



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



## Immobilien-Top-Themen 2024: Die drängendsten Herausforderungen

Ergebnisse des BBSR-  
Expertenpanel Immobilienmarkt



## IMPRESSUM

### Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn

### Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
Referat WB 1 „Wohnungs- und Immobilienmärkte“  
Nicole Brack  
nicole.brack@bbr.bund.de  
Referat WB 9 „Wohnen und Klimaschutz, Bauwirtschaft“  
Eva Katharina Neubrand  
evakatharina.neubrand@bbr.bund.de

### Redaktion

Katina Gutberlet

### Stand

Mai 2024

### Gestaltung

Philipp Minten

### Bildnachweis

Titelbild: Wabisabi – stock.adobe.com (generiert mit KI)  
granata68 – stock.adobe.com; MartinM – stock.adobe.com: S. 4

### Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten  
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.  
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

ISBN 978-3-87994-562-7

Bonn 2024

# **Immobilien-Top-Themen 2024: Die drängendsten Herausforderungen**

Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt



Foto: MartinM – stock.adobe.com

Die Nachfrage auf den wichtigsten Immobilienmärkten scheint in entgegengesetzte Richtungen zu laufen – leere Flächen auf der einen und steigende Engpässe auf der anderen Seite.

Foto: granata68 – stock.adobe.com

## Finanzierung, ESG und die Nachfragesituation treiben die Branche um

Welchen Herausforderungen steht die Immobilienbranche aktuell gegenüber? Wie hat sich der Blick auf die Top-Themen seit dem Pandemiejahr 2020 verändert? Im Vergleich zum Ranking von 2022 und 2020 lässt sich gut ablesen, welche Themen Ende 2023 noch einmal stärker an Gewicht gewonnen haben und was nach wie vor auf der Prioritätenliste weit oben steht.

### Wohnungsmarkt

Die turbulenten Zeiten machen sich auf dem Wohnungsmarkt weiter bemerkbar, einerseits mit sich verändernden Regularien von Seiten des Gesetzgebers und der EU, andererseits mit nach wie vor äußerst ungünstigen Rahmenbedingungen auf den Märkten. So hat sich das Ranking der dringlichsten Themen unter den Wohnungsmarktexpertinnen und -experten bei den wichtigsten Themenfeldern erneut leicht verändert (siehe Abbildung 1).

Die aktuell größte Herausforderung ist mit 16 % der Nennungen die Rubrik *Finanzierung/Investmentmarkt/Immobilienwerte*. Die Branche hat weiterhin mit der Finanzierbarkeit von Bauvorhaben zu kämpfen. Grund sind die nach wie vor hohen Zinsen und die schwer kalkulierbaren Investment-

kosten aufgrund der unvorhersehbaren Marktentwicklungen. Investitionen in den Neubau und in die (energetische) Modernisierung des Bestands rechnen sich aktuell für viele der Akteure nicht. Das hat zur Folge, dass der dringend benötigte Wohnungsneubau nicht in Schwung kommt. Auch der ambitionierte Zeitplan für die energetische Transformation der Bestandsgebäude weist unter diesen Bedingungen große Fragezeichen auf.

Auf Platz zwei der dringlichsten Themen (mit 15 % der Nennungen) liegt – wie auch im letzten Jahr – der *Angebotsmangel an Bauland und Wohnungen*. Damit befindet sich die Wohnungsmarktbranche in einer Zwangslage: Die finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen erschweren bzw. verhindern den Neubau, fehlender Neubau führt zu Angebotsknappheit und steigenden

Mieten. Die Teilnehmenden der Umfrage sprechen sich unter anderem dafür aus, Maßnahmen wie eine Baulandmobilisierung, eine Nachverdichtung im Bestand und auch das Angebot an speziellen Wohnformen wie zum Beispiel Auszubildendenwohnungen und kostengünstigen Wohnraum etwa für Familien auszuweiten.

Die Wichtigkeit der Themen Energieeffizienz, Klimaschutz und ESG (Environmental Social Governance) hat im Vergleich zu 2023 nochmal an Bedeutung gewonnen und ist aktuell auf Platz drei vorgerückt (15 % der Nennungen). Die Befragten des Wohnungsmarktsegments spüren einen deutlichen Druck bezüglich der energetischen Qualitätsanforderungen im Neubau und im Bestand. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Energieeffizienz werden mitunter als Notwendigkeit zur Wettbewerbsfähigkeit, aber gleichermaßen auch als Daumenschraube wahrgenommen, da die Anforderungen immer komplexer geworden und nicht immer einfach umzusetzen sind.

Die steigenden *Bau-, Energie- und Nebenkosten* liegen in der aktuellen Befragung mit 14 % der Nennungen auf Platz vier. Im Vorjahr noch auf Platz eins, zeigt sich hieran, dass sich Material- und Energiekosten nach den Höchstständen in 2022 wieder weitgehend normalisiert haben. Interessanterweise werden die unter dem Themencluster „*gesetzliche Regulierungen*“ zusammengefassten Inhalte rund um das Bau- und Steuerrecht sowie die Wohnungs- und Förderpolitik nur von den Befragten im Wohnungsmarkt auf einen Platz unter den ersten sieben gewählt (Rang fünf). Offensichtlich spielen Themen wie überhöhte und uneinheitliche Baustandards, diskontinuierliche und damit unzuverlässige Förderkulissen sowie auch der Spagat zwischen einer Erfüllung der Regularien und der finanziellen Bewältigung eine deutlich stärkere Rolle im Wohnungsbau als in den übrigen Immobiliensegmenten.

Ebenfalls problematisch und damit auf Platz sechs werden die Entwicklungen im Be-

reich der *Mieten und Preise* gesehen: Von den meisten wird das zu hohe Miet- und Kaufpreisniveau benannt, einige wenige führen jedoch auch ein Absinken der Preise als Herausforderung des Marktes an. Auf Platz sieben wird sich sehr deutlich dafür ausgesprochen, mehr Anstrengungen in die Schaffung von *bezahlbarem Wohnraum* und Sozialwohnungen zu investieren.

Das Ranking der wichtigsten Themen der Wohnungsmarktxpertinnen und -experten zeigt, dass die Wohnungsbranche aktuell festgefahren scheint. Die finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Kombination mit einem Angebotsmangel führen zu einer Kosten-, Miet- und Preisentwicklung, welche die Wohnungsbranche derzeit nicht aus ihrer Krise herausholt. Hinzu kommen die als zunehmend dringlicher eingeschätzten Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz sowie starre gesetzliche Regulierungen. Die Konstellation der aktuellen Marktbedingungen trifft insbesondere auch geringverdienende Haushalte, da bezahlbarer Wohnraum zur Mangelware wird.

## Büromarkt

Im Vergleich zum Wohnungsmarkt zeigt der Büromarkt in den letzten Jahren ein konstanteres Ranking der drängendsten Herausforderungen. Seit dem Pandemiejahr 2020 liegt die Flexibilisierung der Arbeit durch *Homeoffice und New Work* und die daraus resultierende Bedarfsplanung von Büroflächen, Ausstattungen etc. auf Platz eins. Die zurückgehenden Nennungen (von 23 % in 2020 auf aktuell 17 %) deuten darauf hin, dass womöglich ein Stück weit Normalität in Sachen hybrides Arbeiten einkehrt. Auf Platz zwei rangiert wie im letzten Jahr das Thema Nachhaltigkeit im Bürogebäudesegment (*ESG, Energieeffizienz und Klimaschutz*) mit insgesamt 14 % der Nennungen. Neben den vielfach zitierten ESG-Anforderungen wurde in dem Zusammenhang unter anderem auch auf die Leistbarkeit der hohen energetischen Qualität und einer Unsicher-

## Environmental, Social and Governance (ESG) in der Immobilienwirtschaft

Das ESG-Regelwerk trat als Bestandteil des Green Deal der EU im Juli 2020 in Kraft. In seiner Taxonomie werden alle wirtschaftlichen Aktivitäten (Produkte und Dienstleistungen) in Bezug auf ihre Nachhaltigkeit klassifiziert. Damit wird definiert, inwieweit ein Unternehmen zu den von der EU benannten Klimaschutzziele beiträgt. In der Immobilienwirtschaft werden die ESG-Kriterien vor allem bei Neubau- und Renovierungsmaßnahmen sowie beim Immobilienkauf angewendet. Ein unternehmerisches Engagement für Corporate Social Responsibility (CSR) existiert bereits seit Jahren.

Mit ESG sollen die Ergebnisse nun aus der Freiwilligkeit entbunden und messbar gemacht sowie vergleichbar werden. Die Herausforderung der ESG-Berichtspflicht liegt insbesondere im Aufbau entsprechender Dateninformationssysteme und der Etablierung abgestimmter Standards als Grundlagen. Das aus der Performance abgeleitete ESG-Rating verbessert die Transparenz auf der Käuferseite, indem es Risiken und Handlungsbedarfe für Investoren und Finanzierer aufzeigt. Darüber hinaus kann die Datengrundlage auch für die Immobilienbewertung genutzt werden.

heit bezüglich der gesetzlichen Ausrichtung hingewiesen sowie eine Transparenz bei den ESG-Zertifikaten<sup>1</sup> gefordert.

Besorgt zeigen sich auch zahlreiche Befragte angesichts zunehmender *Leerstände* und einer zum Teil nachlassenden *Nachfrage* nach Büroflächen (Platz drei: Nachfragedefizite/Leerstände mit 13 % der Nennungen).

Das Thema *Finanzierung/Zinsentwicklung* hat sich seit der Vorbefragung nochmals einen Rang nach vorne geschoben und liegt aktuell mit 8 % der Nennungen auf Platz vier. Die Büromarktexpertinnen und -experten sehen durch die hohen Zinsen deutliche Investitionseinbrüche sowohl im Neubau als auch in der Modernisierung des Gebäudebestands.

Rang fünf belegt die Kostenentwicklung von Bau-, Energie- und Nebenkosten (8 %). Die Erhöhungen auf der Kostenseite können nicht spurlos an der Entwicklung der Mieten und Preise vorbeigehen, die mit 7 % Rang sechs der Top-Themen belegen. Die meisten Befragten sehen in diesem Zusammenhang eine Diskrepanz zwischen den verlangten Mieten und Preisen der Eigentümerinnen und Eigentümer auf der einen und der Zahlungsbereitschaft der Mietenden bzw. Kaufenden auf der anderen Seite. Dies scheint umso mehr auf Bestandsgebäude und Lagen außerhalb der Top-Standorte zuzutreffen.

Das Thema *Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau* verliert in Relation zu den oben genannten Themen etwas an Dringlichkeit und liegt mit 7 % der Nennungen nun auf Platz sieben (2022: Platz sechs, 2020: Platz drei). Innerhalb dieses Themenclusters beschäftigt die Büromarktexpertinnen und -experten zum Beispiel die Drittnutzungsfähigkeit und Flexibilität

von Grundrissen und Raumkonzepten, eine hohe Aufenthaltsqualität und Ausstattung der Büroflächen sowie eine Anpassung der Büros an die neuen Arbeitsformen.

## Einzelhandelsmarkt

Beim Einzelhandel zeigt das Ranking der Herausforderungen eine größere Dynamik als in den anderen Märkten. Die Sorge um die Entwicklung des *Einzelhandels in den Innenstädten* ist auf Platz eins vorgerückt (2022: Platz zwei, 2020: Platz drei). Mittlerweile manifestieren sich die Transformationen, die in vielen zentralen Stadtbereichen seit Beginn der Pandemie stattgefunden haben, deutlich stärker im Stadtbild und damit auch in der kollektiven Wahrnehmung. Beispiele hierfür sind leerstehende Ladenflächen, für die Wohnnutzung umgebaute Flächen sowie auch neue Immobilienkonzepte mit diversen Mixed-Use-Flächenkombinationen, welche die Vielfalt und Inanspruchnahme zentraler urbaner Räume verbessern können. Die Expertinnen und Experten sehen nicht nur ein Potenzial in der Entwicklung der Innenstädte, sondern begreifen dies auch als eine drängende Aufgabe. Um dem Einzelhandel weiterhin eine Zukunft im urbanen Ensemble zu bieten, stehen für die Befragten die Gestaltung einer attraktiven Innenstadt mit einer hohen Aufenthaltsqualität, eine sinnvolle Nachnutzung leerstehender Einzelhandelsflächen und Konzepte zur Belebung des Zentrums auf den To-do-Listen.

Das Thema *Onlinehandel/Digitalisierung* liegt mit 12 % der Nennungen auf Platz zwei der dringlichsten Herausforderungen. Dies zeigt, dass die Konkurrenz durch den Onlinehandel nach wie vor als sehr hoch eingeschätzt wird. Gefordert sind Strategien, um die Zukunftsfähigkeit des stationären Handels ge-

<sup>1</sup> ESG-Zertifikate im Gebäudesektor werden von verschiedenen unabhängigen Anbietern für unterschiedliche Bewertungsansätze (z. B. DGNB, LEED, BREEAM) ausgestellt. Mit ihnen können Unternehmen demonstrieren und klassifizieren lassen, dass sie die nationalen und internationalen ESG-Qualitäts- und Reportingstandards erfüllen, die in Bezug auf Nachhaltigkeit sowie soziales und unternehmerisches Engagement im Rahmen der EU-Taxonomie eingefordert werden.

## ABBILDUNG 1

### Was sind die momentan wichtigsten Themen bzw. drängendsten Herausforderungen des jeweiligen Immobilienmarktes?

Wohnungsmarkt	2023		2022		2020	
	Ranking	Anteil	Ranking	Anteil	Ranking	Anteil
Finanzierung/Investmentmarkt/Immobilienwerte	1	16%	3	16%		
Angebotsmangel/Knappheit an Wohnungen und Bauland	2	15%	2	17%	1	26%
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	3	15%	4	12%		
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	4	14%	1	19%		
Gesetzliche Regulierungen (Baurecht, Wohnungs-/Förderpolitik)	5	12%	5	9%	2	16%
Miet-/Preisentwicklung	6	8%	6	7%	3	15%
Bezahlbarer Wohnraum	7	7%	7	7%	4	11%
Kommunal Bau- und Stadtplanung					5	6%
Entwicklung von Lagen /Standorten					6	5%
Konjunktur/Wirtschaftslage					7	4%

Büromarkt	2023		2022		2020	
	Ranking	Anteil	Ranking	Anteil	Ranking	Anteil
Homeoffice/ New Work und Flächenbedarfe	1	17%	1	21%	1	23%
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	2	14%	2	13%		
Nachfragedefizite/Leerstände	3	13%	3	11%	2	17%
Finanzierung /Zinsentwicklung	4	8%	5	9%		
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)	5	8%	4	10%		
Miet-/Preisentwicklung	6	7%			4	10%
Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau	7	7%	6	8%	3	14%
Angebotsmangel/Nachfrageüberhang			7	4%	7	4%
Entwicklung von Lagen /Standorten					5	7%
Modernisierung der Bestände			7	4%	6	5%
Konjunktur/Wirtschaftslage			7	4%	7	4%
Digitalisierung					7	4%

Einzelhandelsmarkt	2023		2022		2020	
	Ranking	Anteil	Ranking	Anteil	Ranking	Anteil
Einzelhandel in Innenstädten	1	14%	2	11%	3	16%
Online-Handel/Digitalisierung	2	12%	5	10%	1	18%
Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau	3	12%	4	10%	4	10%
Konjunktur/Wirtschaftslage	4	10%	3	11%		
Entwicklung von Lagen/Standorten	4	10%			7	5%
Miet-/Preisentwicklung	5	9%			5	9%
Nachfragedefizite/Leerstände	6	9%	1	13%	2	16%
Finanzierung/Investmentmarkt	7	7%	7	7%		
Corona (ohne weitere Angaben)					6	7%
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)			6	8%		

Logistikmarkt	2023		2022		2020	
	Ranking	Anteil	Ranking	Anteil	Ranking	Anteil
Angebotsmangel/Nachfrageüberhang	1	25%	1	26%	1	25%
ESG, Energieeffizienz & Klimaschutz von Gebäuden	2	13%	2	11%		
Infrastruktur/Erschließung der Standorte	3	10%	7	4%	2	15%
Miet-/Preisentwicklung	4	9%			6	5%
Finanzierung/Investmentmarkt/Immobilienwerte	5	8%	5	6%		
Stadtentwicklung/kommunale Planung	6	7%	4	7%	4	7%
Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau	7	6%				
Kostenentwicklung (Bau-, Energie-, Nebenkosten)			4	7%		
Flächenverbrauch & Nachhaltigkeit			3	8%	5	6%
Image & Akzeptanz			6	5%		
Letzte Meile/Urban Logistik					3	12%
Konjunktur/Wirtschaftslage			6	5%	7	4%

Hinweis: Dargestellt sind die Themencluster der am häufigsten genannten offenen Antworten. Angaben in Prozent der Nennungen (2023: Wohnungsmarkt: N = 314; Büromarkt: N = 183; Einzelhandelsmarkt: N = 113; Logistikmarkt: N = 65; Mehrfachnennungen möglich).

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt/Immobilienmarkt

gegenüber dem Onlinehandel zu sichern. Eng damit verbunden ist auch das drittwichtigste Thema *Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau* mit 12 % der Nennungen. Um sich gegenüber dem Onlinehandel zu be-

haupten, braucht es tragfähige Handelskonzepte, neu gedachte Flächenplanungen und Restrukturierungen. An vielen Standorten dürften Nutzungsänderungen zum Mittel der Wahl werden, welche mit einem Zugewinn

an Diversität und Belebung die Attraktivität vieler immer noch zu monostrukturierte Innenbereiche steigern können.

Auch das Umfeld der Geschäfte fällt mit 10 % der Nennungen ins Auge der Expertinnen und Experten (Rang vier). Unter dem Thema *Entwicklung von Lagen/Standorten* werden Aspekte wie Verkehrserschließung und -entwicklung sowohl im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wie auch im privaten Verkehr subsummiert, ebenso die Erhöhung der Attraktivität des Umfeldes, welches zum Bummeln und Verweilen einladen soll. Als weitere Herausforderung wird die angespannte *Konjunktur/Wirtschaftslage* gesehen (ebenfalls Platz vier mit 10 % der Nennungen). Die gedämpfte wirtschaftliche Entwicklung infolge von Inflation und Krisen drückt sich in einer Kaufzurückhaltung der Privathaushalte aus und führt bei vielen Einzelhandelsunternehmen zu zurückgehenden Einnahmen. Auch der Fachkräftemangel trägt zu einer Schwächung der Branche bei.

Der Rückgang der *Miet- und Kaufpreise* für Einzelhandelsimmobilien (Platz fünf) und ein steigender *Leerstand und Nachfrage-defizite* insbesondere mit Blick auf die Innenstädte (Platz sechs) beschäftigen viele der Befragten und machen jeweils 9 % der Nennungen aus. Wie in den anderen Branchen auch erschweren die hohen Zinsen die Investitionstätigkeit im Einzelhandel. Die Rubrik *Finanzierung/Investmentmarkt* erreicht mit insgesamt 7 % der Nennungen damit Platz sieben.

## Logistikmarkt

In der Logistikbranche gleicht das Bild der dringlichsten Themen in den vorderen Rängen eher dem Wohnungsmarkt. Wie auch schon in 2022 und 2020 ist mit deutlichem Vorsprung (25 % der Nennungen) der *Angebotsmangel* an geeigneten Flächen und Gebäuden die größte Herausforderung, welcher sich der Logistikmarkt stellen muss.

Weiterhin beschäftigt die Branche das Thema *ESG, Energieeffizienz und Klimaschutz* von Gebäuden, das mit 13 % der Nennungen auf Rang zwei liegt. Der Druck, die energetischen Anforderungen zu erfüllen und neue Gebäude nachhaltig zu errichten bzw. Bestandsgebäude klimaneutral umzubauen, wird als hoch eingestuft.

Auch die *Infrastruktur/Erschließung der Standorte* (10 % der Nennungen und somit Platz drei) ist den Befragten ein wichtiges Anliegen. Zentrale Aspekte sind in diesem Zusammenhang die Erreichbarkeit der Standorte und eine gute infrastrukturelle Anbindung sowie die Verknüpfung der unterschiedlichen Verkehrsmittel.

Mit 9 % der Nennungen liegt die *Miet- und Preisentwicklung* der Logistikimmobilien auf Platz vier. Im Gegensatz zum Einzelhandel ist hier jedoch nicht der Rückgang der Mieten und ein Verfall der Preise das Thema, sondern umgekehrt werden eher die hohen Mieten und Verkaufspreise am Markt kritisiert, welche teilweise nicht den Immobilienwert reflektieren. Auch die angestiegenen Baupreise und Grundstückskosten erhöhen den Druck. Dies wird aus Sicht der Akteure noch dadurch verstärkt, dass die Finanzierung durch stark angestiegene Zinsen einen weiteren negativen Impuls erfährt (*Finanzierung/Investmentmarkt/Immobilienwerte* mit 8 % der Nennungen auf Rang fünf).

Platz sechs belegt das Thema *Stadtentwicklung/kommunale Planung* (7 %), womit die Logistikexpertinnen und -experten vor allem die mangelnde Flächenbereitstellung und die Genehmigungsstrukturen in den Kommunen kritisieren.

Die *Konzepte und Qualität von Nutzungen/Flächen/Bau* (Platz sieben: 6 %) sind auch im Logistikmarkt ein diskutiertes Thema, zum Beispiel, wenn es um nachhaltigere Konzepte wie „grüne“ Logistikhallen oder die Nachnutzung auf Brownfields (Industriebrachen) geht. Weiterhin fordern die Befragten das Vorankommen im seriellen Bauen.

# Welche Zukunftsthemen und Anforderungen sind im Praxisalltag der Befragten von Bedeutung?

**Viele Trends in der Immobilienbranche mögen als zukunftssträftig gehandelt und in der öffentlichen Fachdebatte virulent diskutiert werden – aber spielen sie momentan auch in der Praxis und im täglichen Arbeitsalltag eine Rolle?**

Über die Einschätzung der Top-Branchenthemen dieses Jahres hinaus wurde in der aktuellen Befragung untersucht, welche Themen speziell aus den Bereichen Energie, Klimaschutz und Anpassungen an veränderte Marktbedingungen für die Befragten in ihrem eigenen Arbeitskontext von Bedeutung sind.

Die Ergebnisse belegen insgesamt, dass es momentan sehr viele Themen am Immobilienmarkt gibt, die zeitgleich von den Akteuren verfolgt und berücksichtigt werden müssen. Alle abgefragten Themen wurden mindestens als „eher wichtig“ bewertet (siehe Abbildung 2).

Zwei Themen aus dem Bereich „Energie und Ressourcen“ haben in der gesamten Abfrage eine überragende Bedeutung für alle Marktsegmente inne:

1. Erforderliche energetische Modernisierungen/Sanierungen im Gebäudebestand
2. Energiekosten für die Unterhaltung und Nutzung von Gebäuden

Doch zwischen den vier Marktsegmenten Wohnen, Büro, Einzelhandel und Logistik zeigen sich dabei teilweise interessante Unterschiede.

## Energie und Ressourcen

Die Relevanz energetischer Modernisierungen und Sanierungen dürfte insbesondere vor dem Hintergrund der Novelle des GEG<sup>2</sup> (Gebäudeenergiegesetz) zum 01.01.2024 und dem von der EU beschlossenen EU-Klimagesetz zur Erreichung von Netto-Null Treibhausgas-Emissionen bis 2050 (Klimaneutralität) mehr als einleuchtend sein. Schließlich lebten 2022 gut 24 Mio. Haushalte in Deutschland in einem Wohngebäude, welches vor 1979 erbaut wurde, das entspricht einem Anteil von über 60 % aller Haushalte (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024). Bei einer aktuellen Sanierungsquote von unter 1 % in Deutschland besteht hier dringender Handlungsbedarf (vgl. Bundesbaublatt, Tagesschau 2024). Auch andere Quellen gehen von einer ähnlich niedrigen Sanierungsrate aus, wobei anzumerken ist, dass die Erfassung der Sanierungstätigkeit über die vorhandene Statistik schwierig ist und der Begriff „Sanierungsrate“ unterschiedlich definiert wird.

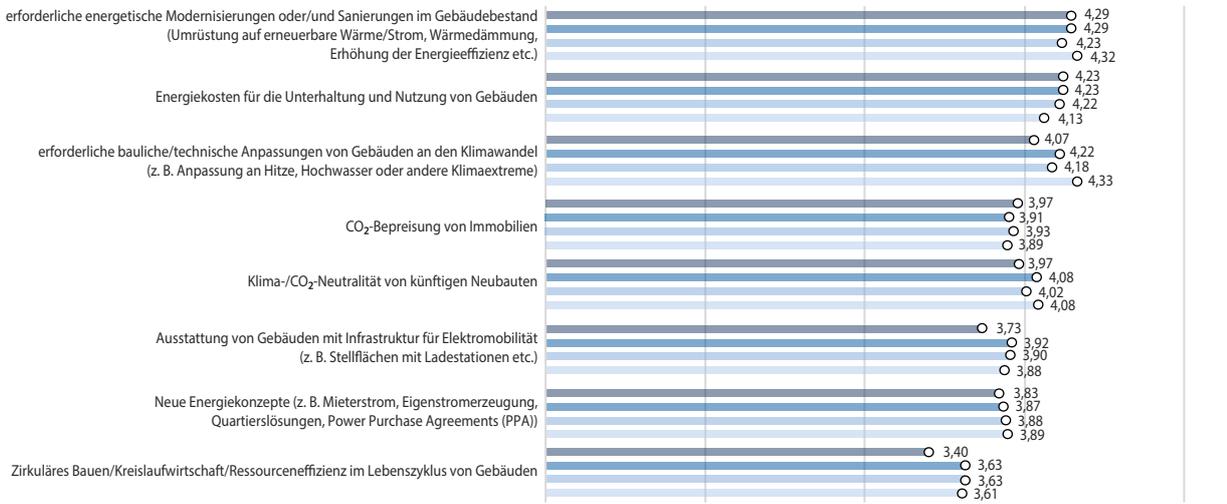
Das Thema der Energiekosten für die Unterhaltung und Nutzung von Gebäuden dürfte vielen Endverbrauchern aus dem Winter 2022/23 noch in sorgenvoller Erinnerung sein – verbunden mit der Frage, wie sich zukünftig derart unvorhersehbare und damit risikobehaftete

<sup>2</sup> Die Novelle des GEG schafft die Grundlage, um Klimaschutz im Gebäudebereich einzuhalten und die Abhängigkeit vom Import fossiler Energie spürbar zu verringern. So wird die Nutzung von mindestens 65 % Erneuerbarer Energie spätestens ab Mitte 2028 für alle neuen Heizungen verbindlich – eng gekoppelt an die Kommunale Wärmeplanung. Vgl. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/geg-auf-einen-blick.pdf>.

**ABBILDUNG 2**

**Welche Bedeutung haben (bzw. werden) die folgenden Themenfelder für Ihre Arbeit (haben)?**

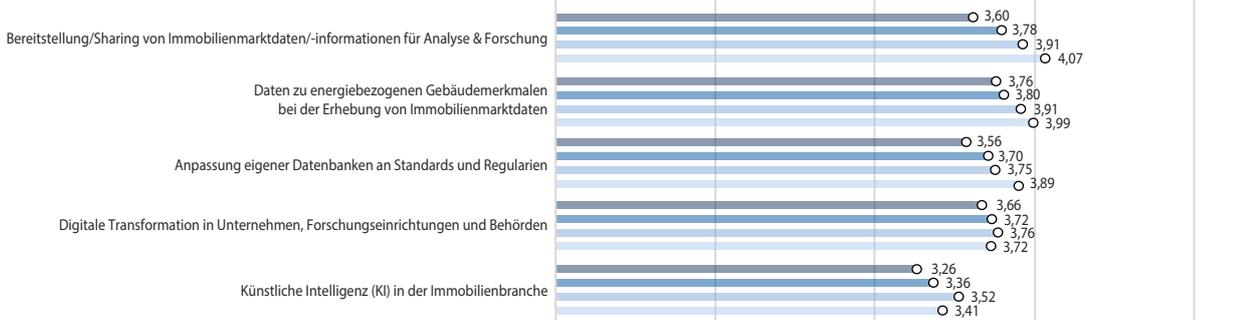
**Energie und Ressourcen**



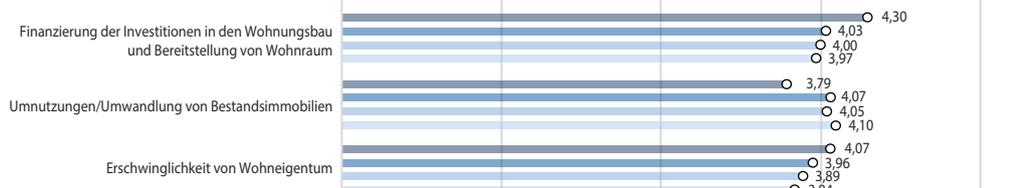
**Gesetze und verpflichtende Standards zur Umsetzung von Klimazielen in Immobiliensektor**



**digitale Daten, digitale Transformation & Transparenz der Märkte**



**Anpassung an veränderte Marktbedingungen**



- Wohnen
- Büro
- Einzelhandel
- Logistik

1 sehr unwichtig 2 3 neutral 4 5 sehr wichtig

Quelle: BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2023; N = 427

Kostenverpflichtungen in ein stärker kontrollierbares Konzept überführen lassen. Natürlich ist dies nicht nur ein Thema für die Endverbraucher im Sinne von Mieterinnen und Mietern von Wohn- oder Wirtschaftsimmobilien, sondern auch die für Eigentümerinnen/Eigentümer, Vermieterinnen/Vermieter, Asset Manager, Investoren und Finanzierende etc., die sich mit neuen Marktgängigkeiten, Kosten- und Wirtschaftlichkeitsmodellen auseinandersetzen müssen.

Betrachtet man die verschiedenen Immobilienmarktsegmente separat, so findet sich eines der beiden vorgenannten Themen, nämlich die erforderliche *energetische Modernisierung* bzw. Sanierung im Gebäudebestand, an oberster Stelle im Büro- und im Einzelhandelsmarkt wieder (= höchste Bewertung der Relevanz). Im Logistikmarkt wird die erforderliche bauliche bzw. technische *Anpassung von Gebäuden an den Klimawandel* (z. B. Anpassung an Hitze, Hochwasser oder andere Klimaextreme) noch geringfügig höher auf Platz eins bewertet. Eine Aufgabe (außerhalb der Rubrik Energie und Ressourcen) ist für die Teilnehmenden aus der Wohnungsbranche jedoch noch wichtiger und erzielt damit die höchste Punktevergabe: die Finanzierung der Investitionen in den Wohnungsbau und die Bereitstellung von Wohnraum.

Fast ebenso wichtig ist für alle vier Märkte die Frage, wie eine *Klima- bzw. CO<sub>2</sub>-Neutralität* im Neubau auf den Weg gebracht werden kann. Analog dazu sind sich die Märkte ebenfalls einig, dass die 2021 im Steuerrecht verankerte *CO<sub>2</sub>-Abgabe* auf Heizöl und Gas im Gebäudesektor eine eher bedeutsame Rolle in ihrem Arbeitsalltag spielen wird. Die progressive Emissionssteuer soll zunehmend Anreize schaffen, auf emissionsärmere Energiequellen umzusteigen. Zum 1. Januar 2024 ist der CO<sub>2</sub>-Preis pro Tonne Kohlendioxid von 30 Euro auf 45 Euro gestiegen (vgl. Die Bundesregierung 2024).

Auf ähnlichem Bedeutungsniveau sehen die Befragten unisono *neue Energiekonzepte* diverser Art. Die Bandbreite möglicher Technologien könnte hier von kollektiven Quartiers-Energielösungen und Power Purchase Agreements (PPA) bis hin zu Eigenstromerzeugung und dem so genannten Mieterstrom-Modell für Mehrfamilienhäuser und andere Wirtschaftsimmobilienobjekte reichen, bei dem in der Regel erneuerbarer Strom aus einer Solaranlage am oder auf dem Gebäude lokal erzeugt und genutzt wird. Bei den im Ausland bereits weiter verbreiteten PPA wird oftmals eine langfristige Strom-Liefervereinbarung individuell geschlossen, die im aktuell dynamischen energiewirtschaftlichen Umfeld mögliche Vorteile für den Endverbraucher bieten kann. Die Art der Energieerzeugung und Lieferung ist dabei grundsätzlich technologieneutral, wird allerdings zunehmend im Kontext von Erneuerbare-Energien-Anlagen verstanden.

Etwas kontroverser und mit weiter abnehmender Relevanz werden die folgenden Themen beurteilt:

Die *Ausstattung von Gebäuden mit Infrastruktur für Elektromobilität* erzeugt überraschenderweise für die Befragten im Wohnungsmarkt die geringste Aufmerksamkeit, während im Bürosektor das Thema präsenter ist.

Von den Energiethemen am wenigsten bedeutsam, aber im Durchschnitt immer noch wichtiger als „neutral“ erscheint den Teilnehmenden die *Ressourceneffizienz im Lebenszyklus* von Gebäuden. Hierunter fällt zum Beispiel auch, CO<sub>2</sub>-Emissionen durch eine Kreislaufwirtschaft zu reduzieren und ein Recycling der Baumaterialien anzustreben. Die Kreislaufwirtschaft (Circular Economy) ist ein Baustein bei der Erreichung der Klimaziele.

## Gesetze und verpflichtende Standards zur Umsetzung von Klimazielen im Immobiliensektor

Mit Blick auf die Gesetze und verpflichtenden Standards zur Umsetzung von Klimazielen im Immobiliensektor steht die bundesweite *kommunale Wärmeplanung* und das nationale *Gebäudeenergiegesetz (GEG)* für die Befragten an oberster Stelle.

Fast genauso wichtig ist für alle vier Märkte der Bereich der *Bau- und energetischen Gebäudestandards*. Ebenfalls in den offenen Nennungen der zuvor thematisierten Top-Themen stellen gesetzliche Regulierungen insbesondere für den Wohnungsmarkt eine häufig genannte Herausforderung dar (Rang fünf). Hierbei stehen die europäischen Richtlinien mit auf der Agenda, so insbesondere auch die überarbeitete Gebäuderichtlinie für Mindeststandards der Gebäudeeffizienz (EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie – Energy Performance of Buildings Directive, EPBD), welche am 28.05.2024 in Kraft getreten ist. Den EU-Mitgliedsstaaten steht im Anschluss eine Umsetzungsfrist von 24 Monaten in nationales Recht zu. In der Fachöffentlichkeit kontrovers diskutiert werden diesbezüglich die möglichen Sanierungsverpflichtungen.

Ebenfalls auf europäischer Ebene rücken die Anforderungen der EU-Taxonomie immer näher an die Unternehmen heran und erfordern damit verbundene *Umsetzungen der ESG-Nachhaltigkeitskriterien*. Die damit einhergehenden Maßnahmen und Investitionserfordernisse beschäftigen die Akteure im Logistikmarkt offensichtlich deutlich stärker als die im Wohnungsmarkt Tätigen.

Noch mehr trifft diese Diskrepanz in der beigemessenen Bedeutsamkeit auf die Berichtspflichten und entsprechende Daten Grundlagen im Zusammenhang mit dem *ESG-Reporting* zu: Auch dieses Thema wird von den Marktteilnehmenden im Logistik-

markt bedeutender eingeschätzt. Interessant wäre in diesem Kontext, ob sich die Wohnungsmarktakeure in Bezug auf die Datengrundlagen und Abfragen der Kennzahlen tatsächlich besser aufgestellt sehen. Leider kann dies mit der vorliegenden Erhebung nicht beantwortet werden, hierzu sind weitere Untersuchungen notwendig.

Ein Thema, das jedoch noch vor den ESG-Reportingpflichten (und mit weniger Unterschieden zwischen den Märkten) Beachtung findet, ist die einheitliche Bewertung und Kennzeichnung des Energiestandards eines Gebäudes in Form eines *Energieausweises* sowie eines *digitalen Gebäuderessourcenpasses*. Da der gesamte Gebäudebestand bis 2050 vollständig klimaneutral sein soll und dies für öffentliche Gebäude bereits ab dem Jahr 2028 greift, muss das Wissen über Effizienzstandards, die Bedarfe und die Versorgung mit Energie auf der Ebene von Gebäudeeinzeldaten gebündelt und zentralisiert werden. Hierzu ist eine einheitliche und abgestimmte Gebäudedatenbank dringend erforderlich. Mit der EPBD-Richtlinie wird der öffentliche Sektor dazu verpflichtet, hierbei eine Vorbildfunktion zu übernehmen und den gesamten Endenergieverbrauch seiner Gebäude im Vergleich zu 2021 jährlich um mindestens 1,9 % zu senken und damit auch die Energiestandards seiner Gebäude zu melden (vgl. Europäisches Parlament 2024, Tagesschau 2023).

## Digitale Daten, digitale Transformation und Transparenz der Märkte

Was die *Bereitstellung immobilienrelevanter Daten* für Dritte anbelangt, unterscheiden sich die Marktsegmente deutlich: Während diese insbesondere für die Logistikbranche eine hohe Relevanz zu besitzen scheint, schenkt die Wohnungsbranche dem Thema deutlich weniger Beachtung.

Ähnlich unterschiedlich blicken die Logistikaakteure auf die Harmonisierungs- und

*Anpassungserfordernisse ihrer Datenbanken an Standards und Regularien* – auch hier sehen die Logistiker stärker die Notwendigkeiten.

Geringere Abweichungen in der Einschätzung, aber zugleich auch eine geringere Bedeutungsbeimessung zeigt sich beim übergeordneten Thema der *digitalen Transformation* und ihren Implikationen für die Immobilienbranche.

Was für den Wohnungsmarkt beim Thema *digitale Daten* auf der Prioritätenliste zuvorderst steht, ist die Erhebung *energiebezogener Gebäudemerkmale*, wenngleich diese auch im relativen Vergleich zu den übrigen Segmenten nicht ganz so hoch bewertet wird.

Die Einsatzmöglichkeiten von *Künstlicher Intelligenz (KI)* spielen für die wenigsten Marktteilnehmenden im Arbeitsalltag oder in der Planung für die nahe Zukunft eine größere Rolle. Am ehesten beschäftigt sich der Einzelhandel mit dieser Zukunftstechnologie.

Insgesamt sind die meisten Themen in diesem Bereich weniger bedeutend für die eigene Arbeit als die Themen in den anderen drei Bereichen.

## Literatur

Bundesbaublatt, 2023: Im Schnecken tempo: Sanierungsquote 2023 unter einem Prozent. Zugriff: <https://www.bundesbaublatt.de/news/sanierungsquote-2023-unter-1-tendenz-absteigend-4017943.html> [abgerufen am 16.05.2024].

Die Bundesregierung, 2024: CO<sub>2</sub>-Preis steigt auf 45 Euro pro Tonne. Zugriff: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/co2-preis-kohle-abfallbrennstoffe-2061622#:~:text=Seit%20dem%201.,Bundesregierung%20darin%20eine%20vertretbare%20L%C3%B6sung> [abgerufen am 16.05.2024].

Europäisches Parlament, 2024: Energieeffizienz. Kurzdarstellungen über die Europäische Union. Zugriff: [https://www.europarl.europa.eu/erpl-app-public/factsheets/pdf/de/FTU\\_2.4.8.pdf](https://www.europarl.europa.eu/erpl-app-public/factsheets/pdf/de/FTU_2.4.8.pdf) [abgerufen am 16.05.2024].

## Anpassung an veränderte Marktbedingungen

Ein weiterer Fragenblock thematisiert die Anpassung an aktuell veränderte Marktbedingungen, insbesondere im Hinblick auf die Herausforderungen, Wohnraum zur Verfügung zu stellen und nicht mehr nachgefragte Immobilienflächen in Bestandsgebäuden neuen Nutzungen zuzuführen. Dabei wird die Frage, wie Investitionen in den *Wohnungsbau finanziert* und weiterer *Wohnraum bereitgestellt* werden kann, von den Wohnungsmarktakteuren am bedeutendsten bewertet, ist aber gleichwohl auch für die übrigen Befragten wichtig.

Eng damit verknüpft ist das Thema der *Erschwinglichkeit von Wohneigentum*, was im aktuellen Zinsumfeld für viele (vor allem jüngere und weniger einkommensstarke) Haushalte aus dem Rahmen dessen gerückt ist, was finanziell leistbar erscheint.

Die Auseinandersetzung mit einer *Umnutzung von Bestandsimmobilien* sehen insbesondere die in den Wirtschaftsimmobiliemärkten Beschäftigten als eine Aufgabe an, die momentan oder auch in Zukunft eine größere Rolle in ihrem Tätigkeitsbereich spielen wird.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2024: Wohnen in Deutschland. Zugriff: <https://www.statistikportal.de/de/veroeffentlichungen/wohnen-deutschland> [abgerufen am 16.05.2024].

Tagesschau, 2023: EU-Einigung zu Gebäuden. Neue Energievorgaben - ohne Sanierungspflicht, vom 08.12.2023. Zugriff: <https://www.tagesschau.de/ausland/europa/eu-energievorhaben-gebäude-100.html#:~:text=Die%20Reform%20der%20sogenannten%20Geb%C3%A4uderichtlinie,au%C3%9Ferdem%20bis%202050%20klimaneutral%20sein> [abgerufen am 16.05.2024].

Das BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt ist seit vielen Jahren ein Spiegel der Markteinschätzungen aus einem breiten Tätigkeitsfeld der Immobilienbranche. Im Mittelpunkt stehen die Marktsegmente der Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Ziel ist es, ein möglichst umfangreiches Meinungsbild einzufangen, das viele der bedeutendsten Immobilienenteilmärkte abdeckt.

An der aktuellen Befragung nahmen 427 Personen teil. Knapp die Hälfte davon ist lokal tätig, während rund ein Fünftel einen mehr oder weniger bundesweiten Aktivitätsradius angibt. Die meisten der Befragten sind im Marktsegment Wohnimmobilien tätig (83 %), gefolgt vom Bürosegment mit 54 % und dem Einzelhandel mit 35 %. Im Logistiksektor sind 23 % beschäftigt. Nach dem schwerpunktmäßigen Geschäftsbereich setzen sich die drei stärksten Teilnehmergruppen wie folgt zusammen:

1. Immobilienvermietung und -betrieb
2. Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung
3. Gutachter und Immobiliensachverständige

Darüber hinaus beteiligten sich auch Expertinnen und Experten aus den Bereichen Immobilienentwicklung, Immobilienvermittlung, Immobilienberatung und Dienstleistungen, Wirtschaftsförderungen, Behörden und Gutachterausschüsse, Immobilieninvestment, Immobilienfinanzierung, Forschung und Wissenschaft und Immobilienverbände.

