



Institut der deutschen
Wirtschaft Köln



Effizienzmärkte=Wirtschaftspotenziale? Perspektiven für den Gebäudesektor

Professor Dr. Michael Voigtländer
Leiter Kompetenzfeld Immobilienökonomik

Berlin, 21. November 2011

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

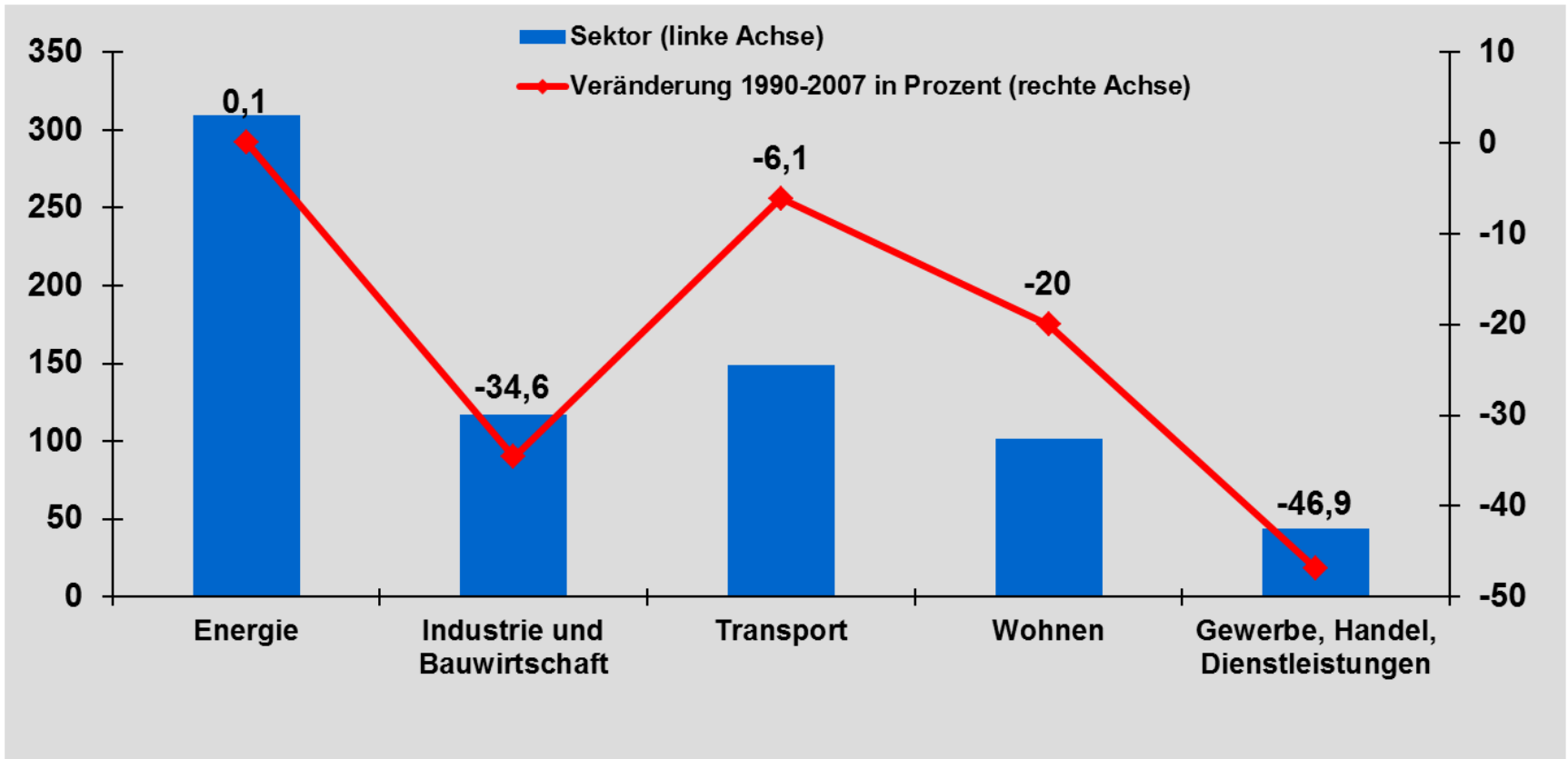
- ▶ Analyse der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienmärkte, insbesondere im Zusammenspiel mit den Finanzmärkten
- ▶ Untersuchung von strukturellen Veränderungen und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Weitere Informationen: www.immobilienoekonomik.de

Strategische Ziele und Einsparpotenziale

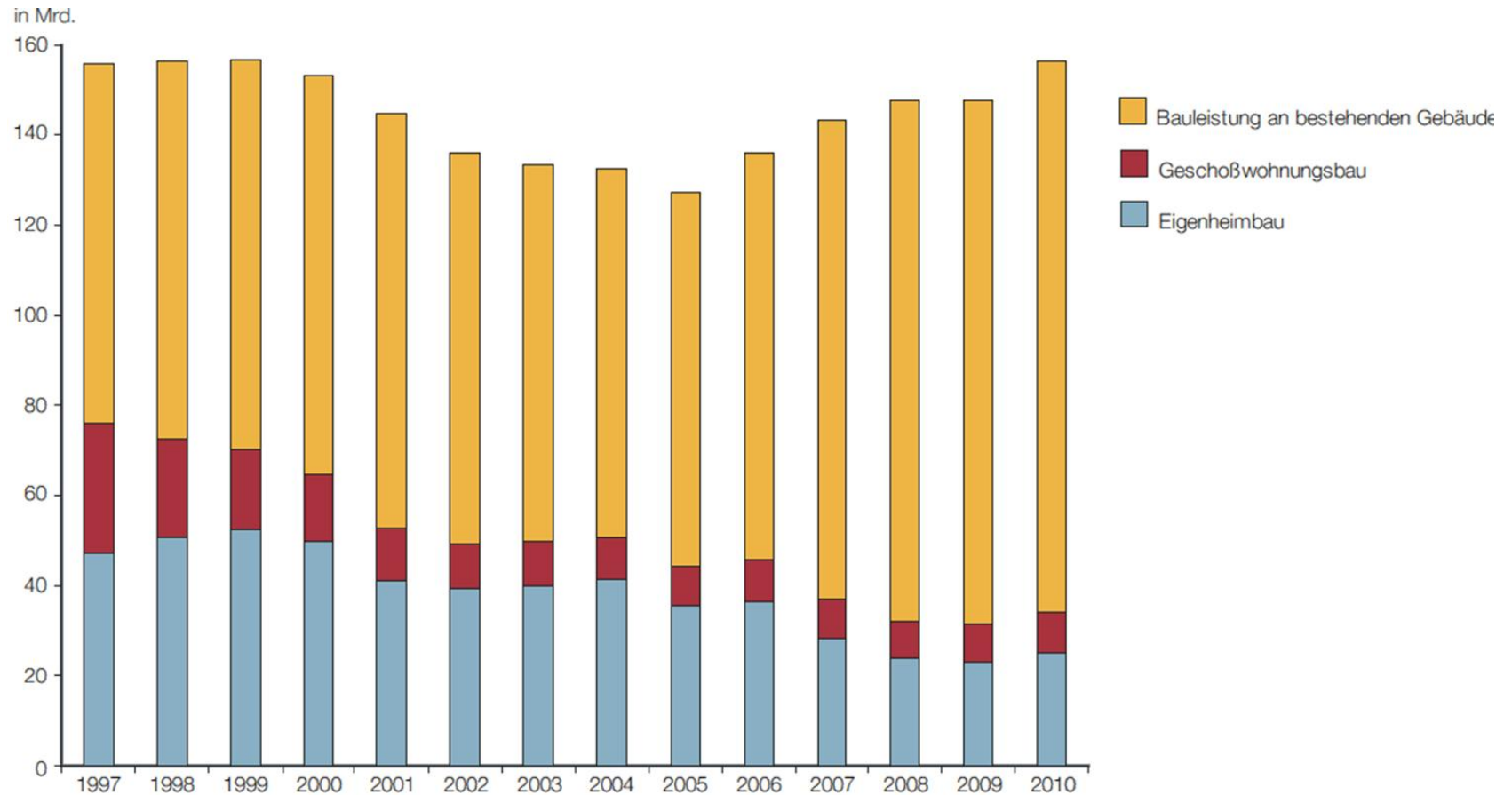
- ▶ **CO₂-Reduktionsziele der Bundesregierung: 40 Prozent bis 2020; 80 Prozent bis 2050.**
- ▶ **Der Gebäudesektor ist für ein Drittel der Gesamtemissionen verantwortlich.**
- ▶ **Effiziente Gebäude mindern die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern und Atomenergie.**
- ▶ **Neubauten benötigen im Vergleich zu Altbauten nur ein Drittel der Energie.**
- ▶ **Die Sanierung des Gebäudebestands ist ein Schlüssel zur Erreichung der Klimaschutzziele**

CO₂-Emissionen aus Verbrennungsprozessen nach Sektoren in Millionen Tonnen



Quelle: IEA

Bestandsinvestitionen nehmen zu



Quelle: DIW; eigene Darstellung

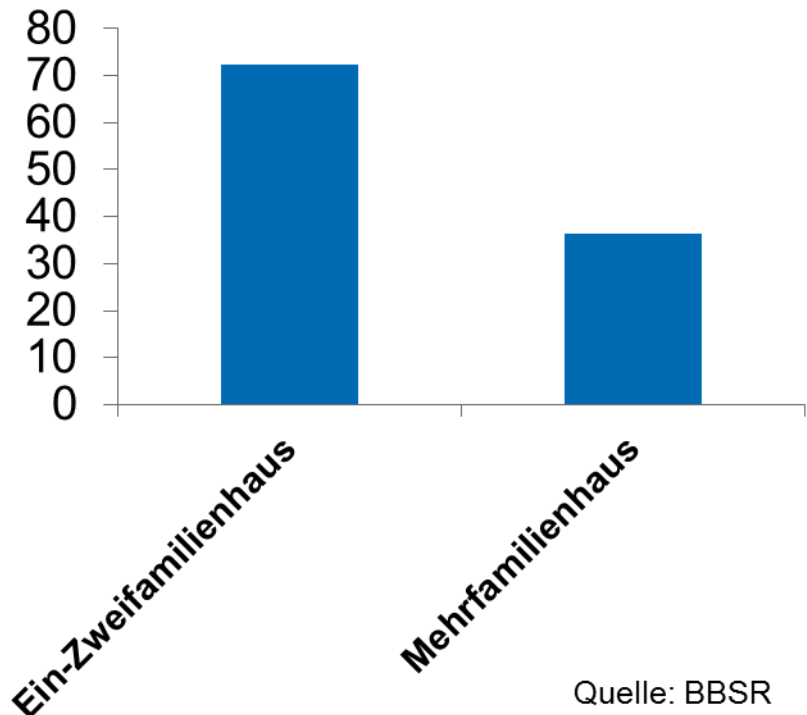
Selbstnutzer sind besonders aktiv

61 Prozent der Wohnungen
von Haushalten werden
von Selbstnutzern saniert
(Anteil insgesamt 53
Prozent)

Über 30 Prozent der
Sanierer sind älter als 60
Jahre

Quelle: KfW-IW Wohngebäudesanierer-
Befragung

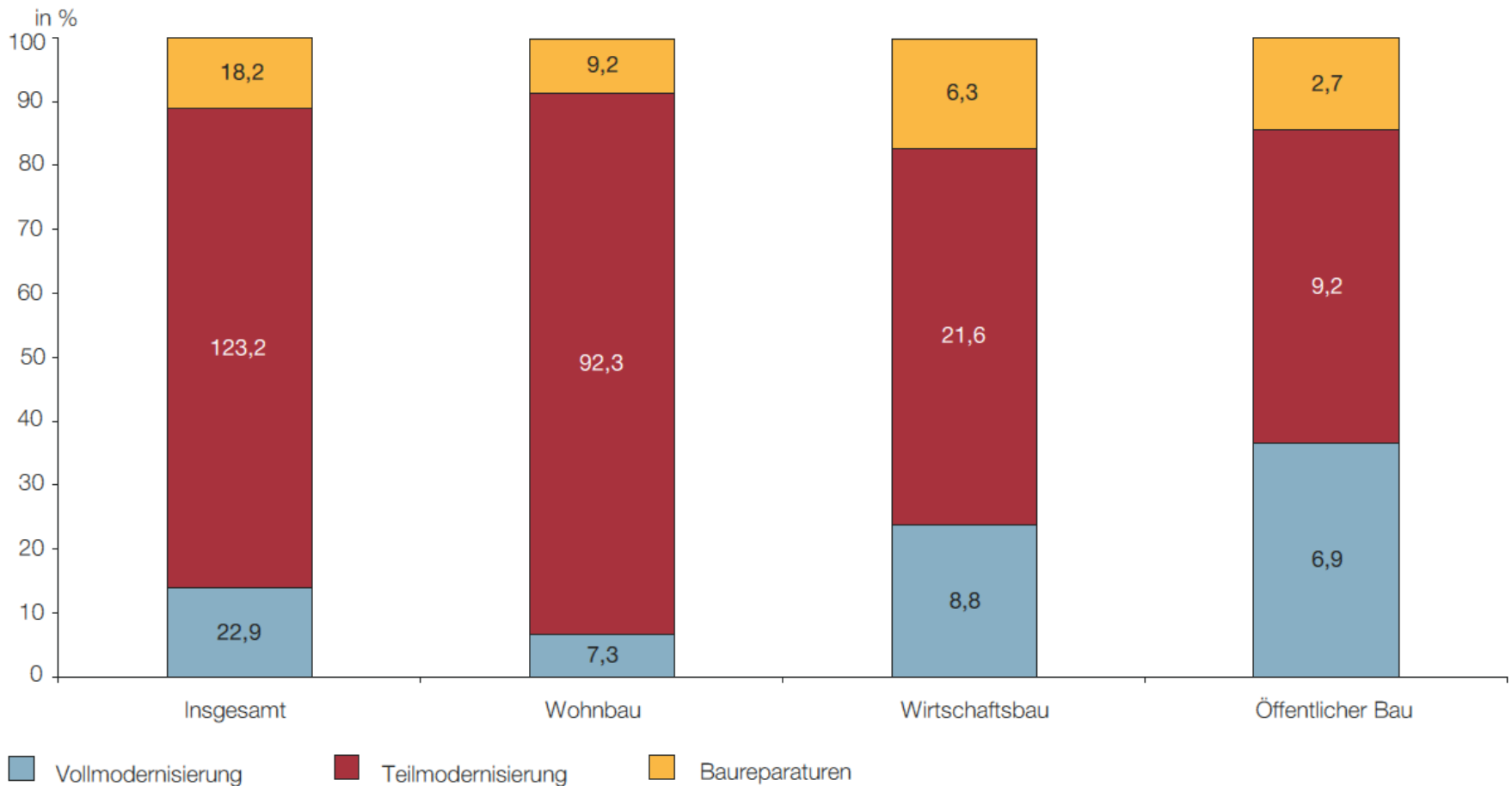
**Bestandsinvestitionen
im Jahr 2010 in Mrd.
Euro**



Quelle: BBSR

Teilmodernisierungen vorherrschend

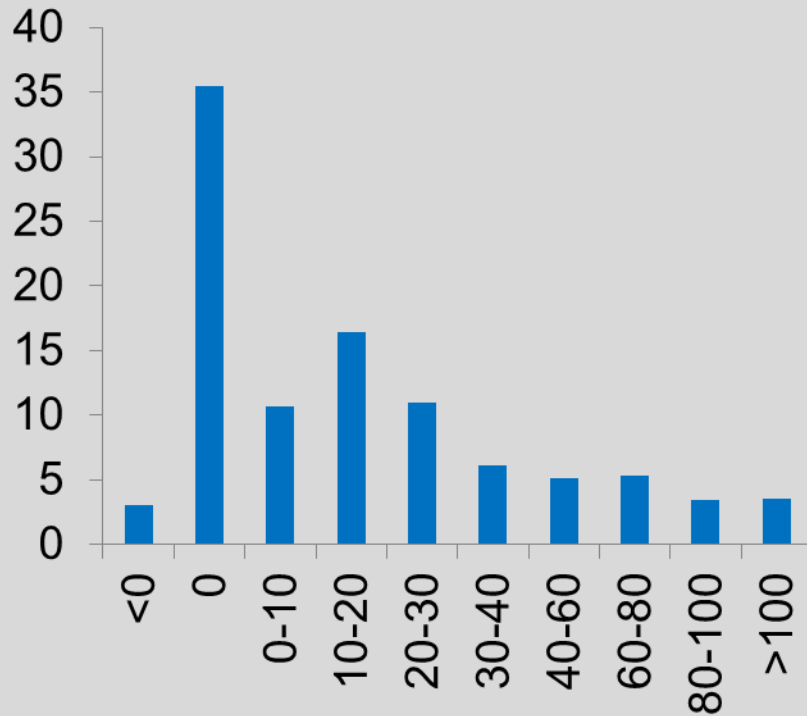
Angaben in Mrd. Euro



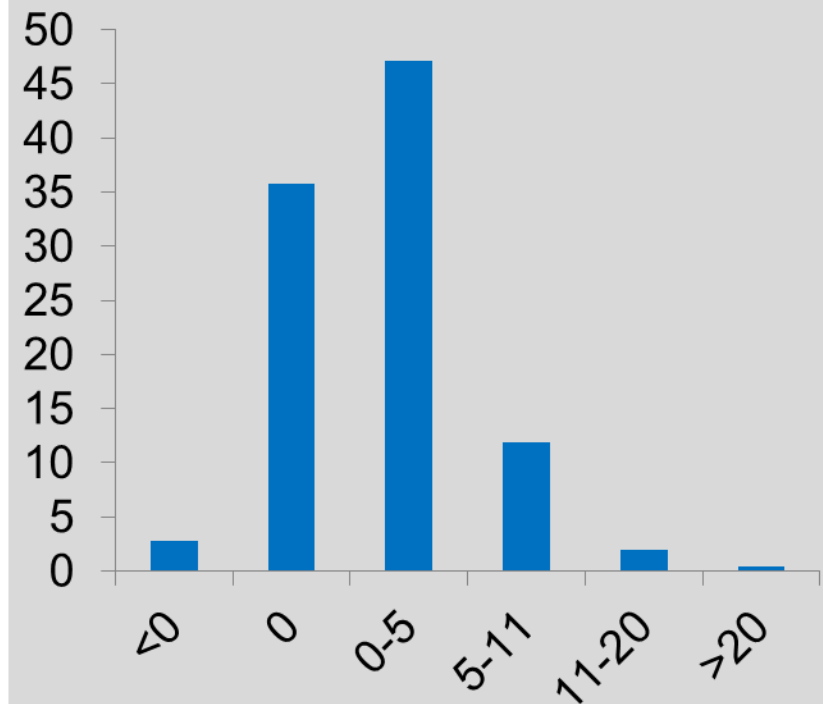
Quelle: Heinze GmbH; eigene Darstellung

Vermieter-Mieter-Dilemma

Verteilung der Mietanhebungen in Prozent



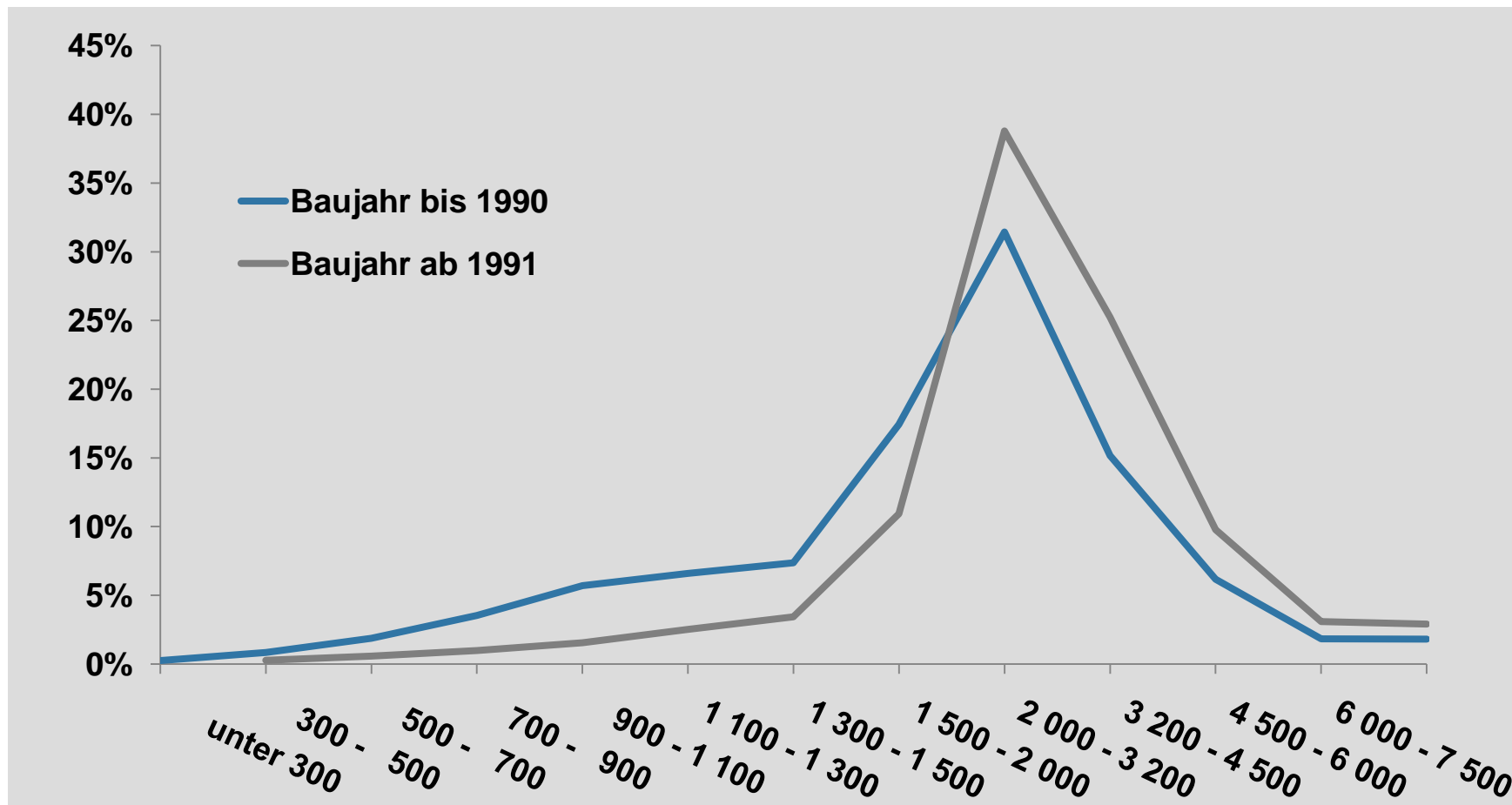
Verteilung der Sanierungsrenditen in Prozent



Quellen: KfW, IW Köln

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Effizienzmärkte=Wirtschaftspotenziale? Perspektiven für den Gebäudesektor, 21.11.2011

Verteilung der Haushaltseinkommen nach dem Baujahr der Wohnung



Quelle: Statistisches Bundesamt

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

Konzentration der Förderung

- ▶ Eine Untersuchung des IW 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
- ▶ Wichtig ist darüber hinaus die Verstetigung der Förderung

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 energetischen Zustands

Verstetigung der Förderpolitik

- ▶ Die ständigen Änderungen der Fördervolumina führen zu Verunsicherungen und Attentismus
- ▶ Insbesondere bei Selbstnutzern und Kleinvermietern sind steuerliche Anreize wirkungsvoll
- ▶ Steuerliche Anreize sollten jedoch komplementär und nicht substitutiv zur KfW-Förderung gewährt werden
 - ▶ Haushalte benötigen Kredite und Zuschüsse
 - ▶ Entscheidung zwischen steuerlicher Förderung und KfW-Förderung ist komplex
- ▶ Höhe der Förderung sollte vor allem von der Höhe der Kohlendioxid-Einsparungen abhängen

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 (Förderpolitik)**
 - ▶ **die Entscheidungsgrundlagen verbessern (Markttransparenz)**



Institut der deutschen
Wirtschaft Köln



Kontakt:

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Kompetenzfeld Immobilienökonomik

Tel.: 0221-4981 741

Email: voigtlaender@iwkoeln.de

www.immobilienoekonomik.de

iW.KÖLN.WISSEN
SCHAFFT KOMPETENZ.