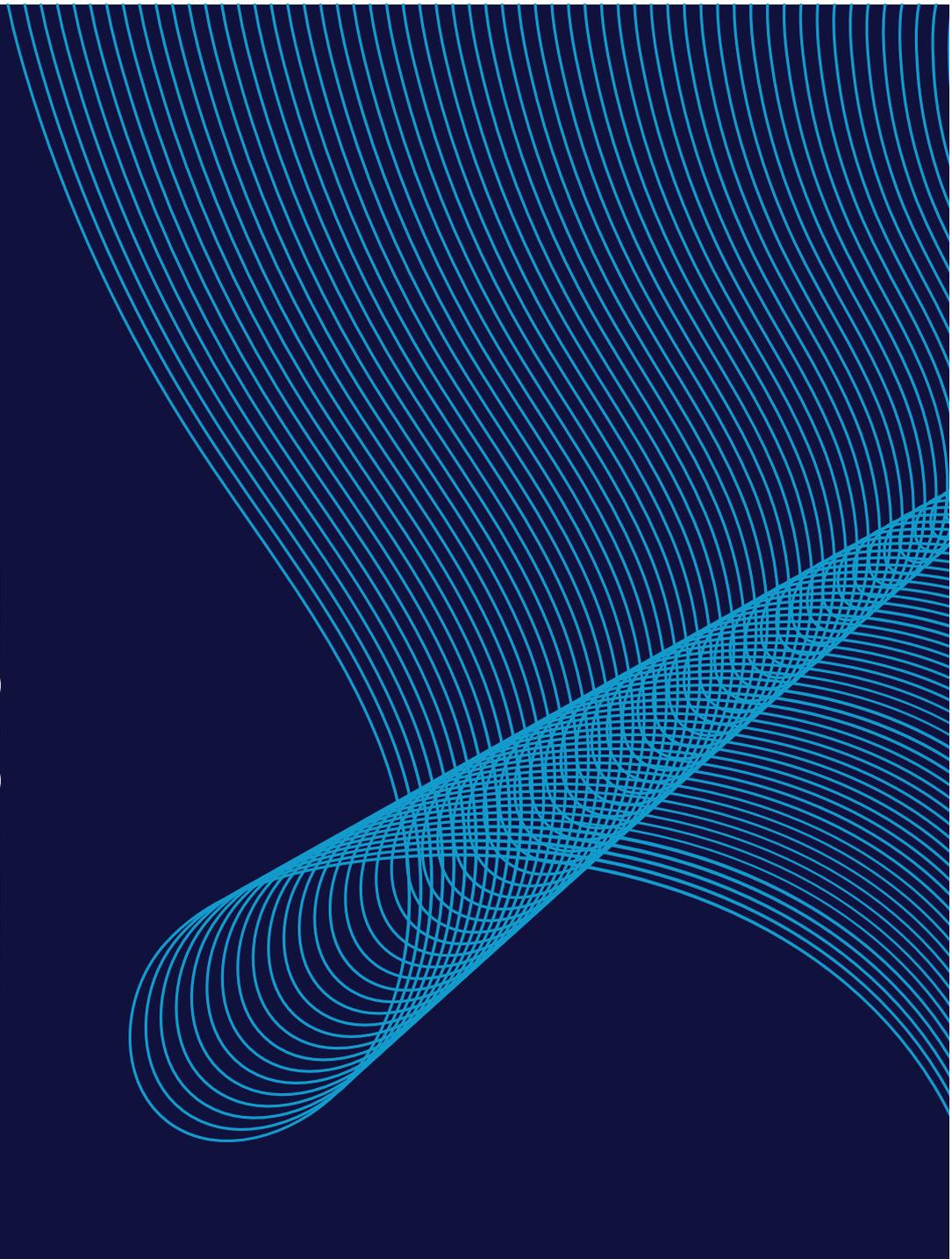


DENK- ANSTÖSSE

#06 2022 iddiw Hefte zur deutschen
Immobilienwirtschaft

THE PAST —
THE PRESENT
— THE FUTURE



VORWORT

3

Real Estate

Past Present Future

THE PAST

5

The Power of Place

Die multilokale Zukunft
der Arbeitswelten

THE PRESENT

11

**Deutschland nach der
Wahl**

Ein Ausblick auf 4
spannende Jahre

12

**Der Wert des Bauens
für unsere Gesellschaft**

Notwendige Reformen
in den nächsten Jahren

THE FUTURE

15

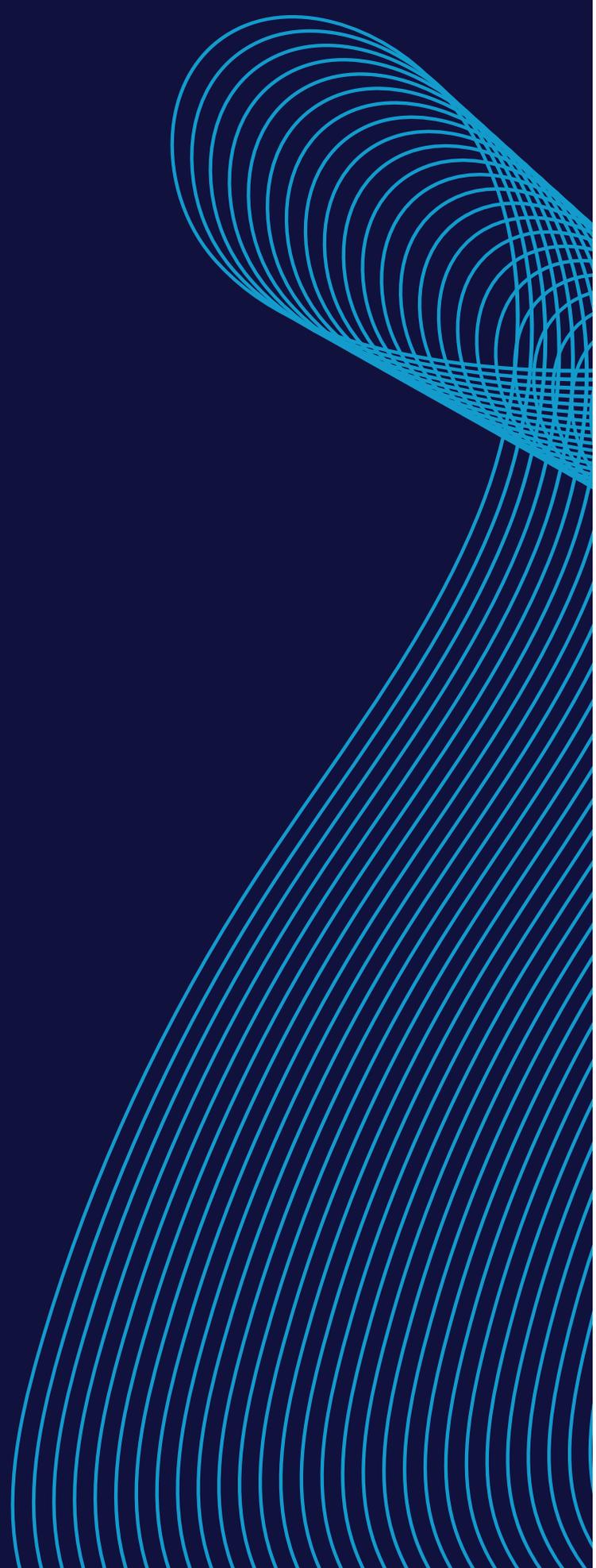
**Bezahlbarkeit von
Wohnraum**

Politische Rahmen-
bedingungen
im Hinblick auf
die kommende
Legislaturperiode

18

ESG Standards

für eine nachhaltigere
Immobilienwelt



REAL ESTATE

Past Present Future

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

selten war eine Branche so von aktueller Entwicklung geprägt, wie es die Immobilienwirtschaft derzeit erlebt. Wir freuen uns deshalb, Ihnen einen Einblick in aktuelle Themen und Diskussionen geben zu können – in unserer neuen Ausgabe der „Denkanstöße – iddiw Hefte zur deutschen Immobilienwirtschaft“, die wir als iddiw Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. herausgeben.

„Real Estate – Past Present Future“ – unter diesem Titel hat das iddiw in den vergangenen Monaten Diskussionen geführt und Lösungsansätze gesucht. Für unsere Denkanstöße konnten wir erneut namhafte Autoren gewinnen. Spannende Themen einer Branche im Wandel.

PAST: Wir befinden uns in der Nach-Pandemie-Zeit, wenngleich Corona unseren Alltag noch immer begleitet. Eine zentrale Frage: Arbeiten wir zukünftig nur noch von Zuhause? Welche alternativen Arbeitsorte gibt es? Fragen, die Prof. Dr. Andres Pfnür und Yassien Bachtal von der TU Darmstadt beantworten.

PRESENT: „Die Bedeutung des Immobilienbereichs für unsere Volkswirtschaft kann gar nicht hoch genug eingeschätzt werden“, findet Kai Wegner. Er war in der nun zu Ende gegangenen Wahlperiode Vorsitzender der Arbeitsgruppe Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen der CDU/CSU-Bundestagsfraktion und damit baupolitischer Sprecher. Seine Einschätzung zur aktuellen Situation und zu den (politischen) Herausforderungen der Branche formuliert

er in diesem Heft – und gibt uns einige „Denkanstöße“ mit auf den Weg.

FUTURE: Die Bundestagswahl und ihre Auswirkungen werden auch auf die Immobilienwirtschaft erhebliche Folgen mit sich bringen. Bezahlbarer Wohnraum bleibt die zentrale Herausforderung der kommenden Jahre. Eine Einschätzung gibt uns Daniela Wagner, die für Bündnis 90/Die Grünen von 2017 bis 2021 im Bundestag saß. Auch das Thema ESG treibt die Immobilienwirtschaft seit längerem um. Einen möglichen Ansatz, die ESG-Kriterien zu standardisieren, bietet die ECORE-Initiative.

Mit den „Denkanstößen“ wollen wir namhafte Vertreter aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik motivieren, uns ihre Sicht zu schildern. Dies folgt unserem Leitgedanken, die Entscheidungsträger aus Immobilienwirtschaft, Wissenschaft und Politik zu verbinden, um einen neutralen fachlichen Austausch auf Augenhöhe zu ermöglichen. Sei es durch die „Denkanstöße“ oder auch unsere Politischen Salons, die zuletzt ausschließlich digital stattfinden konnten.

Jeder ist dabei herzlich eingeladen, mit uns in den Dialog zu treten. Wir freuen uns auf Ihre Einschätzungen, Ideen und Anregungen.

Herzliche Grüße und Danke für Ihr Interesse,



Ihr

Dr. Thomas Herr
iddiw Präsident

THE PAST





Prof. Dr. Andreas Pfnür

ist Leiter des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre am Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften der Technischen Universität Darmstadt



Yassien Bachtal M.Sc.

ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre am Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften der Technischen Universität Darmstadt

THE POWER OF PLACE

Die multilokale Zukunft der Arbeitswelten

Noch nie war der physische Arbeitsort so wichtig wie heute. Wie unter einem Brennglas hat die Coronapandemie die Wahrnehmung und die Bedeutung des Arbeitsortes für den Arbeitserfolg der Wissensarbeiter gestärkt. Alternative Arbeitsorte werden auch nach dem Ende der Pandemie einen hohen Stellenwert einnehmen. Neben dem Homeoffice werden auch wohnortnahe Third Places erheblich an Bedeutung gewinnen.

MENTALES ACCOUNTING DER VERSCHIEDENEN ARBEITSORTE

Vom Vorstandsvorsitzenden bis hin zum Sachbearbeiter haben während der Coronapandemie nahezu alle Wissensarbeiter erfahren, wie wichtig der Arbeitsort für ihren persönlichen Arbeitserfolg ist. Neben dieser individuellen Betrachtung des Homeoffice der einzelnen Wissensarbei-

ter, wurde hieraus schnell ein breites gesellschaftliches Anliegen. Der Arbeitsort gewann an Aufmerksamkeit, die ihm – wohl bislang zu Unrecht – nicht entgegengebracht wurde. Durch diese Erfahrungen im Homeoffice, vergleichen die Wissensarbeiter nun implizit die Vor- und Nachteile der verschiedenen Arbeitsorte. Im Wissenschaftsprozess wird dieses Abwägen als „Mental Accounting“ bezeichnet.

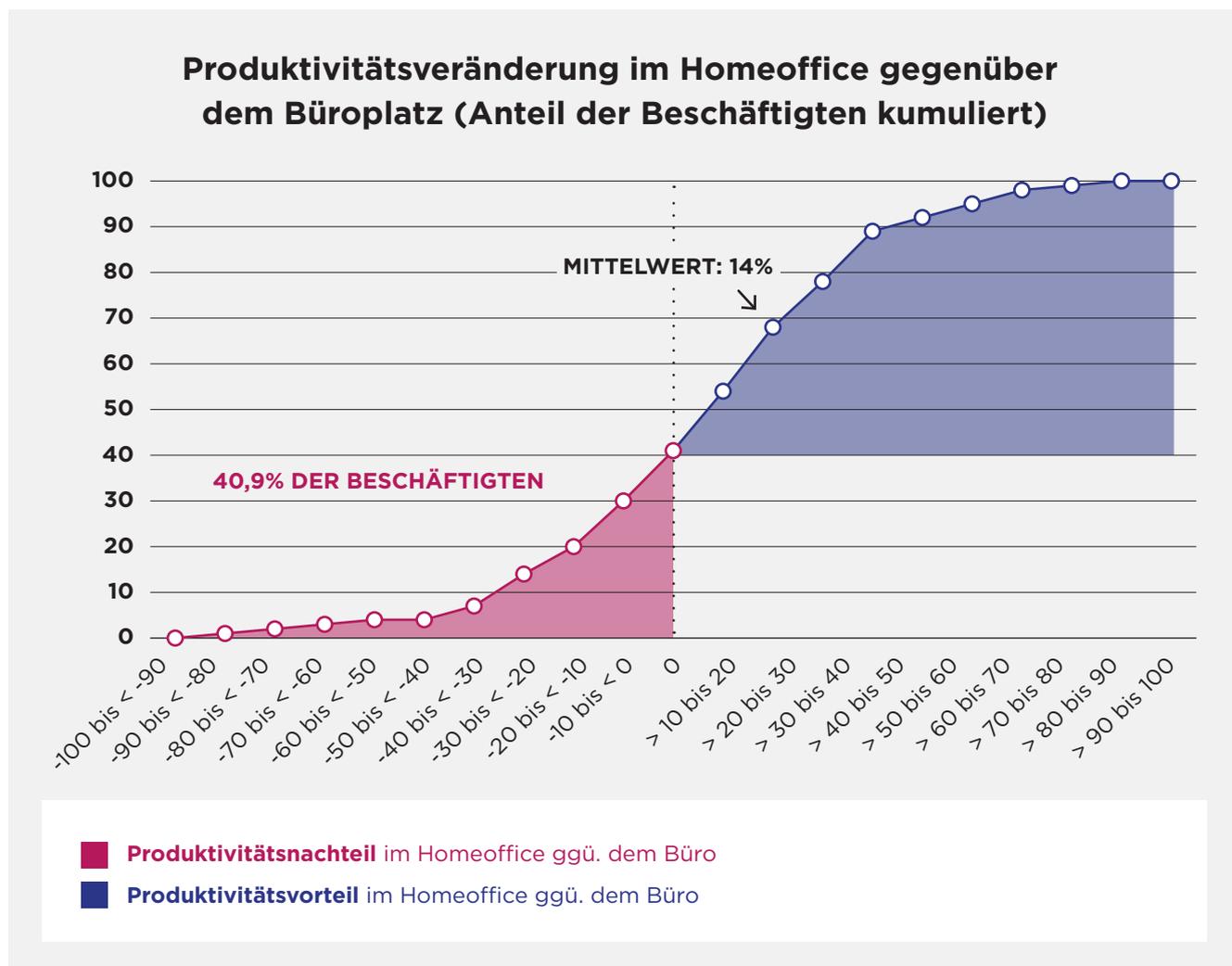


Abbildung 1: Verteilung der wahrgenommenen Produktivität im Homeoffice (Quelle Pfnür 2021)

Durch die individuellen, aber auch kollektiven Erfahrungen, die während der Pandemie gesammelt wurden, ist eine realistische Abschätzung der Erfolgspotentiale verschiedener Arbeitsorte nunmehr möglich – The Power of Place. Dabei gilt es die Chancen und Risiken alternativer Arbeitsorte sorgsam abzuwägen.

**CHANCEN UND RISIKEN
DES ARBEITSORTES
„HOMEOFFICE“**

Die Studie von *Pfnür et al. (2021)* zeigt die breite Verteilung der Chancen und Risiken im Homeoffice sehr deutlich. Die Ergebnisse zeigen, dass eine starke positive Korrelation zwischen der Arbeitsproduktivität und der Arbeitszufriedenheit der Wissensarbeiter im Homeoffice vorliegt. Aus diesem engen statistischen Zusammenhang lässt sich eine grundsätzliche Interessengleichheit zwischen Arbeitgebern und Arbeitnehmern in Bezug auf die Homeoffice-

Situation ableiten. Diese eindimensionale, statistische Größe sollte jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch Risiken in der Arbeit von zu Hause bestehen. Gemäß den Ergebnissen der Studie wächst die Arbeitsproduktivität im Mittel um 14 % (s. *Abb. 1*)

Trotz des mittleren Produktivitätszuwachses geben rund 40 % der Befragten einen Produktivitätsrückgang gegenüber dem Büro an. Diese breite Streuung lässt sich im Wesent-

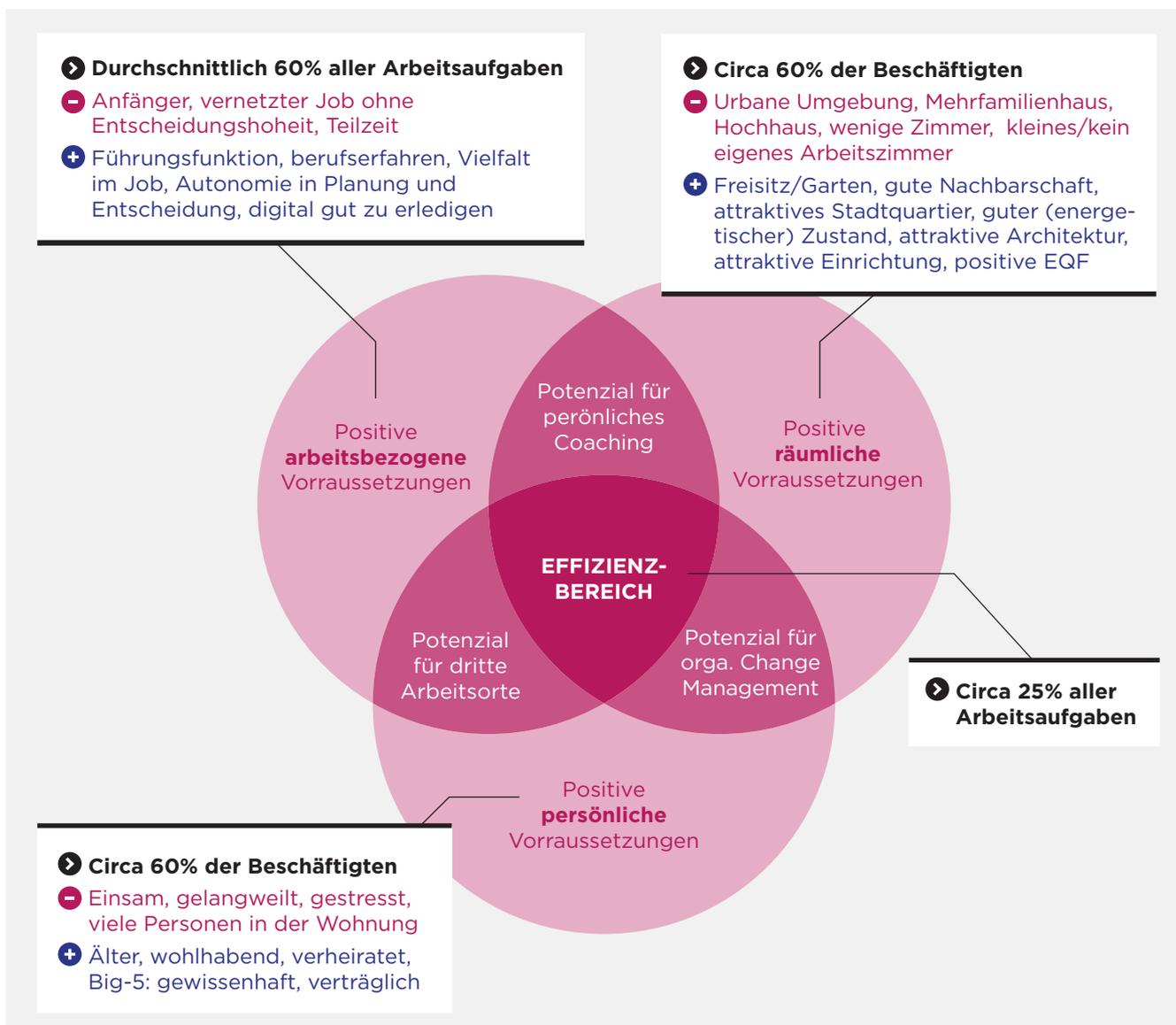


Abbildung 2: Effizienzbereich der Arbeit im Homeoffice (Quelle Pfnür 2021).

lichen auf drei Voraussetzungen zurückführen: Räumliche, persönliche und arbeitsbezogene Voraussetzungen. Für jeweils rund 60 % der Befragten in der o.a. Studie sind diese Voraussetzungen erfüllt, so dass sich ein Effizienzbereich für die Arbeit im Homeoffice ergibt (s. Abb. 2).

Nur wenn alle drei Kriterien erfüllt sind, ist der Arbeits-

ort „Homeoffice“ der effizienteste Arbeitsort. Die empirischen Ergebnisse deuten darauf hin, dass das zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf rund 25 % aller Aufgaben-Beschäftigten-Kombinationen zutrifft. Für den übrigen Anteil stellen alternative Arbeitsorte, wie das Büro oder sogenannte dritte Arbeitsorte, den effizientesten Ort der Arbeitsverrichtung dar. Das ist in etwa der Umfang, den die

großen Konzerne in Deutschland kurzfristig nach Ende der Lockdown-Phase im Homeoffice planen. Interessant ist, dass die in der o.a. Studie befragten 1.000 Mitarbeiterangaben, auch bereits vor der Pandemie circa 25 % ihrer Arbeitszeit im Homeoffice verbracht zu haben. Zusammenfassend lässt sich daraus ableiten, dass die Potentiale des Homeoffice für Wirtschaft und Gesellschaft

ganz erheblich sein dürften. Weder die Unternehmen noch die Mitarbeiter oder die Kommunen werden sich diese Potentiale zukünftig entgehen lassen. Entsprechend intensiv sind bereits derzeit im Management der Unternehmen die Bemühungen um das „Next Normal“ der Arbeitswelten.

PERSPEKTIVEN DER UNTERSCHIEDLICHEN ARBEITSORTE UND IHRER KOMBINATION

Wie werden sich die Arbeitswelten durch dieses vertiefte Bewusstsein für „The Power of Place“ zukünftig verändern? Auf jeden Fall wird es zu einer neuen Aufteilung der physischen Organisation der Arbeit zwischen FIRST, SECOND & THIRD PLACES kommen. Pfnür et al. (2021) haben die Beschäftigten nach ihrer Wunschvorstellung der zukünftig idealen Aufteilung von Arbeit gefragt. Wenn deutsche Beschäftigte frei wählen dürften, würden sie im Durchschnitt aktuell etwas mehr als 50 % ihrer Arbeitszeit in ihrem FIRST PLACE zu Hause verbringen. Circa 40 % der Arbeitszeit am SECOND PLACE im Büro und circa 10 % der Arbeitszeit an THIRD Places wie zum Beispiel Co-Working Center. Die Studie wurde

in mehreren Befragungswellen in zweimonatigen Abständen durchgeführt. Dabei ist die Verteilung der Wunscharbeitszeit im Homeoffice im Zeitablauf deutlich zugunsten höherer Zeiten im Büro gesunken. Auch ist bemerkenswert, dass bei tieferem Nachfragen die Befragten selbst, den Effizienzbereich des Homeoffice (siehe Abbildung 2) in der Selbstwahrnehmung derzeit nur bei circa 25 % ihrer Aufgaben erreicht sehen. Im Ergebnis wird das Homeoffice in der nahen Zukunft im Durchschnitt bei circa einem Viertel aller Aufgaben die erste Wahl des Arbeitsorts sein. Zu erwarten ist allerdings eine situativ und individuell starke Streuung um diesen Wert.

In Bezug auf die Entwicklung der Arbeit an THIRD PLACES interessant ist ein Blick auf die Abbildung 2. Die Schnittmenge der zwei Kreise auf der linken Seite zeigt das zukünftige Potential für diese Arbeitsorte. Integriert sind die Beschäftigten, die aufgrund persönlicher und arbeitsbezogener Rahmenbedingungen gut zu Hause arbeiten könnten, aber über keine adäquate immobilienwirtschaftliche Homeoffice-Situation verfügen. Hier sind für die Zukunft heimatortnahe THIRD PLACES zu erwarten,

die die grundsätzlichen Vorteile des Homeoffice ermöglichen, ohne dass die eigene Wohnung als Arbeitsplatz genutzt werden muss. Beispielsweise hat die Berliner Wohnungsgesellschaft Deutsche Wohnen SE kürzlich ein erstes Co-Working Center eröffnet. Auch die BASF hat in der Nähe der Wohnorte ihrer Beschäftigten in Kooperation mit dem Co-Working Anbieter 1.000 Sattelitenbüros in Wohngebieten errichtet.

Abschließend gilt, dass die empirischen Daten wie auch die Expertenmeinungen zeigen, dass die zukünftige Arbeit multilokaler werden wird. Um die Potentiale der jeweiligen Arbeitsorte bestmöglich zu nutzen, müssen die Unternehmen zukünftig vor allem Erfahrungen mit den notwendigen situativen arbeitsbezogenen, persönlichen und räumlichen Rahmenbedingungen sammeln. Der Start von Pilotprojekten scheinen hier der richtige Weg zu sein.

Quelle: Andreas Pfnür, Felix Gauger, Yassien Bachtal und Benjamin Wagner (2021): Homeoffice im Interessenkonflikt. Ergebnisbericht einer empirischen Studie. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 41, Technische Universität Darmstadt.



THE PRESENT

The image features a dark blue background with a complex, abstract graphic design. The design consists of numerous thin, light blue lines that curve and intersect to form a grid-like pattern. This pattern is most prominent in the lower right quadrant, where it appears as a perspective view of a grid receding into the distance. The lines also curve upwards and to the left, creating a sense of movement and depth. The overall effect is a modern, digital aesthetic.

DEUTSCHLAND NACH DER WAHL

Ein Ausblick auf 4 spannende Jahre

Deutschland hat einen neuen Bundestag und eine neue Regierung gewählt. Dies ist an sich noch nicht ungewöhnlich, passiert dies doch alle vier Jahre. Jedoch bedeutet diese Bundestagswahl eine besondere Zäsur, da sich sowohl kurz-, mittel als auch langfristig einiges in der politischen Arbeit verändern wird.

Auch viele langjährige und erfahrene Bundestagsabgeordnete gehören dem neuen Parlament nicht mehr an, da sie die Wiederwahl verpasst haben oder erst gar nicht erneut zur Wahl angetreten sind. Der Bundestag besteht somit auch aus einer Vielzahl neuer Abgeordneter.

Für die Immobilienwirtschaft heißt dies ebenso, dass sich die politische Arbeit und Vernetzung neu sortieren muss. Ansprechpartner und Netzwerke werden sich ändern, die Auswirkungen dieser Bundestagswahl werden sich auf einige

Zeit hin bemerkbar machen. Umso wichtiger ist es daher, jetzt die richtigen Grundlagen zu legen, um eben diese Ansprechpartner und Netzwerke auf eine neue Basis zu legen.

Was sich nicht geändert hat: Die Branche braucht einen starken Ansprechpartner in Berlin. Die Wiedereinführung eines Bauministeriums macht auch aus Sicht des iddiw daher Sinn. Die Überlastung verschiedener Ministerien in den vergangenen Jahren ist überdeutlich. Das Thema Bau, das ganz zentral zum Gelingen des Klimawandels beisteuern kann, sollte

nicht in einem Innenministerium angesiedelt sein, welches vor vielfältigen anderen Herausforderungen steht. 49 Jahre lang gab es in Deutschland ein Bundesbauministerium. Seit 1998 „wanderte“ das Thema Bauen von Ressort zu Ressort. Erst gehörte es zum Verkehrsministerium, dann zum Umweltministerium und seit 2018 zum Innenministerium.

Die Herausforderungen, die die Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren zu meistern hat, sind immens. Dies fängt an bei der Frage des bezahlbaren Wohnraums, geht über die nachhaltige und ESG-konforme Gestaltung des Bauens bis hin zur Frage der Zukunft der Innenstädte. Durch die COVID-19-Pandemie hat der Innenstadt-Wandel an Fahrt aufgenommen. ESG-Regularien sind Treiber der Digitalität. Und nicht erst der Volksentscheid in Berlin hat gezeigt, dass weite Schichten der Bevölkerung auch radikale Schritte nicht gänzlich ablehnen. In all diesen Themen ist die Immobilienwirtschaft gefordert, Antworten zu liefern, um diese Herausforderungen zu meistern. Will die Immobilienwirtschaft dies schaffen, braucht sie jedoch von politischer Seite Unterstützung.



Kai Wegner

ist seit 2019 Landesvorsitzender der CDU Berlin und war Spitzenkandidat seiner Partei für das Amt des Regierenden Bürgermeisters bei den Berlinwahlen 2021. Vor seinem Einzug in den Deutschen Bundestag war er unter anderem in einem mittelständischen Bauunternehmen tätig, zuletzt als Mitglied der Geschäftsleitung. Im Deutschen Bundestag war Kai Wegner ab 2009 für mehrere Jahre Vorsitzender der Landesgruppe Berlin in der CDU/CSU-Bundestagfraktion und bis 2017 Beauftragter für große Städte seiner Fraktion. In der vergangenen Wahlperiode war Kai Wegner Vorsitzender der Arbeitsgruppe Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen der CDU/CSU-Fraktion und damit auch deren baupolitischer Sprecher. Kai Wegner ist 1972 in Berlin geboren, Vater dreier Kinder und lebt in Berlin-Spandau.

Fotograf: Yves Sucksdorff

DER WERT DES BAUENS FÜR UNSERE GESELLSCHAFT

Notwendige Reformen in den nächsten Jahren

Die Immobilienwirtschaft ist ein ökonomischer Gigant. Sie trägt mehr zur Bruttowertschöpfung bei als Handel und Fahrzeugbau zusammen. Die Bedeutung des Immobilienbereichs für unsere Volkswirtschaft kann deshalb gar nicht hoch genug eingeschätzt werden.

Wie schon während der Finanzkrise sind die Unternehmen der Immobilienwirtschaft auch während der Corona-Pandemie ein Stabilitätsanker und geben Halt in schweren Zeiten. Zugleich sind die Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft vielfältig. Egal ob wirtschaftlicher, sozialer und demografischer Wandel, die Situation der Innenstädte, die Klimawende im Gebäudebereich oder sich wandelnde Wohnraumbedarfe zwischen boomenden Städten und Schrumpfsregionen: Die Politik muss die Branche als Partner begreifen, sie muss gute Rahmenbedingungen für die immobilienwirtschaftliche Tätigkeit sichern und die Unternehmen zielgerichtet unter-

stützen. Das ist auch der beste Weg, um bezahlbares Wohnen für die Mieterinnen und Mieter sicherzustellen.

Stichwort Baubereich: Auch wenn die CDU-geführte Bundesregierung hier einiges bewegen konnte, sind die Herausforderungen doch weiterhin groß. Und obwohl fast jeder die Forderung nach schnellerem und günstigerem Bauen unterschreibt, wirkt die Baupolitik in der Regierungspraxis zu oft wie ein Anhängsel. Sie bekommt nicht die Aufmerksamkeit, die sie braucht und wird teils zur Verhandlungs- und Verfügungsmasse. Darum sollte das nächste Bundeskabinett einen eigenständigen Bauminister aufweisen. Nur so messen wir dem

Thema wirklich die Bedeutung bei, die es verdient und schaffen die richtigen Rahmenbedingungen für notwendige Reformen.

Vor allem brauchen wir ein echtes Planungsbeschleunigungsgesetz für den Baubereich. Wir bauen oft viel zu langsam, weil bürokratische Anforderungen die Bauwirtschaft regelrecht fesseln. Das fängt bei der Planung der Bauprojekte an und endet bei deren Umsetzung. Bauherren müssen sich erst durch einen Dschungel an Vorschriften schlagen und im Ergebnis werden Engpässe bei Wohnungen, Gewerbeimmobilien und Einzelhandelsflächen viel zu langsam geschlossen. Auch die Chancen der Digitalisierung müssen wir endlich konsequent nutzen. Wir brauchen schnellstmöglich eine digitale Bauakte und den flächendeckenden Einsatz der Gebäudedatenmodellierung. Es ist höchste Zeit, die technischen Möglichkeiten zu nutzen, um neue Maßstäbe in Sachen Termintreue, Bauqualität und Kostensicherheit zu setzen.

Auch bei den sechszehn unterschiedlichen Landesbauordnungen besteht nach wie vor Optimierungsbedarf. Das föderale Dickicht hemmt unter anderem auch serielle und modulare Bauprojekte. Mit der Aufnahme der Typengenehmigung in die Musterbauordnung haben wir einen wichtigen

Schritt zur Vereinfachung von seriellem Bauen geschafft. Die Länder müssen diese Chance jetzt auch konsequent nutzen. Wir brauchen die einheitliche Übernahme der Musterbauordnung auf Ebene der Länder. Ein einheitliches Bauordnungsrecht würde ermöglichen, nur eine Baugenehmigung bundesweit zu erstellen.

Trotz der Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes wird die Suche nach Bauland auch in der kommenden Legislaturperiode eine bedeutende Rolle spielen. Brachflächen haben bedeutendes Potenzial bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Um diese Möglichkeiten optimal zu nutzen, sollte das Brachflächenprogramm des Bundes entschlossen fortgesetzt und zudem um eine Datenbank mit Potenzialflächen erweitert werden. So können wir zumindest einen Teil unseres Bedarfs an Grundstücken decken, ohne weitere Flächen zu versiegeln. Ganz nebenbei werten wir damit das Stadtbild auf, steigern die Lebensqualität und erhöhen die Standortqualität.

Auch über die Steuergesetzgebung können wir den Wohnungsneubau attraktiver machen. So sollte die lineare AfA von zwei auf drei Prozent angehoben werden. So sichern wir eine verlässliche und stetige Nachfrage und ermöglichen

den Unternehmen, dauerhaft ihre personellen Kapazitäten auszubauen. Außerdem trägt eine Erhöhung der linearen Gebäudeabschreibung den veränderten Rahmenbedingungen und verkürzten Innovationszyklen im Gebäudebereich und der Gebäudetechnik Rechnung. Das steigert auch die Gebäudeenergieeffizienz. Allgemein wird uns die Klimawende im Gebäudebereich nur dann gelingen, wenn die Politik die Immobilienwirtschaft als echten Partner begreift. Wir müssen gemeinsam Lösungen finden, technologieoffen, mit Anreizen statt mit Zwang. Im Bau- und die Sanierungsbereich müssen wir gemeinsam die effizientesten Wege zu mehr Umwelt- und Klimaschutz gehen.

Die Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft sind groß. Groß sind aber auch die Chancen, den Wandel erfolgreich zu gestalten. Dies wird der Politik nur gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft gelingen. Wir brauchen den kontinuierlichen Austausch mit Praktikerinnen und Praktikern, um die richtigen Rahmenbedingungen zu verwirklichen. So stützen wir nicht nur die Konjunktur, sondern wir schaffen neue Räume zum Einkaufen, Essen gehen, Arbeiten, Wohnen und Wirtschaften, und wir werden der Bedeutung der Immobilienwirtschaft für unser Land und Menschen gerecht.

THE FUTURE

The image features a vibrant red background. On the left side, a series of thin, dark blue lines curve and converge towards the center, creating a sense of depth and movement. The text 'THE FUTURE' is prominently displayed in the upper left quadrant in a bold, white, sans-serif font. The overall composition is modern and dynamic.



Daniela Wagner

ist Mitglied von BÜNDNIS 90/Die Grünen und war von 2009 bis 2013 sowie 2017 bis 2021 Mitglied des Deutschen Bundestags. Zuletzt war sie Sprecherin der Bundestagsfraktion von BÜNDNIS 90/Die Grünen für Stadtentwicklung sowie Mitglied des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen.

Neben ihrer Abgeordnetentätigkeit bekleidete sie unterschiedliche Tätigkeiten in Immobilienunternehmen, so war sie Geschäftsführerin der SOPHIA Hessen GmbH, einer Tochter der bauverein AG, sowie Mitglied im Aufsichtsrat der Darmstädter Stadtentwicklungsgesellschaft DSE und Vorsitzende des Aufsichtsrats der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH.

BEZAHLBARKEIT VON WOHNRAUM

Politische Rahmenbedingungen im Hinblick auf die kommende Legislaturperiode

Dem berechtigten Interesse der Bevölkerung nach den eigenen vier Wänden und guten Mietwohnungen, die für weite Teile der Bevölkerung gleichermaßen bezahlbar sind, muss Wohnungspolitik insgesamt Rechnung tragen und im Blick haben. Beides gegeneinander auszuspielen spaltet und führt zu mehr Gegeneinander. Wenn wir aber an einer echten Problemlösung interessiert sind, brauchen wir mehr Miteinander.

Die Rekordzahl von über 700.000 ungenutzten Baugenehmigungen ist in Zeiten des Mangels an bezahlbarem Wohnraum ebenso wenig vermittelbar wie die Kauf- und Mietpreise, die aktuell abgerufen werden. Die Entkopplung von Immobilien- und Mietpreisen von der örtlichen Einkommensentwicklung ist vor Ort ein Problem und gefährdet den

gesellschaftlichen Zusammenhalt insgesamt. Nicht um sonst hat Horst Seehofer die Wohnungsfrage als die soziale Frage unserer Zeit bezeichnet. Darüber kann der leichte Anstieg bei den Baufertigstellungen nicht hinwegtäuschen. Klar ist, dass der Markt am Bedarf dauerhaft bezahlbarer Wohnungen vorbei baut.

Die rasant steigenden Preise für Bauland machen es nahezu unmöglich bezahlbare Wohnungen zu bauen. Auch fehlt es den Kommunen oftmals an Flächen, um Schulen, Bibliotheken, Kindertagesstätten und andere Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu bauen. Ob Miet- oder Eigentumswohnung, wollen wir mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen, müssen wir die bestehenden Potentiale im Innenbereich heben und nicht neue Baugebiete auf der grünen Wiese ausweisen. Die Kommunen brauchen mehr Handlungsspielräume für eine Bodenpolitik im Sinne le-

benswerter und nachhaltiger Städt. Der Umgang mit Boden ist zentral dafür, dass kostengünstiger gebaut werden kann, dass Kauf- und Mietenpreise bezahlbar sind.

Hierzu gehören: Eine echte Innenentwicklung, wirklicher Umwandlungsschutz, bessere Aktivierung von brachliegendem Bauland, leichtere Vorkaufrechte und einfachere Baugebote. Auch besteht laut einer Studie der TU Darmstadt ein Potential ungenutzter Dachgeschosse und leerstehender Gebäude für über zwei Millionen Wohnungen. Diese sollten wir

heben, Wohnen in die Innenstädte bringen und die Innenentwicklung im Sinn der Stadt der kurzen Wege stärken. Hierfür wollen wir ein „Hunderttausend Dächer und Häuser Programm“ mit einem Volumen von 800 Millionen Euro auflegen, das den Wohnungsbau im einfachen und mittleren Preissegment begünstigt, und Änderungen im Baugesetzbuch vornehmen.

Wir wollen den Kommunen für die kleineren innerstädtischen unbeplanten Grundstücke, für die der § 34 Baugesetzbuch Anwendung findet, mehr Ge-



staltungsmöglichkeiten geben. Wir schlagen hierfür das „Innentwicklungs-Maßnahmengebiet“ vor. Mit diesem Instrument erleichtern wir die Anwendung von Baugeboten, die dann auf ganze Gebiete angewendet werden können in denen Baugenehmigungen nicht genutzt werden oder Flächen aus anderen Gründen brachliegen. Mit dem neuen Instrument erreichen wir, dass Kommunen leichter festlegen können, was neben Wohnungen noch gebaut wird, wie etwa Kindertagesstätten, Schulen oder Grünflächen. Dies kann über Konzeptvergaben oder in Erbbaupacht erfolgen.

Wir wollen den Kommunen mehr Steuerungsmöglichkeiten geben und Vorkaufsrechte auf Zwangsversteigerungen, Share Deals, Erbbaurechte und Teile von Wohneigentumsgemeinschaften, wenn nur auf Vorrat aufgeteilt wurde und als Ganzes veräußert wird, ausweiten. Zusätzlich wollen wir ein Vorkaufsrecht zum Zweck der Bodenbevorratung einführen und es so ermöglichen, dass Boden Stück für Stück in kommunales oder anderweitig gemeinwirtschaftliches Eigentum überführt wird. Wir wollen das Vorkaufsrecht zu einem günstigeren Preis nach Ertragswertverfahren ermöglichen. Das Vorkaufsrecht, das den Mietern und Kommunen zusteht, wollen wir auf Mieter-Genossen-

schaften und Dachgenossenschaften ausweiten.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten ist kein Modell zur Förderung von Wohneigentum oder bezahlbarem Wohnraum. Aufgrund der gestiegenen Preise, den hohen Eigenkapitalanforderungen und höheren Mieten ist der Kauf nur für einen kleinen Teil der Bevölkerung überhaupt möglich. Unabhängig davon, ob es sich um eine Kapitalanlage oder selbstgenutztes Eigentum handelt. Bei dem vorgeschlagenen Genehmigungsvorbehalt von einem Verkaufsverbot zu reden ist irreführend, da hinreichend Genehmigungstatbestände enthalten sind. Die angedachte Regelung darf aber nicht bestehende Schutzrechte unterlaufen, dies betrifft etwa die gesetzlichen Regelungen bezüglich der Erhaltungssatzungen.

Wir wollen ein Förderprogramm „Neue Wohngemeinnützigkeit“ einführen. Damit können über die nächsten zehn Jahre 1 Million dauerhaft günstige Mietwohnungen geschaffen werden, mit einer dauerhaften Mietpreisbindung. Mit dem Programm erhalten am Gemeinwohl orientierte Akteure einen Investitionszuschuss von bis zu 20 Prozent. Für das Investitionsprogramm wollen wir zunächst bis zu 3 Milliarden

Euro pro Jahr zur Verfügung stellen.

Der Traum vom Eigenheim scheitert trotz niedriger Zinsen allzu oft an den in Deutschland hohen Kaufnebenkosten. Wir wollen daher die Regelungen für Maklerprovisionen ändern und das Bestellerprinzip auch beim Kauf von Immobilien einführen: Wer ein Maklerbüro beauftragt, soll dieses auch bezahlen. So können Familien beim Kauf einer Wohnimmobilie entlastet werden.



Thomas Wenzel

Partner bei Bell Management Consultants

ESG-Circle of Real Estate,

kurz ECORE, ist eine Brancheninitiative zur Erarbeitung und Etablierung eines belastbaren und marktfähigen europäischen Branchenstandards zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienportfolios. ECORE versteht sich dabei als Dialog- und Best Practice-Plattform für den offenen und vertrauensvollen Austausch unter den Mitgliedern.

ECORE sind seit der Gründung im Jahr 2020 über 100 Mitglieder angeschlossen, darunter auch große Branchenverbände der Immobilienwirtschaft. Bell Management Consultants fungiert als Initiator sowie neutrale Steuerungs- und Koordinationseinheit der Initiative.

Weitere Informationen unter: ecore-scoring.com

ESG STANDARDS für eine nachhaltigere Immobilienwelt

Klimaneutral bis 2050! Das ist das ambitionierte Ziel der Europäischen Union für die europäische Wirtschaft. Dabei steht die Immobilienbranche besonders im Fokus, da sie für rund 36 Prozent der Emissionen und für 40 Prozent des Energieverbrauchs in Europa verantwortlich ist.

Es besteht also dringender Handlungsbedarf die Ziele des Pariser Klimaabkommen von 2015 und des europäischen Green Deal, der Europa bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent machen soll, umzusetzen. Für eine schnelle und effiziente Umsetzung sind seit März 2021 die wesentlichen Teile der europäischen ESG-Offenlegungsverordnung in Kraft getreten. ESG - Environmental Social Governance - wurde als Begriff geprägt, um die unternehmerische Sozialverantwortung zu definieren. Das „E“ für Environmental umfasst die Faktoren Klima, Ressourcen oder Artenvielfalt. Das „S“ für Social steht für Aspekte wie Mitarbeiter, Nutzerkomfort, Sicherheit und Gesundheit. Das

„G“ für Governance beinhaltet Themen wie Risiko- und Reputationsmanagement, Aufsichtsstrukturen und Compliance. Aufgrund ihres hohen Energieverbrauchs rückt in der Immobilienwirtschaft derzeit primär der Umwelt-Aspekt in den Fokus. Governance und soziale Faktoren erhalten in der Branche derzeit noch weniger Aufmerksamkeit, beide Faktoren nehmen aber an Bedeutung zu.



Die ESG-Anforderungen zwingen die in der Immobilienbranche tätigen Unternehmen nun dazu, ihre Prozesse und

Leistungen zu evaluieren und neu zu denken und ein ökologisch nachhaltiges Verständnis zu entwickeln. Ebenso vereinheitlichen die ESG-Verordnungen das europäische Flickwerk an verschiedenen nationalen Kennzeichnungssystemen. Obwohl die ESG-Verordnungen primär auf die Finanzbranche, Immobilienfonds und Immobilienunternehmen ausgerichtet sind, ist natürlich auch die Wohnungswirtschaft betroffen. Denn alle Neubauten, Sanierungen und Renovierungen von Gebäuden müssen gemäß der ESG-Verordnungen ausgeführt werden.

Doch mit Blick auf die Umsetzung der ESG-Verordnungen besteht derzeit eine wahrnehmbare Unsicherheit bei Bestandshaltern, Asset Managern, Projektentwicklern und Investoren. Es fehlen den Akteuren Steuerungstools auf Portfolio-Ebene, die sowohl die EU-Taxonomie abbilden als auch bei der Einordnung im Rahmen der Offenlegungsverordnung unterstützen.

Die Lösung dieser Problematik liegt in der Implementierung eines einheitlichen Branchenstandards, der als neutrale Mess-, Steuerungs- und Koordinationseinheit fungiert. Anfang des Jahres 2020 hat sich die Branche daher auf den Weg gemacht, die ECORE ESG-Circle of Real Estate Initiative zu

gründen, um gemeinsam mit inzwischen über 100 Mitgliedsunternehmen und sechs Verbänden den geforderten Branchenstandard zu entwickeln.

Wir haben in unseren Standard die ESG-Kriterien mit allen Regularien, Gesetzen, Verordnungen, sowie bereits durchgeführte Zertifizierungssysteme (DGNB, BREEAM und LEED) einbezogen. Das Scoring ist dynamisch und wird fortlaufend an die neuesten Anforderungen der EU angepasst.

Das ECORE Scoring-Modell besteht aus den drei Clustern, Governance, Verbräuche und Emissionen sowie Asset Check. Im „Cluster I - Governance“ stehen Nachhaltigkeit und Management im Portfolio, Kommunikation und externe Qualitätssicherung im Vordergrund. Analysiert wird hier zum Beispiel, ob Mieterausschlusskriterien angewandt oder grüne Mietverträge abgeschlossen wurden. Im „Cluster II - Verbräuche und Emissionen“ sind die zentralen Themen Energieverbrauch, CO2-Emissionen, Wasserverbrauch und Abfallaufkommen und die Bewertung „Paris-Ready“, zu nennen. Das „Cluster III - Asset Check“ umfasst die Bewertung von acht qualitativen Themenfelder: Gebäudeautomation, Hülle und Technik, Ressourcen, Nutzerkomfort, Ökonomie, Lage, Maßnahmen im Betrieb sowie Zukunftsfähigkeit.

Auf Basis der Ergebnisse des Scorings, können Bestandshalter, Immobilienfonds, Investoren, und Projektentwickler über alle Asset Klassen hinweg, die ESG- und Taxonomie-Konformität ihrer Objekte und Portfolios analysieren, den ESG-Zustand der Objekte erfassen und auf individuell ausgewählten Leveln vergleichen. Die Vergleichbarkeit und damit die Einordnung der Objekte und der Portfolios im Markt sind zentraler Bestandteil des Scorings. So liefert der Standard einen konkreten Fahrplan, welche Stellschrauben bewegt werden müssen, um Ergebnisse verbessern zu können.

Die Erfüllung der ESG-Anforderungen ist eine der dringendsten Herausforderungen der Real Estate Branche und die Umsetzung der Anforderungen trägt ebenfalls maßgeblich zum unternehmerischen Erfolg bei. Die Etablierung eines belastbaren und marktfähigen Branchenstandards zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien und Portfolios, ist deshalb ein wichtiger Schritt für die Immobilienbranche auf dem Weg in eine klimaneutrale und nachhaltige Zukunft.

Impressum:

iddiw Institut der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V.

WestendCarree
Grüneburgweg 14
60322 Frankfurt am Main

www.iddiw.de

iddiw
INSTITUT DER DEUTSCHEN
IMMOBILIENWIRTSCHAFT