

Inhaltsübersicht

Zusammenfassung	XIX
Gesamtbericht	XXXIX
1. Einführung	1
2. Möglichkeiten der CO ₂ -Reduktion bei der Wohnraumbeheizung ..	8
A Alte Bundesländer	
3. Grundsätzliche Wirkungszusammenhänge am Wohnungsmarkt ...	30
4. Nicht preisgebundene Mietwohnungen	35
5. Soziale Mietwohnungen	76
6. Selbstgenutztes Wohneigentum	90
7. Auswirkungen auf Wohnungsnachfrage und Wohnungsversorgung	101
8. Wohnungspolitische Beurteilung	130
9. CO ₂ -Reduktionsergebnisse verschiedener Maßnahmen	138
B Neue Bundesländer	
10. Ausgangslage im Wohnungsbestand	151
11. CO ₂ -reduzierende Investitionen im Wohnungsbestand	160
12. Auswirkungen auf Wohnungsnachfrage und Wohnungsversorgung	194
13. Wohnungspolitische Beurteilung	215
14. CO ₂ -Reduktionsergebnis verschiedener Maßnahmen	223
C Empfehlungen	
15. Umweltpolitik und Wohnungsmarkt	235
16. Empfehlungen	244
Literaturverzeichnis	255
Anhang	259

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	XIV
Abbildungsverzeichnis	XVI
Zusammenfassung	XIX
Gesamtbericht	XXXIX
1. Einführung	1
1.1 Fragestellung des Gutachtens	1
1.2 Vorgehensweise	3
1.3 Methodische und Datenprobleme	5
2. Möglichkeiten der CO ₂ -Reduktion bei der Wohnraumbeheizung ..	8
2.1 Entwicklung des CO ₂ -Ausstoßes in den alten Bundesländern	8
2.1.1 Ausgangssituation	8
2.1.2 CO ₂ -Emissionen im Jahre 2005	11
2.1.3 Ansatzpunkte für die Zielerreichung	12
2.2 Entwicklung des CO ₂ -Ausstoßes in den neuen Bundesländern	13
2.2.1 Ausgangssituation	13
2.2.2 CO ₂ -Emissionen im Jahre 2005	14
2.2.3 Ansatzpunkte für die Zielerreichung	15
2.3 Technische Maßnahmen zur CO ₂ -Reduktion	16
2.4 Kosten der Maßnahmen zur Senkung der CO ₂ -Emissionen ..	19
2.4.1 Kostensteigerung bei Neubau	19
2.4.2 Kosten im Wohnungsbestand	21
2.5 Politische Maßnahmen	25

A Alte Bundesländer

3. Grundsätzliche Wirkungszusammenhänge am Wohnungsmarkt . . .	30
4. Nicht preisgebundene Mietwohnungen	35
4.1 Einflüsse auf die Reaktion der Mietwohnungsanbieter	35
4.1.1 Derzeitige Marktsituation	35
4.1.2 Mietrechtliche Bestimmungen	37
4.1.3 Wirtschaftlichkeit von Bestandsinvestitionen	39
4.1.4 Umweltbewußtsein der Bevölkerung	51
4.2 Reaktion der Bestands-Eigentümer	54
4.2.1 Gewerbliche Vermieter	54
4.2.2 Private Mietwohnungseigentümer	58
4.2.2.1 Vermietete Eigentumswohnungen	60
4.2.2.2 Private Miethausbesitzer	61
4.2.3 Beratung und Information	66
4.2.4 Energiesparende Investitionen im nicht preisgebundenen Mietwohnungsbestand	71
4.3 Mietwohnungsneubau	73
5. Soziale Mietwohnungen	76
5.1 Rechtliche Regelungen	76
5.2 Mieterhöhung im Bestand	78
5.3 Reaktionen der Wohnungseigentümer	82
5.4 Staatliche Entscheidungen	87
6. Selbstgenutztes Wohneigentum	90
6.1 Akzeptanz energiesparender Investitionen	90
6.2 Charakteristika selbstnutzender Eigentümer	92
6.3 Amortisation energiesparender Investitionen	94
6.4 Reaktionen der seßhaften Selbstnutzer	96
6.5 Reaktionsunterschiede auf verschiedene Maßnahmen	97
6.6 Beratung der Selbstnutzer	100

7. Auswirkungen auf Wohnungsnachfrage und Wohnungsversorgung	101
7.1 Verwendung des ifo Wohnungsnachfragemodells	101
7.1.1 Grundzüge des Modells	101
7.1.2 Modell-Verwendung für die Ermittlung der Auswirkungen CO ₂ -reduzierender Politik	108
7.1.2.1 Aussagefähigkeit der Simulationsergebnisse	108
7.1.2.2 Annahmen für die Simulationen	109
7.1.3 Maßstäbe für die wohnungspolitische Beurteilung	111
7.2 Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung	113
7.2.1 Veränderungen in der Mietwohnungsnachfrage	113
7.2.2 Veränderungen in der Wohneigentumsnachfrage	118
7.2.3 Auswirkungen auf Eigentümer- und Unterversorgungsquote	122
8. Wohnungspolitische Beurteilung	130
8.1 Wirkungen in Problembereichen	130
8.2 Wirkungen auf staatliche Aufwendungen	132
8.3 Wirkungen auf die Neubautätigkeit	136
9. CO ₂ -Reduktionsergebnisse verschiedener Maßnahmen	138
9.1 Grundlagen der Schätzungen	138
9.2 CO ₂ -Abgabe	140
9.3 CO ₂ -/Energie-Kombisteuer	141
9.4 Vorschriften	143
9.5 Förderung	144
9.6 Zusammenfassende Bewertung	145

B Neue Bundesländer

10.	Ausgangslage im Wohnungsbestand	151
10.1	Derzeitiger Wohnungsbestand	151
10.2	Faktoren des CO ₂ -Ausstoßes im Wohnungsbestand	158
11.	CO ₂ -reduzierende Investitionen im Wohnungsbestand	160
11.1	Einflüsse auf die Reaktion der Wohnungsanbieter	160
11.1.1	Wohnungsmarktsituation	160
11.1.2	Instandsetzung/Modernisierung	164
11.1.3	Rechtliche Besonderheiten	170
11.1.4	Wirtschaftlichkeit CO ₂ -senkender Investitionen	171
11.1.5	Einstellung der Bevölkerung	172
11.2	Reaktionen der Mietwohnungsanbieter	173
11.2.1	Kommunale Wohnungswirtschaft	174
11.2.2	Wohnungsgenossenschaften	181
11.2.3	Privateigentümer	182
11.3	Mietwohnungsneubau	185
11.4	Reaktion der selbstnutzenden Eigentümer	186
11.5	Beratung	189
11.6	Energiesparinvestitionen im gesamten Wohnungsbestand	190
12.	Auswirkungen auf Wohnungsnachfrage und Wohnungsversorgung	194
12.1	Annahmen für die Modellsimulation	194
12.2	Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung	196
12.2.1	Veränderungen in der Mietwohnungsnachfrage	196
12.2.2	Veränderungen in der Wohneigentumsnachfrage	202
12.3	Auswirkungen auf Eigentümer- und Unterversorgungsquote	207

13. Wohnungspolitische Beurteilung	215
13.1 Wirkungen in Problembereichen	215
13.2 Wirkungen auf staatliche Aufwendungen	218
13.3 Wirkungen auf die Neubautätigkeit	222
14. CO ₂ -Reduktionsergebnisse verschiedener Maßnahmen	223
14.1 Grundlagen der Schätzungen	223
14.2 CO ₂ -Abgabe	225
14.3 CO ₂ -/Energie-Kombisteuer	227
14.4 Vorschriften	227
14.5 Förderung	228
14.6 Zusammenfassende Bewertung	229
 C Empfehlungen	
15. Umweltpolitik und Wohnungsmarkt	235
15.1 Grundsätzliche Zusammenhänge zwischen umweltpolitischen Maßnahmen und Wohnungsmarkt	235
15.2 Wirkungen ausgewählter umweltpolitischer Maßnahmen auf die Wohnungsmärkte	237
16. Empfehlungen	244
16.1 Auswahl der umweltpolitischen Maßnahmen	244
16.2 Unerläßliche zusätzliche Maßnahmen	248
16.3 Ergänzende wohnungspolitische Maßnahmen	250
Literaturverzeichnis	255
 Anhang	
A1 Modellrechnungen zu den Auswirkungen energiesparender Maßnahmen bei ausgewählten Gebäudetypen	259
A2 Vorgehensweise bei der Schätzung der Kostensteigerungen für Wohngebäude	307
A3 Wirtschaftlichkeitsberechnungen	309
A4 Liste der Teilnehmer am Expertengespräch	331

Tabellenverzeichnis

2.1	Entwicklung der Anzahl Wohnungen nach dem Errichtungszeitraum	9
A Alte Bundesländer		
3.1	Wohnungsbestand 1987 nach Eigentümern	33
4.1	Liquiditäts- und Rentabilitätsentwicklung bis zum 25. Jahr nach der Investition nach Steuern	46
4.2	Charakteristika der privaten Vermieter nach Anteilen im Mietwohnungsbestand	63
4.3	Reaktionen privater Vermieter auf verschiedene umweltpolitische Maßnahmen	67
5.1	Mieterhöhung im Sozialwohnungsbestand durch CO ₂ -mindernde Investitionen	80
5.2	Mieterhöhung im Sozialwohnungsbestand durch CO ₂ -mindernde Investitionen (öffentliche Förderung)	81
5.3	Mieterhöhung nach Baujahrgängen und Finanzierung	83
5.4	Anteile der Kosten der Einzelmaßnahmen an den Gesamtkosten in Prozent	84
6.1	Charakteristika der selbstnutzenden Eigentümer	93
6.2	Amortisationszeiten verschiedener Energiesparinvestitionen in Jahren	95
6.3	Reaktionen selbstnutzender Eigentümer auf verschiedene umweltpolitische Maßnahmen	98
7.1	Relative Veränderung der Wohnungsversorgung	124
8.1	Wirkungen umweltpolitischer Maßnahmen	130
8.2	Staatliche wohnungspolitische Aufwendungen	133

9.1	Alte Bundesländer: CO ₂ -reduzierende Investitionen im Wohnungsbestand des Jahres 1987 bis zum Jahr 2005 als Folge verschiedener umweltpolitischer Maßnahmen	139
9.2	Alte Bundesländer: Entwicklung der CO ₂ -Emissionen im Wohngebäudebereich bis 2005 durch verschiedene umweltpolitische Maßnahmen	146
B Neue Bundesländer		
11.1	Wohnungsbestand 1991 nach Eigentümern	162
11.2	Reaktionen der kommunalen Wohnungswirtschaft/ Kommunen auf verschiedene umweltpolitische Maßnahmen	176
11.3	Raktionen der Genossenschaften auf verschiedene umweltpolitische Maßnahmen	182
11.4	Reaktionen der privaten Vermieter auf verschiedene umweltpolitische Maßnahmen	184
11.5	Reaktionen der selbstnutzenden Eigentümer auf verschiedene umweltpolitische Maßnahmen	188
12.1	Relative Veränderung der Wohnungsversorgung	210
13.1	Wirkungen umweltpolitischer Maßnahmen	215
13.2	Staatliche wohnungspolitische Aufwendungen	219
14.1	Neue Bundesländer: CO ₂ -reduzierende Investitionen im Wohnungsbestand bis zum Jahr 2005 als Folge verschiedener umweltpolitischer Maßnahmen	224
14.2	Neue Bundesländer: Entwicklung der CO ₂ -Emissionen im Wohngebäudebereich bis 2005 durch verschiedene umweltpolitische Maßnahmen	231
C Empfehlungen		
15.1	Wirkungen verschiedener umweltpolitischer Maßnahmen auf die Wohnungsmärkte	238

Abbildungsverzeichnis

3.1	Zusammenhang Umweltpolitik/Wohnungspolitik	31
-----	--	----

A Alte Bundesländer

4.1	Charakteristika privater Vermieter nach Anteilen im Mietwohnungsbestand	64
4.2	Energiesparinvestitionen in privat vermieteten Wohnungen	68
7.1	Veränderung der Eigentümerquote nach Einkommensgruppen/Veränderung der Unterversorgungsquote nach Einkommensgruppen	126
7.2	Veränderung der Eigentümerquote nach Kinderzahl/Veränderung der Unterversorgungsquote nach Kinderzahl	128
8.1	Anstieg staatlicher Aufwendungen und privater Wohnkosten	134
9.1	Wohneinheiten des Jahres 1987 mit Investitionen bis zum Jahr 2005	142
9.2	Entwicklung der CO ₂ -Emissionen bis zum Jahr 2005	147

B Neue Bundesländer

10.1	Heizungsarten 1989	154
10.2	Bauzustand der Mehrfamilienhäuser 1990	157
11.1	Wohnungen ohne Investitionen	192
11.2	Wohneinheiten mit Investitionen bis zum Jahr 2005	193
12.1	Veränderung der Wohnungsversorgung	209
12.2	Veränderung der Eigentümerquote nach Einkommensgruppen/Veränderung der Unterversorgungsquote nach Einkommensgruppen	212
12.3	Veränderung der Eigentümerquote nach Kinderzahl/Veränderung der Unterversorgungsquote nach Kinderzahl	213

13.3	Anstieg staatlicher Aufwendungen und privater Wohnkosten	221
14.1	Wohneinheiten des Jahres 1987 mit Investitionen bis zum Jahr 2005	226
14.2	Entwicklung der CO ₂ -Emissionen bis zum Jahr 2005	232