

Gastbeitrag: Welche Trends werden die Immobilienmärkte in Deutschland in 2022 bewegen?

03.11.2021 [Real Assets](#) Erstellt von Michael F. Legnaro*

Vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Entwicklungen dürften auch die Immobilienmärkte von den Kernpunkten der Debatten rund um die Regierungsbildung betroffen sein.



Michael F. Legnaro

Hier werden einmal mehr das Thema der Preisentwicklung für den Erwerb privaten Wohnraumes sowie die Mietpreisentwicklung einen breiten Raum einnehmen und aufgrund ihrer hohen Brisanz auch weiterhin auf der politischen Agenda bleiben. Die bereits beschlossene Mietpreislösung wird sicherlich erweitert und modifiziert werden. Hinzukommen werden für die Immobilienwirtschaft – die Projektentwickler, die Wohnungsunternehmen und die Investoren – neue Anforderungen in Bezug auf die Reduzierung der Treibhausemissionen des Immobiliensektors.

Mehr Orientierung nötig

Immobilien (Wohnen und Büros etc.) haben mit knapp 36% der Treibhausgasemissionen und 40% des Energieverbrauchs einen großen Hebel bei der Dekarbonisierung in der Hand.

So ist der Energieverbrauch für den privaten Wohnraum seit 1990 insgesamt nur um 2,6% gesunken – deutlich langsamer als bei Industrie (-14,9%) und Gewerbe (-22,6%). Diese ungünstige Entwicklung ist vor allem dem großen deutschen Wohngebäudebestand geschuldet, der deutlich älter als im EU-Schnitt und nur zu 13,8% vollsaniert oder neu gebaut ist. Neben dem Alter und der Qualität der Bausubstanz betrachtet die Studie auch Faktoren wie Gebäudetyp (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser), Neubauaktivität, Klima und Flächennutzung in ihren Auswirkungen auf den Energiebedarf. Ein weiterer Grund für die schlechte Bilanz erklärt sich aus dem absolut gestiegenen verfügbaren Wohnraum sowie insbesondere der deutlich größeren Wohnfläche pro Kopf. Letztere wuchs von 35 Quadratmetern im Jahr 1990 auf 47 Quadratmeter 2019 und damit um rund 34%.

Die Lösung des Problems lässt sich wie folgt zusammenfassen: Nur Neubau zahlt langfristig auf die Energiewende ein

Die Fakten aus diversen Studien belegen, dass der unsanierte Altbau in Deutschland durchschnittlich Heizenergie für Raumbeheizung und Wassererwärmung in Höhe von 151 kWh pro Quadratmeter und Jahr verbraucht. Dieses Segment macht allein 36% des deutschen Wohngebäudebestandes aus. Teilsanierte Gebäude (definiert durch Umsetzung mindestens einer und maximal dreier energieeinsparender Maßnahmen am Objekt) mit einem Anteil von 50% verbrauchen mit 143 kWh/m² lediglich fünf Prozent weniger. Vollsanierte Wohnimmobilien bewirken eine Reduzierung des Heizenergieverbrauchs auf 115 kWh/m² und damit um 24%.

Den höchsten Einspareffekt zeigen Neubauten, die nach aktuellen technischen Standards errichtet wurden. Hierunter fallen Immobilien mit Baujahr 2002 oder später, mit einem durchschnittlichen Heizenergieverbrauch von 89 kWh/m² und damit fünf Prozent des unsanierten Referenzobjekts. Damit kann der Neubau die Emissionen um mehr als 40 Prozent reduzieren und ist auf diese Weise der entscheidende Beitrag zur Erreichung der gewünschten Klimabilanz in den Städten.

Auch einem zweiten Trend wird sich die Immobilienwirtschaft in 2022 stellen müssen.

Inwieweit können die Immobilienwirtschaft und die Investoren mithelfen, die Anforderungen, die aus der demografischen Entwicklung in Deutschland

entstehen, abzufedern?

Der Bedarf an Wohnraum/Immobilien für unsere älter werdende Bevölkerung ist hoch und wird sich perspektivisch im Rahmen unserer alternden Gesellschaft noch dramatisch erhöhen. Der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen wächst in Deutschland kontinuierlich: laut Prognosen wird bis 2060 mindestens jeder Dritte zu dieser Bevölkerungsgruppe zählen.

So ist etwa laut aktuellem Pflegeheim-Rating-Report des RWI - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung und Institute for Healthcare Business – bis 2030 mit 4,4 Millionen Pflegebedürftigen (ambulant und stationär) zu rechnen, bis 2040 mit fünf Millionen. Zum Vergleich: Gegenüber 2017 entspricht dies einer Steigerung von mehr als 26%. Dabei betrachtet dieser Report nur die permanent Pflegebedürftigen. Hinzu kommen die Senioren, die weiterhin ein selbstbestimmtes Leben in eigenem Wohnraum mit speziellen Pflege- und Serviceangeboten führen möchten. Zieht man diese Segmente an Sozialimmobilien wie altersgerechtes Wohnen, Mehrgenerationenhäuser, Pflegezentren, Ärztehäuser etc. in die Betrachtung mit ein, so wird die Lücke noch wesentlich größer. Bei der Betrachtung der Sozialimmobilien fällt zudem ins Gewicht, dass hier eine Konzentration der Investitionsströme auf bestimmte Städte – A-Städte – nicht zielführend ist. Die Bedarfslücke erstreckt sich flächenmäßig über das ganze Land. Der Bedarf in Kleinstädten mit 20.000 Einwohnern ist ebenso vorhanden wie in den Metropolen.

Jedem ist bei der Problemstellung bewusst, dass der Staat die Anforderung nicht allein lösen kann. Die notwendigen Neubauten sind nur mit Hilfe von privatem Kapital zu stemmen. Dabei kann helfen, dass im Rahmen der Social-Taxonomie diese Investments seitens institutioneller Investoren gefördert bzw. positiv betrachtet werden. Das „S“ in ESG (Social Empowerment) wird neben der Förderung der Klimainvestitionen an Bedeutung zunehmend gewinnen, und Investitionen in Sozialimmobilien wie in „Wohnen im Alter“ werden ein eigenes Investitionssegment werden. Sie sind wirtschaftlich rentabel, bieten verlässliche Returns und sind zugleich nachhaltig und gesellschaftlich notwendig.

Hierin liegt ein entscheidender Vorteil für den Investor oder Projektentwickler: Dieser investiert in einen langlaufenden Megatrend, der bereits heute vorbestimmt und evaluierbar ist.

*) **Michael F. Legnaro**, Geschäftsführer, AGORA INVEST