

Energetische Sanierung

Quote ohne Aussagekraft

Um die Klimaschutzziele zu erreichen, strebt die Bundesregierung mit ihrem Energiekonzept an, die jährliche Sanierungsrate im Bestand mindestens zu verdoppeln. Diese Vorgabe ist in Anbetracht der hohen Einsparpotenziale im Gebäudebestand richtig. Doch wie hoch ist die derzeitige Sanierungsrate genau? Welche Umsetzungsqualität haben die durchgeführten Maßnahmen?

Die zu niedrige Sanierungsquote wird seit einiger Zeit gerne angeführt, wenn für eine bessere Ausstattung der KfW-Förderprogramme oder Steuervorteile für energetische Sanierungen plädiert wird. Die Rede ist dann immer von einer aktuellen Sanierungsquote von 1 Prozent pro Jahr. Zwei oder 2,5 Prozent seien aber notwendig, so die einfache Rechnung, um den Bestand einmal komplett in 50 bzw. 40 Jahren zu sanieren und Einsparungen von 80 Prozent der Primärenergie bis zum Jahr 2050 zu erreichen. Die Zahl leitet die Bundesregierung aus einer Erhebung des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) und dem Bremer Energie Institut (BEI) aus dem Jahr 2010 ab. Diese Studie basiert auf rund 7.500 Gebäuden und liefert aktuell die ausführlichsten Informationen über den energetischen Zustand des Gebäudebestandes sowie den Sanierungsaktivitäten der letzten Jahre.

Die jährliche Sanierungsrate wird in dieser Erhebung aus den vier Einzelmaßnahmen „Dämmung Außenwand“, „Dämmung Dach/Obergeschossdecke“, „Dämmung Fußboden/Kellerdecke“ und „Fenstererneuerung“ berechnet. Jede Maßnahme wird dabei nach einem bestimmten Schlüssel gewichtet, der das Verhältnis der Heizwärmeeinsparungen zueinander gewichtet. Die daraus resultierenden Gesamtmodernisierungsraten liegen für den Zeitraum 2005–2008 bei 0,83 Prozent des Gesamtbestandes pro Jahr. Bezogen auf den Altbau bis 1978 bei 1,10 Prozent. Dieser Wert kann der Politik jedoch nur eine äußerst grobe Orientierung bei der Ausgestaltung ihrer Politikinstrumente liefern. Notwendig ist ein detaillierter Blick, der aufzeigt wie umfangreich und wie qualitativ modernisiert wird. Darüber hinaus sollte die jährliche energetische Modernisierungsrate auch immer die Heizungsanlagen mitberücksichtigen, da sich durch deren Erneuerung erhebliche Effizienz- und Einsparpotenziale realisieren lassen.

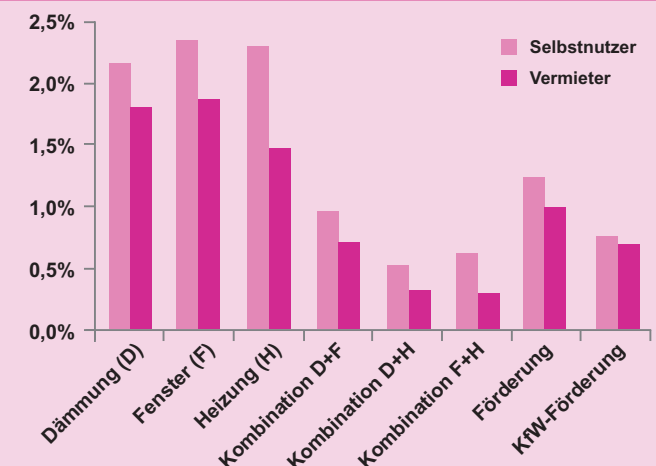
Ein genauer Blick auf den IWU/BEI-Datensatz zeigt, dass vorrangig Einzelmaßnahmen bei Modernisierungen durchgeführt werden. Im Zeitraum 2005 bis 2010 wurde bei 3,2 Prozent des Gebäudebestandes bis 2004 entweder eine der vier oben genannten Dämmmaßnahmen oder eine Heizungsmodernisierung vorgenommen – zwei Maßnah-

men gleichzeitig jedoch nur noch bei 1,0 Prozent. Alle fünf Maßnahmen werden schließlich nur noch von jährlich 0,1 Prozent der Eigentümer durchgeführt. Das zeigt, dass Teil-sanierungen die Regel sind. Hauptgrund hierfür dürfte neben Gebäudeanforderungen die mangelnde Liquidität der Eigentümer sein.

Aufschlussreich ist auch ein Blick auf die Struktur der Sanierer. Wie das Schaubild zeigt, sind Selbstnutzer aktiver als Vermieter. Bei 2,2 Prozent der selbst genutzten Wohnungen wurde jährlich mindestens eine bauliche Wärmeschutzmaßnahme durchgeführt – jedoch nur 1,8 Prozent bei den vermieteten Wohnungen. Ein sehr ähnliches Bild zeigt sich ebenfalls bei den jährlichen Raten der Fenstererneuerungen und Heizungsmodernisierung.

Selbstnutzer sind aktiver

Jährliche Sanierungsquote des Gebäudebestandes bis Baualter 2004 im Zeitraum Januar 2005 bis Januar 2010



Quelle: Institut Wohnen und Umwelt, IW Köln

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die viel zitierte Sanierungsrate in seiner jetzigen Form kaum als politische Zielvorgabe geeignet ist. Sie fußt auf einer Auswertung, die nur 0,5 Promille des Gesamtbestands repräsentiert. Für Gewerbeimmobilien lassen sich heute sogar noch gar keine Aussagen treffen. Die Quote muss darüber hinaus Rückschlüsse auf die erreichte energetische Qualität der sanierten Gebäude zulassen, um Fortschritte beobachten und die Wirkungsweise von Maßnahmen verstehen zu können. Dies kann sie nur, indem die Datenbasis soweit ausgeweitet wird, dass eine repräsentative Aufschlüsselung in Teilmärkte, Gebäudeklassen und Maßnahmen möglich ist. Die Politik ist gefordert, hierfür die entsprechenden Monitoringinstrumente einzurichten.

Immobilienpreise

Hohe Preise, aber keine Blase

Seit der Banken- und Eurokrise sind Immobilien sehr attraktiv und die Preise ziehen deutlich an. Zuvor lagen die Preissteigerungen beständig unter der Inflationsrate. Vielfach wird bereits von einer Überhitzung und einer Preisblase gesprochen. Derartige Befürchtungen sind jedoch auf dem stabilen deutschen Markt übertrieben.

Die Finanzkrise nahm bekanntlich ihren Anfang im Jahr 2008 in den USA, als dort die Hauspreise nach jahrelangen Preiszuwächsen plötzlich einbrachen. Die Folge: Kreditausfälle und Bankenpleiten. Durch den weltweiten Handel mit immobilienbasierten Derivaten folgte ein globaler Flächenbrand, den die Regierungen zu löschen hatten. Auch Deutschlands Banken waren betroffen, weil sie teilweise allzu sorglos in verbrieft Kreditforderungen investierten. Der hiesige Immobilienmarkt selbst blieb jedoch äußerst stabil. Wesentlich hierfür ist die eher vorsichtige Kreditvergabepraxis, für die das Ausland vor der Krise nur ein mildes Lächeln übrig hatte. So müssen hierzulande Kreditnehmer grundsätzlich Eigenkapital in die Finanzierung mit einbringen. Üblich ist ein Eigenkapitalanteil der Bauherren von mindestens 20 Prozent des Kaufpreises zuzüglich der zu erbringenden Nebenkosten. Außerdem dominieren in Deutschland die Festzinsen, die den Haushalten über einen Zeitraum von fünf, zehn oder sogar 15 Jahren Planungssicherheit geben. Darüber hinaus ist es für Hauseigentümer in Deutschland nicht so einfach in Zeiten anziehender Immobilienpreise, schnell weitere Kredite in Anspruch zu nehmen, weil der Wert der hinterlegten Sicherheiten steigt. Zwar ist es auch in Deutschland möglich, eine Immobilie erneut zu beleihen und somit ein zweites Mal einen Kredit zu erhalten. Die Bewertung der Immobilien bleibt aber über die Zeit kontinuierlicher, da die Finanzierung von Wohnimmobilien in der Regel nicht auf den aktuellen Marktwert, sondern auf den Beleihungswert abstellt. So trägt das Finanzierungssystem dazu bei, die Nachfrage nicht künstlich anzuheizen und mögliche Ausfälle besser zu verkraften.

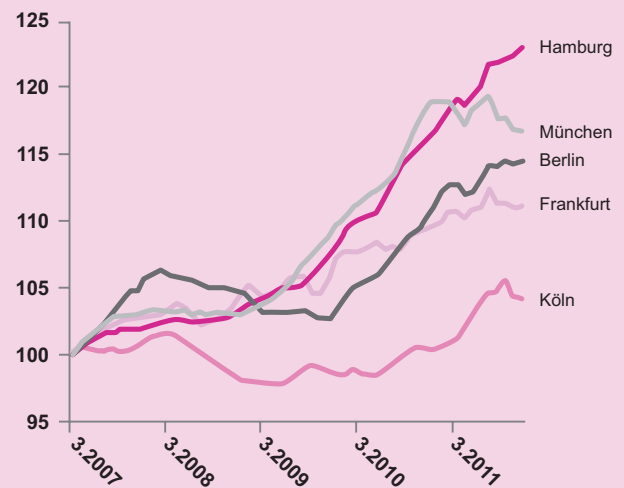
Nach der Finanzkrise war die deutsche Beständigkeit plötzlich en vogue. Die Nachfrage nach Immobilien stieg deutlich – spürbar vor allem in den Großstädten. Egal ob Wohnen, Büro oder Einzelhandel, die Analysten und Berater empfahlen in Immobilien zu investieren, sofern sie eine hohe Standortqualität mit Core-Eigenschaften aufweisen. Gleichzeitig sind die Bauzinsen in den letzten Jahren beständig auf ein heute historisches Tief – mit Effektivzinsen bis unter drei Prozent – gesunken. Die Folge war, dass sich die Preise zum ersten Mal seit langem wieder deutlich nach oben bewegten. Für den Zeitraum von 2003-2010 zeigt der Preisindex für Eigentumswohnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken nur ei-

nen durchschnittlichen Anstieg von jährlich 0,6 Prozent, allein zwischen dem 3. Quartal 2010 und dem 3. Quartal 2011 stiegen die Preise aber um 5,2 Prozent. Auch der Immobilienpreis-Index für Wohnen von BulwienGesa gibt einen durchschnittlich Anstieg von jährlich 0,7 Prozent für den Zeitraum von 2000–2009 aus – für die Jahre 2010 und 2011 jedoch eine hohe Dynamik in Höhe von 4,2 bzw. 7,3 Prozent.

In den meisten deutschen Städten sind die Kaufpreise schon seit längerem im Steigflug. In einigen Metropolen sind die Preise für Wohnungen im November 2011 im Vergleich zum März 2007 um beachtliche 20 Prozent höher. In München oder Hamburg zeigen die Angebotsdaten von Immobilienscout 24 einen Anstieg der Angebotspreise von 16,9 bzw. 23,1 Prozent an. Das entspricht einem Preisanstieg von jährlich 3,4 bzw. 4,5 Prozent (siehe Schaubild). In München hat sich die Situation im letzten Jahr wieder ein wenig entspannt, während in Köln zuletzt die Preise binnen eines Jahres um rund fünf Prozent angezogen haben.

Preise im Steigflug

Entwicklung der Preise in den fünf größten Städten
März 2007 = 100



Quelle: Immobilienscout 24

Jährliche Preissteigerungen von bis zu fünf Prozent sind natürlich bemerkenswert, stellen jedoch in Deutschland keine Blase dar. Eine Immobilienpreisblase liegt nur dann vor, wenn die hohen Preise alleine daraus resultieren, dass Investoren weiter steigende Preise erwarten, ohne dass dies aber fundamentale Werte rechtfertigen. Darüber hinaus sind Blasen dadurch gekennzeichnet, dass Gefahren rapider Marktpreiskorrekturen bestehen (Platzen der Blase), da beispielsweise der Verschuldungsgrad der Haushalte auf ein bedenkliches Maß ansteigt. Eine solche Situation liegt in Deutschland nicht vor. Das Ziel der

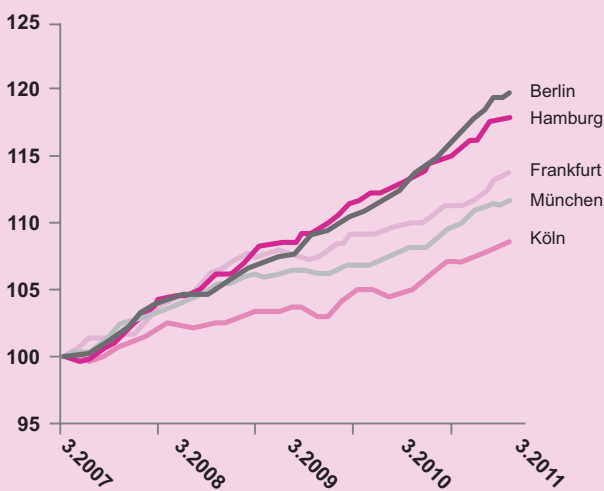
meisten Marktteilnehmer ist nicht, die Immobilien bald wieder zu einem höheren Preis zu verkaufen. Vielmehr sollen die Immobilien langfristig eine sichere und inflationsgeschützte Rendite erbringen. Die hohe Attraktivität dürfte noch eine Weile andauern, insbesondere solange sichere alternative Anlageformen wie z.B. Staatsanleihen derart unattraktiv bleiben. Auch der Verschuldungsgrad der privaten Haushalte hat sich in der Krise nicht erhöht.

Bei der Beurteilung von Immobilienmärkten und potenziellen Preisblasen sind darüber hinaus auch die Mietenentwicklungen zu beachten. Entwickeln sich Mieten und Kaufpreise in einer Stadt in gleicher Weise, dann bleiben die Renditen stabil. Der Markt befindet sich dann in einer Art Gleichgewicht. Steigen die Mieten stärker als die Preise, dann verbessern sich tendenziell auch die Investitionschancen und Renditen. Im umgekehrten Fall, vor allem dann wenn die Preise deutlich stärker als die Mieten ansteigen, kann dies ein Hinweis auf eine Preisblase sein.

In den letzten Jahren haben nicht nur die Preise stark zugelegt, sondern auch die Mieten. Gerade jüngere Menschen und zahlungskräftige Senioren zieht es verstärkt in innerstädtische Lagen, weshalb die Mieten dort besonders schnell steigen. Das Schaubild zeigt, wie dynamisch sich die Mieten seit März 2007 entwickelt haben. Angeführt wird die Liste der Top-5-Städte von Berlin mit einem fast 20 Prozent höherem Mietniveau. Danach folgen Hamburg, Frankfurt und München. Vergleichsweise gering war der Mietanstieg in Köln: dort liegen die Mieten nach rund 4,5 Jahren nur um vergleichsweise geringe 8,5 Prozent höher.

Mieten auf hohem Niveau

Entwicklung der Mieten in den fünf größten Städten
März 2007 = 100



Quelle: ImmobilienScout 24

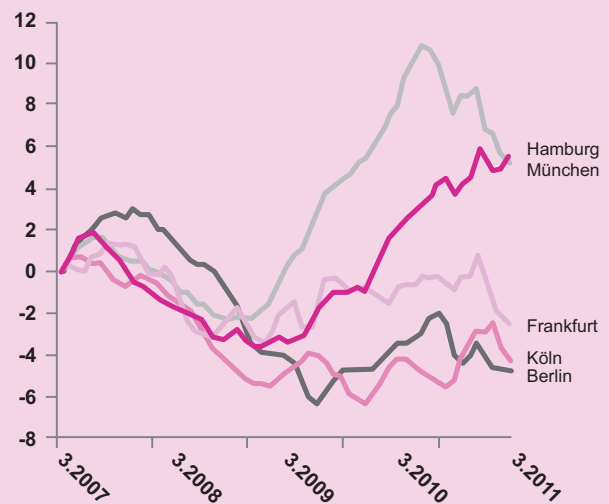
Dass es sich um keine Preisblase handelt, offenbart auch ein Blick auf den im letzten Jahr ins Leben gerufenen Bubble-Indikator der Internetplattform Immobilienscout 24. Er zeigt auf, um wie viele Indexpunkte die

Kaufpreise für Wohnimmobilien im Vergleich zum März 2007 höher oder niedriger als die Mietpreise in einer Stadt liegen. Bei einem deutlich zweistelligen positiven Wert weist der Indikator auf Übertreibungen in den regionalen Wohnimmobilienmärkten – eine Preisblase – hin.

Für die fünf größten Städte in Deutschland ist keine Blase zu erkennen (Schaubild). Die höchsten Werte erzielt aktuell Hamburg, wo der Kaufpreisindex bei 123,1 Punkten liegt, während der Mietpreisindex 117,6 Punkte beträgt. Der Bubble-Index zeigt somit 5,5 Punkte an. Danach folgt München mit 5,4, wo sich die Lage im letzten Jahr deutlich entspannt hat. Weit abgeschlagen sind dagegen die anderen Metropolen, für die der Index sogar negative Werte zwischen -2 und 5 Prozent ausgibt. Dort sind die Mieten stärker als die Preise gestiegen.

Kaufpreisanstieg ja, Preisblase nein

Entwicklung des Bubble-Indikators in den fünf größten deutschen Städten



Quelle: ImmobilienScout 24

Im Vergleich zu den im Ausland beobachteten Preisblasen der Vergangenheit sind solche Entwicklungen harmlos: Der Unterschied zwischen der Preis- und Mietentwicklung betrug zwischen 2000 und 2006 in den USA rund 33 Prozent und im Vereinigten Königreich 57 Prozent. Darüber hinaus darf nicht übersehen werden, dass ein stärkerer Anstieg der Preise als der Mieten auch fundamental gerechtfertigt ist. Im Marktgleichgewicht sollten die Kosten des Mietens schließlich den Kosten der Selbstnutzung entsprechen. Da die Kosten selbstgenutzter Immobilien aufgrund der historisch niedrigen Zinsen gesunken sind, ist ein Preisanstieg der Immobilien folgerichtig.

Einen plötzlichen Crash müssen die Investoren also nicht befürchten. Steigen die Zinsen aber wieder an, wovon spätestens im nächsten Jahr auszugehen ist, wird die Preisdynamik jedoch abnehmen. Angesichts der starken Nachfrage nach innerstädtischen Wohnlagen ist ein Preisrückgang in den Metropolen jedoch wenig wahrscheinlich.

Baukosten

Impuls für den Wohnungsbau

Im Jahr 2011 konnten erstmals seit 2006 wieder mehr als 200.000 Baugenehmigungen für neue Wohnungen registriert werden. Maßgeblich hierfür ist das günstigere Verhältnis von Bestandspreisen zu Neubaukosten. Doch schon bald könnten zunehmende Baukosten die Bautätigkeit wieder drosseln.

In der Regel betrachtet die Immobilienwirtschaft vor allem die Preisentwicklung der Immobilienbestände. Um die weitere Entwicklung im Wohnungsmarkt abschätzen zu können, darf jedoch die Entwicklung der Baupreise nicht vernachlässigt werden. Schließlich entscheidet das Verhältnis der Bestandspreise zu den Neubaukosten über die Neubauproduktion. Je stärker die Bestandspreise wachsen und je geringer die Neubaukosten zunehmen, desto eher lohnt sich der Bau neuer Wohnungen.

Zwischen 2007 und 2010 stiegen die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum nur um 3 Prozent, die Baukosten hingegen um 4,7 Prozent. Gleichzeitig ging die Bautätigkeit rapide zurück, in den Jahren 2009 und 2010 wurden mit jeweils knapp 160.000 so wenige Wohnungen wie nie zuvor gebaut. Im letzten Jahr hat sich die Relation jedoch verbessert. Dem Preisanstieg von 2,5 Prozent steht ein Kostenanstieg von 2,7 Prozent gegenüber. Insbesondere dort, wo die Preise überdurchschnittlich stark gestiegen sind, also vor allem in den Ballungsräumen, wurden so Impulse für den Neubau gesetzt. Allein im ersten Halbjahr 2011 wurden 109.000 neue Wohnungen genehmigt, im 2. Halbjahr dürfte diese Zahl nach IW Schätzung sogar noch übertroffen werden. Speziell der Bau von Eigentumswohnungen ist angesprungen, weil in diesem Segment die Preise besonders stark steigen. Nach dem Preisindex des vdp sind die Preise von Eigentumswohnungen allein zwischen dem 3. Quartal 2010 und dem 3. Quartal 2011 um 5,2 Prozent gestiegen.

Vermutlich wird auch 2012 die Bautätigkeit weiter anziehen, denn die Preisentwicklung bleibt stark. Allerdings könnten die Baukosten die Immobilienpreise bald wieder abhängen. In der Vergangenheit waren es vor allem die Materialkosten, die die Baukosten getrieben haben. Allein im letzten Jahr kletterten die Preise um 4,8 Prozent. Gerade wenn sich die Weltwirtschaft wieder erholt, dürfte die Nachfrage nach Rohstoffen wieder anziehen, was sich maßgeblich auf die Materialkosten im Bau auswirken wird.

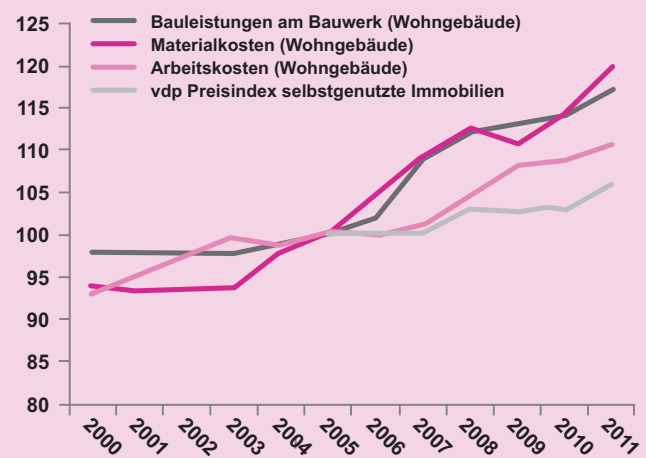
Zu erwarten ist aber hauptsächlich, dass die Arbeitskosten im Bau steigen. In den letzten Jahren haben die Arbeitskosten im Bau sehr moderat zugenommen. Allein in den letzten beiden Jahren gab es nur eine Erhöhung um insgesamt 2,4 Prozent. Mit den besser gefüllten Auftragsbüchern sowie dem damit einhergehenden Stellenaufbau dürfte sich

die Verhandlungsposition der Gewerkschaften jedoch verbessern. Schon die Mindestlöhne im Bau steigen teilweise um 3 Prozent an, auf 11,05 Euro in Westdeutschland und 10,00 Euro in Ostdeutschland.

Ein weiterer Kostentreiber könnte die EnEV 2012 sein, über die derzeit noch verhandelt wird. Steigen die energetischen Anforderungen an den Neubau, werden die Kosten steigen, was den Neubau weniger attraktiv macht.

Immobilienpreise holen auf

Entwicklung der Baukosten und der Preise für selbstgenutztes Wohneigentum (Index: 2005=100)



Quelle: Statistisches Bundesamt, vdp

Generell haben die Baukosten nicht nur einen Einfluss auf die Neubautätigkeit, sondern auch auf die Instandsetzung und Modernisierung der Immobilienbestände. Dieser Geschäftsbereich ist für die Bauwirtschaft bereits wichtiger als der Neubau. Im Jahr 2010 entfielen von den etwa 160 Milliarden Euro Wohnungsbauinvestitionen rund drei Viertel auf die Wohnungsbestände. Mit einem Anteil von knapp 40 Prozent spielen hier energetische Sanierungen die entscheidende Rolle. Über deren Vorteilhaftigkeit entscheidet das Verhältnis von Energiekosten und Sanierungskosten. Die Preise für Wärmedämmverbundsysteme stiegen im letzten Jahr um 2,6 Prozent, Heizanlagen legten sogar um 3,8 Prozent zu. Die Preise für Haushaltsenergie erhöhten sich hingegen um 9,5 Prozent im vergangenen Jahr – ein gewichtiges Argument also für Investitionen in Energieeinsparungen. Solange die Politik die Haushalte und Unternehmen allerdings im Unklaren über künftige Fördermodelle und steuerliche Rahmenbedingungen lässt, wird dieser Impuls für energetische Sanierungen verpuffen.

Der nächste IW-Immobilien-Monitor erscheint am 19. Juni 2012.