



# Spannende Beiträge bei den Baden-Badener Tagen

## Experten sprechen über Immobilienfinanzierung, das Bauen der Zukunft und das Erreichen der Klimaneutralität

Im Dreiklang von Genossenschaftstag, Verbandstag und den Baden-Badener Tagen waren die verschiedensten Formate geboten: Workshops, Podiumsdiskussionen und natürlich Vorträge. Am letzten Kongresstag informierten renommierte Experten aus der Wissenschaft über wohnungswirtschaftliche Paradigmen in der Krise, die Zukunft des Bauens und Lösungen für die Klimaneutralität.



Die Immobilienfinanzierung betrachtete **Prof. Dr. Hans-Peter Burghof**, Inhaber des Lehrstuhls für Bankwirtschaft und Finanzdienstleistungen an der Universität Hohenheim. Trotz des schwierigen und sorgenberreitenden Themas packte er mit vielen Exkursen, Beispielen und Anekdoten seine Zuhörer von der ersten Sekunde und lieferte unterhaltende, wenn auch sehr ernste Informationen für die Branche. „Der Bedarf nach Wohnraum und dessen Finanzierbarkeit ist riesig. Aber lässt sich ausreichend Neubau und dessen Finanzierung realisieren?“, fragte Burghof provozierend zu Beginn seines Vortrags. Hohe und weiterhin steigende

Verbandsdirektorin  
Dr. Iris Beuerle  
eröffnete und moderierte die Tagung.

Baukosten und gestiegene Zinsen lassen ihn zweifeln. „Bisher konnte man in der Niedrigzinsphase eigentlich alles finanzieren“, führte er aus und belegte das mit Beispielen. Bei steigenden Zinsen sehe das anders aus. Wie wichtig die Immobilienfinanzierungen für die Wirtschaft sind, zeigte er anhand von konkreten Zahlen. „70 Prozent des Bilanzvolumens der Banken sind in Deutschland Immobilienfinanzierungen und damit der wichtigste Bilanzbereich noch vor Unternehmensfinanzierungen“, so Burghof.

Intensiv beleuchtete er dann das neue Spannungsfeld von Wert und Zins. „Bei fallenden Zinsen steigt der Preisindex für bestehende Wohnimmobilien, sie sind ein Preistreiber“, machte er per Charts deutlich. „Die hohen Immobilienpreise sind also ein Ergebnis der niedrigen Zinspolitik der Europäischen Zentralbank“, so Burghof. Er geht davon aus, dass die hohen Immobilienpreise der Vergangenheit in der Zukunft so nicht mehr existieren werden. Sobald die Zinsen ansteigen, falle die Kapitalwertentwicklung der Immobilien, machte er deutlich. Bei steigenden Baukosten wird die Finanzierbarkeit dann fraglich. „Als Finanzökonom mache ich mir Sorgen, dass wir in Rahmenbedingungen kommen, die die Finanzierung von Immobilien erheblich erschweren werden“, brachte er zum Ausdruck. Weil die Immobilienwirtschaft ein zentraler Treiber der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ist, sieht er dies sehr kritisch.

Stabilisierende Faktoren oder eine Pufferlogik gebe es allerdings auch: „Erstens haben die Agierenden genügend Reserven. In Deutschland existieren hohe Beleihungsgrenzen, bis zu 80 Prozent, bei Bausparverträgen sogar 100 Prozent. Da haben wir Puffer“, erklärte Burghof. Zuträglich seien



auch relativ strenge Kreditvergaberichtlinien bei den Banken. Das dritte Pufferniveau liege ebenfalls bei den Banken. Dort wurden erhebliche Eigenkapitalreserven angespart. Auch dies unterstütze. Dann wies der Finanzökonom auf die Vielfalt der Bonitätsquellen sowie auf die Vielfalt der Institutionen mit unterschiedlichen Zielen hin. „Die Vielfalt hilft und führt zu einer Glättung der Marktentwicklung“, so Burghof.

„Doch das alles wird nicht reichen“, fürchtete er. „Wir müssen etwas tun. Ineffizienzen können wir uns nicht mehr leisten“, so Burghof und riet sofort ab, Hilfen vom Staat zu fordern. „Wir müssen die Anforderungen des Bauens an unser Wohlstandsniveau anpassen und das wird in ein bis zwei Jahren etwa 10 Prozent niedriger liegen.“ Deutschland müsse sich der Realität anpassen. „Bei den Kosten des Immobilienerwerbs und der Steuern, da könnte der Staat allerdings etwas tun“, führte er aus. „Die Krise hat eine hohe Geschwindigkeit, daher muss die Politik schnell handeln, um den Immobilienbereich zu sichern“, plädierte er zum Abschluss.

## KLIMAZIELE BESTIMMEN DAS KÜNFTIGE BAUEN

Günter Wenzel, Teamleiter Building Culture Innovation beim Fraunhofer IAO, legte dem Auditorium Szenarien für eine zukunftsfähige Bauwende vor. „Aufgrund der digitalen Transformation von Prozessen, Geschäftsmodellen und Produkten, der Bewältigung des Klimawandels, der steigenden Flächenversiegelung und immer höheren Baukosten sind neue Formen des Planens, Bauens und Wohnens gefragt“, so Wenzel. Geänderte Bedarfe aus Mobilität, Energie und Telekommunikation fordern eine Anpassung der gebauten Umwelt. „Mit veränderten Lebensbedingungen gehen



veränderte individuelle Ansprüche der Nutzer an Bauwerke einher“, erklärte er.

Im Forschungsprojekt „Bauen 2030“, das das IAO Stuttgart im vergangenen Winter gestartet hat, wurden drei Szenarien entwickelt: Das erste Szenario basiert stark auf Innovation, Marktvertrauen und entsprechender Verantwortung. Es beschreibt eine Bau- und Immobilienwirtschaft im Jahr 2030, in der Planung, Ausführung und Betrieb eng vernetzt sind und ein Stadtsystem ermöglichen, das sich ständig digital unterstützt und optimiert. Das zweite Szenario basiert auf der Annahme von starken Regularien für das Erreichen der Klimaziele. Transformations- und Innovationsprozesse orientieren sich an diesen Vorgaben und schöpfen damit nicht das gesamte Innovationspotenzial aus. Das dritte Szenario setzt den Fokus auf den Schutz erhaltenswerter Strukturen der deutschen Bau- und Immobilienwirtschaft in der Transformation. Die Rückbesinnung auf regionale Bauformen und Ökosysteme reduziere den Einsatz komplexer Technologien. „Im Wettbewerb haben neue Akteure aus anderen Branchen und Regionen in diesem Szenario einen leichten Markteintritt und übernehmen die Wertschöpfung in vielen Bereichen. Regularien werden größtenteils novelliert und an die Klimaaspekte angepasst, wodurch sich Innovation größtenteils in Nischen der Baubranche vollzieht“, so Wenzel.

Aus den Ergebnissen der festgestellten Szenarien folgen nun weitere Maßnahmen, wie die Roadmap zur klimaneutralen Baustelle bis 2045, die Mitarbeit an Standardisierungen wie der DIN SPEC ESG, dem Reallabor Werksviertel Mitte München, dem Verein BIM-Cluster BW und der Morgenstadt-Initiative, die Wenzel im Anschluss vorstellte. Die Erreichung der Klimaziele spiele über alle Szenarien hinweg immer eine übergeordnete Rolle. „Darüber hinaus sind aber auch angrenzende Branchen sowie die politische und legislative Ebene gefragt, um die Bauwende mit entsprechenden regulatorischen Rahmenbedingungen zukunftsfähig zu gestalten und einzuleiten“, forderte er zum Abschluss seines Vortrags.

Prof. Dr. Hans-Peter Burghof von der Universität Hohenheim und Günter Wenzel vom Fraunhofer IAO brachten die Zuhörer zum Nachdenken und die Themen auf den Punkt.





### AUF DEM WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT

Das dritte große Thema der Baden-Badener Tage referierte **Prof. Dr. Sven Bienert** (Bild oben) von der International Real Estate Business School der Universität Regensburg. „Pfade und Lösungen zur Klimaneutralität des deutschen Wohnungsbestandes“ lautete der Titel seines Vortrags. „Massive Klimarisiken müssen bewältigt werden. Ich plädiere dafür, dass alle Maßnahmen kosteneffizient sein müssen – für Mieter, Vermieter und die Volkswirtschaft“, betonte er. Der Weg zur Klimaneutralität führe über den Bestand, allerdings denke die EU über Immobilienstandards zur „grauen Energie“ im Neubau nach. Die Wohnungswirtschaft müsse sich dringend mit den Klimarisiken und damit mit der Reduktion von Treibhausgasen und allgemeiner Nachhaltigkeit auseinandersetzen und engagieren.

Die Ziele sind festgelegt. Im Jahr 2020 lag der CO<sub>2</sub>-Ausstoß in den Immobilienbeständen in Deutschland bei 119 Mio. t CO<sub>2</sub>/pa, bis zum Jahr 2030 sollen es 67 Mio. t CO<sub>2</sub>/pa sein. Wie lässt sich das sinnvollerweise erreichen?

Studien haben ergeben, dass die Dämmung der Gebäudehülle in den meisten Ausgangssituationen weiterhin den höchsten Effekt auf die Senkung des Primärenergiebedarfs hat. Auch generell zeigt sich in der Auswertung, dass eine gute Dämmung einen massiven positiven Einfluss auf sinkende Verbräuche hat. Beachtet werden muss jedoch auch hier ein abnehmender Grenznutzen. „Sehr hohe Sanierungstiefen sind gesamtwirtschaftlich unvorteilhaft“, so Bienert. Die Schaffung der Voraussetzungen für die Um-

stellung auf erneuerbare Energieversorgung im Bereich Raumwärme erscheint zentral. „Niedertemperatur-ready ist daher ein gangbarer Weg zur Klimaneutralität und eine sinnvolle Mindestanforderung“, ist er überzeugt. „Das entspricht approximativ dem Effizienzhaus 70 (EffH70).“ Berechnungen aus seiner Studie haben gezeigt: Ab 6-8 Euro ist es volkswirtschaftlich effizienter, die Mittel in den verstärkten Ausbau der Erneuerbaren zu investieren! Ergo: Grenzermeidungskosten der energetischen Modernisierung müssen bei Mehrfamilienhäusern stärker beachtet werden. Die Studie zeige auch, dass hohe energetische Standards wie Effizienzhaus 55 sich nicht mit signifikant geringeren Verbräuchen innerhalb der Vergleichsgruppe absetzen.

Der Anteil der Bevölkerung, für die die Ausgaben für Wohnzwecke mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens betragen, lie-

ge bei über 13 Prozent. „Jegliche Instrumente zur Erreichung der Klimaziele müssen daher immer auch im Kontext der Aspekte Leistbarkeit und Erschwinglichkeit beurteilt werden“, so Bienert. Wirkungsvolle Stimuli zur Gebäudesanierung müssen derart ausgestaltet werden, dass weder bei Mietern noch Eigentümern die jeweiligen Belastungsgrenzen des wirtschaftlich Tragbaren überschritten werden. „Die Klimakrise werden wir ohne Regulierung nicht hinkriegen. Das wird nicht reichen, es geht sonst nicht schnell genug“, ist er überzeugt. Hier braucht es für die Branche eine gewisse sinnvolle Ausgestaltung.

Sein Gesamtfazit lautet: „Die Grenzkosten der energetischen Modernisierung müssen beachtet werden und wir sollten volkswirtschaftlich nicht so dumm sein, dass wir sagen, wir ertüchtigen jedes Gebäude bis zum Jahr 2040 auf Netto-Null. Das ist dumme Klimapolitik. Das macht keinen Sinn“, erklärte er. Vielmehr müsse auf erneuerbare Energien gesetzt werden. Dabei dürfe die Energiewirtschaft aber auch nicht überfordert werden. „Man kann erneuerbaren Strom eben auch nur einmal benutzen“, so Bienert. „Wir müssen schauen, woher er kommt. Da kann die Immobilienwirtschaft noch einen Beitrag leisten“, bekundete er. „Die Dekarbonisierung des Energieträgers Strom ist ganz zentral.“, Es gehe da schon in die richtige Richtung, aber es müsse bei den Erneuerbaren mehr beschleunigt werden. Der Indikator CO<sub>2</sub>-Intensität muss stärker in den Vordergrund rücken. „Quartiersansätze spielen eine große Rolle und sollten ausgebaut und gefördert werden“, riet er zum Abschluss.

