

## Wohnungswirtschaft **200 Milliarden Euro für Klimaschutz**

Durch neue Heizungs- und Klimaanlage, Wärmedämmung und Wärmehückgewinnung lassen sich hierzulande im Immobiliensektor rund 50 Millionen Tonnen Kohlendioxid pro Jahr einsparen. Insgesamt schätzt das IW Köln die Investitionskosten allein für die Wohnungswirtschaft auf über 200 Milliarden Euro. Die angepeilten Maßnahmen rechnen sich jedoch langfristig, wenn die Energiepreise um weitere 40 bis 50 Prozent steigen, was derzeit nicht ausgeschlossen werden kann.

Momentan jedoch scheuen Wohnungsbaugesellschaften vor Sanierungsmaßnahmen zurück, weil sie befürchten, dass Mieter nicht bereit sind, eine entsprechend höhere Kaltmiete zu zahlen. So reduzieren sich bei einer 100-Quadratmeter-Wohnung zwar die Jahreswärmekosten durch Modernisierungsinvestitionen um rund 800 Euro. Die Jahreskaltmiete kann je nach Sanierungsaufwand aber schon mal um 1.000 bis 2.000 Euro steigen. Darüber hinaus können Energiesparmaßnahmen nur dann wirtschaftlich umgesetzt werden, wenn sie mit der normalen Sanierung kombiniert werden. Bei durchschnittlichen Sanierungszyklen von 30 bis 40 Jahren dauert dies entsprechend lange. Damit der Klimaschutz im Gebäudesektor auf die Beine kommt, muss der Staat seine Förderung überdenken. Bislang beteiligt er sich nur mit etwa 4,5 Prozent an den Investitionskosten. Weiterhin steht eine Modernisierung des Mietrechts an, damit Einsparungen bei den Heizkosten auf die Kaltmiete aufgeschlagen werden können.

**Hubertus Bardt/Markus Demary/Michael Voigtländer: Immobilien und Klimaschutz – Potenziale und Hemmnisse, in: IW-Trends 2/2008**

Gesprächspartner im IW: **Dr. Michael Voigtländer, Telefon: 0221 4981-741  
oder 0163-9762178**

## Immobilien und Klimaschutz

# Sanierung im Schneckentempo

**Die Bundesregierung setzt beim Klimaschutz große Hoffnungen auf die Wärmeisolierung von Gebäuden. Allerdings lohnt sich die Sanierung für viele Eigentümer bislang nicht. Hinzu kommen Liquiditätsprobleme und Restriktionen aus dem Mietrecht. Insgesamt müssten allein im Wohnungsbereich annähernd 200 Milliarden Euro investiert werden, um Ein- und Mehrfamilienhäuser emissionsärmer zu machen.\*)**

Die Treibhausgas-Emissionen sollen in Deutschland bis 2020 um 40 Prozent gegenüber dem Niveau von 1990 reduziert werden. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen alle verfügbaren Klimaschutzpotenziale abgerufen werden. Ein besonderes Augenmerk richtet sich dabei seit einiger Zeit auf Gebäude. Allein durch die Beheizung, Klimatisierung und Versorgung mit Warmwasser werden jährlich 236 Megatonnen Kohlendioxid in die Atmosphäre abgeben – etwa ein Viertel der Gesamtemissionen.

Dabei schlagen energiesparende Maßnahmen gerade bei Immobilien zwei Fliegen mit einer Klappe. Zum einen vermindert man, wenn an der richtigen Stelle angesetzt wird, mit wenig Geld den Ausstoß von CO<sub>2</sub> deutlich. Zum anderen rechnen sich viele Sanierungsmaßnahmen schon dadurch, dass teures Gas oder Öl eingespart wird.

Besonders die Sanierung auf den sogenannten 7-Liter-Standard, die Wärmedämmung von älteren Gebäuden und der Austausch von alten Heizungen werden

als wirtschaftliche Klimaschutzmaßnahmen identifiziert. 7-Liter-Standard heißt, dass pro Jahr umgerechnet weniger als 7 Liter Heizöl pro Quadratmeter verbraucht werden. Durch diese drei Maßnahmen könnten jährlich 31,2 Megatonnen Kohlendioxid eingespart werden (Grafik). Allerdings werden bislang nur recht wenige Wohnungen aufs Energiesparen getrimmt:

**Mithilfe der Fördermittel des Bundes für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm wurden bislang jährlich nur 77.000 Wohnungen energetisch saniert, dies entspricht jeweils gerade 0,2 Prozent des Bestands.**

Dass Vermieter und Eigenheimbesitzer in Sachen Energiesparen nicht Gas geben, liegt im Wesentlichen am typischen Sanierungszyklus von Immobilien. Wohngebäude werden nur alle 30 bis 40 Jahre

saniert und Gewerbeimmobilien lediglich alle 25 bis 30 Jahre. Nur wenn die Bauarbeiter ohnehin zur normalen Instandsetzung anrücken – wie etwa dem Außenanstrich oder dem ohnehin fälligen Heizungsaustausch –, lohnen sich die Klimaschutzinvestitionen.

Mitunter wird auch auf den Einbau einer neuen Heizung oder den Austausch der Fenster verzichtet, um Mieter nicht zu verlieren. Denn die Kosten für entsprechende Investitionen dürfen auf die Miete umgelegt werden. Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln auf Basis von McKinsey-Daten zeigen, dass die Mieter etwa bei einer 100-Quadratmeter-Wohnung mit Sanierungskosten von 40 Euro pro Quadratmeter mehr an Heizkosten sparen, als sie durch die überwältigten Sanierungskosten an höherer Kaltmiete aufzubringen haben (Grafik Seite 5). Muss jedoch aufwändiger isoliert werden, weil zum Beispiel noch keine Doppelverglasung vorhanden ist, rechnen sich für viele Mieter die neuen Fenster nicht sofort, sondern erst bei höheren Energiepreisen.

Gerade Wohnungsgesellschaften mit ärmeren Mietern und hohem Leerstand, wie etwa in Ostdeutschland, müssen deshalb damit rechnen, dass ihre energiesparend aufgerüsteten Wohnungen zunächst einmal Ladenhüter bleiben.

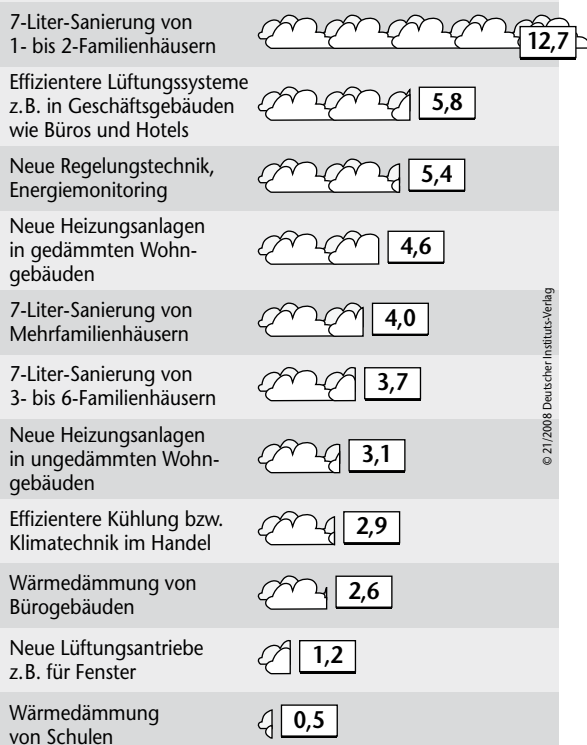
**Wenn die Energiepreise aber um weitere 40 bis 50 Prozent steigen, lohnt sich eine Sanierung auf den 7-Liter-Standard schon von Anfang an.**

Hinzu kommen für die Wohnungsgesellschaften rechtliche Hürden für Energiesparinvestitionen: So kann die Jahreskaltmiete zwar um 11 Prozent der Sanierungskosten erhöht werden, aber nur dann, wenn sie nicht 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. In Ostdeutschland belaufen sich die ortsüblichen Vergleichsmieten aber oft nur auf 4 Euro oder weniger. Bei Modernisierungskosten von 100 Euro pro Quadratmeter, die schnell übertroffen sind, müsste

\*) Vgl. Hubertus Bardt/Markus Demary/Michael Voigtländer: Immobilien und Klimaschutz – Potenziale und Hemmnisse, in: IW-Trends 2/2008

## Klimaschutz in Gebäuden: Ungehobenes Potenzial

So viel Millionen Tonnen Kohlendioxid lassen sich pro Jahr wirtschaftlich einsparen durch ...



© 21/2008 Deutscher Institut Verlag

wirtschaftlich einsparen: die Maßnahmen rechnen sich langfristig durch einen geringeren Energieverbrauch; 7-Liter-Sanierung: Verbrauch von weniger als 7 Litern Heizöl pro Quadratmeter und Jahr; Quelle: McKinsey

 Institut der deutschen Wirtschaft Köln

der Aufschlag auf die Miete rund 92 Cent pro Quadratmeter betragen; zulässig wären jedoch allenfalls 80 Cent.

Die Wohnungswirtschaft kann auf diese Umlage auch nicht verzichten, denn große Reserven für die Gebäudemodernisierung hat sie in den vergangenen Jahren nicht angehäuft. Die Mieten sind seit 2000 durchschnittlich nur um 7,6 Prozent gestiegen, die Verbraucherpreise hingegen um 12,5 Prozent. Allein die öffentlichen Gesellschaften kommen für den Zeitraum von 2000 bis 2005 auf einen Verlust von 3,2 Milliarden Euro. In dieser Situation ist an zusätzliche Großinvestitionen kaum zu denken.

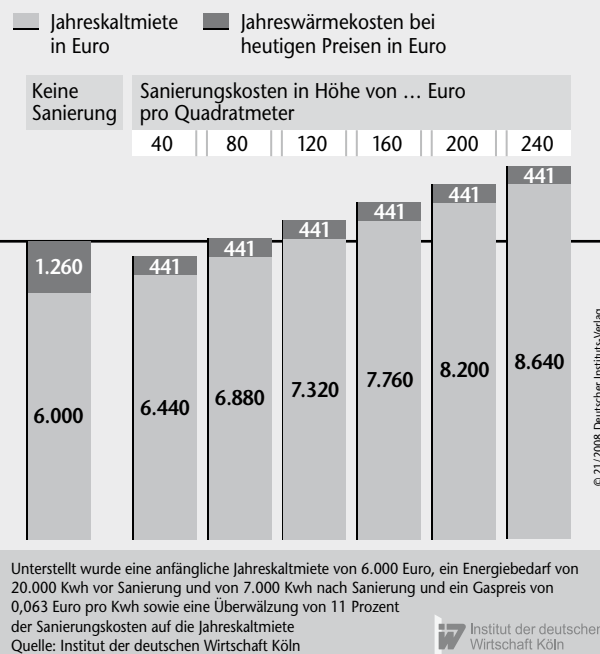
Kleinere, aber effektive Maßnahmen wie etwa das Wärmecontracting – hier übernehmen spezialisierte Dienstleister die Energiebewirtschaftung – scheitern indes oft an rechtlichen Spitzfindigkeiten. Der Bundesgerichtshof hat in mehreren Fällen entschieden, dass die Kosten des Wärmecontractings nicht umgelegt werden dürfen. Ohne entsprechende Klauseln in den Mietverträgen, die es in Altverträgen nicht gibt, bleiben die Vermieter somit auf den Kosten sitzen.

Etwas anders gelagert ist der Fall bei den Selbstnutzern. Wer in den eigenen vier Wänden lebt, ist prinzipiell eher bereit, kurzfristig viel Geld für Wärmedämmung auszugeben, um langfristig zu sparen. Allerdings stoßen auch private Eigentümer schnell an ihre Liquiditätsgrenzen; und die Bereitschaft, sich für den Klimaschutz zu verschulden, dürfte begrenzt sein.

Ältere Hausbesitzer haben so gut wie gar kein Interesse an Umbauten – sie wissen, dass sie selbst bei stark steigenden Gas- oder Heizölpreisen die Früchte ihrer Anstrengungen nicht mehr ernten werden; allenfalls die Kinder oder Enkel profitieren von neuen Heizkesseln und Styroporplatten zwischen Außen- und Innenwand. Ohne die Einbeziehung der Senioren wird es mit dem Klimaschutz jedoch nicht so recht vorangehen – denn sie stellen eine große Gruppe (Grafik):

## Heizungs- und Gebäudesanierung: Was sich rechnet

Bei heutigen Öl- und Gaspreisen lohnen sich energiesparende Maßnahmen in einigen Fällen sofort. Bei Sanierungskosten von 40 Euro pro Quadratmeter ist die neue jährliche Warmmiete niedriger als die frühere. Aber bereits ab Sanierungskosten von 74 Euro je Quadratmeter rechnet sich das Ganze nicht mehr.



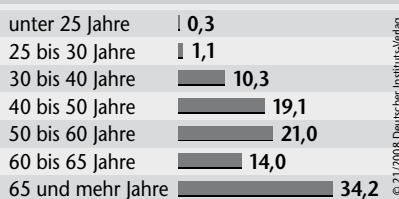
### Fast 50 Prozent aller Eigentümer von älteren Wohngebäuden, für die sich Klimaschutz-Umbauten lohnen, sind über 60 Jahre alt.

Die umfassende energetische Sanierung der Wohngebäude ist eine Herkulesaufgabe. Geht man davon aus, dass bereits ein Fünftel aller Gebäude auf dem neuesten Stand sind, müssten für Gebäude, die vor 1979 erbaut wurden, insgesamt 188 Milliarden Euro aufgewendet werden. Erweitert man den Kreis auf Gebäude von vor 1986, wären insgesamt 220 Milliarden Euro fällig.

Der Staat fördert über die KfW zwar die Klimasanierung. Die Fördermittel

### Hauseigentümer: Fast die Hälfte Senioren

So viel Prozent der Eigentümer der vor 1990 errichteten Wohnungen sind



Quelle: Statistisches Bundesamt

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

von etwa 600 bis 700 Millionen Euro pro Jahr reichen jedoch kaum aus. Wird das Programm bis 2020 verlängert, bezuschusst der Staat den Klimaschutz im Wohngebäudebereich mit insgesamt 8 bis 9 Milliarden Euro. Dies entspricht gerade einmal 4 bis 4,5 Prozent der gesamten Investitionskosten. Wenn aber die Taktung der Sanierungen verkürzt werden soll, muss mehr Geld in die Hand genommen werden.

Der Staat kann jedoch nicht nur mit Geld den Klimaschutz fördern. Wichtig wären vor allem zwei Aktionen:

**1. Rechtssicherheit schaffen.** Viele Investoren sind verunsichert, weil die Regierungen von Bund und Ländern ständig die Sanierungsaufgaben verändern. Beispielsweise sollen in einigen Bundesländern nun Hausherren und -damen verpflichtet werden, Solarzellen auf ihren Dächern zu

installieren. Der Investitionssicherheit dient das nicht. Denn jetzt warten die Besitzer erst einmal ab, was wirklich an Gesetzen kommt. Bis dahin wird nicht investiert, auch nicht in Alternativen.

**2. Mietrecht liberalisieren.** Generell können Einsparungen bei den Heizkosten nicht mit der Kaltmiete verrechnet werden. Dadurch sind energetische Investitionen im sozialen Wohnungsbau und bei Staffelmieten kaum möglich. Auch die Regelung, wonach nach der Modernisierung die Miete nur 20 Prozent über der Vergleichsmiete liegen darf, wäre bei einer Verwendung der Warmmiete anstatt der Kaltmiete weniger hinderlich für den Klimaschutz.

Vor allem aber sollte auf unnötig teure Klimaschutzmaßnahmen verzichtet werden. Staatliche Energiesparmaßnahmen in Schulen, Bädern und anderen öffentlichen Gebäuden kosten laut einer Studie für das Umweltbundesamt 163 Euro je eingesparte Tonne Kohlendioxid. Anderswo könnte man mit demselben Betrag sechsmal so viel CO<sub>2</sub> vermeiden – etwa in der Energieerzeugung durch den Einsatz von modernen Braunkohlekraftwerken.