



Institut für
Wirtschaftsforschung Halle

IWH-Pressemitteilung 35/2012

Halle (Saale), den 25. Oktober 2012

Heizenergieverbrauch in Mehrfamilienhäusern: Auch „grüne“ Investitionen müssen sich lohnen!

Ergebnisse auf Grundlage des ista-IWH-Energieeffizienzindex*

Das IWH hat den Heizenergieverbrauch von Mehrfamilienhäusern in den 97 deutschen Raumordnungsregionen untersucht. Die Ergebnisse zeigen: Die Aufwendungen für Neubau und Sanierung haben – über die dadurch verbesserte (energetische) Bauqualität – dominanten Einfluss auf den Energieverbrauch. Die Höhe dieser Aufwendungen wird von den Renditeerwartungen der Immobilieneigentümer bestimmt. Regionale Unterschiede im Energieverbrauch beruhen also im Wesentlichen darauf, dass Investoren die Veränderung der erwarteten Kaltmiete und das allgemeine Marktrisiko je nach Standort unterschiedlich beurteilen. Zwar kann die Kaltmiete infolge einer Investition erhöht werden, da anschließend die Betriebskosten niedriger sind. Dieser Spielraum ist jedoch bei gegebenem Energiepreisniveau relativ gering. Die Autoren der IWH-Studie folgern daraus: Die derzeitigen staatlichen Vorgaben bezüglich energetischer Sanierungsstandards laufen ins Leere, da sich die entsprechenden Investitionen für die Eigentümer nur bedingt lohnen.

Die Ergebnisse der Studie lassen sich mit folgendem Zahlenbeispiel illustrieren: Um die Investitionen für Neubau und Sanierung (die Kapitalintensität) in einer Region um 10%, d. h. um 66,9 Euro je Quadratmeter, zu steigern, müsste das Verhältnis von Baupreisen zu Jahresmieten – als Maß für das Vertrauen und die Renditeerwartung der Investoren – um knapp 40% von ungefähr zehn auf 14 erhöht werden. Oder, über die Stellschraube der erzielbaren Kaltmieten: Bei einer Erhöhung der durchschnittlichen monatlichen Kaltmiete um einen Euro je Quadratmeter wäre mit einer um rund 30 Euro höheren Kapitalintensität zu rechnen. Dies hätte einen um rund 4,5 Kilowattstunden je Quadratmeter geringeren Energieverbrauch zur Folge, was (zu den Gaspreisen der Beobachtungsperiode 2006) einer jährlichen Ersparnis von 38 Cent pro Quadratmeter entspräche – gegenüber einer rund zwölf Euro höheren Kaltmiete.

Dies zeigt: Bei den bestehenden Marktanreizen sind die von der Politik erhofften, umfänglichen Investitionen nur bedingt zu erwarten. Staatliche Investitionsanreize könnten dies ändern. Eine entsprechende Förderpolitik sollte jedoch aufgrund der unterschiedlichen Marktpotenziale regionale Abstufungen enthalten. Dies gilt vor allem für Finanzhilfen in Form vergünstigter Darlehen oder Baukostenzuschüsse. Dagegen hat das derzeit verstärkt diskutierte Instrument der steuerlichen Sonderabschreibung den Vorteil, dass es an das persönliche Einkommen der Investoren und damit weniger stark an die konkreten Erträge und Wertentwicklungspotenziale der jeweiligen Immobilien geknüpft ist. Allerdings ist dieses Instrument auch mit erheblichen Risiken der Fehllenkung und Mitnahmeeffekte behaftet, wie der ostdeutsche Immobilienboom in den 1990er Jahren und dessen bis heute deutlich spürbare Folgen eindrucksvoll gezeigt haben.

Sperrfrist:

25. Oktober 2012
11:00 Uhr

Pressekontakt:

Tobias Henning
Telefon:
+49 345 7753 738
E-Mail:
presse@iwh-halle.de

Ansprechpartner:

Claus Michelsen
Telefon:
+49 345 7753 837
E-Mail:
cmn@iwh-halle.de

Politische Ressorts:

Bundesministerium für
Wirtschaft und
Technologie (**BMWi**),
Bundesministerium für
Verkehr, Bau und Stadt-
entwicklung (**BMVBS**),
Bundesministerium für
Umwelt, Naturschutz und
Reaktorsicherheit (**BMU**),
Umweltministerien der
Länder

Wissenschaftliche

Schlagwörter:
Energieeffizienzindex,
Immobilienanierung,
Raumordnungsregionen

Aktueller Bezug:

Jährliche Erhebung;
Datenangebot des IWH

Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH)

Kleine Märkerstraße 8
D-06108 Halle (Saale)

Postfach 11 03 61
D-06017 Halle (Saale)

Tel.: +49 345 7753 60
Fax: +49 345 7753 820
<http://www.iwh-halle.de>

Hintergrund:

Grundlage der vorliegenden Studie sind Daten des ista-IWH-Energieeffizienzindex, des Statistischen Bundesamtes und der Zusatzerhebung zur Wohnsituation im Rahmen des Mikrozensus. Bezugsjahr ist jeweils das Jahr 2006.

Der ista-IWH-Energieeffizienzindex wird in Kooperation zwischen dem Energiedienstleister ista Deutschland GmbH und dem Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) erarbeitet. Er bietet regional differenzierte Informationen über den Energiebedarf von Mehrfamilienhäusern auf Grundlage der tatsächlichen Heizkostenabrechnungen von insgesamt rund 300 000 Gebäuden bzw. rund drei Mio. Wohnungen in ganz Deutschland. Der Energieverbrauch wird nach standardisierten Verfahren um klimatische Einflüsse bereinigt und entsprechend der tatsächlichen Verteilung des Gebäudebestandes für die Raumordnungsregionen Deutschlands hochgerechnet. Die Ergebnisse werden jährlich aktualisiert.

* Zur Methodik der Berechnung und für weiterführende Informationen siehe *Michelsen, C.*: Energieeffiziente Wohnimmobilien stehen im Osten und Süden der Republik, in: *IWH, Wirtschaft im Wandel*, Jg. 15 (9), 2009, 380 f., sowie die Projekt-Webseiten www.iwh-halle.de/projects/2010/ista/d/start.asp.

Den vollständigen Artikel erhalten Sie gern auf Anfrage: presse@iwh-halle.de.

Veröffentlichung:

MICHELSEN, CLAUD; ZUMBRO, T.; CLAUDY, M.: Von „grünen Investitionen“ und „glühenden Landschaften“: Was sind die Treiber des Heizenergieverbrauchs in Mehrfamilienhäusern? – Ergebnisse auf Grundlage des ista-IWH-Energieeffizienzindex –, in: *IWH, Wirtschaft im Wandel*, Jg. 18 (10), 2012, 300-307.

Wissenschaftlicher Ansprechpartner:

Claus Michelsen
Tel.: +49 345 7753 837, E-Mail: Claus.Michelsen@iwh-halle.de

Pressekontakt:

Tobias Henning
Tel.: +49 345 7753 738, E-Mail: Tobias.Henning@iwh-halle.de

Das Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) erforscht die transformationsbedingten ökonomischen Besonderheiten in Ostdeutschland und Mittelosteuropa, die es zu überwinden bzw. zu gestalten gilt, sowie den fortdauernden Prozess der ökonomischen Integration in Europa. In drei Forschungsabteilungen (Makroökonomik, Strukturökonomik und Stadtökonomik) erarbeitet das IWH darüber hinaus wissenschaftlich fundierte Beiträge zur aktuellen Wirtschaftspolitik. So ist das IWH beispielsweise Mitglied der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, die halbjährlich Gutachten zur Lage der Wirtschaft in der Welt und in Deutschland für die Bundesregierung erstellt, und Partner eines europäischen Forschungskonsortiums zur Untersuchung der ökonomischen Aufholprozesse in Mittel- und Osteuropa (7. Forschungsrahmenprogramm der EU).

Das IWH ist Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft. Die Leibniz-Gemeinschaft verbindet 86 selbstständige Forschungseinrichtungen. Deren Ausrichtung reicht von den Natur-, Ingenieur- und Umweltwissenschaften über die Wirtschafts-, Sozial- und Raumwissenschaften bis zu den Geisteswissenschaften. Leibniz-Institute bearbeiten gesellschaftlich, ökonomisch und ökologisch relevante Fragestellungen. Aufgrund ihrer gesamtstaatlichen Bedeutung fördern Bund und Länder die Institute der Leibniz-Gemeinschaft gemeinsam. Weitere Informationen unter <http://www.leibniz-gemeinschaft.de>.