

Energetische Gebäudesanierung

Großbritanniens Green Deal

Deutschland will bis zum Jahr 2020 den Wärmebedarf im Gebäudesektor um 20 Prozent senken und den Primärenergiebedarf bis 2050 um 80 Prozent. Um diese Ziele zu erreichen soll die jährliche Sanierungsrate im Gebäudesektor von 1 auf 2 Prozent verdoppelt werden. Ähnliche Klimaziele verfolgt auch Großbritannien und setzt wie Deutschland auf die Einsparpotenziale des Gebäudesektors. Zu diesem Zweck soll ab Herbst 2012 ein neuer Finanzierungsmechanismus in Kraft treten, mit der die Sanierungsquote erhöht und die Energieeffizienz von Wohngebäuden gesteigert wird. Der Green Deal wird begleitet von einer breiten Informationskampagne und einem Schulterschluss aus Politik und Wirtschaft. Das nationale Programm richtet sich an Haushalte und Unternehmen für die energetische Sanierung ihrer Wohn- und Gewerbeimmobilien. Es besteht aus drei Stufen: 1) Einer energetischen Begutachtung des Gebäudes durch einen akkreditierten Dienstleister, 2) einer Finanzierung durch einen akkreditierten Anbieter, die durch Einsparungen bei den Heizkosten zurückgezahlt wird und 3) der Durchführung der zugelassenen Maßnahmen durch qualifizierte Installateure im Rahmen des Energieeffizienz-Pakets.

Mit diesem innovativen Konzept möchte die Regierung auf schnellem Wege den Zustand des relativ maroden britischen Gebäudebestandes verbessern. Gleichzeitig wird durch den Investitionsschub die Schaffung von bis zu 100.000 Arbeitsplätzen in der Bauwirtschaft, insbesondere in der Dämmindustrie, erhofft. Das Programm weist dabei eine Reihe von Besonderheiten auf, die in Europa ihresgleichen suchen. Folgende Punkte sind herauszustellen:

Erstens, die Immobilieneigentümer müssen keine eigenen Mittel zur Finanzierung der energetischen Sanierung aufbringen. Die Kredite werden vollständig von akkreditierten Anbietern oder der im Rahmen des Green Deal gegründeten „Green Investment Bank“ finanziert. Dies setzt voraus, dass es sich nur um wirtschaftliche Gebäudesanierungen handelt. Hierfür wurde eine „goldene Regel“ eingeführt, die besagt, dass die monatlichen Rückzahlungen die erwarteten Kosteneinsparungen nicht überschreiten dürfen.

Zweitens zeichnet sich das Programm durch einen hohen Verbraucherschutz aus. Berater, Geldgeber und Installateure müssen sich akkreditieren lassen, das heißt es werden nur genehmigte Maßnahmen von ausgebildeten Fachkräften unter staatlicher Aufsicht durchgeführt. Daneben werden Zah-

lungsausfälle zunächst wie nicht bezahlte Stromrechnungen behandelt. Auch flankierende Finanzierungsmaßnahmen für einkommensschwache Haushalte werden eingeführt.

Drittens ist die Finanzierung objektbezogen. Bei einem Umzug muss der Vertrag vom neuen Eigentümer bzw. Mieter übernommen werden. Der neue Vertragspartner führt die Rückzahlung fort und kann von den vorgenommenen Maßnahmen profitieren.

Viertens, sind auch Energieanbieter vertraglich eingebunden, da diese über die Nebenkostenrechnung die Rückzahlungen direkt an den Kreditgeber weiterleiten. So amortisieren sich die Investitionen durch die Ersparnis in der Strom- bzw. Gasrechnung. Die Laufzeiten der Rückzahlungspläne können dabei bis zu 25 Jahre betragen.

Insgesamt hat Großbritannien mit dem Green Deal ein innovatives Instrument geschaffen, das wirtschaftliche Sanierungsmaßnahmen fördert und damit einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung der ambitionierten Klimaziele leisten kann. Ob dieser Mechanismus auch für Deutschland eine Chance darstellt, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Das Programm befindet sich aktuell in der Ausarbeitungsphase. Einige wichtige Punkte wie die Haftungspflicht der Eigentümer oder die Beteiligung und Einforderungsmöglichkeiten der Mieter sind noch nicht bis ins Detail geklärt. Einen weiteren Einwand stellt die Tatsache dar, dass grundsätzlich nur wirtschaftliche Maßnahmen, die der goldenen Regel entsprechen, gefördert werden. Dies wirft die Frage auf, was mit Maßnahmen passiert, die sich erst nach einem längeren Zeitraum als 25 Jahre amortisieren. Bisherige Studien gehen je nach Maßnahme von sehr unterschiedlichen Zeiträumen aus, wobei 25 Jahre jedoch häufig überschritten werden. Um auch solche energieeffizienten Vorhaben realisieren zu können, die bei heutigen Energiepreisen unvorteilhaft sind, stellt in Deutschland die KfW-Bankengruppe Förderdarlehen auch mit längeren Laufzeiten zur Verfügung. Ein weiterer Kritikpunkt ist darin zu sehen, dass bisher ausschließlich Wärmedämm-Maßnahmen gefördert werden und Eigentümer, die auf Alternativen, wie beispielsweise den Austausch von Heizungsanlagen setzen, die Förderung nicht in Anspruch nehmen können. Dies ist gerade unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit kritisch zu sehen, da andere vorteilhafte Vorhaben diskriminiert und Wahlmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Büroimmobilien

Bürobeschäftigung wächst langsam

In den vergangenen 10 Jahren konnte die Bürobeschäftigung - absolut als auch relativ zur Gesamtbeschäftigung - stetig zulegen. Über 100.000 neue Büroarbeitsplätze wurden in diesem Zeitraum in den 20 größten Städten geschaffen, was im Durchschnitt 50 zusätzlichen Stellen monatlich entspricht. Besonders stark war der Anstieg in Hamburg, Bonn, Bremen und Duisburg. In Hannover, Essen und vor allem Magdeburg ging die Bürobeschäftigung entgegen dem Trend zurück.

Die Bürobeschäftigung ist ein wichtiger Indikator für die Attraktivität einer Stadt. Zuwächse in der Bürobeschäftigung sind gleichbedeutend mit zusätzlicher Büronachfrage, die sich positiv auf die Mieten und die Bautätigkeit auswirken kann. Das IW Köln hat daher die Entwicklung der Bürobeschäftigung in den 20 größten Bürostandorten in den letzten 10 Jahren genauer unter die Lupe genommen.

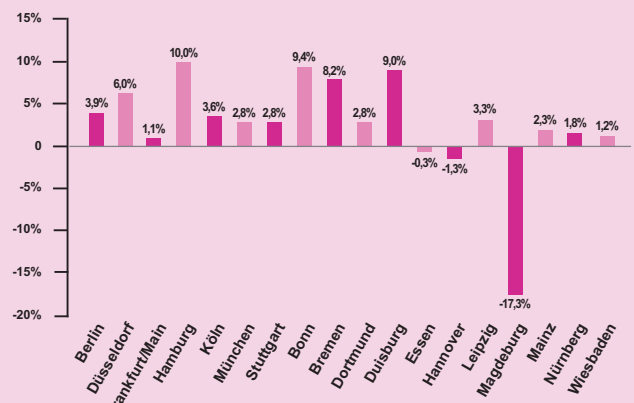
In fast allen Großstädten ist die Bürobeschäftigung zwischen dem 3. Quartal 2000 und dem 3. Quartal 2010 gestiegen (Schaubild). Mit einem Zuwachs von fast 10 Prozent steht Hamburg an der Spitze, gefolgt von Bonn mit 9,3 Prozent und Duisburg mit 9 Prozent. Auch in absoluten Zahlen gab es in Hamburg in den letzten 10 Jahren den größten Zuwachs an Bürobeschäftigten. Zwischen 2000 und 2010 konnten insgesamt 90.000 neue Stellen in der Hansestadt geschaffen werden. Allein der Bürosektor trug knapp 54.000 neue Jobs zu diesem Wachstum bei. Die Entwicklung in Duisburg ist jedoch besonders hervorzuheben, da die Gesamtbeschäftigung aufgrund des Bevölkerungsschwunds eher zurückgeht. Aufgrund attraktiver Neubauobjekte – wie etwa der Umgestaltung des Hafens – ist es jedoch gelungen, mehr Büroarbeitsplätze in Duisburg zu etablieren. Insgesamt wurden dort 4.500 neue zusätzliche Büroarbeitsplätze geschaffen, während die gesamte Beschäftigung stagniert. In Essen ist die Bürobeschäftigung dagegen rückläufig und in Dortmund ist sie nur moderat gewachsen.

Neben Hamburg glänzt unter den so genannten Top-Standorten noch Düsseldorf mit einem Zuwachs von 6 Prozent. In München, Stuttgart und insbesondere Frankfurt am Main ist die Bürobeschäftigung hingegen nur moderat gewachsen. Dies wirft die Frage nach Sättigungstendenzen im Markt auf. So ist es vorstellbar, dass der Anteil der Bürobeschäftigung nur bis zu einem bestimmten Niveau steigt und dann stagniert, so dass sich die Bürobeschäftigung dann im Gleichlauf mit der allgemeinen Beschäftigung

entwickelt. Das Institut für Arbeitsmarktforschung sah bereits Ende der 1990er Jahre erste Sättigungserscheinungen in der Bürobeschäftigung. Untersucht wurde daher auch die Entwicklung des Anteils der Bürobeschäftigung an allen Beschäftigten. In den meisten Städten ist die Bürobeschäftigtenquote tatsächlich gestiegen, was bedeutet, dass die Bürobeschäftigung nach wie vor schneller steigt bzw. langsamer sinkt als die Gesamtbeschäftigung (Schaubild). Angesichts des bereits rückläufigen Erwerbspersonenpotenzials in vielen Städten ist dies eine gute Nachricht für die Immobilienwirtschaft. Besonders stark hat der Anteil in Duisburg, Bremen und Stuttgart zugenommen. In vielen anderen Städten ist der Zuwachs mit 0,5 Promille pro Jahr jedoch eher moderat. In Frankfurt am Main, das mit über 53 Prozent die höchste Bürobeschäftigtenquote aufweist, ist der Anteil der Bürobeschäftigten sogar zurückgegangen. Angesichts des erwarteten Rückgangs des Erwerbspersonenpotenzials in den nächsten Jahren deutet dies an, dass es schwierig wird, den sehr hohen Leerstand in der Main-Metropole wieder abzubauen.

Hamburg an der Spitze

Prozentualer Zuwachs der Bürobeschäftigung zwischen 2000 und 2010



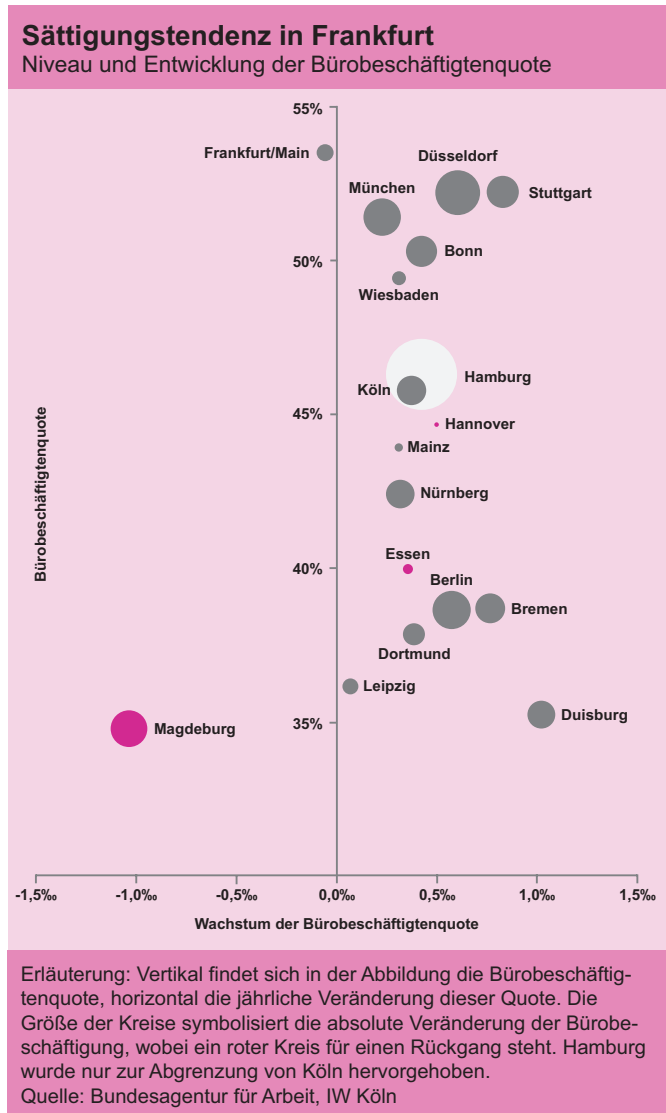
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IW Köln

Auffällig ist auch die Entwicklung in Magdeburg. Dort ist gegen den allgemeinen Trend die Bürobeschäftigung gesunken. Gegenüber 2000 verlor die Hauptstadt Sachsen-Anhalts über 17 Prozent der Bürobeschäftigten. Besonders bemerkenswert ist dabei, dass die Büroarbeitsplätze überproportional stark abgebaut worden sind. Hatten die Bürobeschäftigten 1999 noch einen Anteil von 38 Prozent an allen Beschäftigten, so liegt der Anteil heute nur noch bei 34 Prozent. Das entspricht einem Minus von rund 8.000 Stellen. Dies zeigt, dass

steigende Bürobeschäftigtenquoten keine Selbstverständlichkeit sind, vor allem in Schrumpfungsräumen.

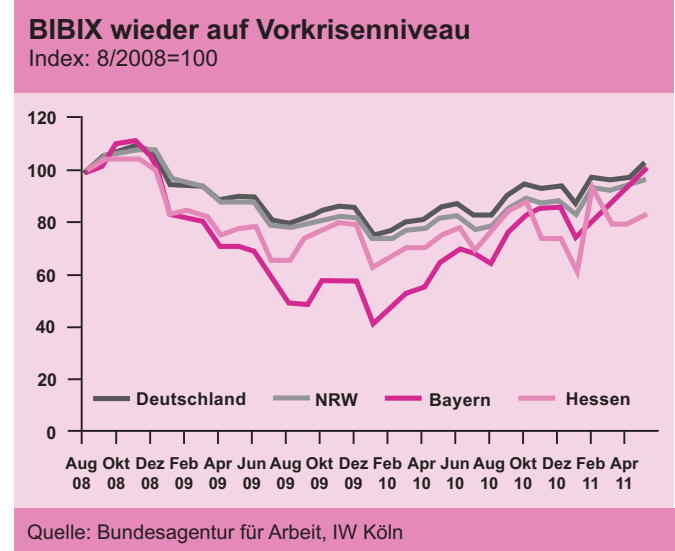
Untersucht wurde weiterhin, wie stark die Städte korreliert sind. Je unterschiedlicher sich die Bürostandorte entwickeln, desto eher können Investoren Risiken durch die Anlage in verschiedenen Städten reduzieren. Wie sich jedoch zeigt, gibt es kaum Diversifikationsmöglichkeiten: In den meisten Fällen weisen die Korrelationskoeffizienten Werte von über 50 Prozent auf. Vor allem die so genannten A-Städte sind sehr stark miteinander korreliert. Der Kor-

robeschäftigung im 3. Quartal stets besonders an, während sie im 1. Quartal zurückgeht. Die saisonalen Schwankungen sind allerdings nicht so stark wie im gesamten Arbeitsmarkt, da Büroarbeit unter anderem weniger witterungsabhängig ist als etwa Tätigkeiten im Baubereich oder aber der Gastronomie.



relationskoeffizient für München und Stuttgart beträgt 82 Prozent, für Düsseldorf und Hamburg sogar 97 Prozent. Lediglich Magdeburg weist aufgrund des starken Bürobeschäftigtenabbaus negative Korrelationen zu den meisten anderen Städten auf. Da diese negative Korrelation auf einem Bevölkerungsschwund basiert, scheint Magdeburg für eine Diversifikation dennoch ungeeignet.

Für Investoren ist es allerdings wichtig zu wissen, dass es auch im Büromarkt Saisoneffekte gibt. So steigt die Bü-



Die Analyse des Büroarbeitsmarktes gibt wichtige Hinweise auf die Attraktivität einzelner Standorte. Darüber hinaus handelt es sich um amtliche Daten, die außerdem den vollständigen Markt abbilden. Allerdings werden die Daten stets nur mit mehrmonatiger Verzögerung veröffentlicht. Daher beobachtet das IW Köln auch die Arbeitslosigkeit unter Bürobeschäftigten sowie die offenen Stellen, die monatlich aktualisiert werden, und leitet hieraus den BIBIX ab.* Dieser Index gibt Hinweise auf die weitere Entwicklung der Bürobeschäftigung.

Im Mai erreicht der BIBIX erstmals das Vorkrisenniveau und steigt auf knapp über 100 Punkte (Schaubild). Besonders positiv ist die Entwicklung weiterhin in Bayern. Dieses Bundesland wurde aufgrund seiner Exportorientierung mit am härtesten von der Krise getroffen, doch auch hier ist die Bürobeschäftigung schon fast wieder auf dem Stand von August 2008. Doch auch in Hessen und Nordrhein-Westfalen konnte der BIBIX weiter zulegen. Auch in diesen Bundesländern finden sich besonders viele Bürostandorte. Da die konjunkturellen Aussichten weiter gut sind, ist mit einem weiteren Anstieg der Bürobeschäftigung in den nächsten Monaten zu rechnen. Dies wird sich spätestens im nächsten Jahr auch auf die Mieten und/oder Leerstände auswirken.

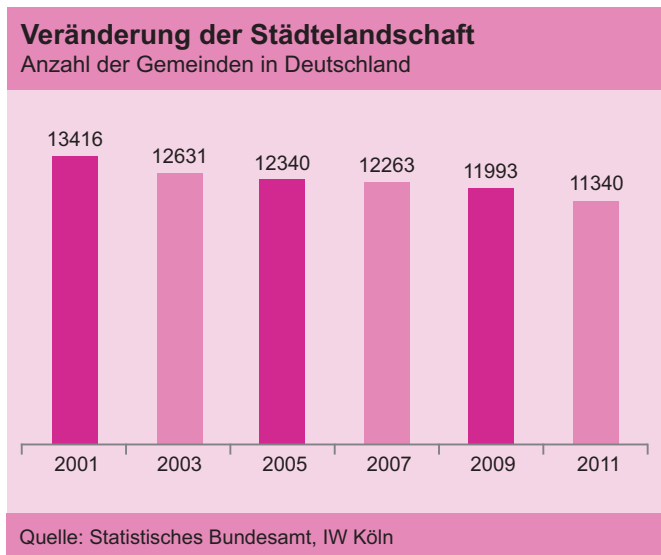
* Der BIBIX wird regelmäßig aktualisiert und auf www.immobilienekonomik.de veröffentlicht.

Kommunalreformen

Das leise Sterben der Kommunen

Deutschlands Städte und Gemeinden sind so knapp bei Kasse wie noch nie und haben mit einem starken Bevölkerungsrückgang zu kämpfen. Die direkte Folge: Die Kommunen müssen mit Nachbarkommunen enger kooperieren – oder sogar vollständig fusionieren. Jeden zweiten Tag verschwindet eine Gemeinde von der Landkarte.

Verantwortlich für die Entwicklung sind zwei langfristige Trends, die heute vielfach schon spürbar, aber erst in Zukunft ihre volle Wirkung entfalten werden. Der erste Trend ist die der zunehmenden Verschuldung der Kommunen. Seit der Finanzkrise hat sich deren Lage weiterhin erheblich verschärft – der aktuelle wirtschaftliche Aufschwung scheint bei den Kämmerern der Kommunen nicht anzukommen. 2010 wurde ein Rekorddefizit von 7,7 Milliarden Euro erreicht. Vor allem die höheren Sozialausgaben machen den Verwaltungen zu schaffen. Die Sozialtats summierten sich zuletzt auf 42,1 Milliarden Euro – das waren 4,5 Prozent mehr als im Jahr 2009. Die Kommunen streiten sich daher mit dem Bund und den Ländern um jeden Euro. Der Ton ist deutlich rauer geworden. Jüngstes Beispiel: der Hartz-IV-Streit im Vermittlungsausschuss über die Ausgestaltung des Bildungspaketes.



Der zweite Trend ist der des demographischen Wandels. Seit 2002 sinkt die Bevölkerung in Deutschland. Nach dem statistischen Bundesamt sind es heute rund 81,7 Millionen Menschen. Bei der aktuell laufenden Volkszählung wird erwartet, dass die bisherigen Zahlen um über eine Millionen Einwohner zu hoch angesetzt sind. Bleibt es beim derzeit zu beobachtenden negativen Wanderungssaldo, dann hat Deutschland danach womöglich bereits weniger als 80 Millionen Einwohner. Darüber hinaus haben viele Städte und Gemeinden mit Wanderungsbewegungen innerhalb

der Bundesrepublik zu kämpfen. Dies betrifft nicht nur ostdeutsche Kommunen – vielmehr ist die Mehrzahl aller Kommunen davon betroffen und nur wenige Regionen werden in Zukunft prosperieren.

Die Kommunen müssen sich diesen Veränderungen stellen. Eine Möglichkeit der Anpassung ist die Straffung der Verwaltungs- und Organisationsstrukturen – im Klartext: die vollständige Zusammenlegung von Gemeinden. Interkommunale Kooperationen etwa in Form von Zweckverbänden reichen häufig nicht mehr aus, um die Aufgaben der Kommunen im ausreichenden Umfang zu erfüllen.

Die Veränderung der deutschen Städtelandschaft geht rapide voran. Die Zahl der Kommunen sank in den letzten 10 Jahren von 13.400 auf heute gut 11.300 – das entspricht einem Rückgang von 15 Prozent oder dem Verschwinden von Kommunen im Zweitagesrhythmus (Schaubild). Dieser Trend scheint sich im gleichen Tempo fortzusetzen.

Meistens schließen sich mehrere kleine Orte zu einer großen Kommune zusammen. Aber auch große Gebietsreformen werden durchgeführt – z.B. die Kreisreformen in Sachsen-Anhalt im Jahre 2007 oder in Sachsen (2008) und in Mecklenburg-Vorpommern (2011). Hier wurden nicht nur Kreise vergrößert, sondern auch die Anzahl der Kommunen deutlich verringert – etwa in Sachsen-Anhalt von über 1.000 auf heute 219. In Bundesländern mit sehr kleinteiliger Verwaltungsstruktur stehen noch große Gebiets- und Verwaltungsreformen an – wie z.B. in Rheinland-Pfalz mit rund 2.300 Kommunen, die im Durchschnitt nur 1.200 Einwohner haben.

Aus Sicht der meisten Fachleute sind neue Verwaltungsstrukturen in stark zersplitterten Regionen alternativlos, da die Verschlankungen der Kommunalverwaltungen und die interkommunalen Kooperationen vielfach ausgereizt sind. Die Befürworter erhoffen sich durch die Reformen sogar mehr statt weniger Bürgernähe – da teilweise Aufgaben der Kreise wieder zurück auf die kommunale Ebene verlagert werden können. Die Fusionen führen jedoch häufig auch zum Abbau von Verwaltungsstrukturen in der Fläche, die zu erheblichen Widerständen in der Bevölkerung führen können. Es ist daher von enormer Wichtigkeit, dass die Bürger frühzeitig an den Diskussionen beteiligt werden. Darüber hinaus muss das Ziel sein, dezentrale Bürgerbüros so weit wie möglich zu erhalten und gleichzeitig das Angebot elektronischer Dienstleistungen sukzessive auszubauen.

Die nächste Ausgabe des IW-Immobilien-Monitors erscheint am 20. September 2011.