

# DENK- ANSTÖSSE

**#08 2023** iddiw Hefte zur deutschen  
Immobilienwirtschaft



### 3 Vorwort Denkanstöße 2023

### 7 „Bezahlbarer Wohnraum“ – ein irreführendes politisches Schlachtwort

### 13 Energetische Sanierung von Bestandsimmobilien

### 21 Büroarbeit der Zukunft

### 29 Gastbeitrag von Christina-Johanna Schröder

## VORWORT DENKANSTÖSSE 2023



**Dr. Thomas Herr**

*iddiw Präsident*

#### Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Immobilienwirtschaft befindet sich derzeit in der schwersten Krise seit mindestens 15 Jahren. Ein Ende ist nicht absehbar und die Auslöser sind vielfältig. Als Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (iddiw) haben wir die komplexe Situation analysiert und uns dabei auf einige Faktoren konzentriert, für die wir nicht nur eine Problembeschreibung liefern, sondern Lösungsansätze aufzeigen. Diese präsentieren wir in der vorliegenden, neuen Ausgabe der „Denkanstöße – iddiw Hefte zur deutschen Immobilienwirtschaft“, die wir als iddiw herausgeben.

Zahlreiche der aktuellen Branchenprobleme sind auf externe Faktoren zurückzuführen. Kriege und geopolitische Spannungen in Europa, im Mittleren und Fernen Osten begleiten die Herausbildung einer neuen, multipolaren Weltordnung. Im Zusammenhang mit diesen Faktoren kommt es zu einer Verknappung und Verteuerung fossiler Energien in Europa, was in Deutschland gekoppelt mit dem Vollzug des Atomausstiegs zu steigenden Energiepreisen und einer Gefährdung der Versorgungssicherheit führt. Die durch Corona gestörten Lieferketten konnten sich

durch die Spannungen nicht wie erwartet normalisieren, was Kostensteigerungen und Versorgungsengpässe bei Rohstoffen und Zulieferteilen hervorruft.

Die fortgesetzte Migration aus Krisengebieten und dem globalen Süden führt zu Friktionen in den Zielländern, die dort zur politischen Radikalisierung beitragen.

Dazu kommt die Wiederkehr der Inflation und in den meisten westlichen Ländern das Ende der Nullzinspolitik der Notenbanken. Die Immobilienwirtschaft leidet unter den Zinserhöhungen und restriktiveren Kreditvergaben. Der Betrag der neu ausgereichten Immobiliendarlehen in Deutschland lag im 1. Halbjahr ein Viertel unter dem Vorjahreswert. Als erstes sind davon die Projektentwickler betroffen. Auslaufende Finanzierungen setzen aber zunehmend auch Bestandshalter unter Druck. Auch bei Proptech's beschleunigt sich die Marktbereinigung: Mitte 2023 befanden sich mit 72 Start-ups fast 10 % der Unternehmen in wirtschaftlicher Schieflage.

Nicht zuletzt haben die steigenden Zinsen gepaart mit den hohen Staatsschulden vor allen Dingen in

den USA aber auch in Europa weiteres krisenverstärkendes Potenzial. In Deutschland stellt sich nach dem Urteil des Verfassungsgerichtes von Mitte November 2023 die Frage nach der Einhaltung der Schulden-grenze und damit der Förderung von Transformation und Klimaschutz im bisher vorhergesehenen Umfang, was wiederum Folgen für die Immobilienwirtschaft hat.



Die geschilderten exogenen Faktoren hat die Immobilienbranche nicht zu verantworten, es gibt jedoch zahlreiche krisenverstärkende Versäumnisse, die sie selbst zu lösen hat. Diese müssen jetzt unter erschwerten Rahmenbedingungen angegangen werden. Dazu gehören der zu langsame Fortschritt bei der Dekarbonisierung, die ausbleibenden, aber notwendigen Produktivitätszuwächse durch die Digitalisierung,

wirksame Reaktionen auf die neuen Anforderungen der Arbeitswelt, eine Antwort auf den Verfall der Innenstädte, der nicht nur eine Frage des Einzelhandels ist und als Herausforderung mit dem größten sozialpolitischen Sprengstoff, der wachsende Mangel an bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsgebieten.

Für die geschilderten Aufgabenfelder gibt es zahlreiche Vorschläge aus dem politischen Raum, die oft weniger faktenbasiert als ideologiegetrieben sind. Aufgabe des iddiw ist es, sich in dieser Diskussion evidenzbasiert und mit Best-Practice-Lösungsansätzen zu Wort zu melden, jenseits von partikularen Brancheninteressen und Lobbyismus.

Unsere Mitglieder haben zu drei Themen vorliegende Studien ausgewertet und diskursiv Lösungsansätze entwickelt, die wir in dieser Veröffentlichung vorstellen.

Der Beitrag von Andreas Schulten behandelt das Thema bezahlbares Wohnen. Es wird darin herausgearbeitet, dass es weniger um Bezahlbarkeit als um Erschwinglichkeit geht. Die derzeitige Politik streut zu breit und muss sich stärker um tatsächliche Probleme kümmern. „Im Fokus stehen Metropolregionen und die nicht leicht zu fassende ‚soziale Mitte‘ unserer Gesellschaft“, schreibt der Autor.

Mit dem Thema Energetische Sanierung befasst sich Sascha Kilb. Er legt dar, dass die Erreichung der Kli-

maneutralität vor allem im Bestand entschieden wird, dieses aber insbesondere im Bewusstsein der vielen kleinen Wohnungseigentümer, die in Summe drei Viertel des Bestandes ausmachen, noch nicht angekommen ist. Der Autor arbeitet drei mögliche Handlungsfelder heraus: eine angemessene, die Zielgruppe erreichende Kommunikation, die realitätsnahe Anpassung der Regularien, wie beispielsweise der europäischen Gebäudeleitlinie und die bessere Anpassung des Baurechts an das Bauen und Sanieren im Bestand.

Die Büroarbeit der Zukunft ist das Thema von Andreas Pfnür und Kyra Voll. Work from Home ist gekommen, um zu bleiben. Mehr als die Hälfte der Beschäftigten wünschen sich diese als dauerhafte Option. Der Büroflächenbedarf in Deutschland wird sich dadurch und durch weitere Faktoren um bis zu 50 % verringern. Doch gleichzeitig steigt der Bedarf an hochwertigen Büros und die Zahlungsbereitschaft dafür. Positiv für die Branche ist, dass die höheren Mieten den geringeren Bedarf ausgleichen könnten und die schlechteren, nicht mehr nachgefragten Objekte neue Chancen für Entwicklungsmaßnahmen im Bestand bieten.

Besonders freuen wir uns, entsprechend unserer satzungsmäßigen Aufgabe Immobilienwirtschaft, Wissenschaft, Medien und Politik zu vernetzen, über den Gastbeitrag von Christina-Johanne Schröder MdB

(Bündnis 90/ Die Grünen). Nur durch den Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Standpunkten können wir bei der Lösungsfindung für die eingangs genannten Aufgabenfelder vorankommen. Zurecht verweist die bau- und wohnungspolitische Sprecherin ihrer Fraktion auf die gegenwärtigen 3.500 Bauvorschriften, die auf dem privatwirtschaftlich organisierten Normungswesen beruhen und „eine teure Überregulation (darstellen), die nicht der Gesetzgebung unterliegt“. Ihr klarer Appell zur Einhaltung der Klimaschutzziele lautet: „Um dies(e) umzusetzen, brauchen wir Parlamentarier\*innen Lösungsvorschläge aus der Wirtschaft. Aktuell gibt es aus der Immobilienbranche einen Konsens, Maßnahmen der Energieeffizienz und des Klimaschutzes abzulehnen. Dabei geht es beim Klimaschutz um Ihre Kinder, aber auch um Ihre Assets.“

Lassen Sie uns optimistisch bleiben und die Multikrisen als Chancen und Beschleuniger für die notwendige Transformation der Immobilienwirtschaft begreifen.

Herzliche Grüße und Danke für Ihr Interesse,

Ihr

**Dr. Thomas Herr**  
iddiw Präsident

# „BEZAHLBARER WOHNRAUM“ – ein irreführendes politisches Schlachtwort



## Andreas Schulten

*Der Diplom-Geograf ist Generalbevollmächtigter der bulwiengesa AG, einem der führenden Beratungs-, Analyse- und Bewertungsunternehmen für die Immobilienbranche.*

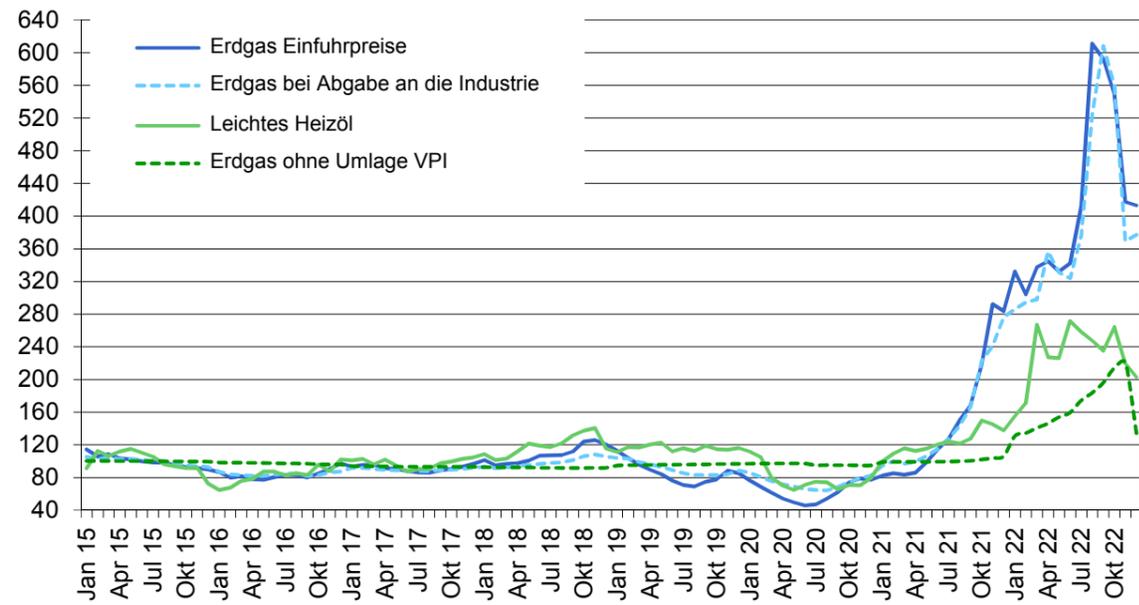
Vergleicht man die – recht erfolgreichen – politischen Reaktionen auf den Energiepreisanstieg ab Ende 2021 mit den entsprechenden Reaktionen auf den Rückgang bei den Baustarts für Neubauwohnungen in Deutschland im Verlauf von 2023, so kommen einem Zweifel an der Integrität der deutschen Wohnungspolitik. Denn die Baustarts sind vom 2. Quartal 2022 bis zum 2. Quartal 2023 von 2,1 auf 0,6 Millionen m<sup>2</sup> in Gesamtdeutschland gesunken<sup>1</sup>. Auf ein Niveau also von nur noch 28 % im Vergleich zum Vorjahr – mit weiter nachlassender Tendenz. Und politische Maßnahmen folgen so gut wie nicht.

Wohnungsbau ist wegen hoher Kosten bei Roh- und Ausbau, Grundstück und Finanzierung und niedriger Erträge bei Preisen und Mieten nicht mehr oder nur noch für Idealisten bezahlbar. Und hier macht das Adjektiv tatsächlich Sinn. Auch kommunale

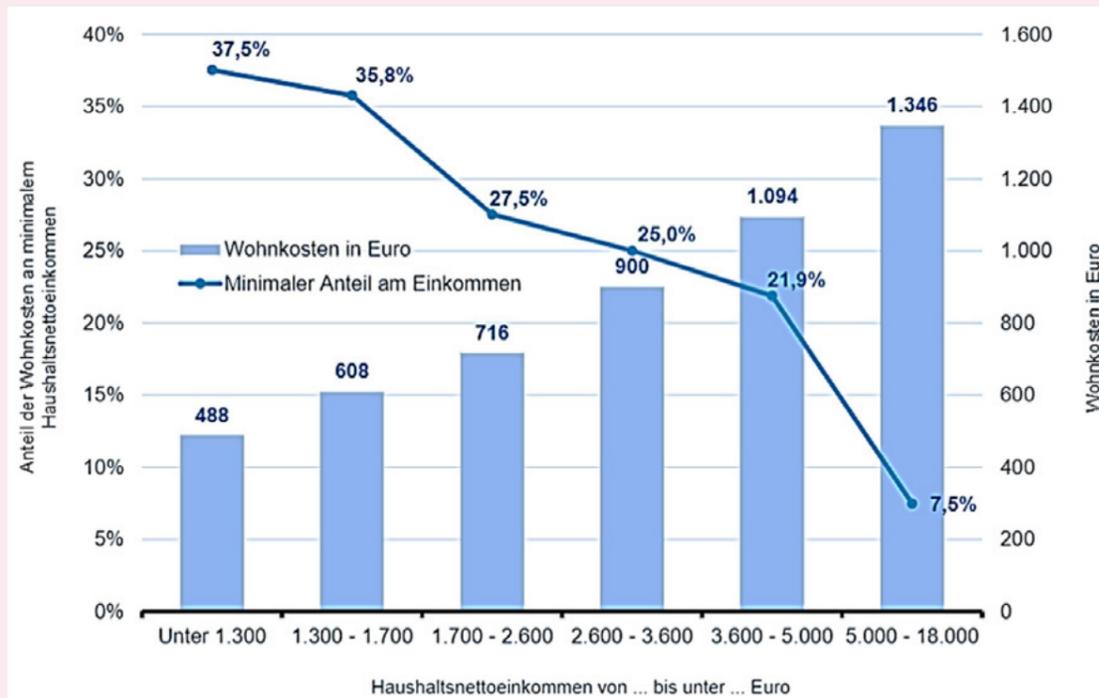
Wohnungsgesellschaften werden die hohen Kosten für den Wohnungsneubau ohne massive Förderung perspektivisch mit einigen Monaten Verzug gegenüber privaten Bauträgern nicht mehr leisten können.

Politisch wird dem notwendigen deutlichen Preis- und Mietanstieg dagegen ganz pauschal das Paradigma des „bezahlbaren Wohnraums“ entgegengesetzt, um die sozialen Spannungen bei dem Thema zu beruhigen und Wählerschichten zu gewinnen. Es fehlt in der Sache jedoch eine zumindest grobe Definition für Wohnungen, die als bezahlbar gelten. Wer sind konkret die Zielgruppen und sozialen Schichten, für die gezielt passender Wohnraum bereitgestellt werden muss? Und an welchen Orten ist die Wohnungsknappheit überhaupt relevant und wo nicht? Und was ist im Rahmen des Haushaltseinkommen „bezahlbar“?

<sup>1</sup> Development Monitor Juni 2023, bulwiengesa



Einfuhrpreisindex Erdgas, Erzeugerpreisindex leichtes Heizöl, Erzeugerpreisindex Erdgas bei Abgabe an die Industrie und Verbraucherpreise Erdgas ohne Umlage; 2015 = 100; Quelle: Destatis



Quelle: SCHULZ, V. (2022): Marktanalyse des Berliner Mietwohnungsmarktes. Eine datenbasierte Untersuchung der Mietpreisentwicklung im nationalen Kontext, Masterarbeit

Letztlich sind es viele unterschiedliche politische Entscheidungen der letzten Jahre selbst gewesen, die stark zu dem Missverhältnis aus Kostenanstieg und Ertrag im Wohnungsneubau beigetragen haben. Hierzu gehörten Auflagen zur Wärmedämmung und andere baurechtliche Anforderungen (Brandschutz, Lärm, Naturschutz etc.), erhöhte Grunderwerbsteuern oder Mietpreisbremsen und Versuche für einen Mietendeckel. Prof. Harald Simons vom Analysehaus empirica dreht den Spieß in der Debatte sogar politisch um und sagt: „Die Politik ist der eigentliche Verursacher der Wohnungsnot“<sup>2</sup>.

**Mögliche praktikable Lösungen wären in den kommenden Jahren aus Sicht des iddiw zu suchen in:**

**WOHNUNGSPOLITIK**

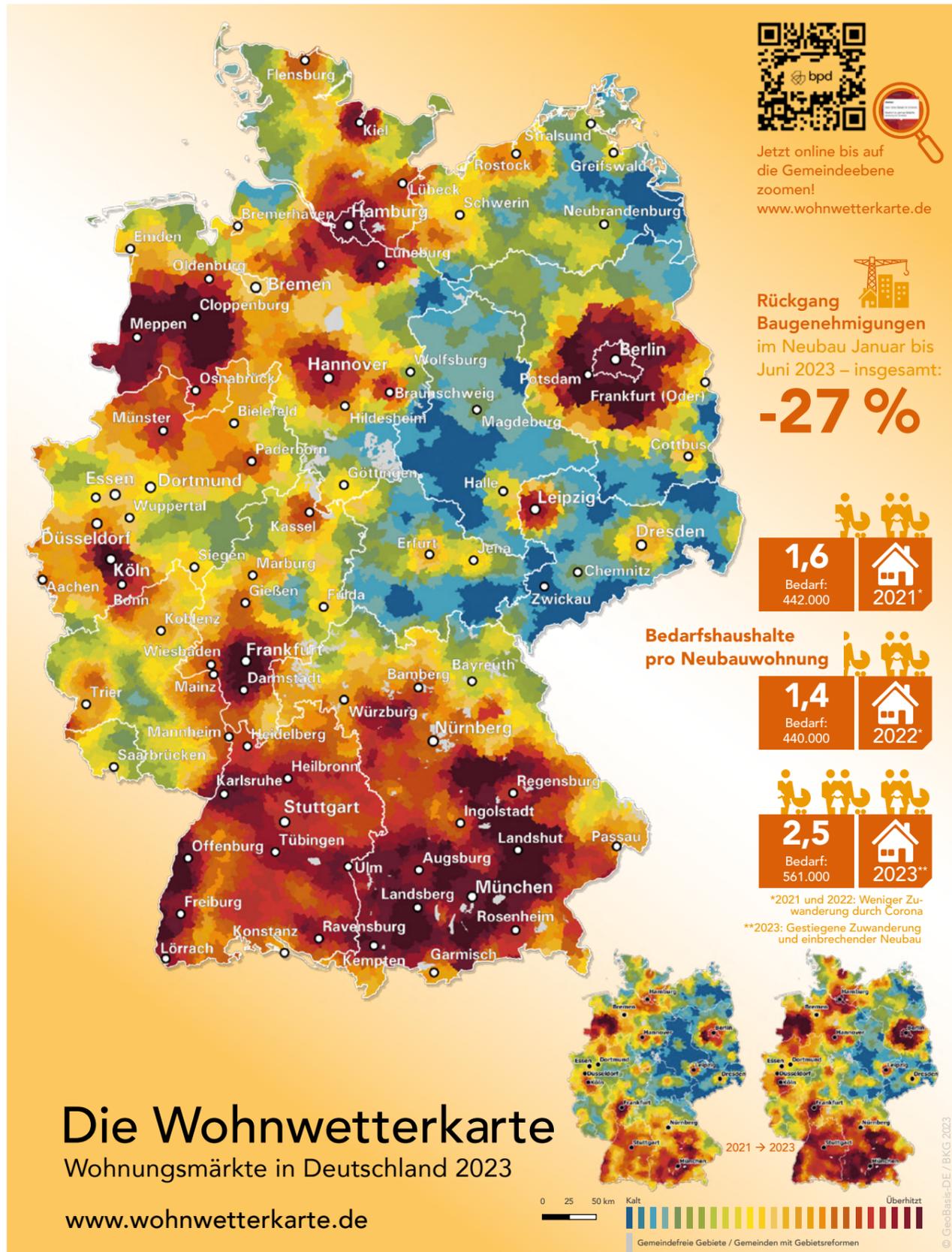
- Alimentierung von Altmietern senken/stoppen
- 20 % Sozialwohnungsanteil halten (Alternativ: 20 % unter Mietspiegel vermieten)
- Incentive für diejenigen, die auf übermäßigen Wohnraumverbrauch verzichten oder steuerlicher Druck auf zu hohen Wohnflächenverbrauch

**NEUBAU**

- Firmenwohnungen
- Modulbauweise (ESG-gerecht), automatisiertes Bauen
- Wohngeld weiter machen (seit 2021/22) - ‚Subjektförderung‘
- Partizipation an Anstieg von Immobilienwerten ? Div. Eigentumsformen

**BESTAND**

- B-, C- und D-Städte stärken (Ausbau von Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur)
- Fehlbelegung besser kontrollieren
- Wohngeld-Regelungen weiter differenzieren und ausbauen - ‚Subjektförderung‘ betonen
- Partizipation an Anstieg von Immobilienwerten ermöglichen (Eigentumsformen wie Genossenschaften etc.)
- Umnutzung anderer Assetklassen, insbesondere Büro



Jetzt online bis auf die Gemeindeebene zoomen!  
[www.wohnwetterkarte.de](http://www.wohnwetterkarte.de)

**Rückgang Baugenehmigungen im Neubau Januar bis Juni 2023 – insgesamt: -27%**

**1,6**  
Bedarf: 442.000  
2021\*

**1,4**  
Bedarf: 440.000  
2022\*

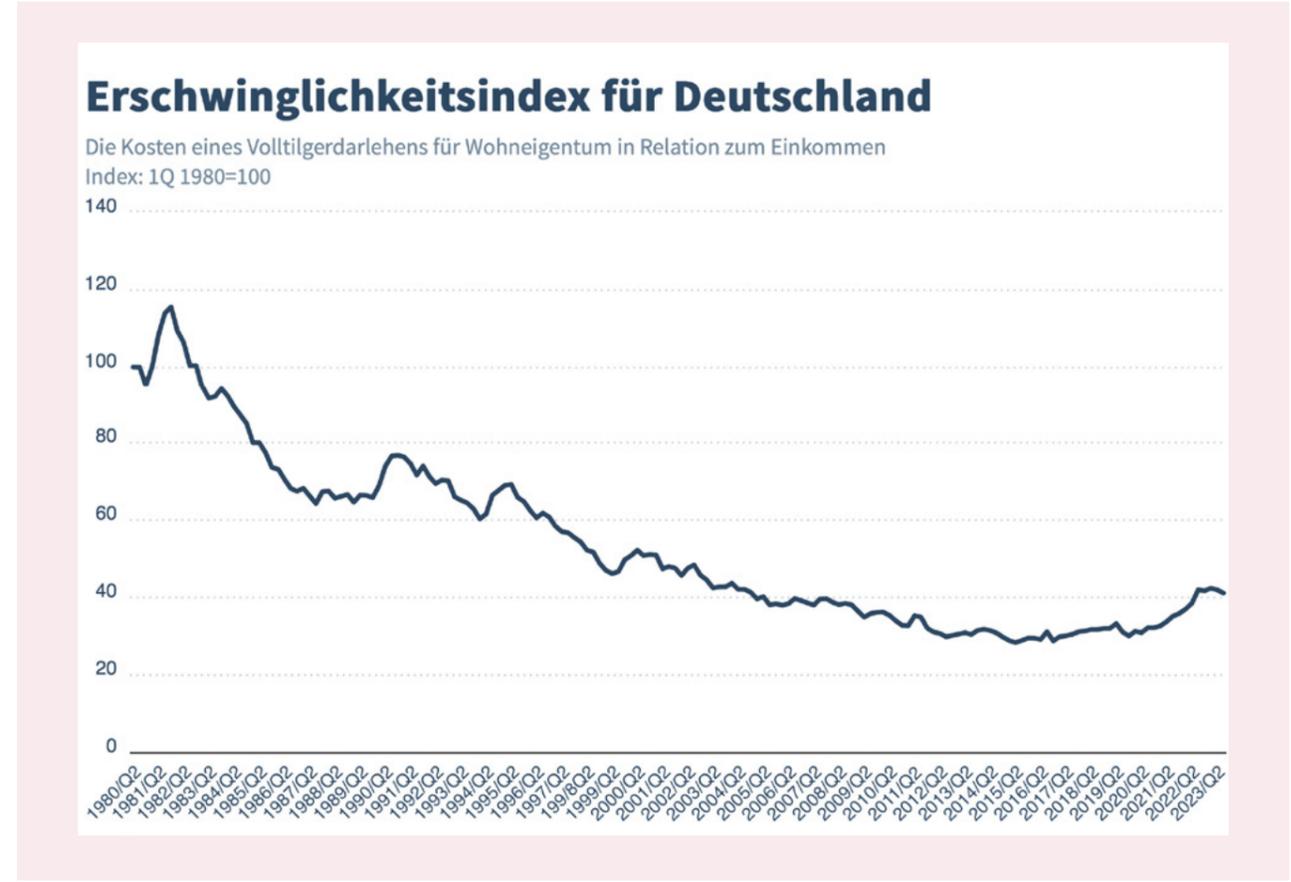
**2,5**  
Bedarf: 561.000  
2023\*\*

\*2021 und 2022: Weniger Zuwanderung durch Corona  
\*\*2023: Gestiegene Zuwanderung und einbrechender Neubau

Ein üblicher konkreter Messwert und Begriff in der objektiven regionalwirtschaftlichen Forschung, der sich „bezahlbarem Wohnraum“ nähert, ist die Erschwinglichkeit von Wohnraum im Verhältnis zum durchschnittlichen Haushaltseinkommen in Deutschland oder in den Kreisen und kreisfreien Städten. Die kartografische Darstellung links von Städten in Deutschland, in denen aufgrund eines Nachfrageüberhangs für Wohnraum die Preise und Mieten über Jahre so angestiegen sind, dass auch die relative Erschwinglichkeit (trotz zumeist höherer Einkommensniveaus) ungünstiger ist, ist auch in der immobilienwirtschaftlichen Pra-

xis sehr relevant. Eher fachlich interessant ist aber auch die Tatsache, dass im Zeitverlauf der jüngeren deutschen Wirtschaftsgeschichte von 40 Jahren die Volltilgungsdarlehen für Wohneigentum im Verhältnis zum Einkommen deutlich gesunken sind und auch aktuell nur bei der Hälfte des Niveaus zu Beginn der 80er-Jahre liegen.

Fazit: Bund, Länder und Kommunen müssen politisch präziser werden, wenn es um eine gesellschaftlich adäquate Wohnraumversorgung geht. Im Fokus stehen Metropolregionen und die nicht leicht zu fassende „soziale Mitte“ unserer Gesellschaft.



# ENERGETISCHE SANIERUNG VON BESTANDSIMMOBILIEN



**Sascha Kilb,  
CRE FRICS**

*Der Diplom-Ingenieur ist Partner bei Drees & Sommer SE, einem europaweit führenden Beratungs-, Planungs- und Projektmanagementunternehmen, und Aufsichtsrat der Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH.*

„ Um das Ziel zu erreichen, ist politisches Handeln gefragt.

In einer Ära, in der die klimatischen Herausforderungen und ihre Konsequenzen immer offensichtlicher und gravierender werden, erfährt das Thema der energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien eine signifikante Relevanz. Das hat auch die EU erkannt und eine Taxonomie verabschiedet, die europaweit nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten einheitlich klassifizieren soll. Ziel dieser Taxonomie ist es, Investitionen in eine umweltschonende Wirtschaft zu fördern und gleichzeitig Transparenz im Finanzmarkt hinsichtlich Klimafreundlichkeit zu schaffen.

Im Kontext globaler Erwärmung, schwindender natürlicher Ressourcen und steigender Energiepreise wird der dringende Bedarf nach nachhaltigen, energieeffizienten Lösungen im Bausektor offenkundig.

Bestandsimmobilien, insbesondere jene, die in vergangenen Jahrzehnten oder gar Jahrhunderten errichtet wurden, prägen europaweit nicht nur viele Stadtbilder, sondern stellen auch einen erheblichen Anteil des Immobilienmarktes dar. Oftmals sind sie allerdings energetisch ineffizient und somit sowohl unter ökologischen als auch unter ökonomischen Gesichtspunkten suboptimal.

Die energetische Sanierung alter Bausubstanz versteht sich daher als eine integrative Herausforderung, welche technologische, denkmalpflegerische, ökonomische und soziale Aspekte unter einen Hut bringen muss. Sie trägt dabei nicht nur zur Reduzierung von Energieverbrauch und CO<sup>2</sup>-Emissionen bei, sondern erhöht zudem den Wert und die Attraktivität der Immobilienobjekte selbst.

## SCHLAFENDEN RIESEN AUFWECKEN

Wer sich mit den Zielen des Green Deals<sup>1</sup> beschäftigt und daher damit, wie Europa bis zum Jahr 2050 klimaneutral werden soll, der trifft häufig insbesondere beim Status Quo des europäischen Gebäudesektors auf einen pessimistischen Realismus und eher wenig Zuversicht. Zugegebenermaßen verwundert das wenig: Auf Immobilien in der EU entfallen fast 40 % des Endenergieverbrauchs und 35 % der CO<sup>2</sup>-Emissionen.<sup>2</sup> Was aber trotz der Dringlichkeit aller gebotenen Maßnahmen für den Klimaschutz nicht untergehen sollte: Statt nur schwarzzumalen, lohnt sich zunächst auch ein kurzer Blick auf positive Entwicklungen.

So sind die Treibhausgasemissionen von Gebäuden in der EU zwischen

## DEN TURBO EINLEGEN

Damit wir die ambitionierten EU-Zwischenziele für 2030 erreichen, reicht das derzeitige Tempo aber bei weitem nicht aus. Wir müssen vor allem bei den energetischen Sanierungen des Gebäudebestands den Turbo einlegen, statt wie derzeit im Schnecken tempo voranzukommen. Tun wir das, ist das Potenzial riesig: Mehr als 220 Mil-

2005 und 2021 um fast ein Drittel, also 31 % gesunken<sup>3</sup>. Sicher: In Teilen geht dieser Fortschritt auch auf wärmere Winter oder eingeschränkte Wirtschaftsaktivitäten von Covid19 zurück. Zum großen Teil liegt er aber an der Dekarbonisierung des Strom- und Heizungssektors. Auch längerfristig deuten die Prognosen der Mitgliedstaaten darauf hin, dass sich der rückläufige Trend bei den Emissionen im Gebäudesektor weiter fortsetzen wird.<sup>4</sup> Und das belegt: Maßnahmen zum Erreichen der Klimaziele zeigen Wirkung. Wenn auch zögerlich, spiegeln sie sich in den Statistiken wider. Veränderung ist möglich! Und das sollte uns motivieren, sie unerschrocken weiter voranzutreiben!

lionen Gebäudeeinheiten, was 85 % des Gebäudebestands der EU entspricht, sind vor 2001 entstanden und energetisch alles andere als effizient. Doch die gewichtete jährliche energetische Sanierungsrate ist mit etwa 1 % viel zu niedrig. EU-weit werden umfassende Renovierungen, die den Energieverbrauch um mindestens 60 % senken, nur

bei 0,2 % des Gebäudebestands pro Jahr durchgeführt.<sup>5</sup>

Für ein äußerst schnelles Vorankommen ist allen voran die grüne Wärmetransformation essenziell, die zu Recht als schlafender Riese gilt: Was allein das Heizen in Deutschland angeht, kommt bei der Hälfte der Privat-

haushalte Gas und bei etwa weiteren 20 % Heizöl zum Einsatz.<sup>6</sup> Europaweit gibt es etwa 68 Millionen Gas- und 18 Millionen Ölkessel in Wohngebäuden. Würde davon ein Drittel durch Wärmepumpen ersetzt könnte das deren Endenergieverbrauch um 36 % und die CO<sup>2</sup>-Emissionen um 28 % senken.<sup>7</sup>

## EINE SCHAR AN HERAUSFORDERUNGEN

Was in der Theorie für einen klimaneutralen Immobilienbestand passieren muss, dafür fehlt es in der Praxis nicht an effizienten energetischen Sanierungslösungen. Woran es allerdings mangelt: Hunderte Millionen Eigentümerinnen und Eigentümer eines sehr heterogenen europäischen Immobilienbestands müssen sowohl überzeugt als auch in der Lage sein, erheblich in ihre Bestandsimmobilien zu investieren. Was sie hindert, hat vielfältige Gründe: Die Amortisationszeiten betragen oft mehr als 15 Jahre oder länger, die Immobilien sind ggf. vorübergehend nicht nutz- oder vermietbar, Fachkräfte sind für einen langen Zeitraum nicht verfügbar oder mitunter erschweren auch komplexe Bauvorschriften sinnvolle Sanierungsvorhaben.

Die Liste ließe sich um viele Punkte fortführen: Von technischen und bau-

lichen Aspekten, bei dem der richtige Umgang mit der Altbau-Substanz zu regeln ist, über rechtliche und regulatorische Komplexitäten bis hin zur essenziellen Finanzierungsfrage: Wie kann der Prozess finanziell gestemmt und welche Fördermittel können dafür genutzt werden? Wie steht es generell mit der Akzeptanz in der Gesellschaft, Sanierungen trotz Nutzungs- und Mietphase durchzuführen? Auch die letztendliche Umsetzung der energetischen Maßnahmen muss aufgrund des bestehenden Fachkräftemangels hinterfragt werden. Auf diese und auf viele weiteren Fragen rund um die flächendeckende Umsetzung der energetischen Sanierung von Immobilien haben die politischen Entscheidungsträger auf Europa-, Bundes- und Landesebene bisher noch keine finalen Antworten.

1 [The European Green Deal \(europa.eu\)](https://european-council.europa.eu/media/e3000420/1662224681212_en.pdf)

2 [Residential heating: heat pumps would knock down energy consumption and emissions \(europa.eu\)](https://european-council.europa.eu/media/e3000420/1662224681212_en.pdf)

3 [Greenhouse gas emissions from energy use in buildings in Europe \(europa.eu\)](https://european-council.europa.eu/media/e3000420/1662224681212_en.pdf)

4 [Greenhouse gas emissions from energy use in buildings in Europe \(europa.eu\)](https://european-council.europa.eu/media/e3000420/1662224681212_en.pdf)

5 [European Commission: A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs, improving lives](https://european-council.europa.eu/media/e3000420/1662224681212_en.pdf)

6 [Zum Heizen primär verwendete Energieträger 1. Halbjahr 2022 - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de/EN/Home/Navigation/Menu/Navigation.html)

7 [Residential heating: heat pumps would knock down energy consumption and emissions \(europa.eu\)](https://european-council.europa.eu/media/e3000420/1662224681212_en.pdf)

## DIE 3 FORDERUNGEN // THESEN DES IDDIW

Welche Stellschrauben es gibt, die eine energetische Sanierung massiv beschleunigen können, damit hat sich das Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., kurz iddiw, intensiv mit seinen Mitgliedern befasst. Als Ergebnis aus unserer Mitte haben wir drei Forderungen formuliert, damit die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien in Deutschland realistisch umsetzbar ist.

### 1. Bessere und einfachere Kommunikation der immobilienwirtschaftlichen Themen in die breite Gesellschaft.

Blockaden vor Braunkohlekraftwerken, Proteste auf den Stadtautobahnen oder freiwilliger Flugverzicht. Alle wissen um die klimaschädliche Tragweite der fossilen Energieträger und unserer Verkehrsmittel. Unser Immobilienbestand als Klimakiller ist vor allem noch bei zu wenigen privaten Eigentümern und Eigentümerinnen auf dem Schirm. Laut repräsentativer Umfrage vom September 2023 im Auftrag des Bundesverbands energieeffiziente Gebäudehülle (BuVEG) halten nur 16,1 % der Deutschen eine Einsparung der CO<sup>2</sup>-Emissionen im Gebäudebereich für notwendig, um die Klimaschutzziele

zu erreichen.<sup>8</sup> Übertragen lassen sich die Ergebnisse vermutlich auch europaweit. Eine umfangreiche Aufklärungsarbeit ist notwendig, ein entsprechendes Bewusstsein bei den Bestandshalter:innen zu schaffen. Allein das Wissen um die Wirksamkeit einer energieeffizienten Immobilie für den Klimaschutz, kann ein Umdenken und die Bereitschaft zu Mehrinvestition bewirken.

### 2. Realistische Anpassung der Regulatorik.

Bislang waren in der europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) strenge Vorgaben für Mindesteffizienzstandards (MEPS) vorgesehen. Wohnhäuser sollten nach dem zuerst geplanten Entwurf in neun Effizienzklassen eingeteilt werden. Für die beiden untersten Klassen – die ineffizientesten 15 und 25 % aller Häuser – sollte eine Sanierungspflicht gelten, damit die Immobilien die MEPS und so die jeweils nächste Effizienzkategorie erreichen.<sup>9</sup> Eine auf diese Weise erzwungene energetische Sanierung durch Regulierung führt zu Widerstand statt Weiterkommen: Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Menschen zu überlasten und Mieter:innen und Vermietende zu überfordern, führt bereits jetzt zu heftigem Gegenwind

in den Mitgliedsländern. Doch gerade die Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung ist für ein Vorankommen der Klimaziele zwingend notwendig.

Zu begrüßen ist daher, dass die EU-Gesetzgeber nun von den vorgesehenen Bestimmungen abzurücken scheinen. Derzeit befindet sich die EPBD im sogenannten Trilog-Verfahren, also den finalen Verhandlungen zwischen Kommission, Rat und Parlament, die bis Jahresende abgeschlossen sein sollen. Statt der bisher vorgesehenen Klassifizierung steht nun eine neue Bestimmung der energetisch schlechtesten Gebäude, sogenannter „worst performing buildings“, im Raum: Der Gebäudebestand jedes Landes soll in zwei Teile gegliedert werden. Als schlechteste Gebäude werden die 43 % mit den höchsten Energieverbräuchen definiert. Durch Renovierungen sollen 55 % der Einsparungen an Energie in diesem Bereich eingespart werden.<sup>10</sup>

Wie letztlich die konkrete Ausgestaltung der EPBD aussehen wird, ist noch im vollen Gange. Was sie jedoch unbedingt berücksichtigen sollte: Mehr Technologieoffenheit bei der energetischen Sanierung zuzulassen, statt strikte Maßnahmen vorzugeben! Zentral ist es, zu erheblichen Energieeinsparungen zu gelangen. Auf welche Weise dies im Einzelfall am sinnvollsten geschieht, sollte flexibel bleiben. Auch eine viel intensivere Zusammenarbeit, mit der

der Energiewirtschaft und das Ziehen an einem Strang aller relevanten Akteure ist gefragt, wozu auch die Immobilienverbände gehören.

### 3. Baurechtoptimierung: Die technische Umsetzung von energetischen Maßnahmen muss durchführbar sein.

Wer aktuell beispielsweise in großen Wohnblöcken in Berlin die Heizung austauschen und auf Wärmepumpen umstellen will, scheitert häufig am Baurecht: Die Wärmepumpen können z. B. nicht aufgestellt werden, wenn der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand von drei Metern zum nächsten Nachbarn nicht eingehalten werden kann. Gerade beim Wohnungsbau gibt es also viele kleinteilige Sanierungshürden. Hier ist eine Optimierung des Baurechts unerlässlich, die technisch sinnvolle Lösungen zulässt.

Zudem ist der Spielraum für einfaches, aber auch serielles und innovatives Sanieren bisher viel zu gering! Hier könnte ein an den sogenannten Gebäudetyp E angelehntes Vorgehen nach niederländischem Vorbild wie das des sogenannten Gebäudetyp E Abhilfe schaffen: „Das ‚E‘ steht dabei für einfach oder experimentell. Damit könnten beispielsweise alternative Technikanlagen verbaut werden, die in den jeweiligen Bauordnungen aufgrund ihres Neuig-

<sup>8</sup> Umfrage: Potenzial der Energieeinsparung von Gebäuden in der Bevölkerung stark unterschätzt - BuVEG

<sup>9</sup> „Fit für 55“: Rat einigt sich auf strengere Vorschriften für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Consilium (europa.eu)

<sup>10</sup> Gebäudesanierung: EU schwächt Sanierungspflicht für Gebäude ab (handelsblatt.com)

keitsgrades noch gar nicht auftauchen. Statt in solchen Fällen mit Ausnahmegenehmigungen arbeiten zu müssen, die sehr zeitaufwendig sind und viele Bauherren abschrecken, käme das einem wahren Befreiungsschlag gleich.

Ebenfalls müssen Optimierungen des Wohnrechts stärker in den Fokus rücken. Für eine zweckgebundene energetische Sanierung der Wohnimmobilien sollte das Mietrecht (temporär) angepasst werden können.

## LITERATURVERZEICHNIS

### Europäische Union:

„Fit für 55“: Rat einigt sich auf strengere Vorschriften für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Consilium (europa.eu)

European Commission: A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs, improving lives

Greenhouse gas emissions from energy use in buildings in Europe (europa.eu)

Residential heating: heat pumps would knock down energy consumption and emissions (europa.eu),

The European Green Deal (europa.eu)

### BuVEG - Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle:

Umfrage: Potenzial der Energieeinsparung von Gebäuden in der Bevölkerung stark unterschätzt - BuVEG

### Handelsblatt:

Gebäudesanierung: EU schwächt Sanierungspflicht für Gebäude ab (handelsblatt.com)

### Statistisches Bundesamt:

Zum Heizen primär verwendete Energieträger 1. Halbjahr 2022 - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

### Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA):

Immobilienwirtschaft rät: Wird bei der Taxonomie auch der große Gebäudebestand einbezogen, kann der Klimaschutz in Europa ein weitaus größeres Potenzial entfalten | ZIA (zia-deutschland.de)



# BÜROARBEIT DER ZUKUNFT



**Prof. Dr. Andreas Pfnür, FRICS**



**Kyra Voll**

*Prof. Dr. Pfnür ist Leiter und Kyra Voll Wissenschaftliche Mitarbeiterin des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre an der TU Darmstadt.*

## ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN DES WORK FROM HOME

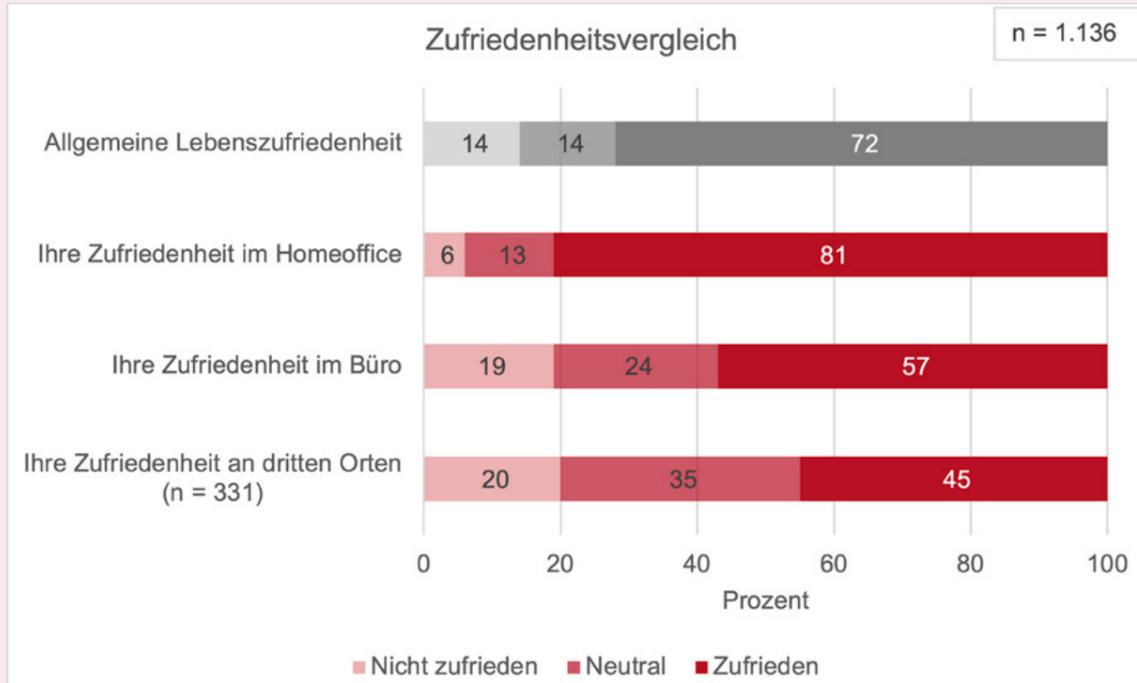
Durch die vermehrte Arbeit von zuhause sowie von dritten Arbeitsorten bekommt das Büro zunehmend Alternativen, die von den Beschäftigten frequentiert werden. Glaubten vor einem Jahr noch alle, dass insbesondere die Arbeit von zuhause nach Abebben der COVID-19 Pandemie wieder deutlich zurück gehen wird, zeigen aktuellen Studien, z.B. von Pfnür et al. (2023), Gegenteiliges. Den Ergebnissen zufolge verbringen die Beschäftigten mehr Zeit denn je zuhause und der Wunsch, noch weniger im Büro zu sein, scheint mit zunehmender Erfahrung der Beschäftigten im „Work from Home“ noch weiter zu wachsen. Dieser aktuellen Studie zufolge sind 81 % der Beschäftigten mit der Arbeit von zuhause zufrieden, im Büro hingegen nur 57 % (siehe Abb. 1).

Spannend ist, dass die durchschnittliche allgemeine Lebenszufriedenheit mit 72 % zwischen diesen beiden Werten liegt. Aus diesen und weiteren Ergebnissen der Befragung kann geschlossen werden, dass Work from Home einen positiven Impuls auf die allgemeine Lebenszufriedenheit der Beschäftigten ausübt und das Büro die Zufriedenheit schmälert. Für die

Arbeitswelt insgesamt und insbesondere auch die Arbeitgeber ist dieses Ergebnis sehr relevant, da in der Studie erneut deutlich bestätigt wird, dass Arbeitszufriedenheit und Produktivität der Mitarbeiter in einem sehr starken Zusammenhang stehen (signifikant positiv korreliert sind).

Im Ergebnis beabsichtigen die Beschäftigten zukünftig noch mehr Zeit mit Work from Home zu verbringen (siehe Abb. 2).

Der zukünftig erwünschte Anteil des Work from Home steigt von aktuell 43 % auf 59 % an. Im Gegenzug sinkt die durch die Beschäftigten verbrachte Arbeitszeit im Büro von derzeit realen 51 % auf zukünftig erwünschte 33 %. Angesichts dieser Zahlen erscheinen die Ergebnisse der Studie des ifo Instituts unter Arbeitgebern, nach denen derzeit lediglich ein Anteil von 12,3 % der Arbeitsplätze an einem durchschnittlichen Arbeitstag durch das Homeoffice bedingt nicht ausgelastet sind (ifo, 2023), ebenso wenig nachvollziehbar, wie die Ergebnisse der aktuellen Studie der KPMG, nach der 68 % der befragten CEOs eine vollständige Rückkehr der Angestellten



Um die Zufriedenheit an den verschiedenen Orten bewerten zu können, sind die Befragten gebeten worden, folgende Aussagen zu bewerten:

1. Alles in allem bin ich mit meiner Arbeit zuhause/im Büro/an dritten Orten (z.B. Coworking Spaces) sehr zufrieden.
2. Im Allgemeinen gefällt mir meine Arbeit zuhause/im Büro/an dritten Orten (z.B. Coworking Spaces) nicht.
3. Im Allgemeinen arbeite ich gerne zuhause/im Büro/an dritten Orten (z.B. Coworking Spaces). Die Cronbachschen Alphas betragen 0,850 (Homeoffice), 0,843 (Büro) und 0,788 (dritte Orte).

Abb. 1: Vergleich der Zufriedenheit der Beschäftigten an den unterschiedlichen Orten  
Quelle: Pfnür et al. (2023).

in das Büro innerhalb der nächsten drei Jahre erwarten (KPMG, 2023). Auch die Ergebnisse der Politikwerkstatt mobile Arbeit, die in den letzten Monaten unter Federführung des Bundesministeriums für Arbeit unter Beteiligung aller für die Büroarbeit

relevanter Stakeholder durchgeführt wurde, deuten darauf hin, dass das Work from Home gekommen ist, um zu bleiben und sich dabei eher noch ausdehnen wird, als vom Umfang her zu reduzieren.

**VERÄNDERUNGEN IN DER BÜROFLÄCHENNACHFRAGE**

Für die quantitative Nachfrage nach Büroflächen und damit auch den

Erfolg der betroffenen Immobilieninvestments verheißt dieser Trend

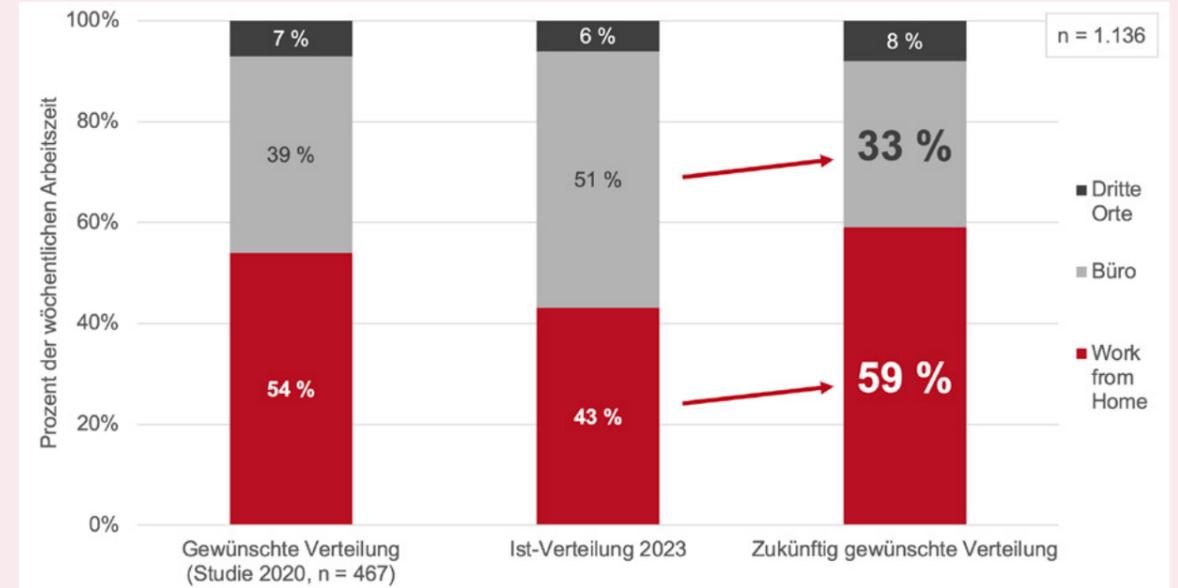


Abb. 2: Gewünschte und tatsächliche Arbeitsortverteilung  
Quellen: Pfnür et al. (2021); Pfnür et al. (2023).

in der physischen Organisation der Arbeit auf den ersten Blick zunächst wenig Gutes. Spricht man mit Vertretern der Flächennutzer, gehen diese konservativ davon aus, dass sich ihr quantitativer Büroflächenbedarf aufgrund der Work from Home Bewegung um circa 20 % reduzieren wird.

Damit allerdings nicht genug der schlechten Nachrichten für die Immobilienmarktentwicklung. So zeigt eine empirische Studie unter großen Büroflächennutzern, unterstützt durch den ZIA, dass die Betriebe in Deutschland aktuell einem beispiellosen Strukturwandel in Wirtschaft und Gesellschaft unterliegen, der die Nachfrage nach Büroflächen in Deutschland weiter reduzieren wird (Pfnür 2019). Allein der Transformationsprozess der Arbeitswelten lässt

den Büroflächenbedarf um weitere 20 % schrumpfen.

Und auch damit sind die schlechten Nachrichten für den Büroflächenmarkt noch nicht am Ende. Bedingt durch die seit 2007/08 anhaltende dauerhafte Hausse Phase in der deutschen Wirtschaft hat sich der Büroflächenbestand der deutschen Betriebe immer weiter ausgedehnt. Korrekturen der Flächenbestände fanden eher selten statt, vielmehr führten starke Remanenz Effekte dazu, dass derzeit in vielen Betrieben erhebliche Flächenbedarfsüberhänge entstanden sind. Experten gehen davon aus, dass diese Remanenz Effekte circa 10 % des Flächenbestands umfassen. Mit zunehmendem wirtschaftlichem Druck werden diese Flächenbestände derzeit von den Betrieben abgebaut.

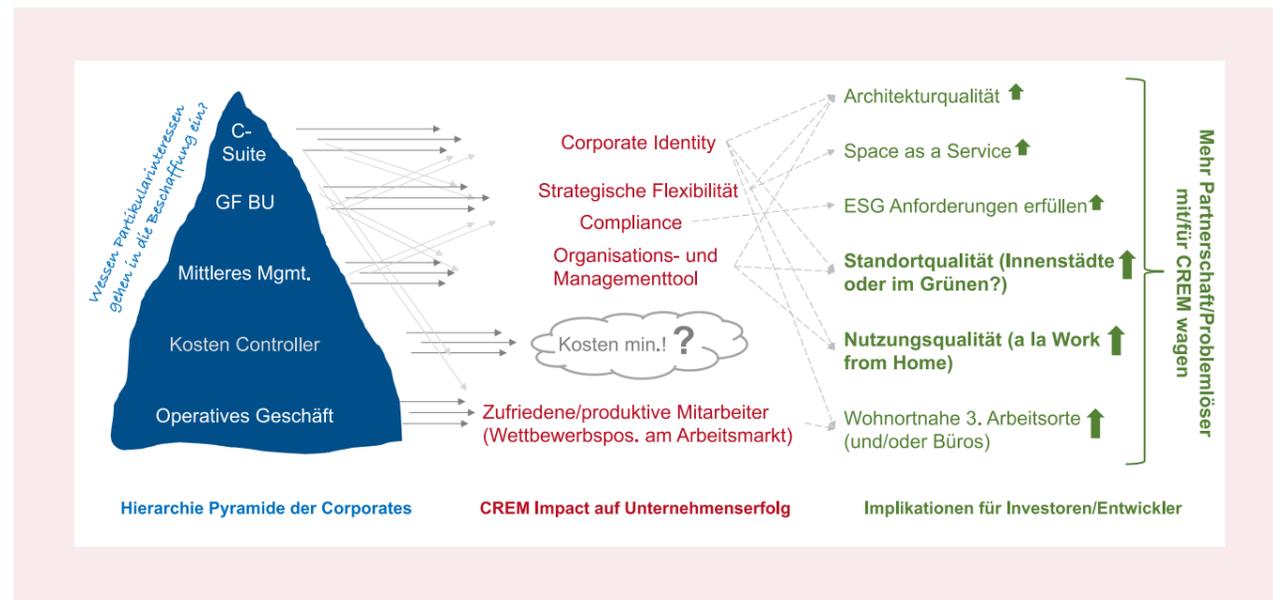


Abb. 3: Wirkungsbeziehungen zwischen Büroimmobilien und Unternehmenserfolg  
 Quelle: Pfnür (2023), Vortrag auf dem ZIA Tag der Büroimmobilie.

In der Summe sinkt der Flächenbedarf der deutschen Unternehmen deshalb nach vorsichtigen Schätzungen um bis zu 50 % des Bedarfs im Jahr 2020. Auf den ersten Blick stellt diese Entwicklung für die Immobilienwirtschaft ein großes Problem dar. Gleichzeitig bieten sich aber aus den gezeigten Wirkungsbeziehungen erhebliche immobilienwirtschaftliche Chancen. So verändert sich insbesondere die Wahrnehmung der Nutzer in Bezug auf die Qualität der Büroflächen. Seit der Work from Home Erfahrung wird den Entscheidungsträgern deutlich bewusst, wie wichtig die physische Organisation der Arbeit, und damit einhergehend die Qualität der Bürofläche, für den Unternehmenserfolg ist. Bei diesen Wirkungsbeziehungen zwischen Immobilie und Unternehmenserfolg geht es um weit mehr als die oben angesprochene Produktivität des einzelnen Mitarbeiters (siehe Abb. 3).

Ins Bewusstsein der C-Suite deutscher Betriebe rücken aktuell die Bedeutung der immobilien Betriebsmittel für die Wettbewerbsposition am Arbeitsmarkt, die Rolle der Immobilie als Managementtool, die Compliance (ESG-Kontext), die strategische Flexibilität und die Corporate Identity (siehe Pfnür2019; Pfnür, 2020). Der Wert adäquater Büroflächen wird damit nicht nur transparent, sondern auch der daraus resultierende Nutzen für das Unternehmen auf unterschiedlichen Ebenen und die monetäre Wirkung auf den Unternehmenserfolg sichtbar. Ergo ist derzeit am Markt klar beobachtbar, dass die Zahlungsbereitschaft für Immobilien, die den Unternehmenserfolg in der konkreten Situation positiv beeinflussen, deutlich steigt. Dieser „Flight to Quality“ führt zukünftig zu einem bereits erkennbaren deutlichen Anstieg der Mietpreise für hochwertige Flächen.

### FLIGHT TO QUALITY KANN RÜCKGANG DER FLÄCHENNACHFRAGE IN SUMME AUSGLEICHEN

Die beiden aufgezeigten Veränderungen des Büroimmobilienmarkts betreffen unterschiedliche Marktsegmente. Die „schlechten Objekte“ werden zukünftig nicht mehr benötigt. Ein Großteil dieser Objekte dürfte Selbstnutzern, wie beispielsweise der öffentlichen Hand, gehören und bislang gar nicht auf dem Immobilienmarkt wirksam gewesen sein. Diese Objekte kommen jetzt mit der Aufgabe der Revitalisierung und Umnutzung auf den Markt und bieten Projektentwicklern neue Grundstücksoportunitäten. Die Knappheit bei den hochwertigen Objekten lässt die Preise in diesem Segment

massiv steigen. Diese Objekte sind zu überwiegenden Teilen im Eigentum institutioneller Investoren und bilden damit einen bedeutenden Anteil des deutschen Büroimmobilienmarkts. Im Idealfall kann der Mietpreis und der daraus resultierende Wertzuwachs in diesem Marktcluster den oben beschriebenen quantitativen Nachfragerückgang der Betriebe ausgleichen oder sogar überkompensieren. Abschließend gilt, dass die Chancen der gezeigten Marktentwicklung für die Summe der Immobilienmarktakteure die Risiken überwiegt.

### LITERATURVERZEICHNIS

**Andreas Pfnür (2019): ZIA-CREM-Studie 2019** - Herausforderungen des Corporate Real Estate Managements im Strukturwandel Gutachten im Auftrag des Zentraler Immobilien Ausschuss ZIA e.V. Online: URL: [https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/ZIA\\_CREM-Studie.pdf](https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/ZIA_CREM-Studie.pdf) (abgerufen am 29.10.2023).

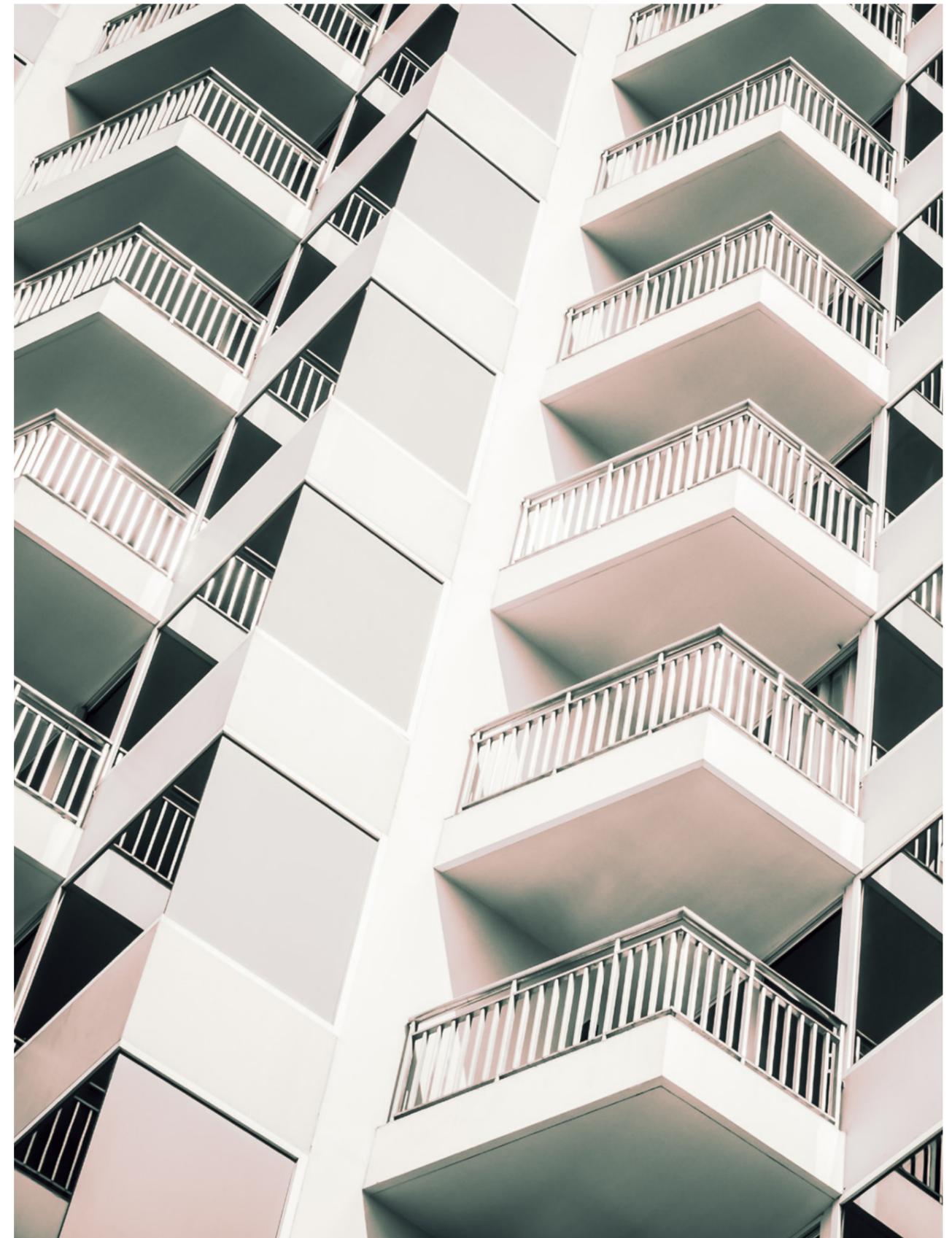
**Andreas Pfnür (2020): ZIA-CREM-Studie 2020** - Die Rolle der öffentlichen Hand in der immobilienwirtschaftlichen Transformation deutscher Unternehmen. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 40, Technische Universität Darmstadt.

**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.

**Andreas Pfnür, Kyra Voll, Martin Christian Höcker und Yassien Bachtal (2023): Von der Pandemienotlösung zum Konzept multilokaler Arbeit – Empirische Studie zu den Erfahrungen der Beschäftigten für eine Zukunft an verteilten Arbeitsorten.** In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 50, Technische Universität Darmstadt.

**ifo (2023): ifo Konjunkturumfragen.** Online: URL: <https://www.ifo.de/fakten/2023-05-15/dreimal-mehr-ungenutzte-bueros-als-vor-corona> (abgerufen am 29.10.2023).

**KPMG (2023): CEO-Outlook.** Online: URL: <https://kpmg.com/de/de/home/media/press-releases/2023/10/ceos-erwarten-rueckkehr-ins-buero-in-kommenden-3-jahren.html> (abgerufen am 29.10.2023).



# HERAUSFORDERUNGEN UND POLITISCHE MASSNAHMEN

## für bezahlbares Wohnen und Klimaschutz in Deutschland



**Christina-Johanne  
Schröder, MdB**

*Frau Schröder ist seit 2021 Mitglied des Deutschen Bundestages und Sprecherin für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen.*

Es waren gute Nachrichten im Vorfeld des Bündnistages bezahlbares Wohnen: Der Kanzler Olaf Scholz, Vizekanzler Robert Habeck und Finanzminister Christian Lindner hatten sich mit der Bauministerin Klara Geywitz über ein 14-Punkte-Papier geeinigt, inmitten deren Umsetzung ich diese Zeilen schreibe. Erklärtes Ziel der Bundesregierung und uns als Gesetzgeber\*innen ist es, die Wohnraumkrise und den Abschwung in der Bauwirtschaft zu beenden, die Kräfte gemeinsam mit den Ländern zu bündeln und bürokratische Hürden abzubauen.

Wir GRÜNEN haben geliefert. Der Effizienzhausstandard 40 (EH 40) ist wichtig, um die Klimaziele zu erreichen. Die Aussetzung tut uns weh. Gleichzeitig wird heute viel materialintensiver gebaut als noch zur Einführung des Standards. Die Manifestierung des EH 40 im Gebäudeenergiegesetz hätte dazu geführt, dass wir ihn nicht mehr als klima-

freundliche Maßnahme fördern dürfen. Diesem Umstand zu begegnen war, uns wichtig.

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird so angepasst, dass auch die Immobilienwirtschaft vom Speed-Bonus und den Investitionen in die Gebäudeeffizienz profitieren kann. Das ist uns GRÜNEN ein großes Anliegen.

Am 17. November hat das Parlament dem Wachstumschancen-gesetz zugestimmt. Neben der sechsprozentigen Absetzung für Abnutzungen (AfA) für Wohngebäude kommen 5 % Sonder-AfA für den Bau von EH 40 mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) hinzu. Klimafreundliches Bauen wird dadurch richtig attraktiv! Steffi Lemke als Umweltministerin versieht derzeit die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) mit einer Experimentierklausel. Damit lösen wir das Problem der

heranrückenden Bebauung, über das schon seit so vielen Jahren diskutiert wird.

Die Vorgängerregierungen hatten ein einfaches Rezept: Milliarden in die Hand nehmen. Die Forderung nach einem Sondervermögen wurde laut. Natürlich verfängt das bei mir ebenso wie bei jeder anderen Parlamentarier\*in, denn Probleme mit Steuergeld zu beheben scheint zunächst einfach. Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts hat hingegen deutlich gemacht, Sondervermögen sind und werden auch in Zukunft kein Lösungsinstrument sein. Leider müssen wir als Gesetzgeber resümieren: Viele Milliarden haben in der Vergangenheit weder dafür gesorgt, dass der Gebäudesektor die Klimaziele einhält, noch, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum geschaffen wurde.

Also was tun? Wir leben in einem Staat mit einem komplexen politischen Mehrebenensystem. Das schafft Investitionssicherheit und Stabilität. Es schafft aber auch Regelungskomplexität. Ein Teil der häufig monierten Bauvorschriften stammen nicht aus der Feder des Staates, sondern dem privatwirtschaftlich organisierten Normungswesen. In Gesprächen sind Vertreter\*innen der Immobilienwirtschaft immer wieder erstaunt über diesen Fakt.

Deswegen ist die Gebäudeklasse E so wichtig. Eine Klarstellung von Minister Buschmann im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) gemeinsam mit

der Anpassung der Landesbauordnungen wird Architekt\*innen und Bauherr\*innen dabei unterstützen, sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltiger zu bauen. Bitte verstehen Sie mich nicht falsch. Das privatwirtschaftlich organisierte Normungswesen ist in der Summe eine gute Institution. Die gegenwärtigen 3.500 Bauvorschriften sind eine teure Überregulation, die nicht der Gesetzgebung unterliegt. Bitte nehmen Sie diesen Sachverhalt stärker in Ihren Fokus!

Unsere Appelle, die Musterbauordnung und – im Zuge dessen dann wirklich – auch die Landesbauordnungen zu novellieren, fruchten. Die Bauminister\*innenkonferenz hat sich vorgenommen, wesentliche Bauvorschriften anzugleichen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass Gebäude in Nordrhein-Westfalen anders brennen als im benachbarten Niedersachsen, oder dass die Standfestigkeit von Gebäuden im Saarland anders bewertet wird als in Thüringen.

Der soziale Wohnungsbau ist ein Anliegen dieser Regierung. Deswegen haben wir die Mittel annähernd verdreifacht. Davon profitiert die Immobilien- und die Bauwirtschaft. Die Neue Wohngemeinnützigkeit wird von vielen Akteur\*innen der Immobilienbranche als Maßnahme abgelehnt. Dazu gehört aber auch der Mieter\*innenschutz. Erlauben Sie mir dazu eine differenzierte Perspektive: Durch die Zinswende wurde Geld aus Fonds und Versicherern und damit aus dem Im-

mobiliensektor abgezogen. Ein dritter gemeinnütziger Sektor, zusätzlich zum sozialen Wohnungsbau, ist eine große Chance, frisches Geld zu aktivieren. Unternehmen, die bezahlbaren Wohnraum für Fachkräfte als Standortfaktor schaffen wollen, stehen als Partner für die etablierte Wohnungswirtschaft in den Startlöchern und warten auf einen neuen Sektor, der mit Steuerersparnissen und Zuschüssen bezahlbaren Wohnraum schafft.

Wir befinden uns in herausfordernden Zeiten. Die Immobilienbranche war in den letzten Jahren wirtschaftlich extrem erfolgreich. Der Appell nach staatlicher Unterstützung in schlechteren Zeiten ist nachvollzieh-

bar. Ich frage mich jedoch, wie der Ruf nach Deregulierung im Bereich des Umwelt- und Klimaschutzes mit dem nach staatlicher Unterstützung zusammenpasst. Denn neben dem Bundesverfassungsgerichtsurteil zum Sondervermögen haben wir ein weiteres, welches uns zum Glück zwingt, die Klimaziele einzuhalten. Um dies umzusetzen, brauchen wir Parlamentarier\*innen Lösungsvorschläge aus der Wirtschaft. Aktuell gibt es aus der Immobilienbranche einen Konsens, Maßnahmen der Energieeffizienz und des Klimaschutzes abzulehnen. Dabei geht es beim Klimaschutz um Ihre Kinder, aber auch um Ihre Assets.



## IMPRESSUM

iddiw Institut der Deutschen  
Immobilienwirtschaft e.V.

### WESTEND TOWER

Grüneburgweg 58-62  
60322 Frankfurt am Main  
Germany

## BILDQUELLEN

S. 04: roman\_babakin@freepik.com

S. 06: wirestock@freepik.com

S. 12: wirestock@freepik.com

S. 19: chandlervid85@freepik.com

S. 20: freepik@freepik.com

S. 27: lifeforstock@freepik.com

S. 28: onlyyouqj@freepik.com

S. 31: alexgolovinphotography@freepik.com