

KFW / IW KÖLN

WOHNGEBÄUDESANIERER-BEFRAGUNG 2010

Hintergründe und Motive zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestands

Frankfurt am Main, Juli 2010

Herausgeber

KfW Bankengruppe
Palmengartenstraße 5-9
60325 Frankfurt am Main
www.kfw.de

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.
Konrad-Adenauer-Ufer 21
50668 Köln
www.iwkoeln.de

Redaktion

KfW Bankengruppe
Abteilung Volkswirtschaft
research@kfw.de

Autoren

Lars Testorf, KfW Bankengruppe
Telefon 069 7431-8722

Dr. Michael Voigtländer, IW Köln
Telefon 0221 4981-741

Thomas Zens, IW Köln

Frankfurt am Main, Juli 2010

1 Einleitung

Die energetische Sanierung des Gebäudebestands ist ein wichtiger Baustein der nationalen Klimaschutzpolitik. Rund ein Drittel aller Kohlendioxid-Emissionen entfallen auf die Bewirtschaftung von Immobilien. Vergegenwärtigt man sich, dass Neubauten nur ein Drittel der Energie von Altbauten benötigen, wird schnell deutlich, dass durch umfangreiche Sanierungen der Altbauten erhebliche Einsparungen erzielt werden können. Trotz dieser hohen Relevanz weiß man jedoch nur sehr wenig über die energetische Sanierung. So fehlt es beispielsweise an Daten über die Struktur derjenigen, die Sanierungen durchführen. Sind es eher Selbstnutzer oder Vermieter, die sanieren? Welche Rolle spielt das Alter für die Sanierungsentscheidung? Auch über die tatsächlich anfallenden Kosten gibt es nur sehr wenige Informationen, ebenso über die Auswirkungen der Sanierung auf die Mieten. Schließlich fehlt es auch an Daten zu den Gründen für energetische Sanierungen. Diese Informationen sind jedoch wichtig, um die Klimaschutzpolitik effizient zu gestalten und eventuelle Hindernisse identifizieren zu können. Um diese Datenlücke schließen zu können, sind die Erfahrungen der KfW Bankengruppe besonders geeignet. Denn die KfW Bankengruppe vergibt seit vielen Jahren Förderkredite für energetische Sanierungen und für den Bau energetisch moderner Wohngebäude. Allein im Jahr 2009 konnte die KfW Bankengruppe im Rahmen ihrer Förderprogramme zum Energetischen Bauen und Sanieren Kredite in Höhe von rd. 9 Mrd. EUR zusagen. Damit konnte die energetische Sanierung und der energetisch moderne Bau von deutlich über 600.000 Wohneinheiten gefördert werden. Die KfW Bankengruppe verfügt allerdings nur über wenige Daten ihrer Kunden, da die Kredite nicht an die Kunden direkt, sondern über die jeweiligen Hausbanken vertrieben werden. Zur Erhebung dieser Primärdaten hat die KfW Bankengruppe deshalb gemeinsam mit dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln eine Umfrage unter den Kunden des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms und des Programms Wohnraum Modernisieren Öko-Plus der KfW Bankengruppe durchgeführt. Insgesamt wurden im Rahmen dieser Wohngebäudesanierer-Befragung 20.000 private Haushalte und 1.000 Unternehmen angeschrieben. Aufgrund der sehr hohen Antwortquoten von durchschnittlich rd. 25 Prozent besitzen die ermittelten Daten eine hohe allgemeine Aussagekraft und leisten somit einen wichtigen Beitrag zur weiteren Verbesserung der Klimaschutzpolitik.

2 Design der Befragung

Auswahl der Befragten

In die Befragung einbezogen wurden sowohl Privatpersonen als auch Unternehmen. Zu den Privatpersonen zählen Selbstnutzer und Vermieter, während zu den Unternehmen die privaten Immobilienunternehmen, Genossenschaften und öffentliche bzw. kommunale Unternehmen zählen. Für die zu untersuchende Stichprobe wurden 20.000 Privatpersonen und 1.000 Unternehmen auf postalischem Weg angeschrieben. Dabei wurde auf eine geschichtete Stichprobenauswahl zurückgegriffen. Die Schichten lassen sich dabei geografisch in sechs Gebiete einteilen: Nord (Hamburg, Bremen, Schleswig-Holstein, Niedersachsen), West (Nordrhein-Westfalen), Südwest (Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland), Süd 1 (Baden-Württemberg), Süd 2 (Bayern) und Ost (Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen).¹ Tabelle 1 gibt eine Übersicht über die regionale Verteilung, wobei sowohl das Brutto-Sample, also die insgesamt angeschriebenen Haushalte und Unternehmen, als auch das Netto-Sample – die tatsächlich erhaltenen Antworten – dargestellt sind. Wie die Antwortquoten zeigen, ist das Antwortverhalten in allen Regionen in etwa gleich. Eine weitere Schichtung wurde hinsichtlich der Unternehmenstypen vorgenommen. Bei den Privatpersonen hingegen musste auf eine Schichtung verzichtet werden, da es keine Informationen darüber gab, ob Immobilien selbst genutzt und / oder vermietet werden. Als Grundvoraussetzung für die Auswahl mussten alle zur Stichprobe gehörenden Personen bzw. Unternehmen im Zeitraum von 2006 bis März 2009 an einem der KfW-Förderprogramme zur energetischen Gebäudesanierung teilgenommen haben. Dazu zählt das „CO₂-Gebäudesanierungsprogramm - Kreditvariante“, das „CO₂-Gebäudesanierungsprogramm - Zuschussvariante“ und das Programm „Wohnraum Modernisieren Öko-Plus“.

Tabelle 1: Regionale Stichprobenübersicht der Privaten und Unternehmen

	Brutto-Sample			Netto-Sample			Antwortquoten (in Prozent)		
	Privat	Unternehmen	Gesamt	Privat	Unternehmen	Gesamt	Privat	Unternehmen	Gesamt
Nord	3.314	164	3.478	892	35	927	26,9	21,3	26,7
West	4.385	176	4.561	1.064	40	1.104	24,3	22,7	24,2
Südwest	2.991	91	3.082	783	20	803	26,2	22,0	26,1
Süd 1	3.701	136	3.837	1.056	37	1.093	28,5	27,2	28,5
Süd 2	4.355	244	4.599	1.323	58	1.381	30,4	23,8	30,0
Ost	1.243	186	1.429	382	61	443	30,7	32,8	31,0
Ohne Zuordnung	11	3	14	46	0	46	418,2	0,0	328,6
Summe	20.000	1.000	21.000	5.546	251	5.797	27,7	25,1	27,6

Quelle: KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

¹ Im Anhang findet sich eine Tabelle A1, die die Zuordnung der Regionen zu den Bundesländern nochmals übersichtlich darstellt.

Fragebogenkonstruktion

Neben dem Anschreiben gliedert sich der Fragebogaufbau in drei grobe Teilbereiche. Im ersten Teil des Fragebogens wird auf den Gebäudebesitz und auf die Gebäudeerneuerung eingegangen. Es wird untersucht, welche Gebäude zu welchen Kosten saniert und welche Maßnahmen getätigt wurden. Dabei wurde in dem Fragebogen für die Privatpersonen eine Filterfrage eingebaut, um zwischen den Selbstnutzern und Vermietern zu unterscheiden. Der nächste Teil des Fragebogens bezieht sich auf die Motivlage der Gebäudesanierung. Untersucht werden die ausschlaggebenden Faktoren, die zu der durchgeführten energetischen Gebäudesanierung führten, sowie welche Anreize geschaffen werden sollten, um Sanierungen künftig noch attraktiver zu machen. Der dritte Teil des Fragebogens dient zur Erhebung statistischer Angaben bezüglich der einzelnen soziodemografischen Faktoren, um Anhaltspunkte zu erhalten, inwieweit diese Merkmale eine Rolle bei der energetischen Sanierung spielen. Die Fragebögen für Privatpersonen und Unternehmen unterscheiden sich selbstredend in einigen Punkten, jedoch wurde darauf geachtet, die Fragen so zu stellen, dass Quervergleiche möglich sind. Beide Fragebögen finden sich im Anhang.

Befragungsprozess

Die Aussendung der Fragebögen per Post fand am 23. November 2009 statt. In die Auswertung miteinbezogen wurden alle Fragebögen, die bis zum 18. Februar 2010 eingegangen waren. Die Bruttostichprobe der Privatpersonen bestand aus 20.000 Fragebögen, wobei 5.682 termingerecht zurückgesendet wurden. Nicht in die Auswertung einbezogen wurden 136 Fragebögen, da sie widersprüchliche Aussagen enthielten oder unvollständig waren. Damit gingen 5.546 Fragebögen in die Auswertung ein, woraus sich eine Rücklaufquote bei den Privaten von 27,7 Prozent ergibt. Bei den Unternehmen wurden aus der Stichprobe von 1.000 Fragebögen insgesamt 265 termingerecht zurückgesendet, wobei 14 als unbrauchbar identifiziert wurden. Damit konnten 251 Fragebögen in die Auswertung miteinbezogen werden, was einer Rücklaufquote von 25,1 Prozent entspricht. Aufgrund der hohen Rücklaufquoten kann die Erhebung als sehr erfolgreich und vor allem die Antworten als repräsentativ angesehen werden. Bei dem gesamten Prozess wurden die datenschutzrechtlichen Bestimmungen auf Anonymität der Daten strengstens gewahrt, da auch sensible Daten, wie beispielsweise das Haushaltsnettoeinkommen oder der jährliche Umsatz des Unternehmens, erhoben wurden.

Tabelle 2: Rücklaufquote in absoluten Zahlen nach Privaten und Unternehmen

Privat		Unternehmen	
Gelieferte Adressen	21.000	Gelieferte Adressen	1.100
Hieraus selektiert und versandt	20.000	Hieraus selektiert und versandt	1.000
Antworten	5.682	Antworten	265
Davon erfasst ...	5.682	Davon erfasst ...	265
Davon unbrauchbar ...	136	Davon unbrauchbar ...	14
Auswertbare Antworten	5.546	Auswertbare Antworten	251

Quelle: KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

3 Strukturmerkmale der Befragten

Im Folgenden werden die verschiedenen Strukturmerkmale der Privatpersonen und Unternehmen dargestellt. Dabei werden bei den Haushalten sowohl die soziodemografischen als auch die wirtschaftlichen Gesichtspunkte beleuchtet, während bei den Unternehmen der Schwerpunkt auf die wirtschaftlichen Gesichtspunkte gelegt wird.

3.1 Haushalte

Selbstnutzer / private Kleinvermieter

Bei der Befragung der Haushalte stellte sich heraus, dass 78,5 Prozent der Maßnahmen von Selbstnutzern durchgeführt wurden, während lediglich 13,2 Prozent als Vermieter Sanierungen durchführten (im Folgenden werden private Kleinvermieter kurz als Vermieter bezeichnet). 8,3 Prozent führten Sanierungen sowohl als Vermieter als auch als Selbstnutzer durch. Zu beachten ist jedoch, dass die Vermieter bzw. auch diejenigen, die sowohl als Vermieter und als Selbstnutzer agierten, im Durchschnitt 2,2 Wohnungen sanierten. Dementsprechend wurden insgesamt 64,7 Prozent der Wohnungen von Selbstnutzern und 35,3 Prozent von Vermietern saniert. Nach Angaben des GdW² liegt der Anteil der privaten Kleinvermieter am privaten Wohnungsbestand – also ohne Immobilienunternehmen – bei 47,7 Prozent, womit die Kleinvermieter in den KfW-Programmen damit unterrepräsentiert bzw. die Selbstnutzer überrepräsentiert sind.

Alter der Personen

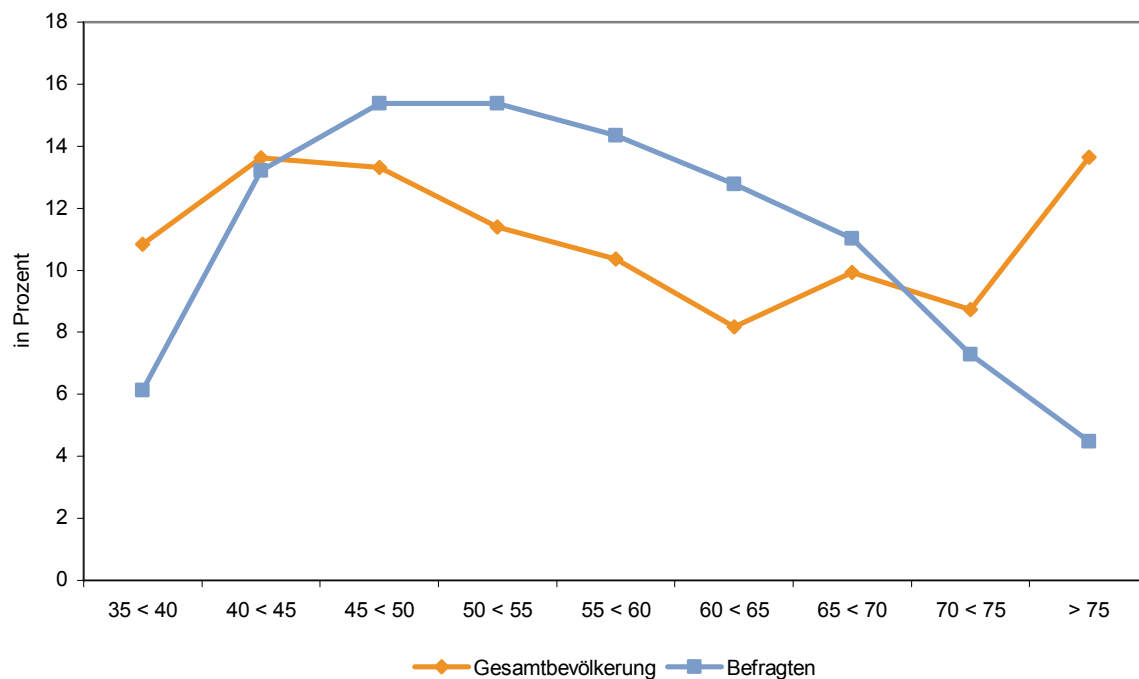
Von besonderem Interesse für die Befragung ist die Gruppe der über 60-Jährigen. Bei dieser Gruppe wird erstens vermutet, dass es aufgrund der teilweisen langen Amortisationszeiten wenig Anreize für energetische Sanierungen gibt. Zum zweiten könnte es für diese Gruppe schwieriger sein, Kredite zu erhalten. Eine Unterrepräsentanz dieser Gruppe könnte diese Thesen bekräftigen.

Da sich die Befragung nur an Personen richtet, in deren Eigentum sich eine Immobilie befindet, sind Personen mit einem Alter von unter 35 Jahren unterrepräsentiert. Ihr Anteil liegt nur bei 3,8 Prozent. Für die weiteren Überlegungen wird daher nur auf die Gruppe der über 35-Jährigen Bezug genommen. In der Gesamtbevölkerung liegt der Anteil der über 60-Jährigen an allen Personen mit einem Alter von mehr als 35 Jahren bei rd. 40 Prozent,³ in

² Vgl. GdW (2009), Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2009 / 2010, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, in: GdW November 2009, S. 23.

³ Vgl. Statistisches Bundesamt (2010), Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Bevölkerungsforschung 2008, Fachserie 1, Reihe 1.3, S. 12–13.

der Stichprobe liegt die vergleichbare Quote bei Privaten hingegen bei rd. 36 Prozent.⁴ Der Anteil der älteren Personen ist damit nur unwesentlich kleiner als in der Gesamtbevölkerung. Andere Erhebungen lassen vermuten, dass die Antwortquoten mit dem Lebensalter der Befragten steigen, sodass eine Überrepräsentanz der Generation 60+ in den vorliegenden Ergebnissen nicht ausgeschlossen werden kann.⁵ Grafik 1 zeigt auch, dass insbesondere der Anteil der über 70-Jährigen in der Stichprobe deutlich unter dem Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt.⁶



Quellen: Statistisches Bundesamt (2010); KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Grafik 1: Prozentuale Verteilung der über 35-Jährigen der Gesamtbevölkerung im Vergleich zu den über 35-Jährigen der Befragten

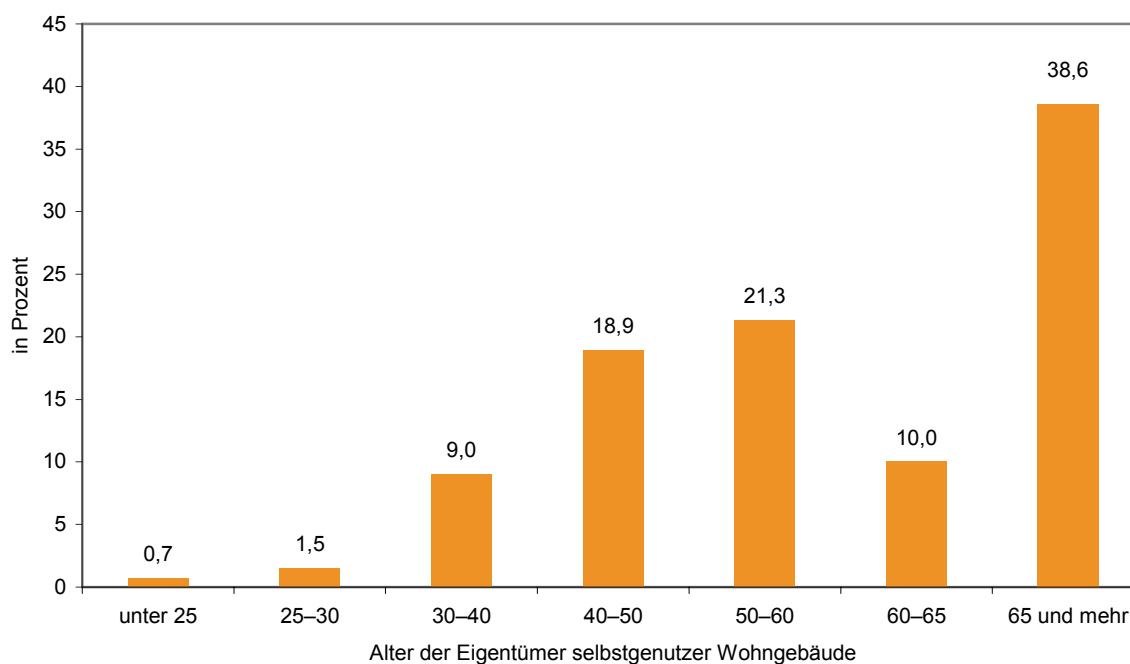
Wenn man Daten des Mikrozensus zur Altersstruktur der Selbstnutzer mit älteren Gebäuden zum Vergleich heranzieht, verstärkt sich der Eindruck einer Unterrepräsentiertheit der älteren Haushalte in der Befragungsstichprobe. Laut den Daten des Statistischen Bundesamtes wohnen 83,9 Prozent der Eigentümer von Einfamilienhäusern in Gebäuden, die vor 1990 erbaut worden sind. Auf diese Gebäude konzentriert sich die Sanierungsaktivität, wie auch Kapitel 4 verdeutlicht. Wie in Grafik 2 gezeigt wird, sind rd. 49 Prozent der Eigentümer dieser

⁴ Gefragt wurde hier nach dem Alter des Haupteinkommensbeziehers des Haushalts, sodass ein Vergleich dieser Daten mit den Altersstrukturdaten der Gesamtbevölkerung nur eingeschränkt aussagefähig ist.

⁵ Vgl. Voigtländer (2007), Wohnprivatisierung: Was bewegt Eigentümer und Mieter?, S. 10.

⁶ Da über den Wohneigentum besitzenden Teil der Bevölkerung Deutschlands nicht hinreichend viele Strukturdaten vorliegen, werden die Befragungsergebnisse auch im Folgenden oftmals mit den statistischen Daten zur Gesamtbevölkerung verglichen.

Gebäude über 60 Jahre alt,⁷ von den befragten Selbstnutzern gehörten jedoch, wie beschrieben, lediglich rd. 36 Prozent in diese Altersklasse.



Quelle: Statistisches Bundesamt (2008)

Grafik 2: Anteil der Eigentümer von vor 1990 errichteten Wohngebäuden nach Lebensalter

Insgesamt bedeutet dies, dass ältere Haushalte zwar nicht generell weniger aktiv in der energetischen Sanierung sind. Es deutet aber einiges darauf hin, dass gerade bei dieser Eigentümergruppe ein höheres ungenutztes Sanierungspotenzial als bei der jüngeren Eigentümergruppe besteht.

Nettohaushaltseinkommen

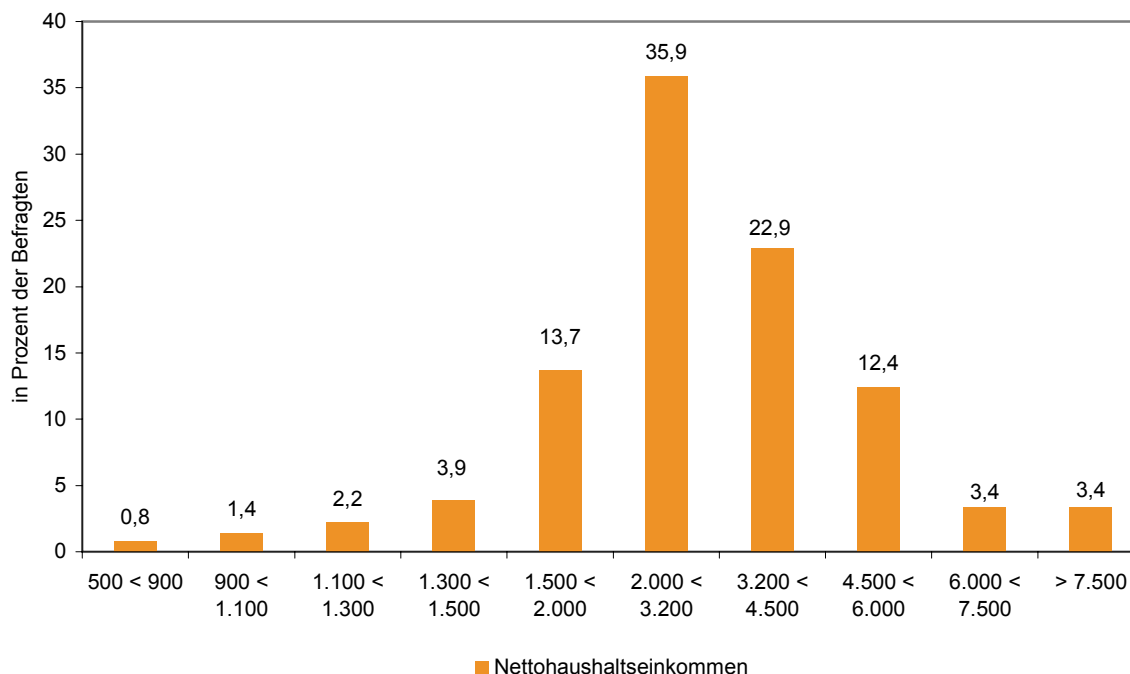
Bezogen auf das zur Verfügung stehende Haushaltsnettoeinkommen gibt es eine breite Spanne. 4,4 Prozent der Befragten verfügen über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.300 EUR, während 42,1 Prozent ein höheres Einkommen als 3.200 EUR haben (vgl. Grafik 3). Das Medianeinkommen liegt in der Einkommensklasse von 2.000 EUR bis 3.200 EUR. Das Haushaltsnettoeinkommen der Gesamtbevölkerung, welches im Jahr 2003 2.885 EUR betrug, liegt damit im Intervall des Durchschnitts.⁸

Auch die Einkommenssituation der über 65-jährigen Selbstnutzer entspricht den Daten für die Gesamtbevölkerung. Nach Auswertung der Einkommens- und Verbraucherstichprobe verfügen diese Haushalte monatlich durchschnittlich über 2.639 EUR. Bei den Befragten liegt

⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt (2008), Bautätigkeit und Wohnungen, S. 118–119.

⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt (2003), Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS), S. 54.

das Medianeinkommen ebenfalls in diesem Bereich. Etwa 38 Prozent der befragten älteren Haushalte verfügen über ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 2.000 EUR monatlich, was gegen einkommensbezogene Kreditrestriktionen für ältere Haushalte spricht.



Quelle: KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

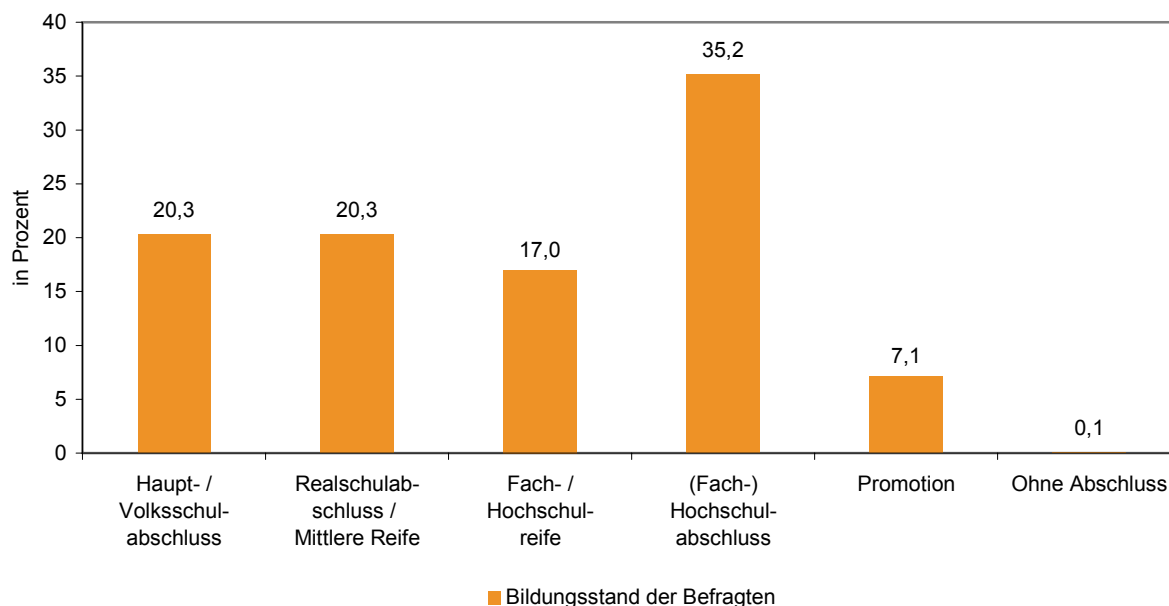
Grafik 3: Einkommensverteilung aller Befragten

Bildungsstand der Befragten

Bei dem Bildungsstand der Befragten ergibt sich eine klare Überrepräsentanz höherer Bildungsabschlüsse. Demnach haben 20,3 Prozent der Befragten einen Haupt- / Volksschulabschluss, während der Anteil in der Gesamtbevölkerung mit 39,8 Prozent fast doppelt so hoch liegt. Bei dem Realschulabschluss / Mittlere Reife ergeben sich hingegen ähnliche Werte wie bei der Gesamtbevölkerung; 20,3 Prozent der Befragten erlangten diesen Abschluss und 21,7 Prozent in der Gesamtbevölkerung. Bei der Fach- / Hochschulreife ergeben sich Werte von 17,0 Prozent bei den Befragten und 24,3 Prozent der Gesamtbevölkerung.⁹ Große Unterschiede sind spiegelbildlich bei den akademischen Abschlüssen festzustellen. Den (Fach-) Hochschulabschluss gaben 35,2 Prozent der Befragten als Bildungsabschluss an, in der Gesamtbevölkerung sind es hingegen lediglich 11,9 Prozent. Eine noch größere Abweichung zeigt sich bei den Promovierten. So sind 7,1 Prozent der Befragten und nur ein Prozent der Gesamtbevölkerung promoviert.¹⁰ In Grafik 4 finden sich die Ergebnisse der Befragung.

⁹ Vgl. Statistisches Bundesamt (2009), Bildungsstand der Bevölkerung, S. 19.

¹⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt (2009), Bildungsstand der Bevölkerung, S. 21.



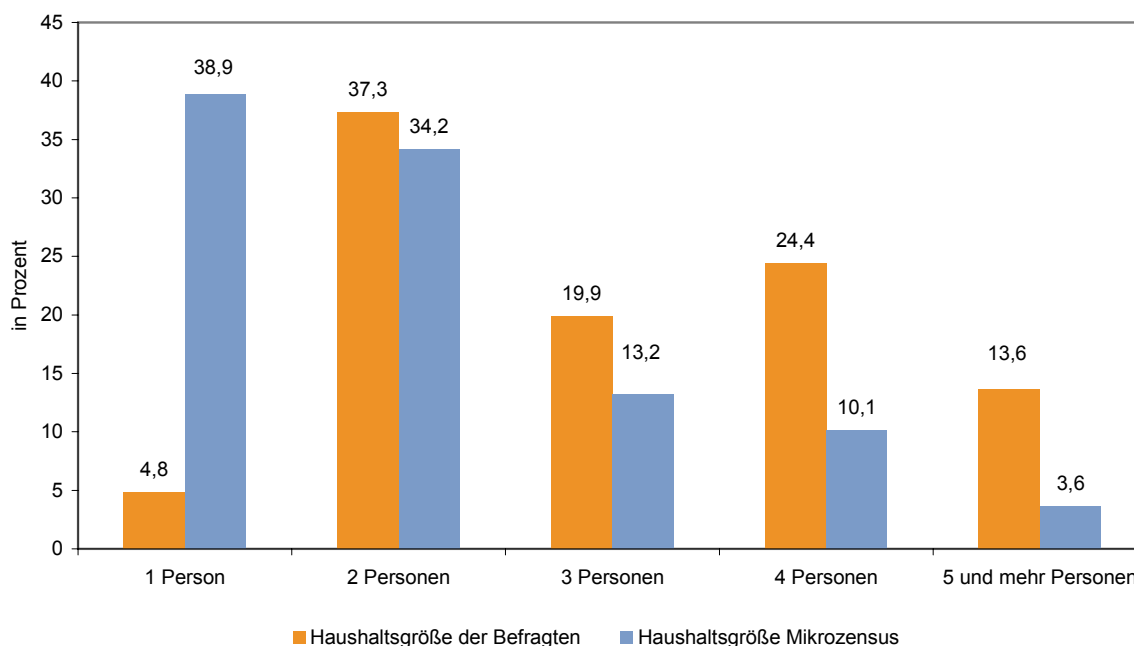
Quelle: KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Grafik 4: Bildungsniveau der Befragten

Das höhere Bildungsniveau der Befragten lässt vermuten, dass hier ein Informationsbeschaffungsproblem vorliegen könnte. Das heißt, dass vor allem in den höheren Bildungsschichten das Programm zur energetischen Erneuerung des Gebäudebestands der KfW bekannt ist und dass sich gerade dieser Personenkreis zusätzliche Informationen einholt bzw. mit den Möglichkeiten der energetischen Sanierung eher beschäftigt. Durch ein verbessertes und leichter zugängliches Informationsangebot könnten somit gegebenenfalls weitere Personengruppen für energetische Sanierungen gewonnen werden.

Haushaltsgröße

Durchschnittlich leben in den befragten Haushalten 3,1 Personen. Der Anteil der Haushalte mit Kindern beträgt 37,2 Prozent und somit der Anteil der Haushalte ohne Kinder 62,8 Prozent, wobei in den Haushalten mit Kindern durchschnittlich 1,8 Minderjährige leben.



Quellen: Statistisches Bundesamt (2008); KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Grafik 5: Haushaltsgröße der Befragten im Vergleich zur Wohnsituation Gesamtdeutschland (2006)

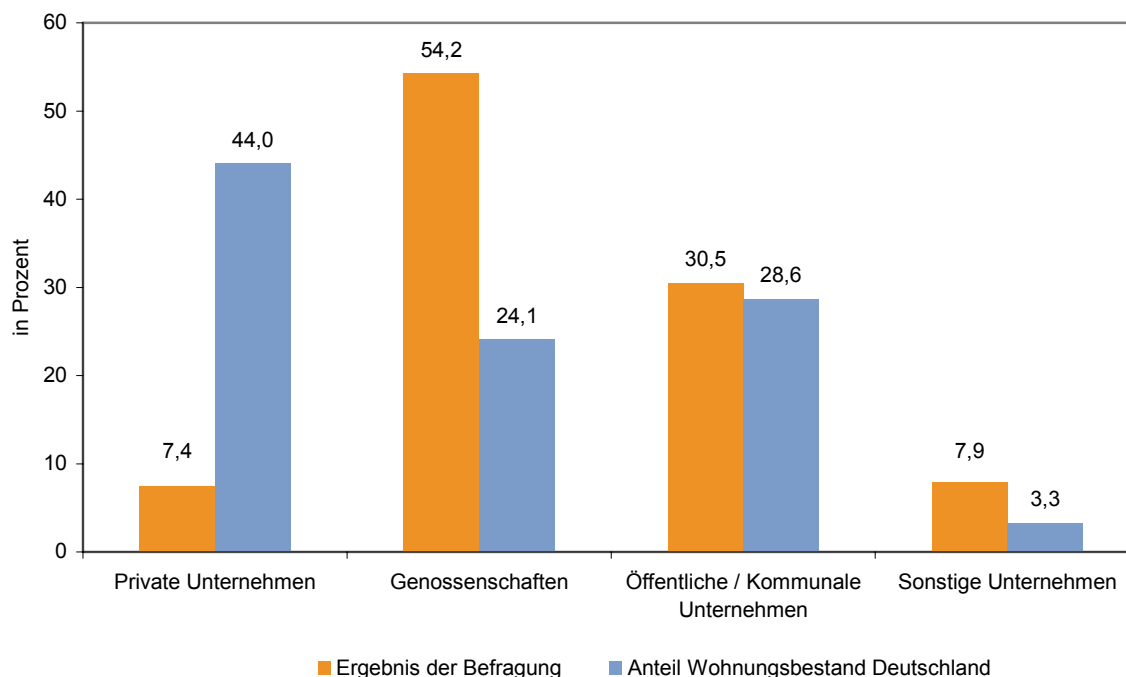
Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung sind größere Haushalte damit deutlich überrepräsentiert, wie Grafik 5 zu entnehmen ist. So leben lediglich 4,8 Prozent der Befragten in einem Einpersonenhaushalt, wohingegen 38,9 Prozent der Haushalte in Deutschland Einpersonenhaushalte sind.¹¹ Dies hängt ursächlich mit der Auswahl der sanierten Objekte zusammen. Unter den sanierten Objekten der privaten Haushalte finden sich zu 95 Prozent Einfamilienhäuser und nur zu fünf Prozent Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Da ein Einfamilienhaus nur in seltenen Fällen von einer Person bewohnt wird, ist der hohe Anteil größerer Haushalte leicht erklärbar.

3.2 Wohnungsunternehmen

Art der Wohnungsunternehmen

Bei den Wohnungsunternehmen (im Folgenden kurz als Unternehmen bezeichnet) wurde sowohl nach der Größe der Unternehmen als auch nach dem Unternehmenstyp gefragt. Dabei wurden die Befragten in vier verschiedene Kategorien eingeteilt: Private Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, öffentliche / kommunale Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen.

¹¹ Vgl. Statistisches Bundesamt (2008), Bautätigkeit und Wohnungen, S. 115.

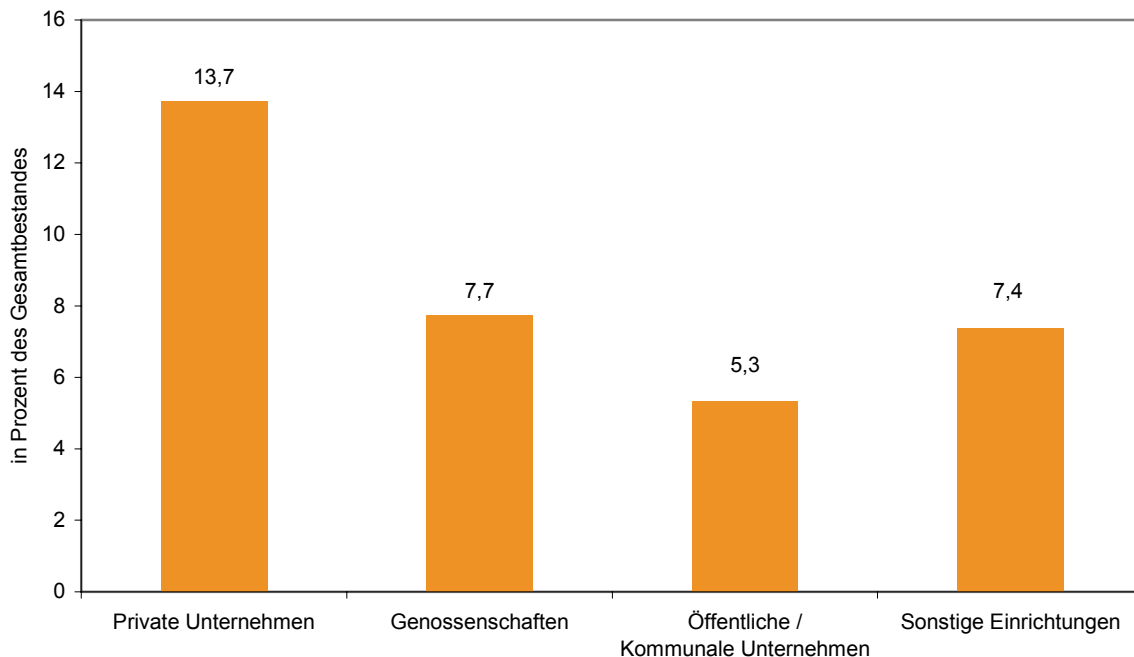


Quellen: GdW (2009); KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Grafik 6: Anteilsverteilung unter den professionell-gewerblichen Anbietern im Vergleich zwischen den Ergebnissen der Befragung und der Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2006

33,2 Prozent der befragten Unternehmen sind Wohnungsgenossenschaften, 29,2 Prozent zählen zu den privaten Wohnungsunternehmen, 25,6 Prozent sind öffentliche Wohnungsunternehmen und 12 Prozent können schließlich den Sonstigen zugerechnet werden. Auf dieser Basis lässt sich jedoch noch kein Vergleich mit dem Gesamtmarkt vornehmen, da nur Daten zu den verwalteten Beständen der verschiedenen Wohnungsunternehmen vorliegen. Gewichtet man die Unternehmen mit der Zahl ihrer Wohnungen, so fällt der Anteil der privaten Unternehmen auf 7,4 Prozent und der Anteil der Genossenschaften steigt auf 54,2 Prozent. Das heißt, dass die befragten privaten Unternehmen eher klein sind; im Durchschnitt bewirtschaften diese Unternehmen nur 193 Wohnungen. Dagegen werden durch Genossenschaften durchschnittlich 1.240 Wohnungen bewirtschaftet. Auch die öffentlichen Unternehmen sind mit durchschnittlich 904 bewirtschafteten Wohnungen deutlich größer als die privaten Unternehmen. Wie Grafik 6 veranschaulicht, haben damit die Genossenschaften und die öffentlichen Unternehmen in der Stichprobe ein deutlich größeres Gewicht als die privaten Unternehmen. Gemessen am Marktanteil des Gesamtmarktes ragen jedoch nur die Ergebnisse der privaten Unternehmen und der Genossenschaften hervor. Private Unternehmen scheinen eher zögerlicher als die übrigen Unternehmensgruppen zu sanieren. Die Genossenschaften sind hingegen besonders aktiv in der Sanierung, was durch ihre besondere Eigentümerstruktur begründet sein könnte.

Ein etwas anderes Bild bietet sich jedoch, wenn bei den einzelnen Unternehmensgruppen der Anteil der sanierten Objekte am eigenen Bestand betrachtet wird. Hier weisen die privaten Unternehmen mit 13,7 Prozent den höchsten Anteil auf, gefolgt von den Genossenschaften mit 7,7 Prozent und den sonstigen Einrichtungen. Aus Grafik 7 wird ersichtlich, dass bei den öffentlichen Anbietern der Anteil mit 5,3 Prozent am niedrigsten ist. Dies spricht dafür, dass private Unternehmen seltener, aber dann umfassender sanieren als Genossenschaften oder öffentliche Unternehmen.



Quelle: KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

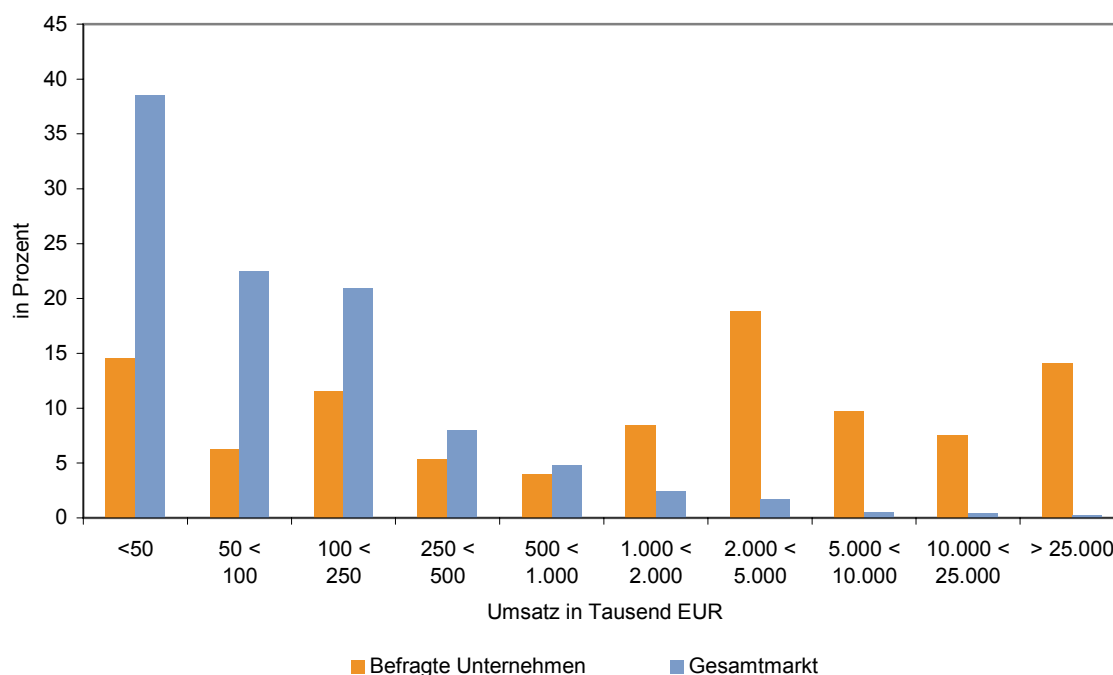
Grafik 7: Anteil der sanierten Wohnungen vom Gesamtbestand der befragten Unternehmen

Größe der Unternehmen

Wohnungsunternehmen in Deutschland sind generell eher klein. Es dominieren Unternehmen mit Umsätzen von unter 50.000 EUR, Unternehmen mit mehr als 1 Mio. EUR Umsatz gibt es hingegen kaum.¹² Bei den befragten Unternehmen ergibt sich hingegen ein etwas anderes Bild. Hier liegt der Anteil der Unternehmen mit einem Umsatz von weniger als 50.000 EUR bei nur 14,5 Prozent, während es im Gesamtmarkt über 38 Prozent sind. Auf der anderen Seite haben knapp über 50 Prozent der Unternehmen in der Stichprobe einen Umsatz von mehr als 2 Mio. EUR pro Jahr; im Gesamtmarkt liegt deren Anteil hingegen bei weniger als fünf Prozent, wie Grafik 8 illustriert. Auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass vor allem größere Unternehmen geantwortet haben, scheint es doch so zu sein,

¹² Demary et al. (2009), Wirtschaftsfaktor Immobilie – Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive, S. 52.

dass von den Programmen der KfW Bankengruppe vor allem die größeren Unternehmen Gebrauch machen.



Quellen: Demary et. al. (2009); KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Grafik 8: Prozentuale Verteilung der Unternehmen nach Umsatzklassen

Kasten 1: Die wichtigsten Ergebnisse des 3. Kapitels

Die KfW-Sanierungsprogramme werden eher von Selbstnutzern als von privaten Vermietern in Anspruch genommen.

Die These, dass generell ältere Haushalte weniger aktiv in der energetischen Sanierung sind, kann nicht bestätigt werden.

Das Medianeinkommen der Befragten liegt in der gleichen Einkommensklasse wie das Medianeinkommen der Gesamtbevölkerung: 2.000 bis 3.200 EUR.

Die Befragten haben im Vergleich zur Gesamtbevölkerung ein deutlich höheres Bildungsniveau.

Genossenschaften nehmen überproportional häufig die KfW-Programme zur energetischen Sanierung in Anspruch, private Unternehmen sind hingegen weniger stark vertreten.

Private Unternehmen sanieren jedoch einen größeren Teil ihrer Bestände.

Auffällig ist ferner der hohe Anteil großer Unternehmen bei der energetischen Sanierung.

4 Auswertung der Objektdaten

Während bislang die Struktur der Investoren im Vordergrund stand, widmet sich die Auswertung nun der Art der sanierten Objekte. Dabei geht es zum einen um die Gebäudetypen und Baualtersklassen, zum anderen aber auch um die entstandenen Kosten und die Auswirkungen auf die Mieten.

4.1 Anzahl, Größe und Alter der sanierten Wohnungen

Anzahl der sanierten Wohnungen

Die privaten Vermieter sanierten im Durchschnitt 2,2 Wohnungen, wobei 44,6 Prozent allerdings nur eine Wohnung, 21,9 Prozent zwei Wohnungen, 13,4 Prozent drei Wohnungen und 20,1 Prozent mehr als drei Wohnungen sanierten.

Die Wohnungsunternehmen sanierten aufgrund eines größeren Wohnungsbestandes im Durchschnitt 57,7 Wohnungen. In 44,9 Prozent der Fälle wurden weniger als 20 Wohnungen saniert und bei knapp 40 Prozent wurden mehr als 50 Wohnungen aufgewertet.

Die Selbstnutzer sanierten selbstverständlich lediglich ihre eigene Wohnung.

Größe der Wohnungen

Selbstnutzer:

- 95 Prozent der sanierten Objekte der Selbstnutzer waren Einfamilienhäuser und nur fünf Prozent der sanierten Objekte befanden sich in Mehrfamilienhäusern. Im Durchschnitt hatten die Objekte, die von Selbstnutzern energetisch saniert wurden, eine Größe von 164 m² Wohnfläche, womit sie um 39 Prozent größer sind als die Durchschnittsfläche der Eigentümerwohneinheiten in Deutschland mit 117,7 m².¹³ 73,9 Prozent der Wohnungen aus der Stichprobe wurden zwischen 1940 und 1990 erbaut, jedoch ist die Durchschnittsfläche älterer Wohnungen nicht nennenswert größer, denn laut Mikrozensus liegt der Flächendurchschnitt einer Wohnung, die im Zeitraum von 1949 bis 1990 erbaut wurde bei lediglich 119,7 m².¹⁴ Dies lässt die Vermutung zu, dass sich Sanierungen vor allem bei größeren Wohnungen schneller rentieren, da die Sanierungskosten pro Quadratmeter geringer sind. So ergab die Befragung auch, dass die Sanierungsaufwendungen pro Quadratmeter bei Wohnungen mit einer Wohnfläche kleiner als 140 m² im Durchschnitt um circa 34,5 EUR höher ausfielen, als bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 180 m².

¹³ Vgl. Statistisches Bundesamt (2006), Bautätigkeit und Wohnungen, S. 29.

¹⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt (2006), Bautätigkeit und Wohnungen, S. 35.

Vermieter:

- Bei den vermieteten Objekten ergab sich folgendes Bild: 47,6 Prozent der sanierten Objekte waren Ein- bis Zweifamilienhäuser, 39,7 Prozent Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit weniger als sieben Wohneinheiten und 12,7 Prozent Wohnungen in größeren Mehrfamilienhäusern. Diese Objekte haben tendenziell kleinere Wohnflächen als Eigentümerwohneinheiten. Der Durchschnitt der Wohnfläche des sanierten Objektes beträgt 84,2 m² und ist damit 19 Prozent größer als der Wohnflächendurchschnitt von Mietwohneinheiten in Gesamtdeutschland, welcher 70,6 m² beträgt.¹⁵ Damit ist die Abweichung vom Wohnflächendurchschnitt bei den Selbstnutzern im Vergleich zu den Vermietern doppelt so groß. In der Stichprobe sind, wie bei den Selbstnutzern, vor allem ältere Mietwohneinheiten vertreten.

Unternehmen:

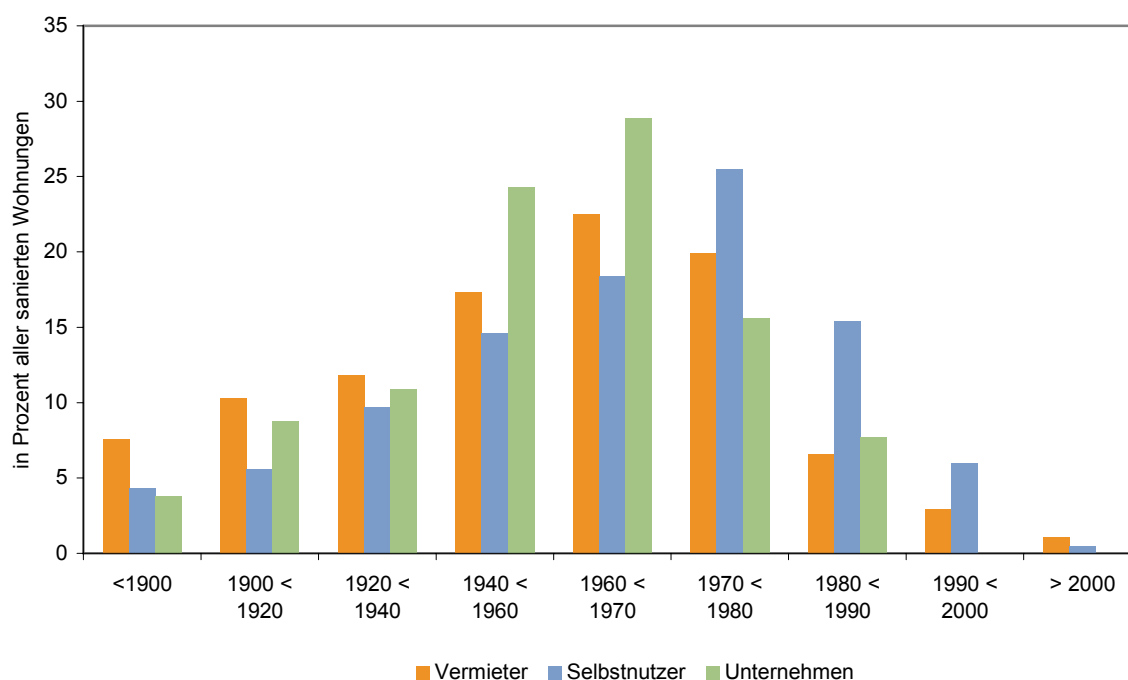
- Die Immobilienunternehmen investierten jeweils in Großprojekte. So variiert die Gesamtzahl an Wohneinheiten im sanierten Objekt je nach Unternehmensart von 17 Wohneinheiten bei privaten Unternehmen bis 27 Wohneinheiten bei Genossenschaften mit einer durchschnittlichen Gesamtwohnfläche von 1.070 bis 1.670 m². Daraus ergeben sich durchschnittliche Wohnflächen der einzelnen Mietwohneinheiten von 61 bis 68 m², der Mittelwert ist 63,6 m².

Alter der Wohnungen

Beim Alter der Häuser entsprechen die Ergebnisse der Befragung in etwa den Erwartungen vor der Befragung. So liegt das Medianalter der sanierten Wohnungen im Intervall von 1960 bis 1970. Dies bedeutet, dass vor allem Häuser, die 40 bis 50 Jahre alt sind, von den Eigentümern auf den energetisch neuesten Stand der Zeit gebracht wurden.

Wenn man nun bei der Betrachtung zwischen Selbstnutzern, privaten Kleinvermietern und Unternehmen unterscheidet, fällt auf, dass sich der Median der Objekte deutlich unterscheidet. Bei beiden Vermietergruppen wurden die Objekte überwiegend im Jahr 1961 errichtet, bei den Selbstnutzern dagegen im Jahr 1969. Grafik 9 verdeutlicht diese Unterschiede zwischen Vermietern und Selbstnutzern. Insgesamt sind die Objekte der Unternehmen jedoch noch etwas älter als diejenigen der Kleinvermieter.

¹⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt (2006), Bautätigkeit und Wohnungen, S. 38.



Quelle: KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Grafik 9: Baujahr der sanierten Wohnungen unterschieden nach Vermietern und Selbstnutzern

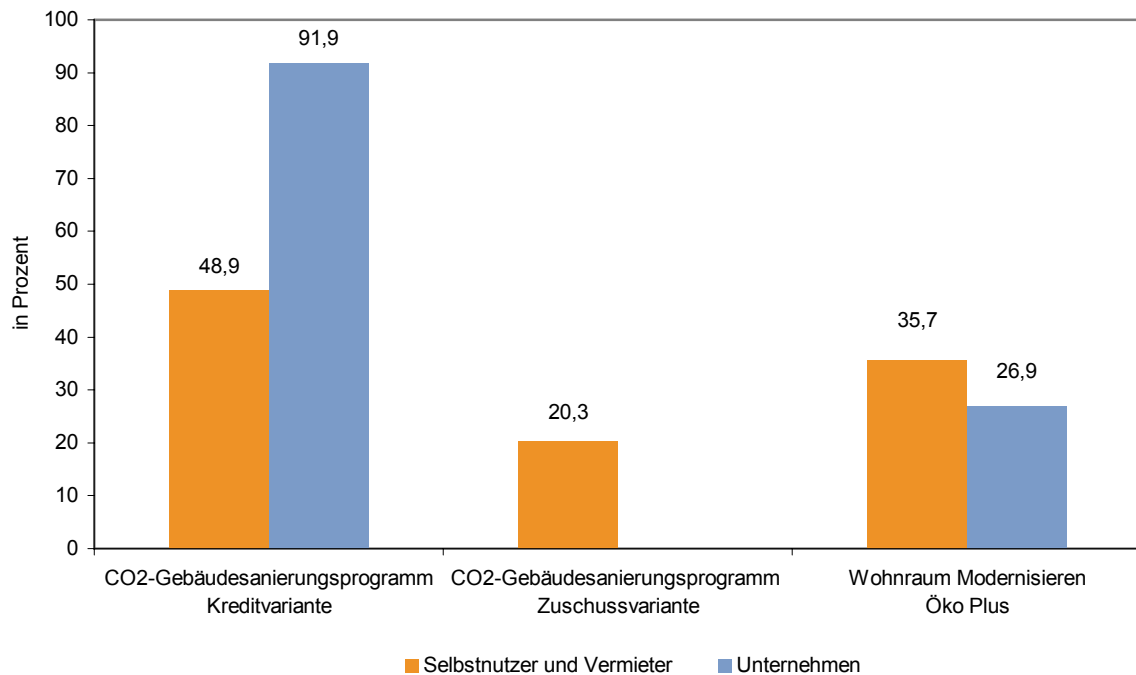
Dieses Ergebnis deutet an, dass Selbstnutzer im Vergleich zu Vermietern früher sanieren, um etwa Qualitätseinbußen zu verhindern. Dies könnte auch begründen, warum der Anteil der Selbstnutzer unter den Kunden der KfW Bankengruppe höher als im Gesamtmarkt ist.

4.2 Maßnahmen

Die KfW Bankengruppe bot im analysierten Zeitraum von 2006 bis März 2009 drei verschiedene Fördermöglichkeiten zur energetischen Sanierung des Wohngebäudebestandes an: das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm - Kreditvariante, das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm - Zuschussvariante und das Programm Wohnraum Modernisieren Öko-Plus.¹⁶ Grafik 10 veranschaulicht die Ergebnisse der Befragung. In der Stichprobe nahmen 48,9 Prozent der Privaten und 91,9 Prozent der Unternehmen die Kreditvariante des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms in Anspruch; über die Zuschussvariante wurden 20,3 Prozent der Pri-

¹⁶ Eine kombinierte Förderung durch das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und das Programm Wohnraum Modernisieren Öko Plus ist hierbei möglich, sodass sich die oben angegebenen Anteile jeweils auf mehr als 100 Prozent addieren.

vaten gefördert.¹⁷ Des Weiteren wählten 35,7 Prozent der Privaten das Programm Wohnraum Modernisieren Öko-Plus; bei den Unternehmen waren dies 26,9 Prozent.¹⁸



Quelle: KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Grafik 10: Anteil der genutzten KfW-Förderprogramme

Ebenso wie die Selbstnutzer und Vermieter wurden auch die Unternehmen gefragt, welche Maßnahmen sie speziell mit dem KfW-Förderprogramm durchführten. Demnach wurden sechs Maßnahmen bei allen Befragten am häufigsten umgesetzt: Wärmedämmung der Außenwände, Wärmedämmung des Daches bzw. der obersten Geschosdecke, Wärmedämmung der Kellerdecke bzw. des Fußbodens zum Keller / Erdreich, Erneuerung der Fenster, Einbau einer Solarstrom- oder thermischen Solaranlage und Erneuerung der Heizungsanlage oder Warmwasseraufbereitung. Bei den selbst genutzten und vermieteten Objekten werden diese energetischen Sanierungen jedoch je nach Alter der Wohnung in unterschiedlich starkem Maß durchgeführt. Bei Wohnungen, die vor 1970 erbaut wurden, wird verstärkt in die Dämmung der Außenwände, des Daches und der Kellerdecke investiert. Etwa 45 Prozent der Selbstnutzer und 70 Prozent der Vermieter gaben an, bei Wohnungen dieser Baualtersklasse entsprechende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt zu haben (vgl. Grafik 11).

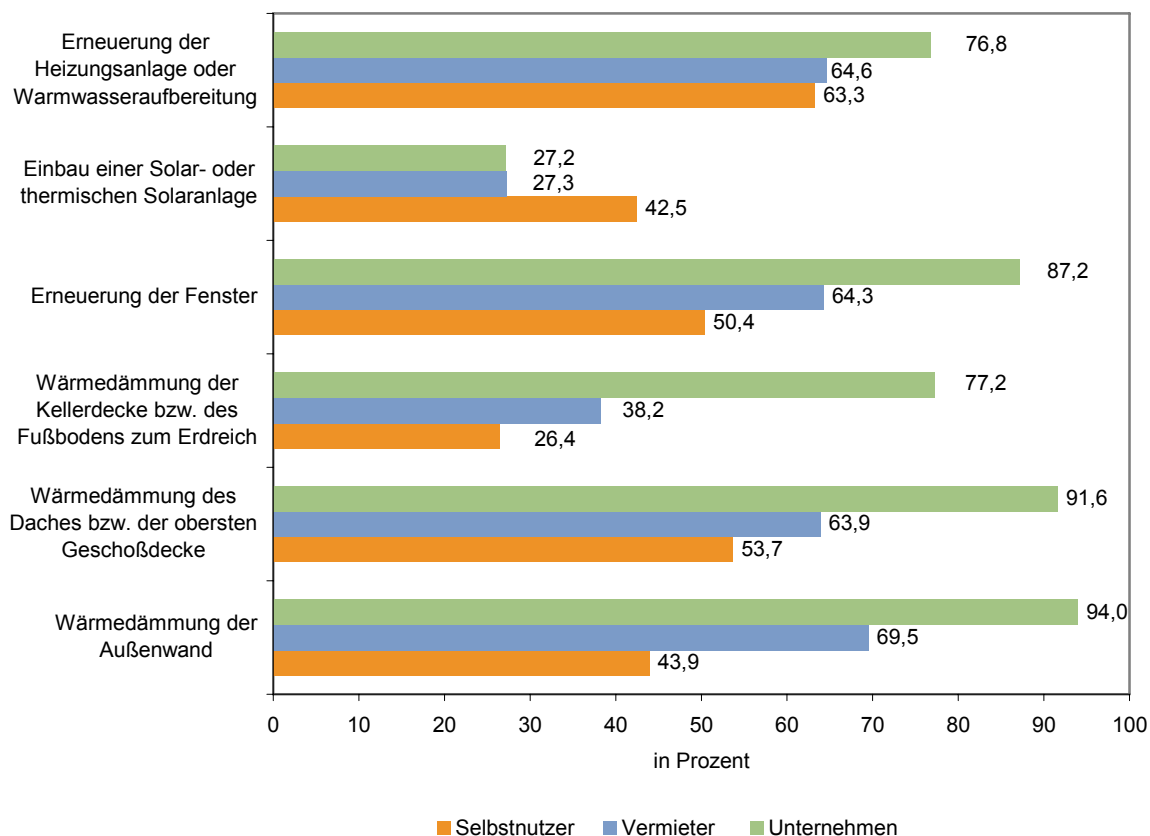
¹⁷ Dabei ist zu beachten, dass die Unternehmen hauptsächlich aus beihilferechtlichen Gründen die Zuschussförderung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms nicht in Anspruch nehmen können und in diesem Programm eine Förderung der Unternehmen lediglich über die Kreditvariante möglich ist.

¹⁸ Zum 01.04.2009 wurde die KfW-Programmstruktur im Bereich der Förderung des energetischen Bauens und Sanierens umgestaltet. Das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und das Programm Wohnraum Modernisieren Öko Plus wurden hierbei zu dem Programm Energieeffizient Sanieren zusammengefasst.

Ein weiterer wesentlicher Sanierungsschwerpunkt ist die Erneuerung der Fenster. Bei den Selbstnutzern wurde bei 50 Prozent, bei den privaten Vermietern bei rd. 65 Prozent und bei den Unternehmen sogar bei fast 90 Prozent der Objekte diese Maßnahme durchgeführt.

Rund 63 Prozent der privaten Selbstnutzer und Vermieter gaben an, die Heizungsanlage ausgetauscht zu haben. Bei den Unternehmen wurde diese Maßnahme bei 77 Prozent der Objekte durchgeführt. Diese Sanierungsmaßnahme hängt dabei nicht maßgeblich vom Alter des Objektes ab.

Der Einbau einer Solarstrom- oder thermischen Solaranlage wurde von Vermietern und Unternehmen mit ungefähr 27 Prozent eher seltener durchgeführt. Da die Erträge aus der Energiegewinnung unmittelbar den Selbstnutzern zugutekommen, ist es nicht überraschend, dass hier der entsprechende Anteil mit rd. 43 Prozent deutlich höher liegt.



Quelle: KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Grafik 11: Anteil der am häufigsten durchgeführten Maßnahmen

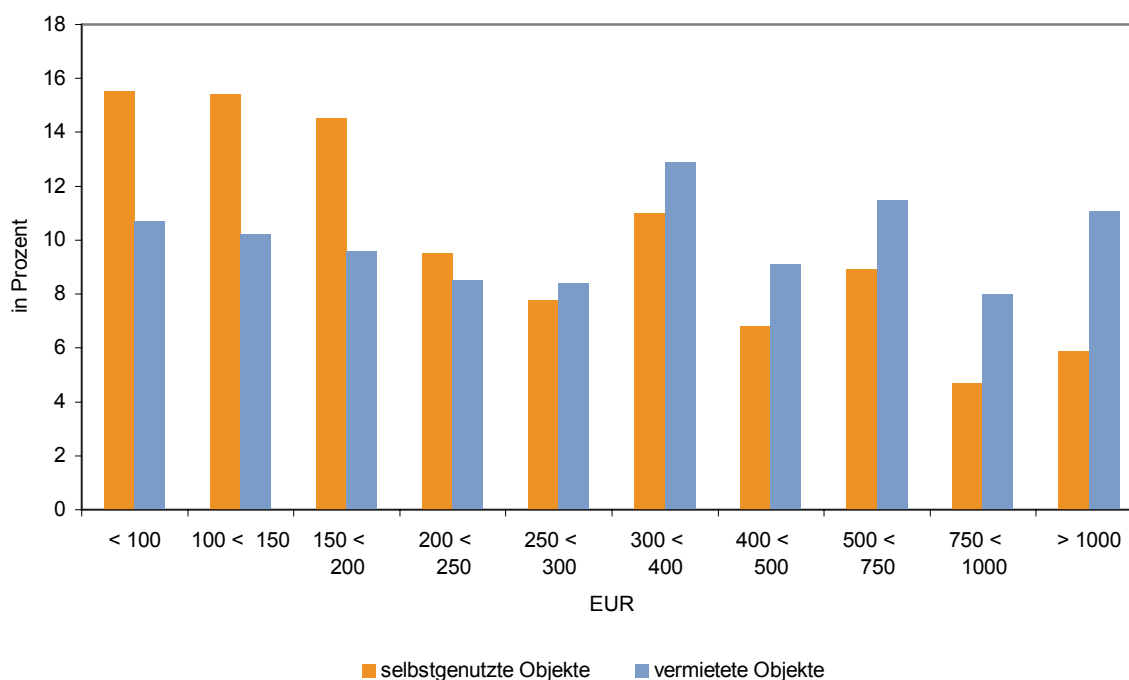
Weiterhin ergab die Befragung, dass die Unternehmen 86,6 Prozent der Objekte gesamt und nur 7,4 Prozent der Objekte teilweise sanierten. Bei sechs Prozent der Befragten ergaben die gemachten Angaben unklare Ergebnisse und konnten nicht eindeutig zugeordnet werden. Die hohe Quote der Gesamtsanierung ist dabei nicht überraschend. Denn die gebündel-

te Durchführung mehrerer aufeinander abgestimmter Maßnahmen ist allgemein die wirtschaftlich günstigste Alternative, da so die Fixkosten der Sanierung (bspw. Einsatz eines Baugerüsts) nur einmalig anfallen. Für den selbstnutzenden Eigentümer ist es am günstigsten, wenn Maßnahmen gebündelt werden können, da so der Wohnkomfort der Nutzer nur einmal beeinträchtigt wird.

4.3 Kosten

Bei den Kosten der Sanierung gibt es ein breites Spektrum an Ergebnissen. Der Median der Kosten bei den privaten Haushalten liegt bei 312 EUR pro Quadratmeter, wobei die beiden mittleren Quartile einen Bereich von 170 bis 583 EUR umfassen. Eine wesentliche Ursache für diese große Spannbreite ist in der Vielfältigkeit der Maßnahmen zu sehen. Vor allem ist davon auszugehen, dass viele Haushalte und Vermieter neben energetischen Maßnahmen noch weitere Maßnahmen durchgeführt haben. So sinkt der Median der Kosten auf 230 EUR pro Quadratmeter, wenn alle sonstigen Maßnahmen ausgeklammert werden. Auch die Spannbreite der beiden mittleren Quartile wird dann enger und umfasst nur noch Werte zwischen 129 und 375 EUR. Auffällig ist ferner, dass es abweichende Ergebnisse zwischen Vermietern und Selbstnutzern gibt. Wie in Grafik 12 zu sehen ist, geben die Selbstnutzer im Vergleich zu den Vermietern weniger Geld pro Quadratmeter für die energetische Sanierung aus. Im Durchschnitt geben Selbstnutzer rund 286 EUR pro Quadratmeter für die Sanierung aus, während Vermieter rund 393 EUR pro Quadratmeter oder gut 37 Prozent mehr als die Selbstnutzer investieren.

Anzunehmen wäre, dass sich der oben beschriebene Unterschied daraus ergibt, dass die Vermieter verstärkt die energetische Sanierung mit sowieso anstehenden sonstigen Sanierungsmaßnahmen verbinden. Die Auswertung der Daten der Befragung ergibt jedoch keine Hinweise darauf, denn 14,5 Prozent der Selbstnutzer und mit 18,4 Prozent nur wenig mehr der Vermieter gaben an, sonstige Maßnahmen bei den Sanierungen durchgeführt zu haben. Dieser geringe prozentuale Unterschied kann die deutlich höheren wohnflächenbezogenen Investitionskosten der Vermieter nicht erklären.



Beispiel: 10,7 Prozent der Befragten Vermieter gaben an, unter 100 EUR pro m² investiert zu haben

Quelle: KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Grafik 12: Sanierungsaufwendungen je Quadratmeter in Prozent der Befragten

Die Unternehmen haben mit 622 EUR wesentlich höhere Sanierungskosten pro Quadratmeter. Eine Unterscheidung zwischen den verschiedenen Arten von Unternehmen kann hier vernachlässigt werden, da es keine großen Abweichungen vom Durchschnitt gibt. Der hohe Durchschnitt ist auf die Art des Sanierungsprojekts zurückzuführen, denn 86,6 Prozent der Unternehmen haben eine Gesamtsanierung der Objekte durchgeführt, welche mit einem größeren Sanierungsetat einhergeht. 7,4 Prozent führten eine Teilflächensanierung der Objekte durch und 6,0 Prozent konnten nicht klar den beiden Kategorien zugeordnet werden. Vor allem aber haben 68 Prozent der Unternehmen auch sonstige Maßnahmen durchgeführt. Bereinigt man die Kosten um diese Position, sinkt der Median der Kosten auf 320 EUR pro Quadratmeter. Damit geben die Unternehmen allerdings für die energetische Sanierung immer noch durchschnittlich 90 EUR mehr pro Quadratmeter aus als die Privaten.

Insgesamt verdichtet sich damit das Bild, dass private Eigentümer zwar häufiger, aber dafür mit geringerem Mitteleinsatz sanieren, während Vermieter und vor allem Unternehmen seltener, dafür aber umfassender sanieren.

4.4 Mieten

In der Befragung wurde ebenfalls erfasst, ob und falls wie sich die Miethöhe durch die Sanierung verändert hat. Im Bürgerlichen Gesetzbuch ist geregelt, dass der Vermieter 11 Prozent

der Modernisierungskosten für bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken, auf die jährliche Miete umlegen kann.¹⁹ Dies gilt jedoch ausdrücklich nicht für Instandsetzungen, sodass in der Praxis stets zwischen Modernisierungen und Instandsetzungen unterschieden werden muss. Um den Fragebogen einfach zu halten, wurde hier jedoch nur die Miete vor und die Miete nach der Sanierung abgefragt.

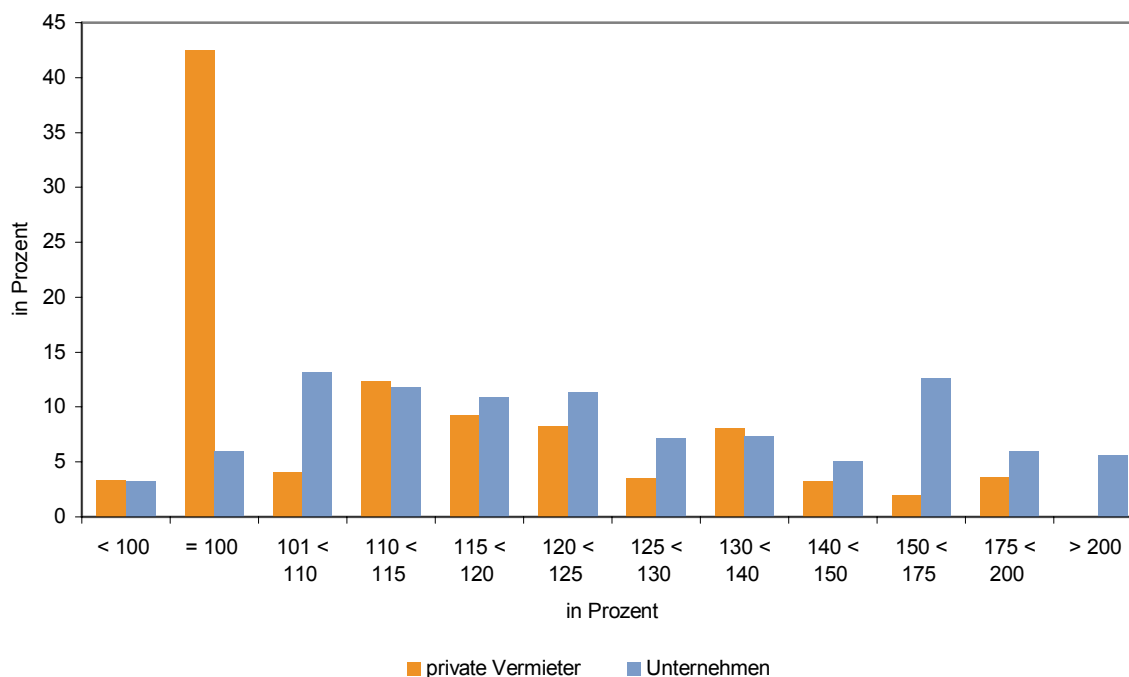
Zusammenhang Mieterhöhung / Eigentümer

Private Vermieter erhöhten die Miete der sanierten Objekte im Durchschnitt um 10 Prozent, während die durchschnittliche Mieterhöhung der Unternehmen 27 Prozent beträgt und somit 17 Prozentpunkte höher als bei den privaten Vermietern ist. Private Unternehmen und öffentlich / kommunale Einrichtungen erhöhten dabei die Miete um durchschnittlich 32 Prozent, während Genossenschaften und sonstige Einrichtungen die Miete lediglich um 23 Prozent erhöhten. Der große Unterschied zwischen privaten Vermietern und Unternehmen lässt sich zum Teil auf die höheren Sanierungskosten zurückführen. Allerdings liegen die Mietsteigerungen der Unternehmen auch dann höher, wenn nur Fälle betrachtet werden, bei denen die Sanierungskosten pro Quadratmeter zwischen 300 und 500 EUR liegen. Der Median der Mietsteigerungen liegt dann bei den Unternehmen bei 18 Prozent, bei den privaten Vermietern dagegen bei nur 2,5 Prozent.

Ursächlich für diesen Unterschied könnten rechtliche Unsicherheiten und schwierige Marktbedingungen sein. So gaben 17,9 Prozent der befragten privaten Vermieter an, dass eine Mieterhöhung nicht durchsetzbar war. Dementsprechend wünschen sich 41 Prozent der privaten Vermieter sowie rd. 46 Prozent der Unternehmen mehr rechtliche Möglichkeiten, Sanierungskosten auf die Kaltmiete umzulegen.²⁰

¹⁹ Vgl. Bürgerliches Gesetzbuch, § 559 Mieterhöhung bei Modernisierung, Absatz 1.

²⁰ Allerdings haben Mietrechtsänderungen insgesamt keine hohe Priorität, vgl. Kapitel 6.



Quelle: KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Grafik 13: Prozentuale Verteilung der Mietsteigerungen nach der Sanierung

Eine detaillierte Übersicht der prozentualen Mietsteigerungen nach der Sanierung zeigt Grafik 13. Bemerkenswert sind insbesondere die rd. 46 Prozent der privaten Vermieter, die die Miete auch nach der Sanierung auf dem gleichen Niveau hielten oder diese sogar reduzierten; im Gegensatz dazu war dies bei nur rd. neun Prozent der Unternehmen der Fall.

Zusammenhang Mieterhöhung / Alter der Wohnung

Es ist festzustellen, dass das Baualter der Wohnung einen Einfluss auf die prozentuale Mieterhöhung hat. So gab es bei Wohnungen, die vor 1950 erbaut wurden, im Durchschnitt Mieterhöhungen von rd. 13 Prozent, bei Wohnungen mit Baujahr zwischen 1950 und 1970 Mietanhebungen um rd. 11 Prozent und bei Wohnungen neueren Baujahrs als 1970 wurde die Miete um rd. sechs Prozent erhöht. Diese Unterschiede sind vor allem darauf zurückzuführen, dass die Sanierungsaufwendungen für ältere Wohnungen größer sind als die für jüngere Wohnungen.

Kasten 2: Die wichtigsten Ergebnisse des 4. Kapitels

Im Durchschnitt sanierte ein privater Vermieter 2,2 und ein Wohnungsunternehmen 57,7 Wohnungen.

Die sanierten Objekte der Selbstnutzer haben mit 164 m² eine 39 Prozent größere Durchschnittsfläche als die Durchschnittsfläche der Eigentümerwohneinheiten in Gesamtdeutschland.

Der Durchschnitt der Wohnfläche der sanierten Mietobjekte beträgt 84,2 m² und ist damit 19 Prozent größer als der Wohnflächendurchschnitt von Mietwohneinheiten in Gesamtdeutschland.

Die durchschnittlich sanierte Wohnfläche pro Wohneinheit der Unternehmen beträgt 63,6 m².

Sanierungen lohnen sich anscheinend vor allem bei größeren Wohnungen, da die Sanierungsaufwendungen pro Quadratmeter geringer sind.

Das Medianalter des sanierten Hauses liegt im Intervall von 1960 bis 1970. Der Median bei privaten vermieteten Objekten ist um acht Jahre kleiner, als bei selbst genutzten Objekten. Dies unterstreicht die These, dass Selbstnutzer den Modernisierungszyklus nicht gerne hinauszögern.

48,9 Prozent der Privaten und 91,9 Prozent der Unternehmen wurden durch die Kreditvariante des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms gefördert; 20,3 Prozent der Privaten erhielten eine Förderung durch die Zuschussvariante dieses Programms. Das Programm Wohnraum Modernisieren Öko Plus haben 20,3 Prozent der Privaten und 26,9 Prozent der Unternehmen in Anspruch genommen.

Dämmung, Erneuerung der Fenster, Installation von Solaranlagen und Erneuerung der Heizungsanlagen sind die am häufigsten durchgeführten Maßnahmen der Befragten. Ältere Wohnungen wurden vor allem mit einer neuen Dämmung versehen.

Die Installation von Solaranlagen wurde vor allem von Selbstnutzern durchgeführt.

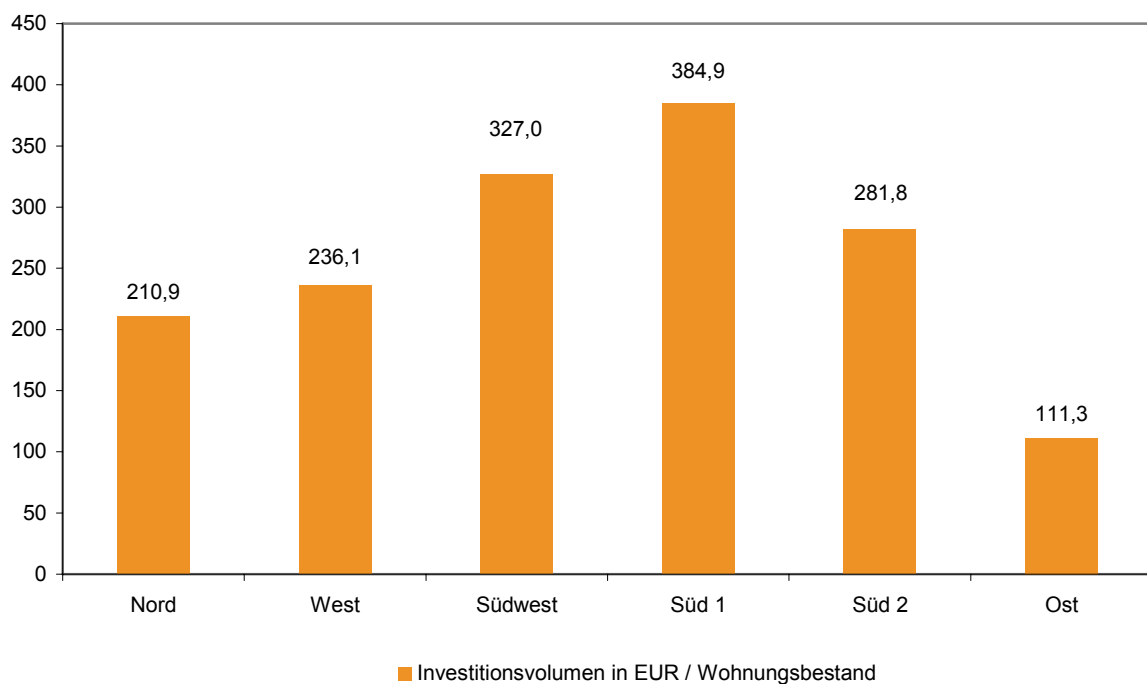
Im Durchschnitt gaben Selbstnutzer rund 286 EUR pro Quadratmeter für die Sanierung aus, während Vermieter rund 393 EUR investierten. Bei den Unternehmen liegt der Durchschnitt bei 622 EUR. Auch wenn nicht energetische Maßnahmen ausgeklammert werden, investieren Vermieter mehr als Selbstnutzer.

Die Mieten der Wohnungen der privaten Vermieter stiegen nach der Sanierung im Durchschnitt um 10 Prozent, die Wohnungsunternehmen erhöhten hingegen die Mieten um durchschnittlich 27 Prozent.

5 Regionale Verteilung der Sanierungen

In einem weiteren Schritt der Analyse wird die regionale Verteilung der Sanierungsaktivität untersucht. Hierzu stehen neben den Daten aus der Befragung auch Gesamtdaten der KfW Bankengruppe zu den Investitionsvolumina für 116 kreisfreie Städte zur Verfügung. Auf dieser Basis lassen sich weiter gehende Analysen durchführen, beispielsweise im Hinblick auf den Zusammenhang von Miethöhe und Sanierungsaktivität. Für diese Analysen wurde auf die Datenbank RIWIS zurückgegriffen.²¹

Um einen ersten Überblick über die regionale Verteilung der Sanierungen zu bekommen, ist in Grafik 14 das gesamte Investitionsvolumen pro Wohnung in kreisfreien Städten im Zeitraum von 2006 bis 2008 dargestellt. Auffällig ist dabei vor allem das niedrige Investitionsvolumen im Osten, während im Süden und Westen weitaus höhere Investitionsvolumina festzustellen sind. Allerdings sind auch die Unterschiede zwischen den nördlichen und den südlichen Regionen auffällig.



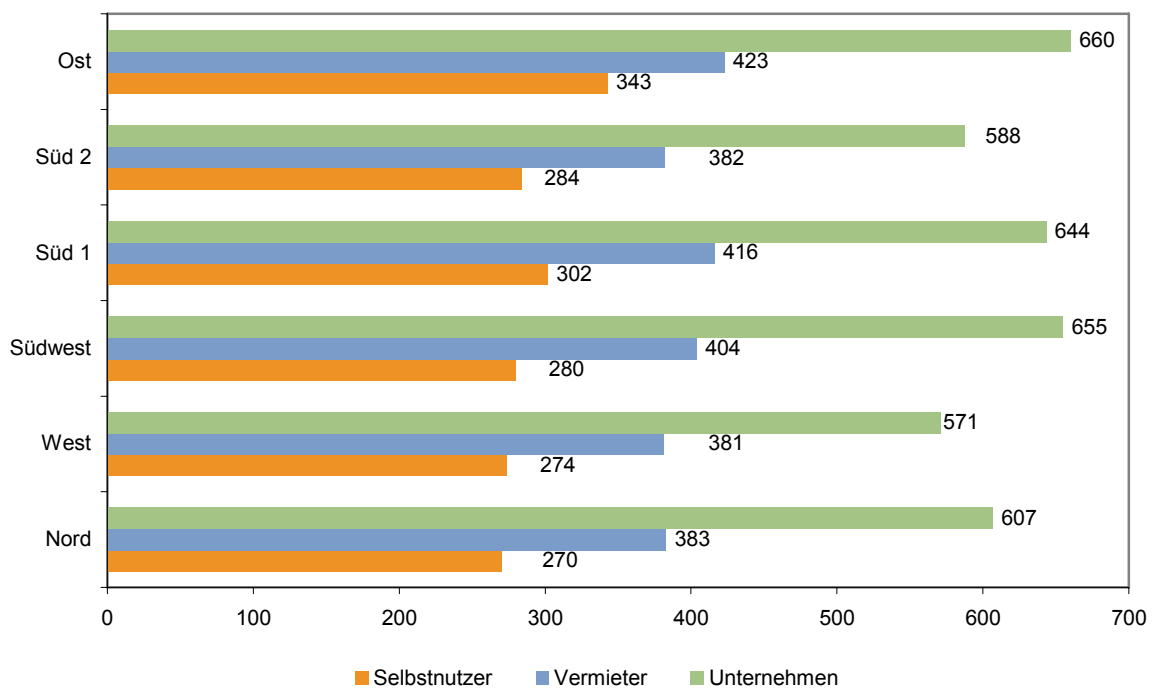
Quelle: RIWIS

Grafik 14: Investitionsvolumen pro Wohnung in kreisfreien Städten von 2006 bis 2008

²¹ Vgl: RIWIS (Regionales Immobilien-Wirtschaftliches Informations System), <http://www.riwis.de/>.

Zusammenhang Regionen / Sanierungsaufwendungen

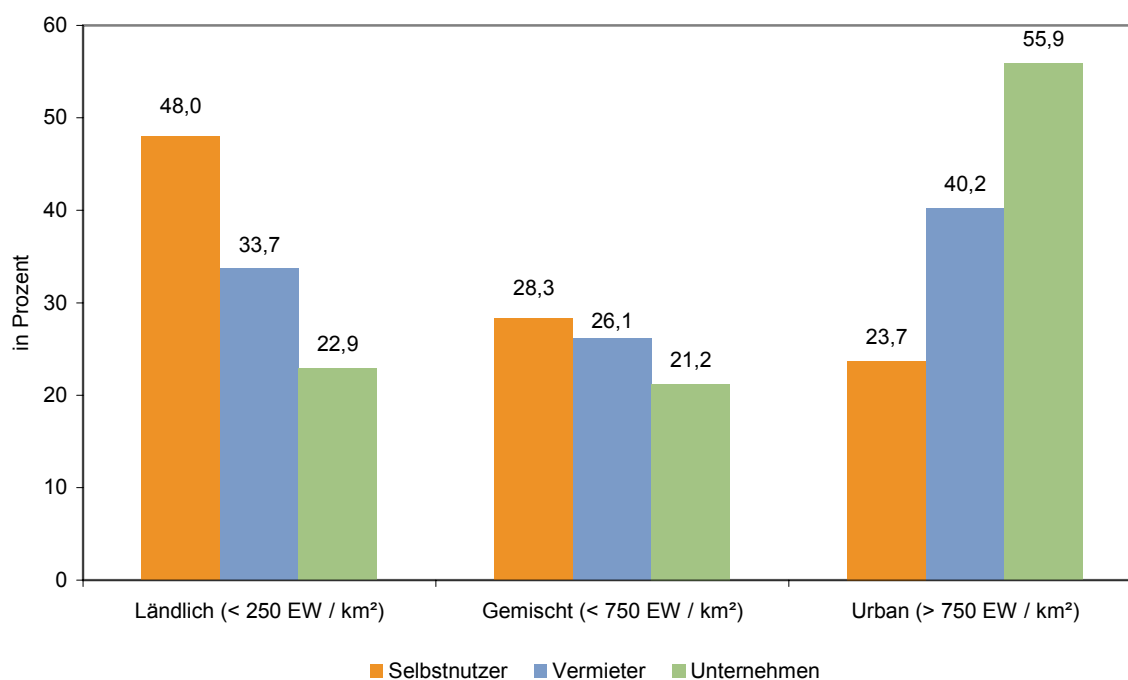
Ein etwas anderes Bild ergibt sich, wenn die Sanierungsaufwendungen nicht auf die Gesamtzahl der Wohnungen sondern nur auf die sanierten Wohnungen bezogen werden. Diese Werte lassen sich auf Basis der Befragung ermitteln. Wie Grafik 15 zeigt, sind bei allen Gruppen (Selbstnutzer, private Vermieter, Unternehmen) die Sanierungsaufwendungen je Quadratmeter im Osten am höchsten. Die Unterschiede zwischen den Regionen sind bei dieser Betrachtung insgesamt jedoch geringer.



Quelle: KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Grafik 15: Sanierungsaufwendungen je Quadratmeter in EUR nach Regionen und Investor

Zurückzuführen ist die niedrigere Investitionstätigkeit in Ostdeutschland auf die besondere Situation nach der Wiedervereinigung. In den 1990er-Jahren wurde bereits intensiv in die Erneuerung des Wohnungsbestandes investiert, sodass sich viele Wohnungen in einem relativ guten Zustand befinden. Die Wohnungen, die nun mit dem KfW-Programm saniert wurden, sind im Vergleich zu den alten Bundesländern älter. Das Durchschnittsalter der im Osten sanierten Wohnungen der Vermieter ist 1906 (Gesamtdurchschnitt 1947), das der Selbstnutzer 1938 (1959) und das der Unternehmen 1951 (1957). Damit könnten die hohen Sanierungsaufwendungen pro Quadratmeter begründet sein.

Stadt- / Landvergleich

Quelle: KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Grafik 16: Räumliche Verteilung der sanierten Objekte nach ländlichen, gemischten und urbanen Gegenden

Unterschieden wurde auch, ob sich die sanierten Gebäude eher in ländlichen oder in urbanen Regionen befinden. Als ländlicher Raum gelten hier Gemeinden mit weniger als 250 Einwohnern pro Quadratkilometer, als urban bzw. städtisch dagegen eine Gemeinde mit mehr als 750 Einwohnern pro Quadratkilometer.

Der Großteil der sanierten Objekte der Selbstnutzer findet sich, wie Grafik 16 zeigt, in ländlichen Regionen, während bei den Unternehmen die Objekte vornehmlich in urbanen Räumen zu finden sind. Dies entspricht den allgemeinen Erwartungen. Bei den privaten Vermietern ergibt sich insgesamt ein sehr ausgewogenes Bild – mit einem leichten Überhang städtischer Räume. Das Übergewicht urbaner Räume bei den Unternehmen erklärt auch teilweise die entsprechend höheren Mietsteigerungen. Zudem zeigen auch die Ergebnisse für die privaten Vermieter, dass der Großteil der Mieterhöhungen von mehr als 15 Prozent im urbanen Raum vorgenommen wurde.

Die Ergebnisse könnten im Umkehrschluss bedeuten, dass es unter Wirtschaftlichkeitsaspekten rentabler ist, dort zu sanieren, wo die Wohnungsmieten und Kaufpreise von Einfamilienhäusern durchschnittlich höher sind – also primär im urbanen Raum. Diese Vermutung wird durch die Ergebnisse einer Regressionsanalyse unterstützt. Als Rohdaten dienten die Daten für 116 kreisfreie Städte der RIWIS-Datenbank mit den oben bereits erwähnten aus-

gewählten relevanten Variablen. Die Regressionsanalyse zeigt, dass das Investitionsvolumen, bezogen auf den Wohnungsbestand, positiv von den Wohnungsmieten (Erstbezug) abhängt. Steigen die Mieten um ein Prozent, steigt das Investitionsvolumen um 1,8 Prozent. Auf der anderen Seite zeigt sich jedoch auch eine negative Korrelation zwischen dem Investitionsvolumen und dem regionalen Bruttoinlandsprodukt. Bei einem Prozent Wirtschaftswachstum sinkt das Investitionsvolumen um knapp 0,4 Prozent. Investitionen scheinen sich daher vor allem dort zu lohnen, wo die Immobilien im Vergleich zur Wirtschaftskraft besonders hoch bewertet sind. Die ausführlichen Ergebnisse befinden sich im Anhang 2.

Geprüft wurde weiterhin, ob es einen Zusammenhang zwischen den Leerstandsquoten und der Sanierungsaktivität gibt. Ein solcher Zusammenhang konnte jedoch nicht belegt werden.

Kasten 3: Die wichtigsten Ergebnisse des 5. Kapitels

Auffällig ist das niedrige absolute Investitionsvolumen in Ostdeutschland, jedoch bei besonders hohen Investitionen je sanierter Wohnung.

Dies dürfte sich primär durch die starke Sanierungsaktivität nach der Wiedervereinigung erklären. Darüber hinaus wurden in Ostdeutschland besonders alte Wohnungen saniert.

Regional unterschiedlich hohe Sanierungsaktivitäten: Selbstnutzer investierten vermehrt in ländlichen Gegenden, Unternehmen eher in urbanen Gegenden.

In urbanen Gegenden, wo das Mietniveau höher ist, wird verstärkt investiert. Dies zeigt auch das Ergebnis einer Regressionsanalyse.

6 Einstellung zur Sanierung

In einem letzten Frageblock wurden die Haushalte und Unternehmen gebeten, die wesentlichen Gründen für die durchgeführten Sanierungen zu nennen. Außerdem wurden sie gefragt, welche Maßnahmen ihnen die Entscheidung für eine Sanierung noch leichter machen würden. Diese Ergebnisse haben damit eine unmittelbare Bedeutung für die Gestaltung von Anreizprogrammen.

6.1 Motivation zur Sanierung

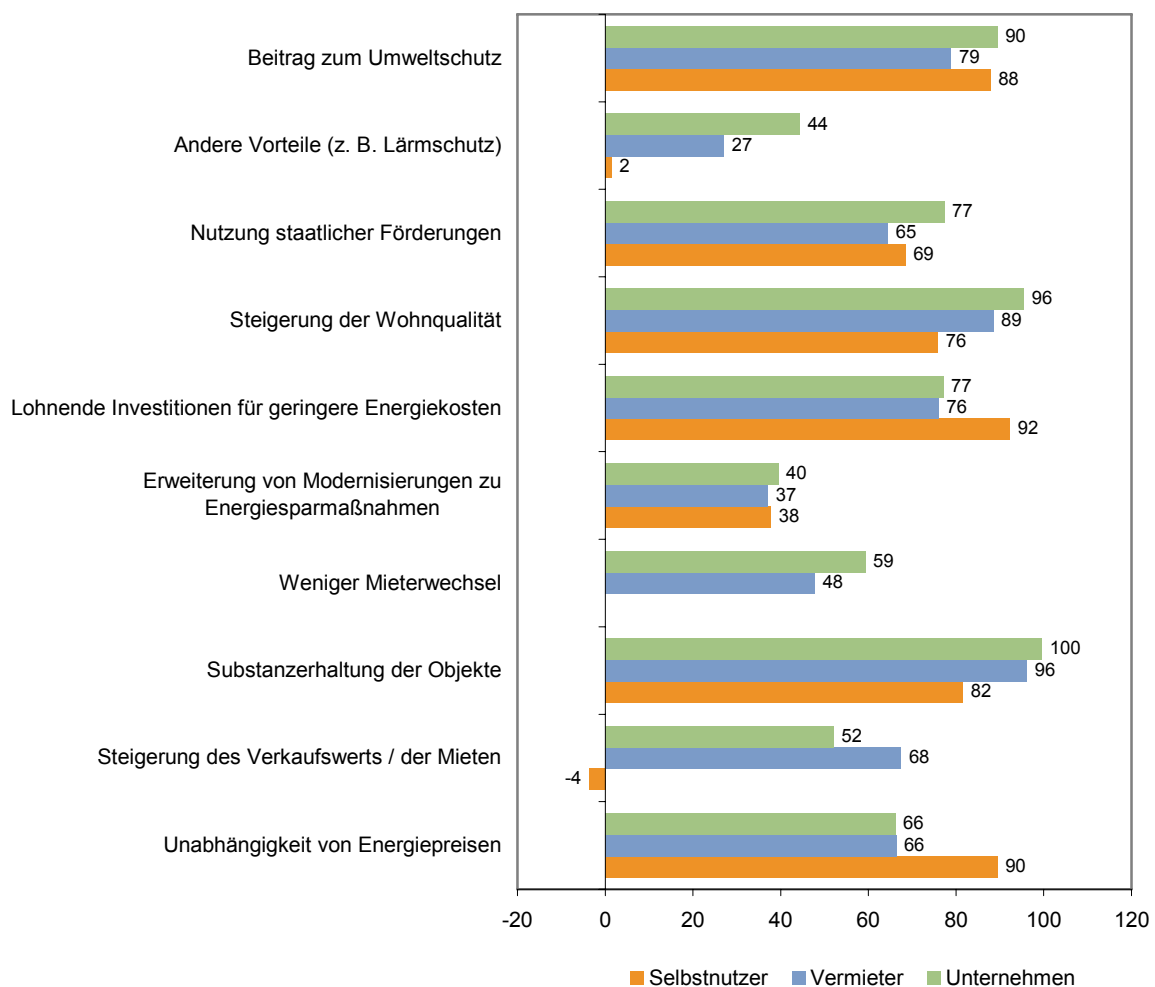
Zunächst wurden die Befragten gebeten, Angaben hinsichtlich ihrer Motive für die energetische Sanierung zu machen. Dabei konnten die Befragten bei elf vorgegebenen Motiven²² jeweils angeben, welche Aspekte ihnen „sehr wichtig“, „(eher) wichtig“, „weder / noch“, „(eher) unwichtig“ und „völlig unwichtig“ waren. Um die Darstellung im Folgenden zu vereinfachen, wird jeweils auf den Saldo der positiven Antworten („sehr wichtig“ und „eher wichtig“) und negativen Antworten („unwichtig“ und „völlig unwichtig“) abgestellt.

Die wichtigsten Gründe der privaten Haushalte für die energetische Sanierung mit jeweils Salden von mehr als 80 Punkten sind die Unabhängigkeit von Energiepreisen, die Substanzerhaltung der Objekte, die Möglichkeit, Energiekosten einzusparen und der Beitrag zum Umweltschutz. Dabei gibt es nur geringe Unterschiede zwischen Vermietern und Selbstnutzern, wie Grafik 17 verdeutlicht. Größere Abweichungen gibt es lediglich bei der Unabhängigkeit von Energiepreisen, die von den Vermietern als deutlich weniger wichtig eingestuft wird. Dies könnte die Ansicht der Mieter zu diesem Argument reflektieren, denen aufgrund kürzerer Planungshorizonte die langfristige Absicherung gegenüber steigenden Preisen weniger wichtig ist. Besonders wichtig ist den privaten Vermietern hingegen die Substanzerhaltung der Gebäude. Hier liegt der Saldo bei über 96 Punkten. Weniger wichtig sind dagegen Aspekte wie Steigerung des Verkaufswerts oder Realisierung anderer Vorteile, wie etwa Lärmschutz. Auch die Nutzung staatlicher Förderungen spielte den Angaben der Befragten zufolge überraschenderweise eher eine untergeordnete Rolle.

Ein ähnliches Bild ergibt sich für die Unternehmen. Für diese sind die entscheidenden Motive die Substanzerhaltung der Gebäude (rd. 100 Punkte), die Steigerung der Wohnqualität

²² Dazu gehören: Mehr Unabhängigkeit von den Preisen für Gas, Öl und / oder Strom; Steigerung des Verkaufswerts / der Mieten; langfristige Substanzerhaltung der Objekte; weniger Mieterwechsel; Verhinderung von Leerständen; Modernisierungsmaßnahmen ließen sich mit wenig Mehrkosten zu Energiesparmaßnahmen erweitern; Investitionen lohnen sich langfristig wegen geringerer Energiekosten; merkliche Steigerung der Wohnqualität; Nutzung staatlicher Förderungen; andere Vorteile wie Lärmschutz, Frischluftfilter, Schimmelbekämpfung; Beitrag zum Umweltschutz, z. B. durch CO₂-Einsparung.

(rd. 96 Punkte) und der Beitrag zum Umweltschutz (rd. 90 Punkte). Hierbei sind auch keine großen Unterschiede zwischen den Unternehmensarten festzustellen. Auffällige Unterschiede gibt es nur bei zwei Antwortmöglichkeiten. So beträgt der Saldo aus positiven und negativen Antworten bei dem Aspekt „Steigerung des Verkaufswerts“ bei den privaten Unternehmen rd. 74 Punkte. Bei den Genossenschaften und öffentlichen Unternehmen liegt der entsprechende Wert hingegen unter 50 Punkten. Auf der anderen Seite ist die Nutzung staatlicher Förderungen für die privaten Unternehmen (rd. 66 Punkte) dagegen deutlich weniger wichtig als für Genossenschaften (rd. 85 Punkte) und öffentliche Unternehmen (83 Punkte).



Quelle: KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Grafik 17: Motivation zur energetischen Sanierung: Saldo der positiven und negativen Antworten

6.2 Bewertung von Attraktivierungsangeboten

Gefragt wurde auch nach Anreizen und Voraussetzungen, die die Entscheidung für eine energetische Sanierung erleichtern könnten. Sowohl private Haushalte als auch Unternehmen sehen in höheren Förderungen und vor allem in der steuerlichen Berücksichtigung der

Sanierungskosten die wichtigsten Attraktivierungsangebote. Für 77,4 Prozent der privaten Haushalte und 69,9 Prozent der privaten Unternehmen stellen steuerliche Abzugsmöglichkeiten einen größeren Anreiz für energetische Sanierungen dar. Lediglich für Genossenschaften und öffentliche Unternehmen stellt dies – aufgrund anderer steuerlicher Rahmenbedingungen – keinen Anreiz dar. Für höhere Förderungen sprachen sich über alle Gruppen hinweg über 60 Prozent der Befragten aus. Deutlich geringer fällt die Zustimmung für andere Anreize, wie etwa Mietrechtsänderungen, aus. Nur für 41 Prozent der privaten Vermieter und 46,1 Prozent der Unternehmen stellen mehr rechtliche Möglichkeiten, die Sanierungskosten auf die Mieter umzulegen, einen Anreiz für Investitionen in diesem Bereich dar. Bei der Antwortmöglichkeit „Weniger Einspruchsmöglichkeiten vonseiten der Mieter“ liegt die Zustimmungquote bei den Unternehmen bei 33,1 Prozent, bei den privaten Vermietern sogar nur bei 25,9 Prozent. Dies in Kombination mit den tatsächlich durchgeführten Mieterhöhungen legt nahe, dass in vielen Regionen die Marktlage den Erhöhungsspielraum soweit beschränkt, dass der bisherige gesetzliche Rahmen gar nicht genutzt werden kann. Schließlich wünschen sich 45,4 Prozent der privaten Haushalte bessere Informationen über architektonische und technische Möglichkeiten.

Aufschlussreich sind darüber hinaus die freien Antworten, die gegeben wurden. So wird von mehr als 150 Personen die Informationspolitik kritisiert. Gefordert wird demnach unter anderem eine bessere Informationen und Unterstützung durch die Hausbanken, eine bessere Beratung bzw. qualifiziertere Berater vor Ort, Musterkalkulationen zur Rendite aber auch eine intensivere Beratung bzw. Öffentlichkeitsarbeit der KfW Bankengruppe. Des Weiteren werden allgemein weniger Bürokratie und weniger Auflagen gewünscht.

Kasten 4: Die wichtigsten Ergebnisse des 6. Kapitels

Für die privaten Haushalte sind die Unabhängigkeit von Energiepreisen, die Substanzerhaltung der Objekte, die Möglichkeit, Energiekosten einzusparen und der Beitrag zum Umweltschutz die wichtigsten Motive für die energetische Sanierung.

Bei den Unternehmen rangieren dagegen die Substanzerhaltung der Gebäude, die Steigerung der Wohnqualität und der Beitrag zum Umweltschutz ganz oben.

Die Steigerung des Verkaufswerts sowie die Mitnahme von staatlichen Förderungen spielen bei den Befragten hingegen eine geringere Rolle.

Dennoch werden staatliche Förderungen und vor allem steuerliche Absetzungsmöglichkeiten als wesentliche Anreize für weiter gehende energetische Sanierungen genannt.

Sowohl für private Vermieter als auch Unternehmen haben Änderungen im Mietrecht keine hohe Priorität.

7 Fazit

Die Untersuchung bietet eine Reihe von aufschlussreichen Informationen zur energetischen Sanierung und widerlegt auch so manche gängige These. So zeigt sich etwa, dass das Alter der Eigentümer nicht per se ein Hinderungsgrund für Sanierungen darstellt. Allerdings deutet die geringe Repräsentanz älterer Eigentümer an, dass speziell für diese Gruppe eine Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen schwierig ist oder dass entsprechende Sanierungsmaßnahmen aus Sicht dieser Personen nicht mehr lohnend sind. Weiterhin legen die Ergebnisse nahe, dass Mietrechtsänderungen bei den Vermietergruppen keine höchste Priorität genießen. Stattdessen wird eher auf weitere Förderungen, auch über das Steuersystem, gesetzt. Bei der Realisierung von Mieterhöhungen für sanierte Objekte zeigen die Befragungsergebnisse größere Unterschiede zwischen privaten Vermietern und Wohnungsunternehmen. Private Vermieter erhöhten die Miete der sanierten Objekte im Durchschnitt um 10 Prozent, während die durchschnittliche Mieterhöhung der Unternehmen 27 Prozent beträgt. Trotz teilweise hoher Kosten werden die Mieten in vielen Fällen dabei nur moderat angepasst. So erhöhen zum Beispiel rd. 46 Prozent der privaten Vermieter die Mieten nach einer energetischen Sanierung nicht – wahrscheinlich weil sich eine Mieterhöhung auf vielen lokalen Mietmärkten nicht durchsetzen lässt.

Auch in Bezug auf das Unternehmensverhalten gibt die Umfrage neue Einblicke. So sanieren private Unternehmen durchschnittlich seltener, dafür aber umfassender als öffentliche oder genossenschaftliche Unternehmen. Auffällig ist ferner, dass die Unternehmen durchschnittlich deutlich mehr pro Quadratmeter Wohnfläche als die privaten Haushalte investieren.

Alles in allem bietet die Untersuchung vielfältige und vor allem neue Einblicke in die energetische Sanierung. Damit wird es für Politik und Interessensvertreter leichter, fundierte Positionen und Konzepte für die Klimaschutzpolitik bezüglich des Wohngebäudebestands zu entwickeln. Auch für die KfW Bankengruppe sind die Ergebnisse dieser Untersuchung wichtig, da sie ihre Programme auf der Grundlage der Befragungsergebnisse kundengerecht weiterentwickeln kann.

Literatur

- Bardt, H., Demary, M. und M. Voigtländer (2008), Immobilien und Klimaschutz – Potenziale und Hemmnisse, Köln, in: IW Trends, Nr. 2/2008, S. 27–40.
- Bürgerliches Gesetzbuch (2010).
- Demary, M., Gans, P., Meng, R., Schmitz-Veltin, A., Voigtländer, M. und P. Westerheide (2009), Wirtschaftsfaktor Immobilien: Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive, Zeitschrift für Immobilienökonomie, Sonderausgabe 2009.
- GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (2009), Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2009 / 2010, Berlin, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW.
- RIWIS (Regionales Immobilien-Wirtschaftliches Informations System), <http://www.riwis.de/>, [Stand: 2010-04-27].
- Statistisches Bundesamt (2003), Wirtschaftsrechnungen, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, Fachserie 15, Heft 4, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2008), Bautätigkeit und Wohnungen, Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte, Fachserie 5 / Reihe 1, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2009), Bildungsstand der Bevölkerung, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2010), Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Bevölkerungsfortschreibung 2008, Fachserie 1, Reihe 1.3, Wiesbaden.
- Voigtländer, M. (2007), Wohnprivatisierung: Was bewegt Eigentümer und Mieter?, Köln, Gutachten für den Zentralen Immobilienausschuss.

Anhang

Tabelle A1: Regionale Aufteilung der Bundesländer

Region	Bundesland
Nord	Hamburg, Bremen, Schleswig-Holstein, Niedersachsen
West	Nordrhein-Westfalen
Südwest	Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland
Süd 1	Baden-Württemberg
Süd 2	Bayern
Ost	Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen

Quelle: KfW / IW Köln, Wohngebäudesanierer-Befragung 2010

Tabelle A2: Ergebnisse der Regressionsanalyse

Unabhängige Variable: Investitionsvolumen / Wohnungsbestand		
Variable	Koeffizient	Standardabweichung
Wohnungsmieten (Erstbezug)	1,82030	3,613
Lokales BIP	-0,38820	-4,212
Konstante	9,46931	1,48665
Erläuterung: alle Variablen wurden logarithmiert. Die Koeffizienten sind jeweils auf dem 1-Prozent-Niveau signifikant.		

1. Welches KfW-Förderprogramm haben Sie genutzt?

CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm	1	CO ₂ -Gebäudesanierung Zuschussvariante	2	Wohnraum Modernisieren Öko-Plus	3
--	---	---	---	------------------------------------	---

2. Haben Sie als Selbstnutzer oder als Vermieter Sanierungen durchgeführt?

Selbstnutzer (weiter mit Frage 3)	1	Vermieter (weiter mit Frage 4)	2	Sowohl als auch (weiter mit Frage 3)	3
--------------------------------------	---	-----------------------------------	---	---	---

3. **Für Selbstnutzer:** Bitte machen Sie Angaben zu Ihrem Eigenheim und den Kosten der Sanierung.

	Einfamilienhaus Doppelhaus Reihenhaus	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit ...		
		3-6 Wohnungen	7-12 Wohnungen	13+ Wohnungen
Wohnfläche in m ²				
Baujahr				
Sanierungskosten in EUR				
Jahr der Sanierung				
PLZ am Ort des Objekts				

Falls Sie ausschließlich als Selbstnutzer Sanierungsmaßnahmen durchgeführt haben, weiter mit Frage 7

4. **Für Vermieter:** Wie viele Wohnungen haben Sie von 2006 bis 2009 mit Fördermitteln der KfW sanieren lassen?

Anzahl der Wohnungen	
----------------------	--

5. **Für Vermieter:** Bitte machen Sie nun Angaben zu Ihren sanierten Wohnungen. Sofern Sie mehr als fünf Wohnungen saniert haben, machen Sie bitte Angaben zu den letzten fünf sanierten Wohnungen.

	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
Anzahl Wohnungen im Gebäude					
Wohnfläche in m ²					
Baujahr					
Sanierungskosten in EUR					
Monatsmiete ohne Nebenkosten <u>nach</u> Sanierung in EUR					
Monatsmiete ohne Nebenkosten <u>vor</u> Sanierung in EUR					
Jahr der Sanierung					
PLZ am Ort des Objekts					

6. **Für Vermieter:** Stellen Sie fest oder erwarten Sie, dass sich die Vermietbarkeit der sanierten Wohnungen verändert (hat)?

Wird erleichtert, weil ... (Bitte kurz schildern)	1	Wird erschwert, weil ... (Bitte kurz schildern)	2
---	---	---	---

7. **Wieder an alle:** Welche der folgenden Sanierungsmaßnahmen wurden ausgeführt?
(**Mehrfachnennungen je Spalte und Zeile möglich**)

	Eigenheim	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5
Wärmedämmung der Außenwände	01	11	21	31	41	51
Wärmedämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke	02	12	22	32	42	52
Wärmedämmung der Kellerdecke bzw. des Fußbodens zum Keller / Erdreich	03	13	23	33	43	53
Erneuerung der Fenster	04	14	24	34	44	54
Einbau einer Lüftungsanlage	05	15	25	35	45	55
Einbau einer Solarstrom- oder thermischen Solaranlage (Photovoltaik / Solarwärme)	06	16	26	36	46	56
Erneuerung der Heizungsanlage oder Warmwasseraufbereitung	07	17	27	37	47	57
Sanierung auf Neubau-Niveau nach Energieeinsparverordnung	08	18	28	38	48	58
Sanierung auf Neubau-Niveau -30 % nach Energieeinsparverordnung	09	19	29	39	49	59
Sonstige Maßnahme	10	20	30	40	50	60



8. Wie wichtig waren Ihnen die folgenden Punkte bei der Sanierung Ihrer Wohnung(en)?
(Bitte eine Angabe pro Zeile)

	Sehr wichtig	(Eher) wichtig	Weder/nach	(Eher) unwichtig	Völlig unwichtig
Mehr Unabhängigkeit von den Preisen für Gas, Öl und / oder Strom	1	2	3	4	5
Steigerung des Verkaufswerts / der Mieten	1	2	3	4	5
Langfristige Substanzerhaltung der Objekte	1	2	3	4	5
Weniger Mieterwechsel	1	2	3	4	5
Modernisierungsmaßnahmen ließen sich mit wenig Mehrkosten zu Energiesparmaßnahmen erweitern	1	2	3	4	5
Investitionen lohnen sich langfristig wegen geringerer Energiekosten	1	2	3	4	5
Merkliche Steigerung der Wohnqualität	1	2	3	4	5
Nutzung staatlicher Förderungen	1	2	3	4	5
Andere Vorteile wie Lärmschutz, Frischluftfilter, Schimmelbekämpfung	1	2	3	4	5
Beitrag zum Umweltschutz, z. B. durch CO ₂ -Einsparung	1	2	3	4	5

9. Wurde(n) die Wohnung(en) während der Sanierung genutzt?

Ja	1	Nein	2
----	---	------	---

10. Welche Voraussetzungen müssten gegeben bzw. welche Anreize müssten geschaffen werden, um künftig Sanierungen (noch) attraktiver zu machen? (Mehrfachnennungen möglich)

Bessere Informationen über die architektonischen und technischen Möglichkeiten	1
Höhere Abzugsmöglichkeiten der Kosten von der Einkommenssteuer	2
Mehr rechtliche Möglichkeiten, die Sanierungskosten auf die Kaltmiete umzulegen	3
Weniger Einspruchsmöglichkeiten von Seiten der Mieter	4
Energiepreiserhöhungen	5
Höhere Förderungen	6
Sonstige, und zwar ... (bitte kurz schildern)	7

Nun noch einige Angaben zur Statistik:

- A. In welchem Jahr wurde der/die Haupteinkommensbezieher(in) Ihres Haushalts geboren?

Geburtsjahr	
-------------	--

- B. Wie viele Personen / Kinder leben in Ihrem Haushalt?

Gesamtanzahl der Personen im Haushalt		darunter Kinder unter 18 Jahren	
---------------------------------------	--	---------------------------------	--

- C. Wie hoch ist Ihr monatliches Haushaltsnettoeinkommen? Eine Schätzung genügt.

500 < 900 EUR	01	900 < 1.100 EUR	02	1.100 < 1.300 EUR	03	1.300 < 1.500 EUR	04	1.500 < 2.000 EUR	05
2.000 < 3.200 EUR	06	3.200 < 4.500 EUR	07	4.500 < 6.000 EUR	08	6.000 < 7.500 EUR	09	≥ 7.500 EUR	10

- D. Welcher ist der höchste erreichte allgemeine Bildungsabschluss des / der Haupteinkommensbezieher(in)?

Haupt- / Volkschulabschluss	1	Realschulabschluss / Mittlere Reife	2	Fach- / Hochschulreife	3
Fach- / Hochschulabschluss	4	Promotion	5	Ohne Abschluss	6

Vielen Dank für die Beantwortung unserer Fragen.
Bitte senden Sie Ihren Fragebogen im beigefügten Freiumschlag an uns zurück.



1. Welche KfW-Förderprogramme haben Sie genutzt? (Mehrfachnennungen möglich)

CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm	1	Wohnraum Modernisieren Öko-Plus	2
--	---	---------------------------------	---

2. Wie viele Wohnungen haben Sie von 2006 bis Juni 2009 mit Fördermitteln der KfW sanieren lassen?

Anzahl der Wohnungen	
----------------------	--

3. Bitte machen Sie nun Angaben zu Ihren Sanierungsprojekten. Sofern Sie mehr als fünf Sanierungsprojekte durchgeführt haben, machen Sie bitte Angaben zu den letzten fünf Projekten.

	Projekt 1	Projekt 2	Projekt 3	Projekt 4	Projekt 5
Anzahl sanierte WE					
Gesamtzahl WE im Objekt					
Sanierte Wohnfläche in m ²					
Objekt-Wohnfläche in m ²					
Baujahr					
Durchschnittliche Sanierungskosten je m ² sanierter WE (EUR)					
Miete ohne NK <u>nach</u> Sanierung in EUR / m ² (Durchschnitt)					
Miete ohne NK <u>vor</u> Sanierung in EUR / m ² (Durchschnitt)					
Jahr der Sanierung					
PLZ am Ort des Objekts					

4. Welche Wohnungen haben Sie hauptsächlich sanieren lassen?

Leer stehende Wohnungen	1	Bewohnte Wohnungen	2
-------------------------	---	--------------------	---

5. Mussten Mietparteien aufgrund der Sanierung ihre Wohnung(en) verlassen?

Ja, alle	1	Ja, teilweise	2	Nein	3
----------	---	---------------	---	------	---

6. Wie hoch schätzen Sie Ihre aktuelle Wohnungsleerstandsquote ... ?

... in diesen sanierten Objekten	%	... durchschnittlich in allen Ihren Objekten	%
----------------------------------	---	--	---

7. Welche der folgenden Sanierungsmaßnahmen wurden ausgeführt?
(Mehrfachnennungen je Spalte und Zeile möglich)

	Projekt 1	Projekt 2	Projekt 3	Projekt 4	Projekt 5
Wärmedämmung der Außenwände	01	11	21	31	41
Wärmedämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke	02	12	22	32	42
Wärmedämmung der Kellerdecke bzw. des Fußbodens zum Keller / Erdreich	03	13	23	33	43
Erneuerung der Fenster	04	14	24	34	44
Einbau einer Lüftungsanlage	05	15	25	35	45
Einbau einer Solarstrom- oder thermischen Solaranlage (Photovoltaik / Solarwärme)	06	16	26	36	46
Erneuerung der Heizungsanlage oder Warmwasseraufbereitung	07	17	27	37	47
Sanierung auf Neubau-Niveau nach Energieeinsparverordnung	08	18	28	38	48
Sanierung auf Neubau-Niveau -30 % nach Energieeinsparverordnung	09	19	29	39	49
Sonstige Maßnahme	10	20	30	40	50

8. Stellen Sie fest oder erwarten Sie, dass sich die Vermietbarkeit der sanierten Wohnungen verändert (hat)?

Wird erleichtert, weil ... (Bitte kurz schildern)	1	Wird erschwert, weil ... (Bitte kurz schildern)	2
---	---	---	---

9. Wie wichtig waren Ihnen die folgenden Punkte bei der Sanierung Ihrer Wohnung(en)?
(Bitte eine Angabe pro Zeile)

	Sehr wichtig	(Eher) wichtig	Weder/noch	(Eher) unwichtig	Völlig unwichtig
Mehr Unabhängigkeit von den Preisen für Gas, Öl und / oder Strom	1	2	3	4	5
Steigerung des Verkaufswerts / der Mieten	1	2	3	4	5
Langfristige Substanzerhaltung der Objekte	1	2	3	4	5
Weniger Mieterwechsel	1	2	3	4	5
Verhinderung von Leerständen	1	2	3	4	5
Modernisierungsmaßnahmen ließen sich mit wenig Mehrkosten zu Energiesparmaßnahmen erweitern	1	2	3	4	5
Investitionen lohnen sich langfristig wegen geringerer Energiekosten	1	2	3	4	5
Merkliche Steigerung der Wohnqualität	1	2	3	4	5
Nutzung staatlicher Förderungen	1	2	3	4	5
Andere Vorteile wie Lärmschutz, Frischluftfilter, Schimmelbekämpfung	1	2	3	4	5
Beitrag zum Umweltschutz, z. B. durch CO ₂ -Einsparung	1	2	3	4	5

10. Welche Voraussetzungen müssten gegeben bzw. welche Anreize müssten geschaffen werden, um künftig Sanierungen (noch) attraktiver zu machen? *(Mehrfachnennungen möglich)*

Bessere Informationen über die architektonischen und technischen Möglichkeiten	1
Höhere Abzugsmöglichkeiten der Kosten von den Unternehmenssteuern	2
Mehr rechtliche Möglichkeiten, die Sanierungskosten auf die Kaltmiete umzulegen	3
Weniger Einspruchsmöglichkeiten von Seiten der Mieter	4
Energiepreiserhöhungen	5
Höhere Förderungen	6
Sonstige, und zwar ... <i>(bitte kurz schildern)</i>	7

Nun noch einige Angaben zur Statistik:

- A. Um was für eine Art Immobilienunternehmen handelt es sich bei Ihrem Haus?

Privates Unternehmen	1	Genossenschaft	2	Öffentliches / kommunales Unternehmen	3	Sonstige	4
----------------------	---	----------------	---	---------------------------------------	---	----------	---

- B. Wie groß ist die Anzahl der Wohneinheiten Ihres Bestandes?

Anzahl Wohneinheiten	
----------------------	--

- C. In welche Klasse würden Sie den jährlichen Umsatz Ihres Hauses einordnen?

< 50.000 EUR	1	50.000 < 100.000 EUR	2
100.000 < 250.000 EUR	3	500.000 < 1.000.000 EUR	4
1.000.000 < 2.000.000 EUR	5	2.000.000 < 5.000.000 EUR	6
10.000.000 < 25.000.000 EUR	7	25.000.000 EUR und mehr	8

Vielen Dank für die Beantwortung unserer Fragen.
Bitte senden Sie Ihren Fragebogen im beigefügten Freiumschlag an uns zurück.

