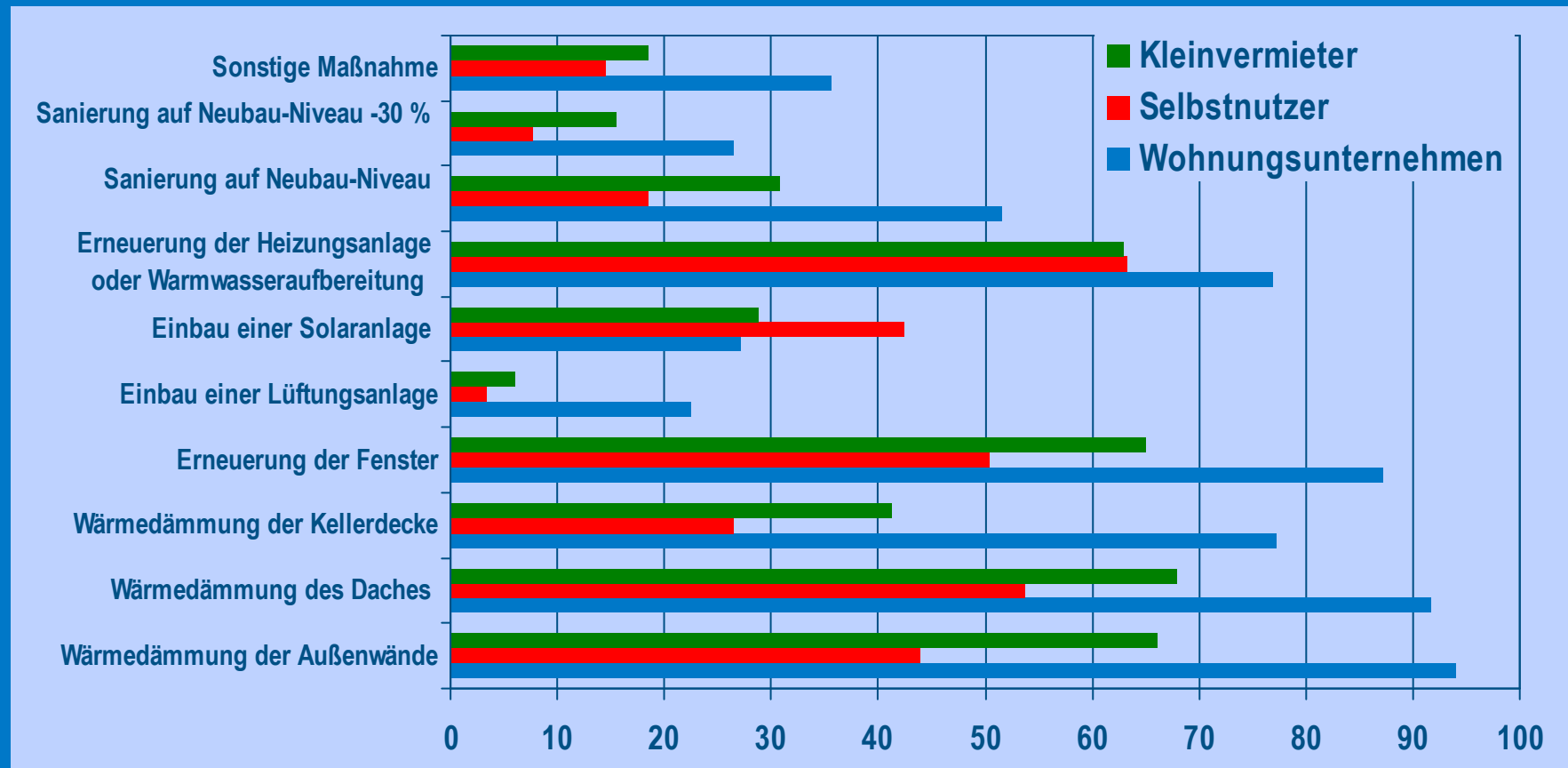
# Selbstnutzer sanieren früher

Prozentuale Verteilung der Sanierungen nach dem Baujahr des Gebäudes



Quellen: KfW, IW Köln

# Heizungserneuerung gehört zu den wichtigsten Maßnahmen – Nennungen in Prozent



Quellen: KfW, IW Köln

# Heizungserneuerung für alle Sanierer relevant

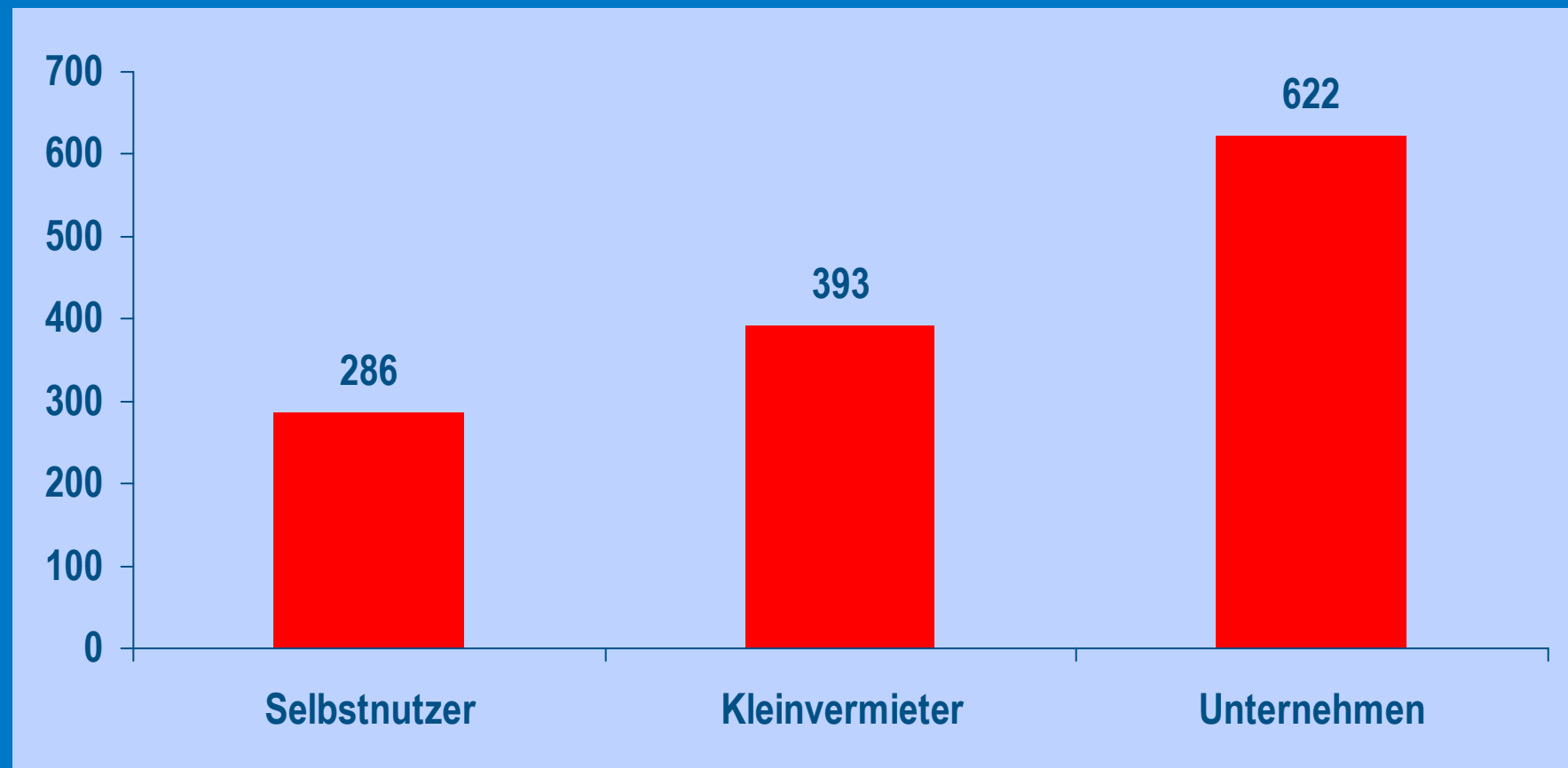
Nennungen in Prozent bei Selbstnutzern

Wohnfläche			Baujahr			Sanierungsvolumen / m <sup>2</sup>		
< 140	140 < 180	≥ 180	< 1960	1960 < 1975	≥ 1975	< 150	150 < 300	≥ 300
58,6	63,1	67,8	64,8	57,8	67,0	59,3	58,7	70,7

Quellen: KfW, IW Köln

# Unternehmen investieren mehr

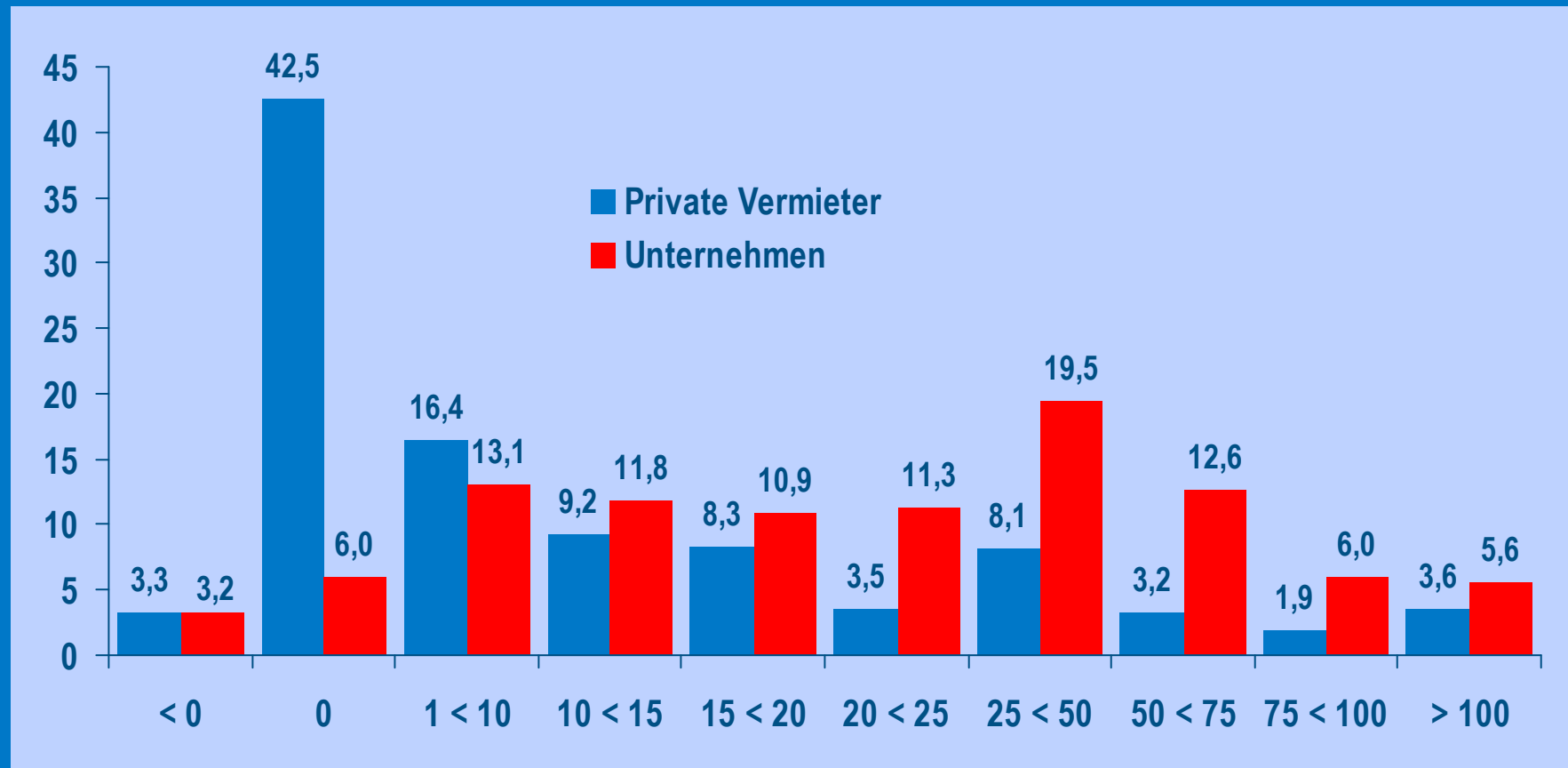
Durchschnittliche Sanierungskosten je QM



Quellen: KfW, IW Köln

# Alles ist möglich

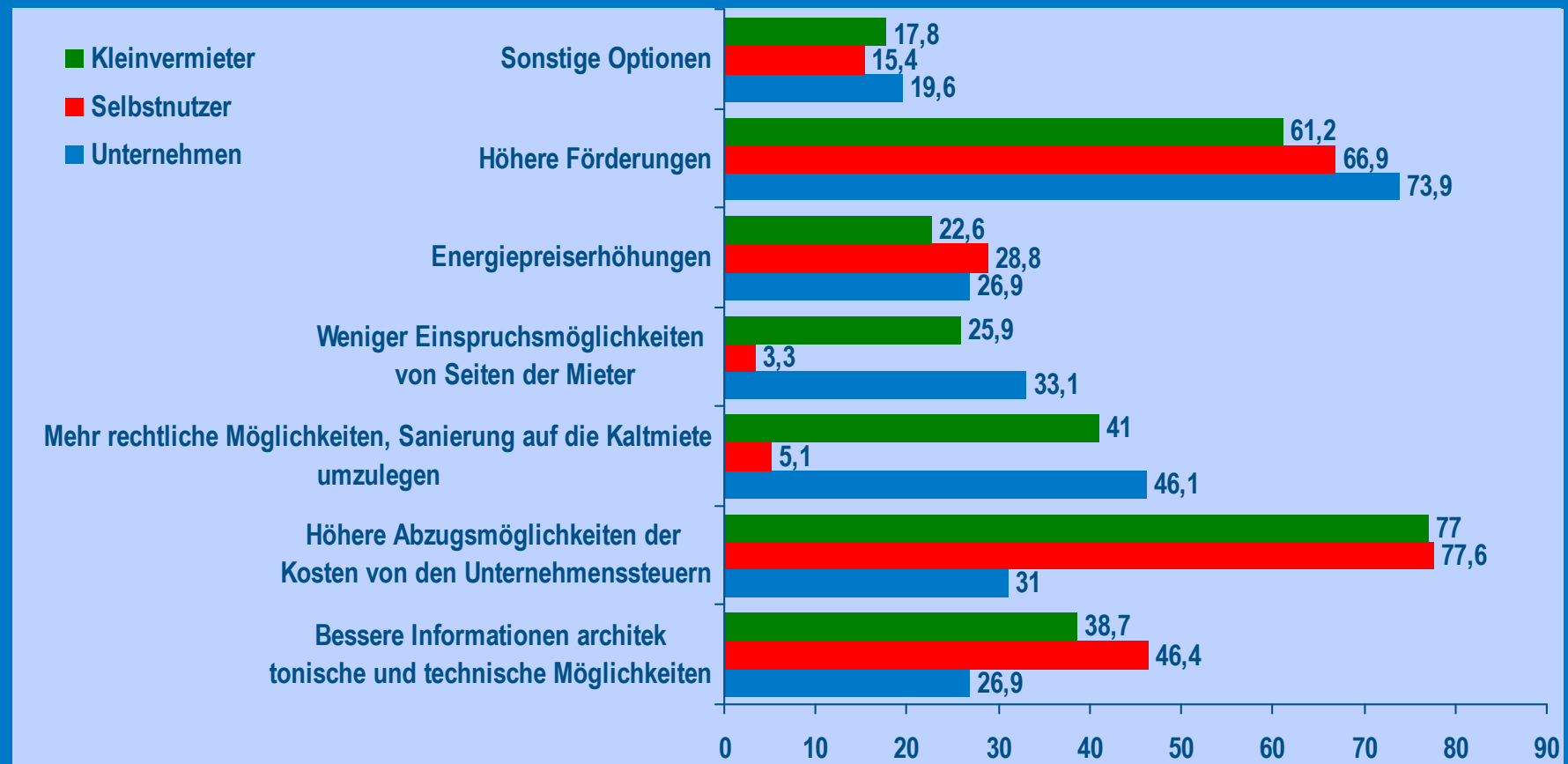
Prozentuale Verteilung der Mieterhöhungen nach der Sanierung



Quellen: KfW, IW Köln

# Steuerliche Förderungen werden bevorzugt

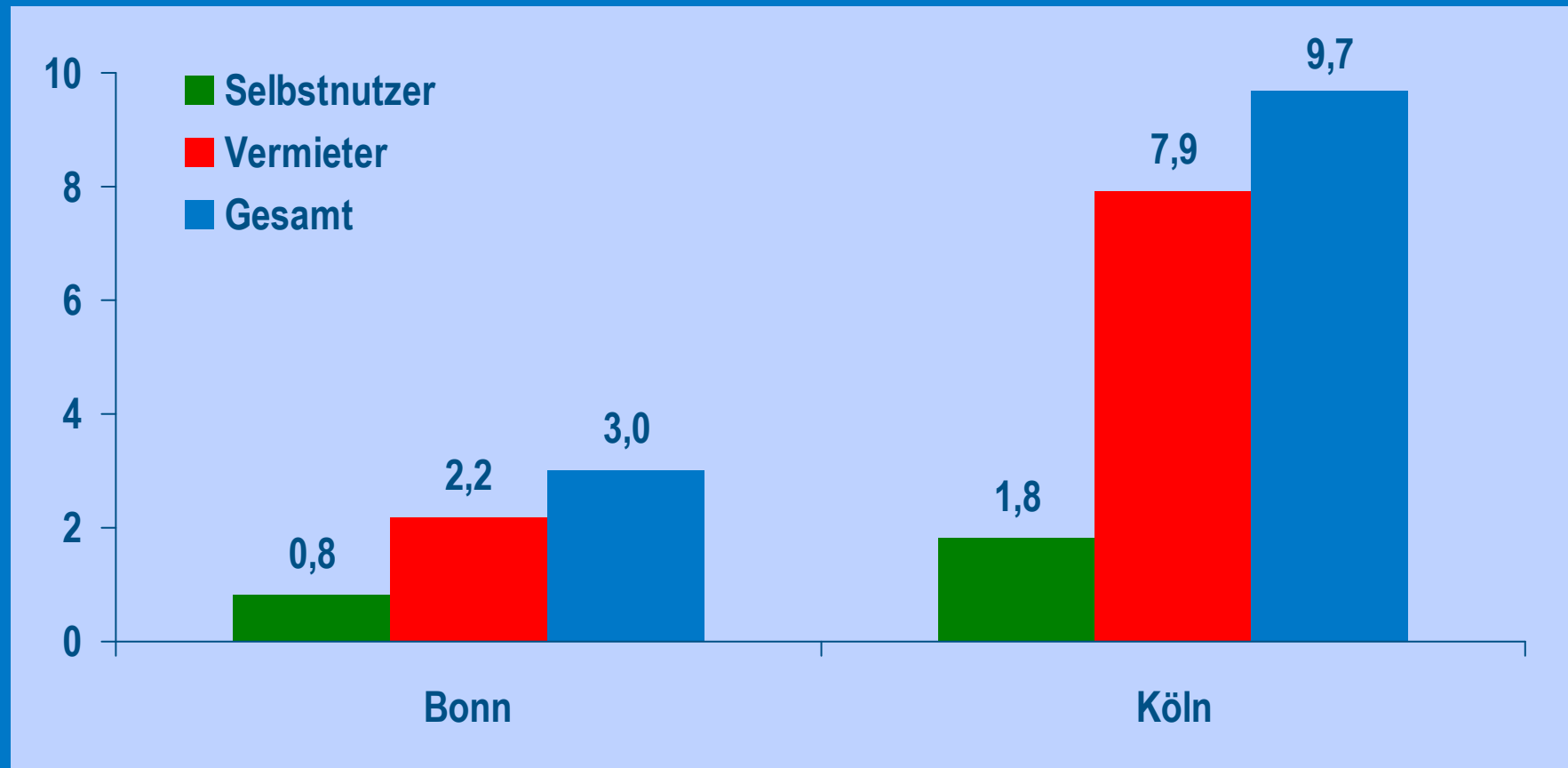
Zustimmung zu Attraktivierungsmöglichkeiten in Prozent



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

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**



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)**