



Kann die Energie- und Wärmewende bei Wohnimmobilien gelingen?

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Wohnimmobiliensektor in Deutschland befindet sich aktuell im Umbruch: Es steht außer Frage, dass die Energie- und Wärmewende im Immobiliensektor unvermeidbar ist. Doch gehen die Expertenmeinungen mit Blick auf die Umsetzung weit auseinander:

1. Klimavorgaben belasten den Wohnimmobilienmarkt

Wegen der Heizungstausch-Pflicht rauschen die Preise unsanierter Häuser nach unten. Wir beobachten einen Preisrückgang von teilweise bis zu 30 Prozent.

Krisenstimmung am Markt für gebrauchte Immobilien, sinkende Preise sowie Auflagen zum klimafreundlichen Heizen: Die Heizungspläne der Bundesregierung treiben Eigentümern von Immobilien mit Sanierungsbedarf die Sorgenfalten auf die Stirn und verunsichern zugleich mögliche Käufer. Die Preise fallen.

Nahezu alle Makler und Plattformen berichten von rückläufigen Preisen für ältere Wohnimmobilien – sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen. In der Spitze wurden Preisrückgänge von bis zu 30 Prozent bei B- und C-Lagen gesehen. Die hohen Kosten für verpflichtende Sanierungen und Heizungserneuerungen, die wenig verfügbaren und teuren Handwerker und noch immer bestehenden Lieferprobleme verunsichern die Käufer. Die kalkulierten zusätzlichen Kosten werden somit von den bisherigen Kaufpreisen abgezogen und führen zu einer Neubewertung.

Während die Preise in den Metropolen wie Berlin, München, Hamburg etc. eher stabil bleiben, werden Randlagen sowie B- und C-Städte stärker betroffen.

Dies zeigen auch die aktuellen Zahlen für den Wohnimmobilienmarkt. **Im Schnitt verlor der Immobilienpreisindex nur 2,1 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal.** Daraus abgeleitet, hielten sich die Preise für sanierten oder Neubaubestand stabil oder stiegen sogar leicht an, während unsanierte Bestände deutlich verloren haben. Leider wird dies bei der Gesamtbetrachtung des Marktes sehr häufig undifferenziert betrachtet und von einem allgemeinen Preisrückgang gesprochen. Was nicht stimmt!

2. Eigentümer unsanierter Häuser geraten weiter unter Druck - rund zwei Drittel des Wohnimmobilienbestandes sind unsaniert.



EU-Plan Energielabel für neue Häuser

Mit der eingeleiteten Energiewende für den Wohnungsbestand und Neubau kommen für die Eigentümer die Sorge vor Wertverlust und teuren Investitionen dazu. Eine Komplettsanierung kann je nach Gebäudetyp schnell über 100.000 Euro verschlingen. Selbst unter Einrechnung möglicher Förderprogramme bleibt eine erhebliche Investitionssumme, die aus der eigenen Tasche bezahlt werden muss.

Sanierungskosten oder Energieeffizienzverluste sind nur ein Bewertungskriterium für Wohnimmobilien. Daneben zählt weiterhin als Kriterium Nummer eins die Lage. In Berlin, München und/oder Städten mit hohem Zuzug werden sich die Preise wertstabiler als Orte mit wenig Zuzug entwickeln. Damit wird die Preisschere zwischen guten, begehrten Lagen und allen anderen Regionen nochmals verstärkt.

Neukäufer und Investoren sollten daher ihren Fokus weiterhin auf energieeffizienten Neubau in begehrten, zukunftssträchtigen Lagen legen. Dies hat sich in der Vergangenheit ausgezahlt und wird sich auch in der Zukunft bewähren.

Dass der Energieausweis einer Immobilie an Bedeutung gewinnt, zeigt sich auch bei den Konditionen von Bankfinanzierungen. Die ersten Banken bieten für besonders energieeffiziente Immobilien Zinsverbilligungen an, da diese Immobilien in der Risikobetrachtung wertstabiler sind.

Kann die Energie- und Wärmewende bei Wohnimmobilien gelingen?

Meinungen und Aussagen von Experten aus der Praxis gehen davon aus, dass die Reduzierung des CO₂-Fußabdruckes im Gebäudesektor gelingen kann. **ABER:** Sie geben auch klare Hinweise darüber, in welchen Bereichen nachgebessert werden muss und die Programme der Regierung mit dem einzigen Fokus auf strombasierte Lösungen in die falsche Richtung laufen:

A. Der notwendige Prozess, auch im Gebäudesektor eine Energiewende einzuleiten, hätte mit einer regionalen bzw. kommunalen Wärmeplanung beginnen müssen. Dabei hätten Fragen nach der Ertüchtigung der Gasnetze für Wasserstoff, Ausbau der Fernwärmenetze, Abwärme von Industrieanlagen, lokale/quartiersbezogene Lösungen beantwortet werden können, auch unter Einschluss der in den Quartieren vorhandenen Immobilienbeständen. Darauf aufbauend ergäben sich dann individuelle beständige Umsetzungsmaßnahmen, die auch koordiniert zwischen den Immobilienbesitzern, den Energieversorgern und den Kommunen abgestimmt wären. Nunmehr kommt diesem notwendigen Planungsvorlauf das Gebäudeenergiegesetz in die Quere. Der Schnellschuss stört den Prozess, anstatt ihn zu unterstützen.

B. Der strombasierte Ansatz der Regierung bedeutet einen zusätzlichen Strombedarf von 30 Millionen Terawattstunden bei 6 Millionen Wärmepumpen. Gerade in den ineffizienten Wintermonaten erhöht sich die Spitzenlast um bis zu 10 Gigawatt. Dieser Leistungsbedarf ist nach heutigem Stand der Technik nur durch zusätzliche Gaskraftwerke darstellbar. Stand heute: kein neues Gaskraftwerk ist in Planung oder im Bau.

C. Die kommunalen Energieversorger berichten, dass vor allem die lokalen Verteilernetze ertüchtigt werden müssen. Hier drängt man zur Eile, da Planungs- und Genehmigungsverfahren bisher 8 bis 10 Jahre in Anspruch nehmen. In der Zwischenzeit setzt man auf die Novellierung des § 14a EnWG, der es den Betreibern ermöglicht, in Spitzenzeiten bestimmte „Abnehmer“ abzuschalten, z. B. Wallboxen, E-Ladestationen, Wärmepumpen.

3. Studie untermauert die Anlagestrategie des Fonds AGORA INVEST REM „Social and Care“



Seniorinnen und Senioren geraten auf dem Wohnungsmarkt immer stärker unter Druck. Neue Zahlen des Pestel-Instituts zeigen, dass in Nordrhein-Westfalen schon heute 575.000 altersgerechte Wohnungen benötigt werden (2022). Deutschlandweit liegt die Zahl derzeit bei etwa 2,8 Millionen.

Der Studie zufolge haben bundesweit jedoch nur etwa 600.000 der Seniorenhaushalte eine altersgerechte und barrierearme Wohnung. Und dies bei einer immer älter werdenden Gesellschaft. Auf diese Alterung sei der Wohnungsmarkt nicht ausreichend vorbereitet, warnt Matthias Günther, Leiter des Hannoveraner Instituts.

Altersgerechtes Wohnen: „Selbstbestimmtheit hört auf, sobald der Aufzug fehlt“

Bis zum Jahr 2040 werde die Zahl der benötigten Wohnungen hierzulande auf etwa 689.000 Wohnungen ansteigen. Die Arbeitgeber-Initiative „Ruhrgebietskonferenz Pflege“ machte am Mittwoch (3.5.) bei einer Fachtagung unter dem Motto „Wenn Soziales Raum braucht“ in Gelsenkirchen auf die Probleme in NRW aufmerksam.

„Mit Blick auf Teilhabe im Alter und altersgerechtes Wohnen passiert hierzulande noch zu wenig“, sagte Ulrich Christofczik, Sprecher der Ruhrgebietskonferenz Pflege und Geschäftsführer der Evangelischen Altenhilfe in Duisburg. So höre die Selbstbestimmtheit eines älteren Menschen oft bereits im vierten Stock eines Wohnhauses auf, sobald der Aufzug fehle.

Durch passende Infrastruktur auf das Pflegeheim verzichten

Christofczik: „Die Antwort auf den demografischen Wandel darf nicht sein, ein Seniorenheim nach dem anderen zu bauen.“ Wichtig sei die Finanzierung altersgerechter Wohnprojekte, damit die Menschen so lange wie möglich zu Hause bleiben könnten. Das wünscht sich auch Studienverfasser Matthias Günther. „Oft landen Menschen in einem Pflegeheim, die eigentlich noch fit genug sind, um zu Hause zu wohnen.“ Mit der passenden Infrastruktur könne man das verhindern.

„Das Schlimmste ist, wenn ein ambulanter Pflegedienst bei einem pflegebedürftigen Menschen zu Hause nicht mehr weiterkommt, weil das Badezimmer für zwei Personen zu klein ist“, kritisiert Günther.

Nach Zahlen des Statistischen Landesamtes waren **in NRW 1,19 Millionen Menschen pflegebedürftig (2021)**. Zwei Jahre zuvor waren es noch 965.000. Rund 86 Prozent der Pflegebedürftigen werden in den eigenen vier Wänden versorgt.

Für Rentnerinnen und Rentner müsse man dringend neuen bezahlbaren Wohnraum schaffen, betont Günther. Zudem sollten Wohnprojekte für Senioren direkt in den Quartieren angelegt werden, damit die Menschen weiterhin in ihrem sozialen Umfeld leben können. Neben Umbaumaßnahmen bestehender Wohnungen gebe es etwa auch die Möglichkeit, Wohnungen innerhalb eines Hauses zu tauschen, sodass mobilitätseingeschränkte Menschen zum Beispiel ins Erdgeschoss ziehen, sagt Günther.

Was folgt für uns aus diesen Themen?

Für uns als Anbieter von Anlagelösungen für institutionelle Investoren und unserer Konzentration auf Investitionen im Bereich Private Debt Real Estate, ergeben sich folgende Erkenntnisse:

1. Der Fokus auf Wohnimmobilien in begehrten, zukunftssträchtigen Lagen – mit einer hohen Diversifikation bei den Standorten – bleibt richtig. Die Preise dortige für Immobilien bleiben auch in Schwächephasen wertstabil und bieten heute und morgen einen guten Inflationsschutz.
2. Energieeffiziente Neubauten bieten den einzigen Schutz vor unkalkulierbaren Nachinvestitionen und garantieren geringe Energie – und Wärmekosten. Die hohe Nachfrage und ein weiterhin zu geringes Angebot werden die Preise hochhalten. Zwei Drittel des Wohnungsbestandes erfüllen die energetischen Anforderungen und die Anforderungen von Mietern und Käufern nicht.
3. Der Bedarf an altersgerechten Wohnraum wird in den nächsten Jahren und Jahrzehnten zunehmen. Pflegeheime sind nur ein Lösungsansatz. Der Neubau von seniorengerechten Immobilien bietet neben der hohen Nachfrage auch einen Ansatz, die Betreuung der älteren Generation zu verbessern und bedarfsgerechter auszugestalten. Auch bei diesem Segment darf die Energieeffizienz nicht außen vor bleiben. Daher müssen für uns die Immobilien beide Voraussetzungen abdecken: E und S.

Ihr
Michael Legnaro
am 25. Mai 2023



Für mehr Informationen zur AGORA GROUP lesen Sie [hier](#).

Ein Unternehmen der AGORA GROUP
AGORA INVEST GmbH
Franz-Rennefeld-Weg 6
40472 Düsseldorf
www.agorainvest.de