

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Immobilienwirtschaft



INHALT

Vorwort	05
Wirtschaftliche Bedeutung	06
Die Immobilienwirtschaft in Bonn/Rhein-Sieg	08
Urbaner Wohnraumangel und zögerlicher Zubau von Nichtwohngebäuden	09
Nachhaltigkeitspolitik für die Immobilienwirtschaft	12
Energieeffizienz	12
Bezahlbarer Wohnraum	14
Klimaschutz	16
Herausforderungen der Nachhaltigkeit für die Immobilienwirtschaft	18
Mehr Klimaschutz durch Brennstoffemissionshandel	18
Unsicherheiten hinsichtlich der zukunftssicheren Wärmeversorgung	19
Neue Sanierungspflichten durch die EU-Gebäuderichtlinie	21
Erwartungen an die Politik	22
Literaturverzeichnis	25
Impressum	27



VORWORT

Wie in allen Bereichen ist Nachhaltigkeit auch in der Immobilienwirtschaft als Zusammenspiel der Handlungsfelder Ökonomie, Ökologie und Soziales zu verstehen. Neben ökonomischen Zielen wie Rentabilität stehen ökologische Ziele wie die CO₂-Reduktion und soziale Ziele wie die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

Die gewerbliche Immobilienwirtschaft ist in vielfältiger Weise mit den Zielen der UN-Agenda 2030 verknüpft. Die 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung, auch Sustainable Development Goals (SDGs) genannt, wurden von den Vereinten Nationen festgelegt, um weltweit eine nachhaltige Entwicklung auf ökonomischer, sozialer und ökologischer Ebene zu fördern. Durch die Planung und Finanzierung sowie den Bau und die Verwaltung von Gebäuden sorgt sie für den dringend benötigten Wohn- und Geschäftsraum. Die energetische Sanierung der Altbausubstanz unterstützt zudem die Reduzierung der Treibhausgasemissionen.¹ Ein anderes Ziel der Agenda, das die Immobilienwirtschaft direkt adressiert, ist die Sicherstellung des Zugangs zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum.² Auch Unternehmen, ob Industrie, Handel, Logistik oder Dienstleistungsgewerbe, benötigen Standorte und Geschäftsräume, um dauerhaftes und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, ebenfalls ein Ziel der Agenda 2030, zu verwirklichen.³

Wirtschaften in Bezug auf Gebäude bildet somit eine bedeutende Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung. Planungs- und Investitionsentscheidungen in der Immobilienbranche wirken sich aufgrund der Langlebigkeit von Gebäuden über einen langen Zeitraum auf Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt aus.

Vor diesem Hintergrund steht die Immobilienwirtschaft vor der Herausforderung, eine Vielzahl von Problemstellungen gleichzeitig anzugehen: Abarbeitung des Sanierungs-, Modernisierungs- und Investitionsstaus, Energieeffizienzsteigerung, Erreichung der Klimaschutzziele, Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, und Vorbereitung des Gebäudebestands auf den Klimawandel.⁴ Der Bericht greift einige dieser Herausforderungen auf.

Bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele in der Branche ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft mehr Realismus erforderlich. Die bisher zur Verfügung stehenden Mittel aus öffentlicher Hand sind für die Umsetzung der Ziele bei weitem nicht ausreichend. Die Mieter können sich an Sanierungskosten nur sehr begrenzt beteiligen. Daher ist es entscheidend, die vorhandenen finanziellen Mittel so effektiv wie möglich einzusetzen.



Jürgen Pütz
Vizepräsident der
IHK Bonn/Rhein-Sieg



Prof. Dr. Stephan Wimmers
Geschäftsführer
der IHK Bonn/Rhein-Sieg

¹ Bezug zu SDG 13: Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen; Agenda 2030

² Vereinte Nationen, Generalversammlung, 70. Sitzung, Erster Ausschuss, A/70/1, <https://www.un.org/depts/german/gv-70/band1/ar70001.pdf>, Zugriff am 24. Juni 2024

³ Bezug zu SDG 8: Nachhaltiges Wirtschaftswachstum und menschenwürdige Arbeit für alle; Agenda 2030

⁴ Bundesregierung, Dialogfassung der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/975274/2289440/d601791c924f24175a2c4f479425c284/2024-05-30-dialogfassung-der-deutschen-nachhaltigkeitsstrategie-data.pdf?download=1>, Zugriff am 24. Juni 2024

WIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG

Der Begriff „Immobilie“ bezeichnet ortsgebundene Güter. Dazu gehören Wohngebäude, aber auch Gebäude, die als Produktionsstätte, für den Handel oder die Erbringung von Dienstleistungen genutzt werden können.⁵

Bei einer ersten Annäherung an die „Immobilienwirtschaft“ denkt man an Unternehmen, die Gebäude vermieten, verwalten oder selbst nutzen. Eng verbunden damit sind weitere Branchen, vor

allem die Unternehmen, die für den Neubau von Immobilien sorgen – von der Planung bis zur Fertigstellung. Diese Unternehmen sorgen auch für die Sanierung von Bestandsgebäuden. Neben den Vermietern und Verwaltern sind Immobiliengesellschaften im Markt aktiv, die Eigentum an Gebäuden halten, und die klassischen Finanzierer von Immobilienprojekten, also Banken und Versicherungen. Dem Vermieter einer Immobilie steht der Pächter oder der Mieter gegenüber, die für die zeitweise Nutzung ein Entgelt zahlen.⁶

ZUR IMMOBILIENWIRTSCHAFT ZÄHLEN

Im weiteren Sinn



Im engeren Sinn



⁵ Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, Immobilienmarktbericht Deutschland 2023, <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/download/202341>, Zugriff am 24. Juni 2024

⁶ Zur Strukturierung der Branche siehe: Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2022), Corporate Social Responsibility in der Immobilienwirtschaft S.30ff, https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2022/07/ZIA_Corporate-Social-Responsibility-in-der-Immobilienwirtschaft_April-2022.pdf, Zugriff am 24. Juni 2024



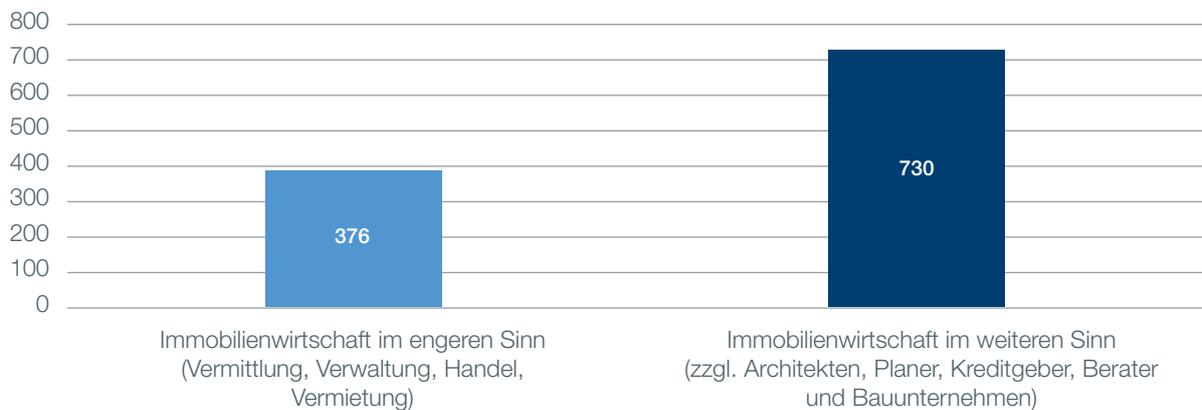
Fasst man alle diese Akteure und ihre Tätigkeiten rund um die Immobilie als „Netzwerk Immobilien“ zusammen, hat man es mit einem Schwergewicht der deutschen Wirtschaft zu tun. Das Netzwerk erzielt eine Bruttowertschöpfung von etwa 730 Mrd. Euro pro Jahr. Das entspricht einem Anteil von 19 Prozent an der Gesamtwertschöpfung in Deutschland. 810.000 Unternehmen mit insgesamt 3,5 Mio. Beschäftigten sind in diesem Netzwerk tätig.

Schaut man auf den Kern, also die Vermietung/Verpachtung, die Vermittlung und Verwaltung sowie den Handel mit Immo-

bilien, so sind dort immerhin knapp 300.000 Betriebe zu finden, die für einen Umsatz von 187 Mrd. Euro pro Jahr und einer Bruttowertschöpfung von 376 Mrd. Euro verantwortlich sind. Das Nettoanlagevermögen in Bezug auf Immobilien liegt in Deutschland bei 12,1 Bio. Euro (Wohngebäude 7,5 Bio. Euro/Nichtwohngebäude 4,6 Bio. Euro), die erzielten Mieten für Wohnungen bei 122 Mrd. Euro, für Gewerbebauten bei 130 Mrd. Euro.⁷ Die Gesamtwohnfläche in Deutschland beträgt 400.000 Hektar⁸, die gesamte Siedlungsfläche 3,4 Mio. Hektar.⁹

BRUTTOWERTSCHÖPFUNG DER IMMOBILIENBRANCHE IN DEUTSCHLAND

in Mrd. Euro



Quelle: Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Bedeutung der Immobilienwirtschaft in Zahlen, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/Bedeutung-der-Immobilienwirtschaft-in-Zahlen.pdf>, Zugriff am 24. Juni 2024; Eigene Darstellung

Herausforderungen der nachhaltigen Entwicklung sind für die einzelnen Teile des Netzwerks Immobilien sehr unterschiedlich. Daher fokussiert dieser Bericht auf diejenigen Branchen, die oben als Kern der Immobilienwirtschaft bezeichnet wur-

den, also Gebäude vermieten und verwalten sowie Immobilien erwerben oder veräußern. Die Herausforderungen für die Bauwirtschaft sollten separat beleuchtet werden.

⁷ Zahlen von 2019, Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., <https://zia-deutschland.de/project/bedeutung-der-immobilienbranche/>, Zugriff am 24. Juni 2024; die genannten Beträge lassen sich nicht exakt in Mieten, die an private oder gewerbliche Vermieter gezahlt werden, aufteilen.

⁸ Destatis (2023); https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_297_31231.html; Zugriff am 12.07.2024

⁹ Destatis; https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Flaechennutzung/siedlungs-verkehrsflaeche_aktuell.html; Zugriff am 12.07.2024

WIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG



Die Immobilienwirtschaft in Bonn/Rhein-Sieg

Die Immobilienbranche ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor im IHK-Bezirk Bonn/Rhein-Sieg. Zum erweiterten Kreis gehörten im Jahr 2022 rund 6.300 Unternehmen und damit 15 Prozent aller Unternehmen in Bonn/Rhein-Sieg.¹⁰ Diese waren für circa 5,1 Mrd. Euro steuerbaren Umsatz verantwortlich – rund 4 Prozent des gesamten steuerbaren Umsatzes im IHK-Bezirk. Betrachtet man nur den engeren Kreis (Grundstücks- und Wohnungswesen: Vermietung, Verpachtung, Vermittlung, Verwaltung sowie Handel mit Immobilien) gehörten rund 2.300 Unternehmen im IHK-Bezirk zu dieser Branche, was rund 5,5 Prozent aller Unternehmen¹¹ und knapp 2 Prozent des steuerbaren Umsatzes im Bezirk entspricht.¹²

Im Jahr 2023 lag in Nordrhein-Westfalen die Anzahl der Transaktionen über alle Immobilienarten hinweg auf dem ersten Platz der Bundesländer und deutlich über dem Bundesdurchschnitt.¹³ In Bonn wurden im Jahr 2022 zwischen 2.000 und 2.750 Immobilientransaktionen gezählt, im Rhein-Sieg-Kreis über 2.750. Im gleichen Jahr wurden in Bonn und im Rhein-Sieg-Kreis jeweils über 900 Mio. Euro umgesetzt.¹⁴

Trotz des hohen Transaktionsvolumens in der Region steigt der Bedarf an Wohnraum weiterhin an. Der durchschnittliche jährliche Bevölkerungszuwachs zwischen 2013 und 2023 lag in der Region Bonn/Rhein-Sieg bei etwa 0,5 Prozent, das entspricht etwa 4.800 Personen pro Jahr.¹⁵ Für den gesamten Bezirk wird auch weiterhin mit einem Bevölkerungswachstum gerechnet, bis 2030 wird ein Plus von etwa 7.600 Einwohnern erwartet.¹⁶ Von 2015 bis 2022 stieg in Bonn zudem die Anzahl der Haushalte um mehr als 10.000. Besonders anzumerken ist, dass der prozentuale Haushaltszuwachs stärker ausfiel als der Einwohnerzuwachs.¹⁷ Das verschärft den hohen Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt vor allem in Bonn.

Dieser Entwicklung steht eine nicht ausreichende Anzahl an neugeschaffenen Wohneinheiten gegenüber. Zwischen 2020 und 2022 wurden in Bonn im Mittel zwischen 30 und 40 Wohnungen pro 10.000 Einwohner fertiggestellt. Im Kreis ist das Bild deutlich gestreuter mit zwischen 10 bis über 50 Wohnungen pro 10.000 Einwohnern.¹⁸

¹⁰ Quelle: IT.NRW (2024a)

¹¹ Ebd.

¹² Quelle: IT.NRW (2024b)

¹³ Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, Immobilienmarktbericht Deutschland 2023, <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/download/202341>, Zugriff am 24. Juni 2024

¹⁴ Ebd.

¹⁵ Quelle IT NRW (2024c1)

¹⁶ Quelle: IT.NRW (2024c2)

¹⁷ NRW.BANK (2023), Wohnungsmarktbericht NRW 2023,

<https://www.nrwbank.de/.galleries/downloads/wohnraumfoerderung/wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-NRW-2023.pdf>, Zugriff am 24. Juni 2024

¹⁸ Ebd.

WIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG

URBANE WOHNRAUMMANGEL UND ZÖGERLICHER ZUBAU VON NICHTWOHNGBÄUDEN

Wohngebäude

In Deutschland gibt es knapp 19,5 Mio. Wohngebäude mit 43,4 Mio. Wohneinheiten. Darunter machen Ein-/Zweifamilienhäuser mit 16,2 Mio. Einheiten die mit Abstand größte Gruppe aus. Während diese vorwiegend in privater Hand sind, werden Mehrfamilienhäuser häufig von Unternehmen der Immobilienwirtschaft verwaltet und vermietet.

Der Wohngebäudebestand ist zu einem Viertel vor Ende des Zweiten Weltkriegs errichtet worden, ein weiteres gutes Drittel (36 Prozent) nach 1945 und bis 1977, also vor Inkrafttreten der ersten (heute nicht mehr zeitgemäßen) Vorschriften zum Wärmeschutz in Gebäuden.¹⁹

Der Bestand an Wohneinheiten steigt, allerdings nicht in dem von der Politik vorgegebenen Umfang. In der Vereinbarung 2021 hatte die Koalition das Ziel verkündet, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr bauen zu lassen, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen.²⁰ 2022 wurde das Ziel deutlich verfehlt. Es wurden nur 295.300 Wohneinheiten neu gebaut.²¹ Dem stand ein Abriss von 16.500 alter Wohneinheiten gegenüber. Das Verhältnis der jährlichen Bautätigkeit (2021 bis 2023) zum Baubedarf (2021 bis 2025) zeigt, dass in Deutschland nur 79 Prozent und in NRW sogar nur 70 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut wurden.²² Auch in der Region Bonn/Rhein-Sieg verlangsamt sich der Zuwachs an Wohneinheiten, die Zahl der Baufertigstellungen ist in den letzten Jahren rückläufig.²³



¹⁹ Deutsche Energie-Agentur (dena) (2023), dena-Gebäudereport 2024: Klimaschutz im Gebäudebestand, https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2023/dena-Gebaedereport_2024.pdf, Zugriff am 24. Juni 2024

²⁰ SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP, Koalitionsvereinbarung „Mehr Fortschritt wagen“, <https://cms.gruene.de/uploads/assets/Koalitionsvertrag-SPD-GRUENE-FDP-2021-2025.pdf>, Zugriff am 24. Juni 2024

²¹ Statistisches Bundesamt (Destatis), „Die Zahl fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2023“, Pressemitteilung Nr. N 041 vom Juni 2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N041_31.html#:~:text=Die%20Zahl%20fertiggestellter%20Wohnungen%20im,seines%2075%2Dj%C3%A4hrigen%20Bestehens%20mit, Zugriff am 24. Juni 2024

²² Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2024, Mehr Wohnungsmangel durch steigende Bedarfe und sinkende Bautätigkeit, Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG, Köln

²³ Quelle: IT. NRW (2024d)



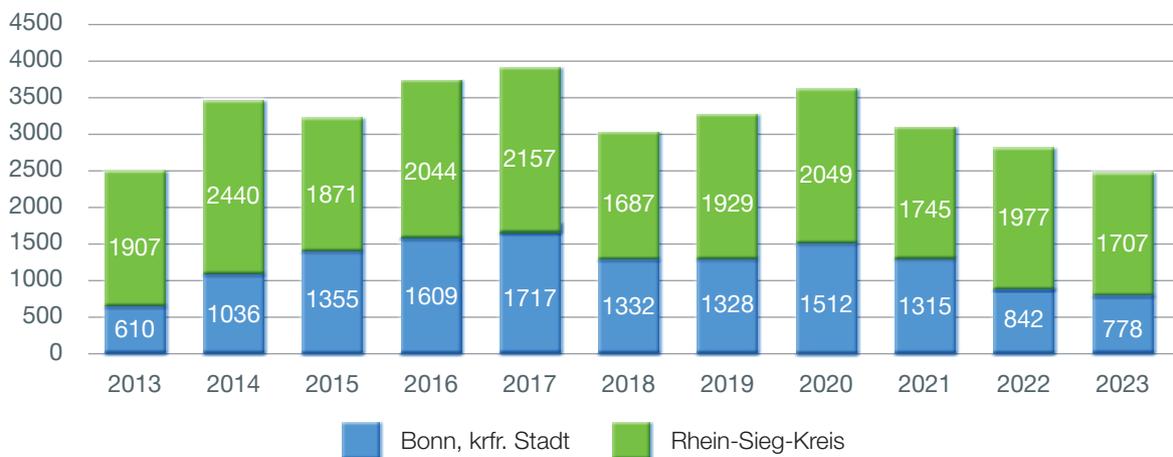
Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg vertritt die Interessen von über 7.000 Grundeigentümern, die ihr Eigentum nicht nur selber nutzen, sondern auch dem Markt zur Verfügung stellen. Privatgrundbesitzer decken als Vermieter den größten Teil der riesigen Nachfrage nach gewerblich oder zu Wohnzwecken genutztem Grund und Boden. Im Bemühen, gerade den Teilbereich „Wohnen“ aus seiner Notlage herauszuholen, indem viel mehr und viel unkomplizierter gebaut wird, müssen private Investoren und öffentlich-rechtliche Genehmigungsbehörden Partner und nicht Gegner sein. Wir wären einen Riesenschritt weiter, wenn Politik und Verwaltung erkennen würden, dass der, der Eigentümer und Vermieter belastet, gleichsam Mieter belastet, da auf diese die Steuer-, Gebühren- oder Beitragserhöhungen umgelegt werden können.

Dirk Vianden
Haus & Grund | Vorsitzender

WIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG



BAUFERTIGSTELLUNGEN WOHNUNGEN (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)



Quelle: IT.NRW (2024d); Eigene Darstellung

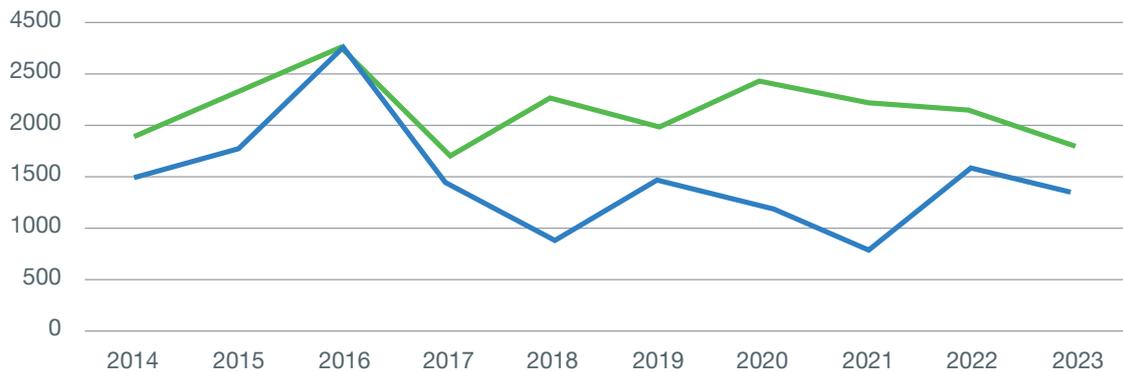
Für 2023 wurden in Deutschland Genehmigungen für lediglich 260.100 Wohneinheiten erteilt, davon 43.603 in NRW. Gegenüber 2022 ist dies sowohl deutschlandweit als auch auf NRW-Ebene ein Minus von 26 Prozent. In Bonn gingen die Baugenehmigungen im gleichen Zeitraum um 14 Prozent zurück und im Rhein-Sieg Kreis um knapp 15 Prozent.²⁴ Ein maßgeblicher

Grund für den Rückgang dürften die verschlechterten Finanzierungsbedingungen sein. Infolgedessen werden genehmigte Bauprojekte zum Teil nicht sofort realisiert, sondern zunächst zurückgestellt. Der Zuwachs an neuen Wohneinheiten wird sich daher deutlich verlangsamen. Nach Berechnungen des ifo Instituts wird der Zubau bis 2025 auf 175.000 Einheiten zurückgehen.²⁵

²⁴ Quelle: IT. NRW (2024d)

²⁵ ifo Institut (2023), „Mobilität unter neuen Vorzeichen“, ifo Schnelldienst, 2023, 76. Jahrgang, Nr. 06, <https://www.ifo.de/DocDL/sd-2023-06-mobilitaetswende.pdf>, Zugriff am 24. Juni 2024

BAUGENEHMIGUNGEN FÜR WOHNUNGEN (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)



Quelle: IT.NRW (2024e); Eigene Darstellung

■ Bonn, krfr. Stadt ■ Rhein-Sieg-Kreis

Dementsprechend steigt angesichts ungebrochen steigender Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsräumen das Mietniveau weiter. In Bonn liegt der durchschnittliche Mietpreis aktuell bei 10,79 Euro/m² und damit 3,8 Prozent höher als 2023. Im Rhein-Sieg-Kreis werden im Schnitt 9,08 Euro/m² bezahlt, das entspricht einem Anstieg von 4,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr.²⁶ Die Angebotsmieten in Bonn zeigen ein noch deutlicheres Bild. Bereits 2022 lag die durchschnittliche Kaltmiete bei 12,02 Euro/m², im Neubau sogar bei 14,15 Euro/m².²⁷ Die Wohnungsmarktsituation wird für den Rhein-Sieg-Kreis als „defizitär“ für Bonn als „stark defizitär“ eingestuft.²⁸

Angesichts des stark steigenden Baupreisindex, der die Entwicklung der Baukosten widerspiegelt, ist nicht mit einer Entspannung der Wohnkosten in NRW zu rechnen.²⁹

Nichtwohngebäude

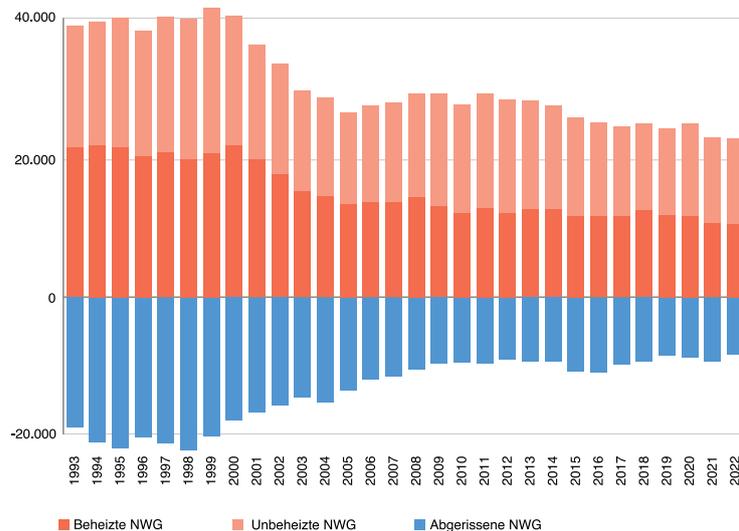
Gut 21 Mio. Nichtwohngebäude werden in Deutschland genutzt.³⁰ Dazu zählen so unterschiedliche Bauten wie Fabrik-

gebäude, Lagerhallen, Parkhäuser, Hotels und Gaststätten, Supermärkte, Einkaufszentren, aber auch Nebengebäude von Wohngebäuden, etwa Garagen oder Carports. Ein großer Teil dieser Nichtwohngebäude, etwa 14,8 Mio., werden nicht oder allenfalls sporadisch beheizt. Sie unterliegen deshalb auch keinen oder

zumindest keinen strengen Anforderungen zum Wärmeschutz.

Auch die Anzahl von Nichtwohngebäuden steigt. Allerdings geschieht dies langsamer und ist häufiger mit dem Abriss eines bestehenden Gebäudes verbunden als bei Wohngebäuden.³¹

ENTWICKLUNG FERTIGGESTELLTER UND ABGERISSENER NICHTWOHNGBÄUDE



Quelle: Deutsche Energie-Agentur (dena), dena-Gebäudereport 2024: Klimaschutz im Gebäudebestand, https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2023/dena-Gebaedereport_2024.pdf, Zugriff am 24. Juni 2024
Eigene Darstellung

²⁶ ImmobilienScout24, „Immobilienpreise“, <https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/>, Zugriff am 24. Juni 2024

²⁷ Verwaltung der Stadt Bonn (2024), Wohnungsmarktbericht 2023 (Bericht über die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung 2022 in Bonn), <https://www.bonn.sitzung-online.de/vo02072--anlagenHeaderPanel-attachmentsList-0-attachment-link&VOLFDNR=2015890&refresh=false&TOLFDNR=2062040>, Zugriff am 26.06.2024

²⁸ Verbändebündnis „Soziales Wohnen“, Bauen und Wohnen im Jahr 2024, <https://mieterbund.de/app/uploads/2024/01/Bauen-und-Wohnen-im-Jahr-2024.pdf>, Zugriff am 24.06.2024

²⁹ NRW.BANK (2023), Wohnungsmarktbericht NRW 2023,

<https://www.nrwbank.de/galleries/downloads/wohnraumfoerderung/wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-NRW-2023.pdf>, Zugriff am 24. Juni 2024

³⁰ Hoerner, et al. (2022), ENOB:dataNWG,

https://www.ivu.de/fileadmin/publikationen/gebäudebestand/2022_IWU_Hoerner-ETAI_ENOBdataNWG-Schlussbericht-Primaerdatenerhebung-Nichtwohngebäude-Deutschland.pdf, Zugriff am: 24.06.2024

³¹ Deutsche Energie-Agentur (dena), dena-Gebäudereport 2024: Klimaschutz im Gebäudebestand, https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2023/dena-Gebaedereport_2024.pdf, Zugriff am 24. Juni 2024

NACHHALTIGKEITSPOLITIK für die Immobilienwirtschaft



1

ENERGIEEFFIZIENZ

Älter als der Ordnungsrahmen für mehr Klimaschutz im Gebäudesektor sind die Anforderungen an die Energieeffizienz. Beide Regelungsbereiche zielen aber in dieselbe Richtung. Es geht darum, den Energieverbrauch von Gebäuden zu senken und damit in einem von fossiler Energieversorgung geprägten Umfeld auch die Entstehung von Treibhausgasen zu mindern. Soweit die für Raumwärme und Warmwasser benötigte Energie nicht selbst erzeugt werden kann (etwa durch Photovoltaik), ist der Gebäudesektor schon mittelfristig auf eine Belieferung von Energie aus erneuerbaren Quellen angewiesen. Erneuerbare Energie wird zwar kontinuierlich ausgebaut, sie bleibt aber vorerst ein knappes Gut. Daher verfolgt die Politik neben der kontinuierlichen Senkung der Treibhausgasemissionen zusätzlich das Ziel, den Energiebedarf von Gebäuden zu senken.

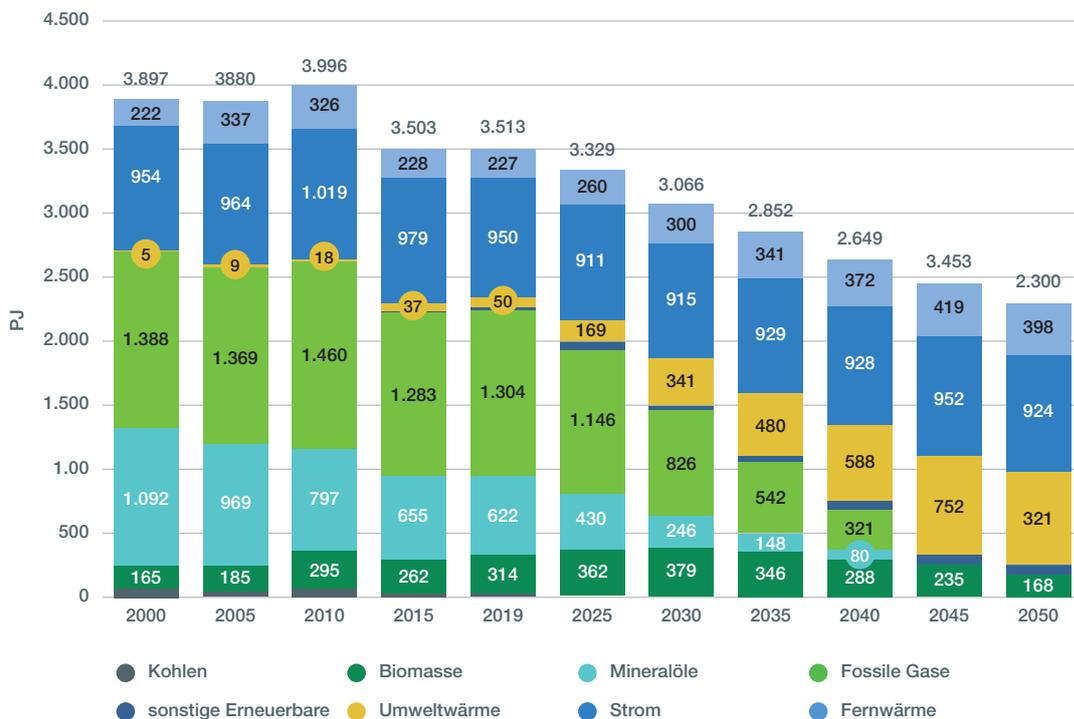
Der Großteil des Energieverbrauchs von Gebäuden entfällt auf Raumwärme und Warmwasser. Dafür wird etwa 30 Prozent des Endenergieverbrauchs Deutschlands benötigt.³² In Nichtwohngebäuden sind Raumwärme und Warmwasser zwar auch wichtige Energieverbraucher, der Anteil liegt bei 46 Prozent. Hier machen sich aber die für die Produktion benötigte mechanische Energie und in Bürogebäuden die Energie für IT oder Beleuchtung deutlich stärker als zusätzliche Verbraucher bemerkbar.

Den deutschen Energiemix dominieren derzeit Erdgas, Heizöl und Strom. Nach Abschätzung der vom BMWK berufenen Experten werden Erdgas und Heizöl 2045 keine Rolle mehr spielen, während der erwartete Wechsel zu Wärmepumpen die Energiegewinnung aus Umgebungswärme anwachsen lässt. Der Strombedarf wird im Vergleich zu heute konstant bleiben.

³² Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2023), Endbericht Energieeffizienz für eine klimaneutrale Zukunft 2045, https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/XYZ/endbericht-roadmap-energieeffizienz.pdf?__blob=publicationFile&v=4, Zugriff am 24.06.2024. Die im Bericht zugrundeliegenden Zahlen haben sich nach Einschätzung der Autoren dieses Berichts aus zwei Gründen verändert. Durch die Pandemie ist der Trend zu mehr Home Office entstanden, was den Raumwärmebedarf in Wohnungen tendenziell erhöht. Inwieweit dieser Effekt durch weniger Verbrauch in Arbeitsstätten kompensiert wurde, ist aktuell noch nicht zu quantifizieren. Die drastischen Preiserhöhungen für Erdgas und Heizöl dürften Sparimpulse ausgelöst haben. Auch diese können aktuell noch nicht genauer abgeschätzt werden.

ENTWICKLUNG DES ENDENERGIEVERBRAUCHS IM GEBÄUDESEKTOR

Nach Energieträgern, bis 2050 im Roadmap-Szenario, in Petajoule (eine Billionde Joule) pro Jahr



Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2023), Endbericht Energieeffizienz für eine klimaneutrale Zukunft 2045, https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/XYZ/endbericht-roadmap-energieeffizienz.pdf?__blob=publicationFile&v=4, Zugriff am 24.06.2024, Eigene Darstellung

Größte Herausforderung für die Steigerung der Energieeffizienz von Immobilien sind der hohe Bestand an älteren Gebäuden und die langen Investitionszyklen von bis zu 40 Jahren. In NRW wurden mehr als 20 Prozent der Gebäude vor 1949 und fast 70 Prozent vor 1979 errichtet.³³ 40 Prozent

der Wohnfläche in Einfamilienhäusern und 16 Prozent der Wohnfläche von Mehrfamilienhäusern in Deutschland werden zu den sogenannten Worst Performing Buildings gerechnet, deren energetische Sanierung eine besonders hohe Herausforderung bedeutet.³⁴

WORST PERFORMING BUILDINGS (WPB)

Ein „Worst Performing Building“ ist ein Gebäude, das bezüglich des energetischen Sanierungszustands zu den schlechtesten 25 Prozent der Gebäude in Deutschland gehört. Ein WPB wird über folgende Kriterien definiert:

Gültiger Energieausweis (Wohngebäude: Klasse H; Nichtwohngebäude: nach Energiebedarf definiert)

oder

Baujahr (1957 oder früher) und den Sanierungszustand der Außenwand

(mindestens 75 Prozent nicht energetisch saniert)³⁵



Eigene Darstellung

³³ Statistisches Bundesamt (Destatis), Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudeart und Baujahr,

<https://www.destatis.de/EN/Themes/Society-Environment/Housing/Tables/dwelling-units-buildings-with-housing-space-year.html>, Zugriff am 24. Juni 2024

³⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2023), Endbericht Energieeffizienz für eine klimaneutrale Zukunft 2045,

https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/XYZ/endbericht-roadmap-energieeffizienz.pdf?__blob=publicationFile&v=4, Zugriff am 24.06.2024

Diese haben einen Endenergiebedarf von 200 kWh/m²/a und mehr. Im Mittel liegt dieser Wert bei 120 bis 130 kWh/m²/a

³⁵ KfW, „Worst Performing Building (WPB)“, [www.kfw.de/inlandsfoerderung/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude/Worst-Performing-Building-\(WPB\)/](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude/Worst-Performing-Building-(WPB)/), Zugriff am 30.08.2024

NACHHALTIGKEITSPOLITIK für die Immobilienwirtschaft

2

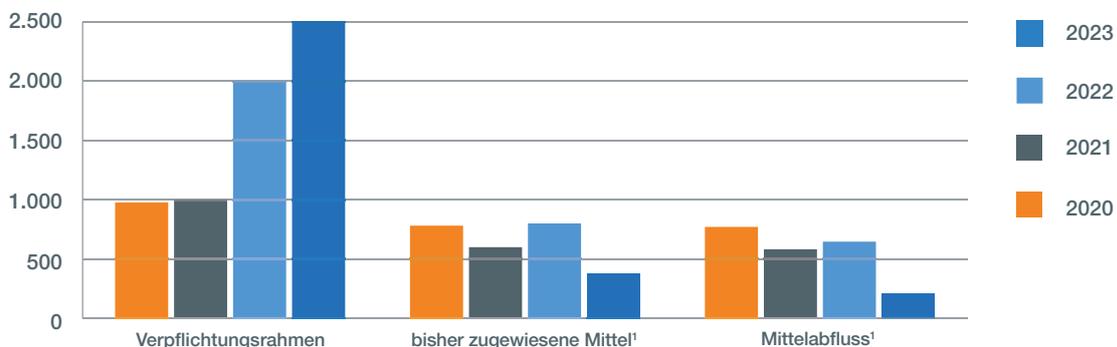
BEZAHLBARER WOHNRAUM

Eingangs wurde das SDG 11 der Agenda 2030 zitiert, nach dem sich die Unterzeichnerstaaten verpflichten, den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen. Da, wie bereits gezeigt, der Wohnungsneubau mit der steigenden Nachfrage nicht Schritt hält, kommt es vielerorts und gerade auch im IHK-Bezirk zu einer Unterversorgung mit Wohnraum. Auch die zur Verfügung stehenden

staatlichen Mittel für den sozialen Wohnungsbau halves in den vergangenen Jahren nicht weiter, da sie nicht ausreichten, um die angesichts gestiegener Bau- und hoher Finanzierungskosten entstandene Zurückhaltung beim Neubau zu überwinden. Das verdeutlichen die Zahlen zum Mittelabfluss im Sozialen Wohnungsbau der letzten Jahre.³⁶

VERPFLICHTUNGSRAHMEN, ZUGEWIESENE FINANZHILFEN UND AKTUELLER MITTELABFLUSS IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU DER LÄNDER

Nach Programmjahr 2020-2023



¹ Stand: 31.12.2023

Zahlen für den Mittelabfluss des Jahres 2023 vorläufig

Quelle: Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2024), Frühjahrsgutachten 2024, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/Fruerjahrsgutachten-2024.pdf>, Zugriff am 24.06.2024, Eigene Darstellung

³⁶Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2024), Frühjahrsgutachten 2024, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/Fruerjahrsgutachten-2024.pdf>, Zugriff am 24.06.2024

NACHHALTIGKEITSPOLITIK

für die Immobilienwirtschaft

Zuletzt orientierten sich Investoren allerdings aufgrund der Zinsentwicklung in Richtung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Das zeigt die hohe Anzahl der Förderanträge beim Amt für Soziales und Wohnen in Bonn im Jahr 2024, deren Volumen die Fördersumme bereits im Juni überschritt. Mit der dafür vorgesehenen Fördersumme könnten etwa 90 Wohnungen gefördert werden. Dem gegenüber stehen mindestens 1.000 geförderte Wohnungen, die mit Blick auf auslaufende Preisbindung pro Jahr in Bonn neu geschaffen werden müssten, um zumindest den derzeitigen Stand von etwa 10.000 Wohnungen mit Mietpreisgrenze zu halten.³⁷ Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich weiter fortsetzen.

Gleichzeitig wird über die Energie- und Klimapolitik, wie nachfolgend noch im Einzelnen zu zeigen ist, der Druck auf die Bestandimmobilien erhöht, diese energetisch zu sanieren. Hinzu kommen Kosten wie die erhöhte Grundsteuer für Wohnimmobilien³⁸, die sich in der Miete niederschlagen. Bereits heute müssen Bonner Haushalte mehr als 30 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden. Im Rhein-Sieg-Kreis liegt dieser Anteil, die so genannte Mietbelastungsquote, mit bis zu 29 Prozent etwas niedriger.³⁹

Die erfolgreiche Umsetzung des Klimaschutzes im Gebäudesektor ist angesichts des Spannungsfeldes zwischen verfügbarem, bezahlbarem Wohnraum und ökologisch verträglichem Bauen auch eine soziale Frage.



Die Firma RheinHaus ist ein mittelständisches Wohnungsunternehmen mit einzigem Firmensitz in Bonn. Im Unternehmensverbund sind wir seit mehr als 70 Jahren in der Köln-Bonner-Region tätig. Nahezu alle Objekte befinden sich im Eigenbestand. Stetig planen wir unseren Immobilienbestand überwiegend durch Neubautätigkeit zu erweitern. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sehen wir als unsere Verantwortung an – eine Aufgabe, welche aktuell eine große Herausforderung darstellt. Steigende Baupreise, die Zinsentwicklung, verschärfte Auflagen, sich stetig verändernde Förderkulissen und langwierige Genehmigungsverfahren erschweren den Wohnungsbau. Bei fast allen Bauvorhaben werden die Planungsprozesse immer komplexer und ämterübergreifende Abstimmungen schwieriger. Unsere Planung ist auf Nachhaltigkeit, Verantwortungsbewusstsein und langfristiges Engagement ausgerichtet. Wir wünschen uns von Politik und Verwaltung eine Fokussierung auf das Wesentliche und den Willen, etwas zu bewegen und damit nachhaltig den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Holger Nemitz
RheinHaus | Geschäftsführer

³⁷ Amt für Soziales und Wohnen (2024); Situation der Wohnraumförderung 2024; Mitteilungsvorlage 240896

³⁸ Zu berücksichtigen sind hier die ab 2025 geltenden neuen und meist deutlich höheren Bodenrichtwerte für Wohnimmobilien und die Erhöhung der Hebesätze, die miteinander multipliziert die laufenden Kosten einer Immobilie kräftig erhöhen können. Dies wird sich in der Bruttomiete bemerkbar machen und nicht selten die Bezahlbarkeit von Wohnraum infrage stellen. Die höhere Grundsteuer kann aber auch motivieren, leerstehenden Wohnraum zu vermieten und damit das Angebot im Wohnungsmarkt zu erhöhen.

Ob dies den Preisauftrieb dämpfen oder gar kompensieren kann, ist aktuell nicht abschätzbar.

³⁹ NRW.BANK (2023), Wohnungsmarktbericht NRW 2023, <https://www.nrwbank.de/galleries/downloads/wohnraumfoerderung>

NACHHALTIGKEITSPOLITIK für die Immobilienwirtschaft



”

Die Volksbank Köln Bonn befasst sich seit einigen Jahren intensiv mit den eigenen Auswirkungen im Kontext der Nachhaltigkeit. Wir nehmen unsere regionale Verantwortung im Klimaschutz wahr und leisten unseren Beitrag. Hierzu überprüfen wir unseren eigenen Geschäftsbetrieb jährlich und haben uns strategisch das Ziel der Klimaneutralität bis 2035 gesetzt. Zunehmend beschäftigen wir uns auch mit den Themen des Klimaschutzes im Zusammenhang mit Kreditvergaben. In den letzten drei Jahren sind zahlreiche umfangreiche regulatorische Anforderungen hinzugekommen. Dies erfordert eine wesentlich intensivere Beschäftigung mit Nachhaltigkeitsrisiken bei der Kreditvergabe. Die Risiken können sich auf Naturgefahren oder die Transformation beziehen. Eine zentrale Rolle nimmt der Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis für die Bewertung der Energieeffizienz der Immobilien ein. Daraus lassen sich die Transformationsrisiken einer Immobilie ableiten.

Daniela Probandt
Volksbank Köln Bonn |
Nachhaltigkeitskoordinatorin



3

KLIMASCHUTZ

Im Klimaschutzgesetz verpflichtet sich Deutschland, bis zum Jahr 2045 die Treibhausgasemissionen so weit zu mindern, dass Netto-Treibhausgasneutralität erreicht wird.⁴⁰ Als Zwischenziele werden eine Minderung um 65 Prozent bis 2030, verglichen mit 1990, und 88 Prozent bis 2040 genannt. In der kürzlich verabschiedeten Fassung des Gesetzes wird das allgemeine Ziel zunächst in eine „Jahresemissionsgesamtmenge“ umgewandelt.⁴¹ Danach ist vorgesehen, dass die Treibhausgasemissionen 2024 auf 682 Mio. Tonnen und bis 2030 auf 438 Mio. Tonnen sinken sollen. Die Jahresemissionsgesamtmenge wird anschließend auf sechs Sektoren verteilt, von denen einer der Gebäudesektor ist.⁴²

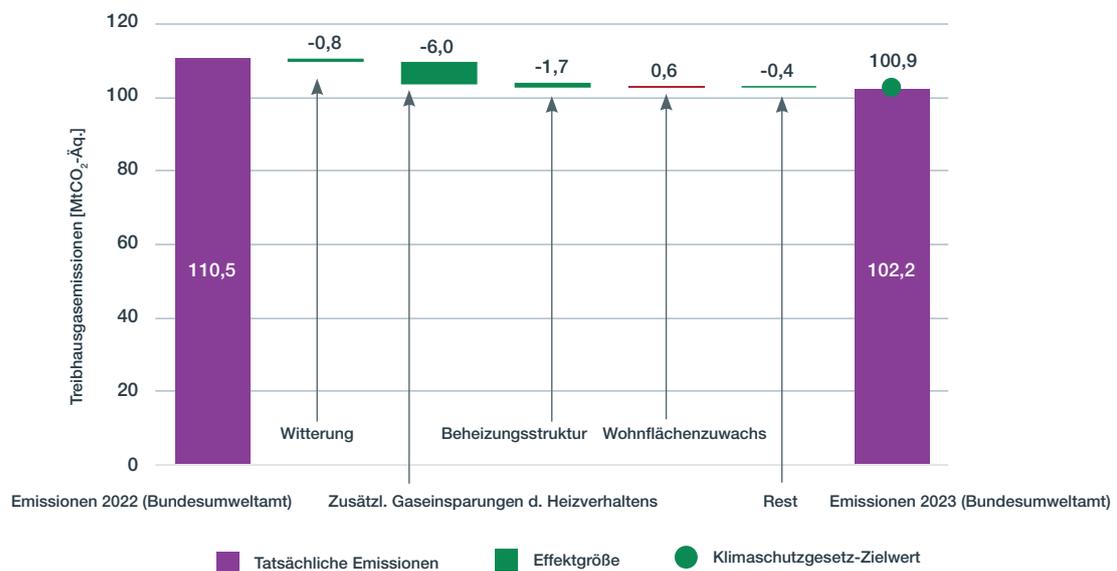
Konkret erfasst werden in diesem Sektor die Emissionen aus der Verbrennung von Brennstoffen in Kleingewerbe/Handel/Dienstleistungen und Behörden sowie in Haushalten. Wichtig ist, dass die Systematik des Klimaschutzgesetzes dem Quellprinzip folgt. Das heißt, Emissionen des Gebäudesektors sind nur solche, die unmittelbar im Gebäude entstehen. Wird Strom für eine elektrische Wärmepumpe aus dem Stromnetz bezogen und der Strom in einem Gaskraftwerk erzeugt oder wird für ein Gebäude Fernwärme bezogen, die aus der thermischen Verwertung von Abfällen stammt, sind diese Emissionen nicht dem Sektor „Gebäude“ zuzuordnen.

⁴⁰ Klimaschutzgesetz § 3 Abs. 2, Gesetze im Internet, <https://www.gesetze-im-internet.de/ksg/BJNR251310019.html#BJNR251310019BJNG000300000>, Zugriff am 24.06.2024

⁴¹ Neue Anlage 2 des Klimaschutzgesetzes 2024

⁴² Neue Anlage 2a des Klimaschutzgesetzes 2024; Die neue Systematik soll der Klimaschutzpolitik mehr Flexibilität geben. Bisher war die Zielverfehlung im jeweiligen Sektor Auslöser für ein Sofortprogramm, durch das die Emissionen im jeweiligen Sektor schneller abgesenkt werden sollen. Künftig wird die Handlungspflicht erst ausgelöst, wenn in zwei aufeinanderfolgenden Jahren bei aggregierter Betrachtung aller Sektoren eine Überschreitung festgestellt wird. Die Handlungspflicht liegt bei der Bundesregierung, nicht bei dem für einen der Sektoren verantwortlichen Bundesministerium.

ANALYSE DER VERÄNDERUNG DER TREIBHAUSGASEMISSIONEN IM GEBÄUDESEKTOR 2023 gegenüber 2022

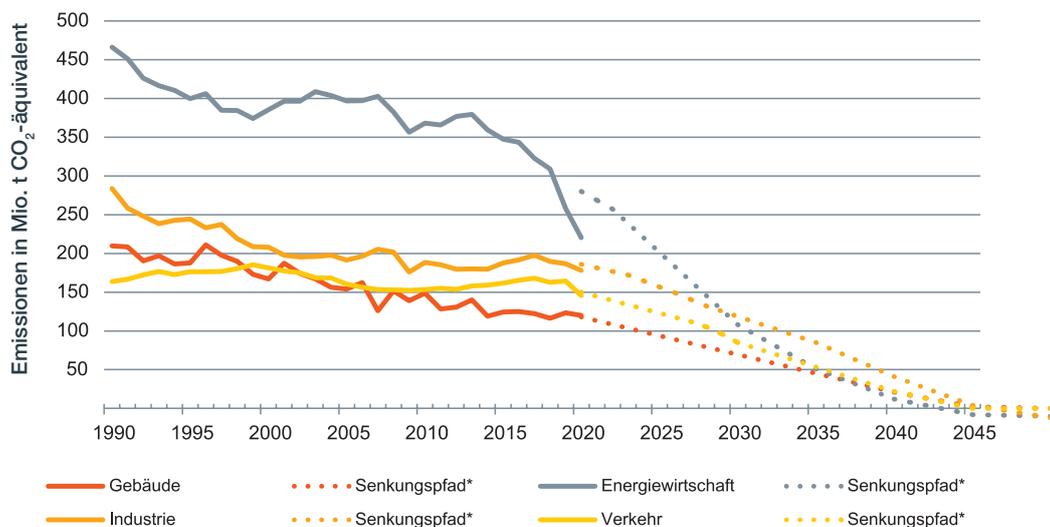


Quelle: Expertenrat für Klimafragen (2024): Prüferbericht zur Berechnung der deutschen Treibhausgasemissionen für das Jahr 2023. Prüfung und Bewertung der Emissionsdaten gemäß § 12 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz, <https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/6124172/b53173df457882fc95da4c97dc81804a/prueferbericht-emissionsdaten-des-jahres-2023-data.pdf>, Zugriff am 24.06.2024
Eigene Darstellung

Für den so abgegrenzten Sektor sollen die Treibhausgasemissionen von 118 Mio. Tonnen 2020 auf 67 Tonnen 2030 zurückgehen. Nachdem bereits 2020 das Ziel um zwei Mio. Tonnen überschritten wurde, hatten die zuständigen Ministerien dem

bisher geltenden Klimaschutzgesetz folgend ein Sofortprogramm beschlossen.⁴³ 2023 war der Gebäudesektor auf Kurs. Die Emissionen sanken maßgeblich bedingt durch geändertes Heizverhalten und dadurch eingesparte fossile Energie.

ENTWICKLUNG DER TREIBHAUSGASEMISSIONEN IN DEUTSCHLAND NACH SEKTOREN



Quelle: Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2021). Klimapolitik und Immobilienwirtschaft 2030, https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/12/zia_klimapolitik_immobilienwirtschaft_2030.pdf, Zugriff am 24.06.2024
Eigene Darstellung

⁴³Siehe dazu: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz. (2021), Klimaschutzbericht 2021, https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Klimaschutz/klimaschutzbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=10, Zugriff am 24.06.2024

HERAUSFORDERUNGEN DER NACHHALTIGKEIT für die Immobilienwirtschaft

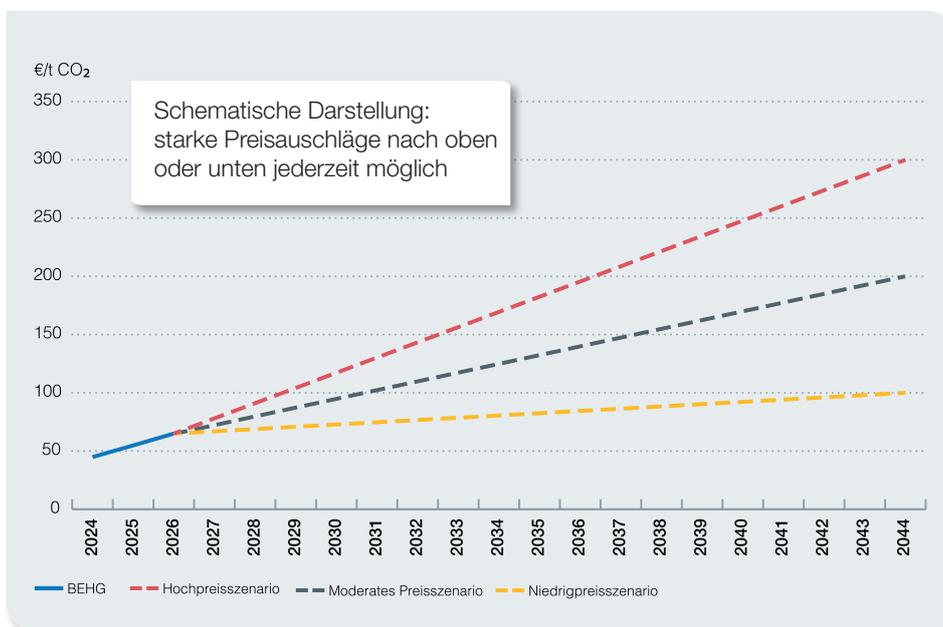
Mehr Klimaschutz durch Brennstoffemissionshandel

Zentraler Treiber für die Minderung von Treibhausgasen im Sektor „Gebäude“ ist der nationale Brennstoffemissionshandel.⁴⁴ Dieser verpflichtet Brennstofflieferanten, Zertifikate zu erwerben, die zur Emission einer Tonne Treibhausgasen berechtigen. Den Preis der Zertifikate legen die Lieferanten auf die Brennstoffe um, die sich entsprechend verteuern.

2024 hat ein Zertifikat einen festen Preis von 45 Euro, 2025 steigt er auf 55 Euro. 2026 wird ein Preiskorridor von 55 bis 65 Euro eröffnet. Die Nachfrage bestimmt dann den Preis tagessaktuell.

2027 wird der Europäische Emissionshandel auf Gebäude ausgeweitet.⁴⁵ Dann wird es keinen Preiskorridor mehr geben. Die zulässige Menge der Treibhausgasemissionen wird für die EU insgesamt festgelegt und jährlich reduziert. Auf dieser Basis bildet sich ein europäischer Preis für Treibhausgasen ähnlich dem bereits länger bestehenden Emissionshandel für große Energie- und Industrieanlagen. Die Auswirkungen auf den Preis für ein Zertifikat lassen sich aktuell nur grob abschätzen. Im günstigsten Fall wird erst 2044 ein Preis von 100 Euro erreicht. In einem Hochpreisszenario des Bundesbauministeriums wäre dies bereits 2029 der Fall.

MÖGLICHE CO₂-PREISENTWICKLUNG



Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024), Informationen vor dem Einbau einer neuen Heizung, https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/pflichtinformation-geg.pdf?jsessionid=599A59BB7644FF28029FB03CC0BB5516.live891?__blob=publicationFile&v=2, Zugriff am 24.06.2024, Eigene Darstellung

⁴⁴ Der EU-Emissionshandel ist auf Kraftwerke und große Industrieanlagen beschränkt. Rechtsgrundlage für den nationalen Emissionshandel ist das BEHG vom 12.12.2019 (BGBl. I, S. 2728), <https://www.gesetze-im-internet.de/behg/BJNR272800019.html>, Zugriff am 24.06.2024

⁴⁵ Richtlinie (EU) 2023/959, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32023L0959>, Zugriff am 24.06.2024

Unsicherheiten hinsichtlich der zukunftssicheren Wärmeversorgung

Auch in der Politik ist das Vertrauen in das Funktionieren des Preismechanismus nicht grenzenlos. Daher hat sie mit dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) ein zusätzliches ordnungsrechtliches Instrument geschaffen, mit dem der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen zur Versorgung von Gebäuden beschleunigt werden soll.

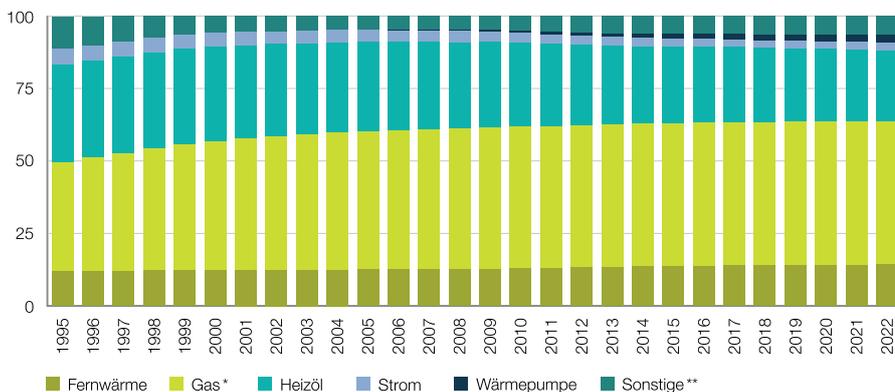
Werden Wohn- oder Nichtwohngebäude in Neubaugebieten erstmals errichtet, müssen die Heizungen zu 65 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen versorgt werden.⁴⁶ Gas- oder Ölheizungen dürfen hier nicht mehr eingebaut werden. Für Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gilt diese Pflicht, wenn die Kommune eine Wärmeplanung beschlossen hat. In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern muss der Plan bis zum 30. Juni 2026 vorliegen, ansonsten bis zum 30. Juni 2028. Mit dem Wärmeplan sollen Gebiete bestimmt werden, in denen der Bau eines Wärmenetzes in Betracht kommt und deshalb

der Anschluss von Neu- und Bestandsbauten zur Erfüllung der Anforderungen möglich sein wird. So ist vorstellbar, dass vorhandene Leitungen für Erdgas stufenweise für den Transport von Wasserstoff umgerüstet werden und eine angeschlossene Gasheizung weiterbetrieben werden kann, wenn sie auf die Nutzung von Wasserstoff umgerüstet werden kann.

Neben dem Anschluss an ein Wärmenetz kommen weitere Möglichkeiten in Betracht, mit denen den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes entsprochen werden kann. Es können folgende Anlagen eingebaut werden

- ✓ elektrische Wärmepumpe,
- ✓ Stromdirektheizung,
- ✓ Wärmepumpe- oder Solarthermie-Hybridheizung,
- ✓ Biomasseheizung (Holz, Pellets),
- ✓ Gasheizung zur Nutzung erneuerbarer Gase (Biomethan, biogenes Flüssiggas, etc.).

ENTWICKLUNG DER WÄRMEERZEUGER IM WOHNUNGSBESTAND IN PROZENT



* Einschließlich Bioerdgas und Flüssiggas ** Holz, Holzpellets, sonstige Biomasse, Koks/Kohle, sonstige Heizenergie

Quelle: Deutsche Energie-Agentur (dena) (2024), dena-Gebäudereport 2024: Klimaschutz im Gebäudebestand, https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2023/dena-Gebaedereport_2024.pdf, Zugriff am 24. Juni 2024, Eigene Darstellung

Im Gebäudebestand gilt das Enddatum 31. Dezember 2044 für Heizkessel, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.⁴⁷ Vor 1991 errichtete Heizkessel durften schon nach altem Recht nicht mehr betrieben werden, später eingebaute müssen nach 30 Jahren stillgelegt werden. Ausnahmen gelten insoweit für

effiziente Anlagen, etwa Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel.

Angesichts des Bestands an Heizungsanlagen, die mit Öl und Erdgas betrieben werden und deren Altersstruktur⁴⁸, ist der Modernisierungsbedarf gewaltig.

⁴⁶ Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes 2024 werden nachfolgend nur überblicksartig dargestellt. Details können unter

https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/Downloads/230908-geg-faq.pdf?__blob=publicationFile&v=6, Zugriff am 24.06.2024 nachgelesen werden.

⁴⁷ Gebäudeenergiegesetz § 72 Abs. 4, Gesetz im Internet, https://www.gesetze-im-internet.de/geg/_72.html, Zugriff am 25.06.2024; siehe allerdings auch Annex II der neuen EU-Gebäuderichtlinie, nach dem in den Mitgliedstaaten ein Verbot bis 2040 gelten soll (Council of the European Union (2023), Interinstitutional File 2012/0426(COD), <https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-16655-2023-IN17/en/pdf>, Zugriff am 25.06.2024)

⁴⁸ Deutsche Energie-Agentur (dena) (2024), dena-Gebäudereport 2024: Klimaschutz im Gebäudebestand, https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2023/dena-Gebaedereport_2024.pdf, Zugriff am 24. Juni 2024

HERAUSFORDERUNGEN DER NACHHALTIGKEIT für die Immobilienwirtschaft



”

Die Profitlich & Co. Immobilien KG ist Immobilien-Dienstleistungsunternehmen das sich auf die Vermittlung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in der Region Bonn/Rhein-Sieg spezialisiert hat. Wir sehen immer wieder, wie wichtig die Zusammenarbeit zwischen Vermietern und Mietern für nachhaltige Lösungen ist. Um CO₂-Reduktion zu erreichen, müssen beide Parteien bereit sein, umweltfreundliche Technologien zu nutzen. Vermieter könnten beispielsweise in energieeffiziente Heizsysteme oder Solaranlagen investieren. Dafür können auch staatliche Förderprogramme genutzt werden. Mieter können durch bewussten Energieverbrauch und Nutzung der Anlagen ihren Teil beitragen. Eine transparente Kommunikation und klare Vereinbarungen sind dabei entscheidend. Nur gemeinsam können wir nachhaltige Wohnlösungen schaffen und einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Severine Profitlich

Profitlich & Co. Immobilien KG |
Immobilienökonomin (IRE|BS), Komplementärin



Kostenteilung zwischen Vermieter und Mieter

Typischerweise werden die Kosten für Raumwärme nicht vom Vermieter getragen, sondern anteilig auf die Mieter einer Immobilie verteilt. Da der Verbrauch maßgeblich durch das Verhalten des Mieters beeinflusst wird, ist die Kostentragungspflicht durch ihn eigentlich folgerichtig. Allerdings soll der Vermieter nicht vollends aus seiner Mitverantwortung entlassen werden. Denn der Mieter hat es nicht in der Hand, durch Dämmung, Drei-Scheiben-Glas oder moderne Heiztechnik den Verbrauch zu senken. Dies ist Angelegenheit des Vermieters. Daher wurde mit dem Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten eine spezielle Regelung für Gebäude geschaffen.⁴⁹ In hocheffizienten Wohngebäuden bleibt es bei der vollständigen Überwälzung der Zertifikatskosten auf den Mieter. Die Quote sinkt bis auf fünf Prozent in besonders ineffizienten Wohngebäuden. In Nichtwohngebäuden dürfen Mieter mit maximal 50 Prozent der CO₂-Kosten belastet werden.⁵⁰

Damit setzt die CO₂-Bepreisung grundsätzlich einen Anreiz zur energetischen Sanierung von Immobilien. Allerdings wird aus der Wissenschaft darauf hingewiesen, dass die Preiselastizität der Nachfrage der Haushalte nach Wärmeenergie begrenzt ist. Und auch auf Seiten der Vermieter kann sich mit Blick auf lange Planungshorizonte die Unsicherheit hinsichtlich des Preispfads für Zertifikate und nicht beliebig anzupassende Investitionszyklen der Impuls zur schnellen energetischen Sanierung abschwächen.⁵¹ Daher verfehlt die aktuelle CO₂-Bepreisung im Immobiliensektor die regulierende Wirkung und sollte abgeschafft werden.⁵²

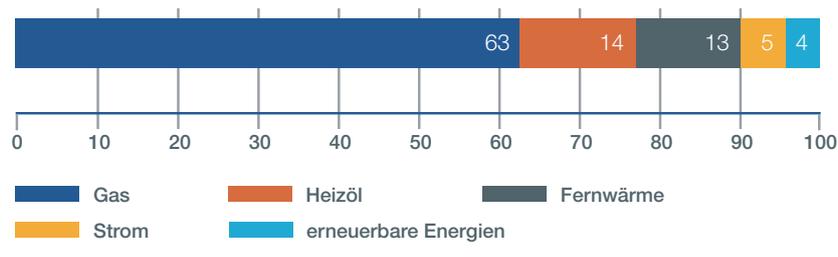
⁴⁹ Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (2022), <https://www.gesetze-im-internet.de/co2kostaufg/>, Zugriff am 24.06.2024

⁵⁰ Ebd.

⁵¹ Energiewissenschaftliches Institut an der Universität zu Köln (2022), CO₂-Bepreisung im Wohngebäudesektor, https://www.ewi.uni-koeln.de/cms/wp-content/uploads/2022/06/Policy_Brief_CO2Preis-3.pdf, Zugriff am 24.06.2024

⁵² Diese Position hat die Vollversammlung der IHK Bonn/Rhein-Sieg am 11. August 2022 beschlossen.

HAUSHALTE NACH ÜBERWIEGEND VERWENDETER ENERGIEART DER BEHEIZUNG 2022 IN PROZENT



Quelle: NRW.BANK (2023), Wohnungsmarktbericht NRW 2023, <https://www.nrwbank.de/galleries/downloads/wohnraumfoerderung/wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-NRW-2023.pdf>, Zugriff am 24. Juni 2024, Eigene Darstellung

Die Kraftanstrengung, im Heizungsbestand binnen 20 Jahren Klimaneutralität zu erreichen, ist gewerblichen Vermietern kaum zuzumuten, wenn die Mieten ein erträgliches Niveau behalten sollen. Weil das so ist, soll durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude der Heizungsaustausch oder die grundlegende Sanierung von Wohn- oder Nichtwohngebäuden durch Zuschüsse oder Kredite der KfW erleichtert werden. Für den Zeitraum 2024 - 2027 waren ursprünglich 61 Mrd. Euro Förderung vorgesehen. Nach

dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Verfassungswidrigkeit des Zweiten Nachtragshaushalts 2021 wurde der Ansatz für die Sanierung von Bestandsgebäuden 2024 um zwei Mrd. Euro auf nunmehr 16,7 Mrd. Euro gekürzt. Unternehmen werden ab August 2024 Anträge bei der KfW stellen können.⁵³ Wie die entstandene „Förderlücke“ geschlossen werden soll, ist zur Zeit offen. Alternativ könnte eine Sonder-AfA (Absetzung für Abnutzung) der energetischen Gebäudesanierung einen Anreiz setzen.

Neue Sanierungspflichten durch die EU-Gebäuderichtlinie

Die Europäische Union hat ihrerseits beschlossen, bis 2050 der erste klimaneutrale Kontinent zu werden. Dazu hat sie einen Umsetzungsplan, den European Green Deal⁵⁴, beschlossen, der auch in Bezug auf Gebäude und damit für die Immobilienwirtschaft strenge Sanierungspflichten vorsieht. Dass sich zwischen dem klimapolitisch Notwendigen, dem wirtschaftlich und dem sozial Tragbaren ein Spannungsfeld ergibt, zeigen die langen und intensiven Verhandlungen in Rat und Parlament zu einer grundlegenden Novellierung der EU-Standards für die Effizienz von Gebäuden.⁵⁵

Die zeitweise bestehende Absicht, auf EU-Ebene harte Vorgaben für die Sanierung des Wohngebäudebestands verbindlich festzulegen, wurde schließlich aufgegeben. Für Wohngebäude sollen nun die Mitgliedstaaten einen Nationalen Gebäude- renovierungsplan mit Zielwerten für die Sanierungsquote bis 2030, 2040 und 2050 aufstellen.⁵⁶ Neue Gebäude müssen ab 2030 dem Null-Emissionsstandard entsprechen.

Ein Sanierungsfahrplan für Nichtwohngebäude soll sicherstellen, dass die 16 Prozent des Bestandes, die noch zu definierende Mindesteffizienzwerte nicht erfüllen (Worst Performing Buildings), diesen bis 2030 entsprechen. Bis 2033 soll auf diese Weise 26 Prozent des nicht ausreichend energieeffizi-

enten Nichtwohnungsgebäudebestands saniert werden. Für Wohngebäude wurde nach längeren Diskussionen auf solch harte Sanierungspflichten verzichtet. Hier sollen die Mitgliedstaaten mit nationalen Instrumenten eine Senkung des Primärenergieverbrauchs erreichen.

Die kontinuierliche Steigerung der Effizienzziele sieht die Wohnungswirtschaft kritisch.⁵⁷ Sie warnt, dass für eine solche Strategie die Ressourcen nicht reichen, weder das Eigenkapital der Unternehmen noch die Kapazitäten des Baugewerbes. Da, wie oben beschrieben, die staatliche Förderung begrenzt bleibt und auch die Refinanzierung der exponentiell steigenden Investitionen über höhere Mieten nicht zu erwarten ist, bleibt die Hoffnung auf ein rasches Anwachsen der Verfügbarkeit bezahlbarer erneuerbarer Energie. Für den Immobilienbestand, der im GDW organisierten Unternehmen, hat eine aktuelle Studie⁵⁸ ermittelt, dass die Kaltmietenerhöhung durch energetische Sanierungen 2045 bei insgesamt 13,7 Mrd. Euro liegen müsse bei eingesparter Energie in Höhe von 3,8 Mrd. Euro. Die durch Sanierung erforderliche Erhöhung der Kaltmiete läge im Mittel bei 2,20 Euro/m². Da sich viele Mieter eine solche Erhöhung nicht leisten können, müsse der Staat diese Erhöhung, wenn nicht über die Effizienzförderung, dann letztlich über die Sozialkassen ausgleichen.

⁵³ KfW Bankengruppe, „Heizungsförderung“, <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Heizungsforderung/>, Zugriff am 25.06.2024

⁵⁴ Deutsche Industrie- und Handelskammer (DIHK), „Der europäische Green Deal“, <https://www.dihk.de/de/themen-und-positionen/wirtschaftspolitik/umwelt/green-deal>, Zugriff am 25.06.2024

⁵⁵ Europäisches Parlament und Rat der Europäischen Union (2024), RICHTLINIE (EU) 2024/1275 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202401275, Zugriff am 25.06.2024

⁵⁶ Nähere Vorgaben zum Plan in Annex II der Richtlinie: Europäisches Parlament und Rat der Europäischen Union (2024), RICHTLINIE (EU) 2024/1275 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202401275, Zugriff am 25.06.2024

⁵⁷ Müller (2024), Mehrkosteneffizienz alternativer Zero Emission Building (ZEB) Definitionen, https://www.gdw.de/media/2024/03/mueller_2024_zeroemissionbuilding_geg_gdw_final.pdf, Zugriff am 25.06.2024

⁵⁸ ebd.

ERWARTUNGEN AN DIE POLITIK

1

WECHSELWIRKUNGEN BERÜCKSICHTIGEN

Wir unterstützen die gesellschaftlichen Forderungen nach einer nachhaltigeren Entwicklung unserer Wirtschaft. Dabei warnen wir vor einer isolierten Betrachtung der Maßnahmen und Vorgaben ohne deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Unser Ziel ist es, den Klimaschutz zu stärken, ohne unseren Wohlstand, unsere Arbeitsplätze und unsere regionale Zukunftsfähigkeit zu verlieren. Es ist wichtig, dass die Politik gemeinsam mit der Wirtschaft Lösungen erarbeitet.

2

FOKUSSIERUNG AUF WIRTSCHAFTLICH SINNVOLLE UND UMSETZBARE MASSNAHMEN

Gesetzliche Vorgaben zum Klimaschutz müssen auch wirtschaftlich sinnvoll sein oder durch Förderung dorthin gebracht werden, damit tatsächlich eine Veränderung bewirkt wird. Wirtschaftskraft entsteht nur durch Akzeptanz der Entwicklungen, Produkte und Lösungen im Markt. Klimaschutz geht auch mit kurzfristig höheren Kosten beim Verbraucher bzw. bei Vermietern und Mietern einher. Längerfristig werden die alternativen Kosten des Klimawandels vermutlich deutlich höher sein. Deshalb ist es wichtig, die Übergangsphase zu einer treibhausgasfreien Wirtschaft so zu gestalten, dass die vorübergehenden Belastungen für Wirtschaft und Verbraucher tragbar sind. Dafür Akzeptanz zu schaffen, ist eine gesellschaftliche Aufgabe, die nicht allein von der Wirtschaft getragen werden kann.

3

PLANUNGSSICHERHEIT GEWÄHRLEISTEN

Die Unternehmen treffen täglich Investitionsentscheidungen von erheblicher Tragweite und Bindungsdauer, die oft mit erheblichen Risiken verbunden sind. Planungssicherheit und Verlässlichkeit sind daher gerade für mittelständische Unternehmen von existenzieller Bedeutung. Vor diesem Hintergrund wäre ein aktionistisches politisches Handeln, das den Unternehmen keine Planungssicherheit gibt, für die Wirtschaft problematisch.

ERWARTUNGEN AN DIE POLITIK

4

BESCHLEUNIGUNG DES AUSBAUS UND DER NUTZUNG VON ERNEUERBAREN ENERGIEN

Nur wenn in den kommenden Jahren standortunabhängig ausreichende Mengen an erneuerbaren Energien zur Verfügung stehen, können die klimapolitischen Ziele erreicht werden und der Umbau der Energieversorgung gelingen. Der Ausbau der erneuerbaren Energieerzeugung hat daher für die Wirtschaft Priorität. Darüber hinaus sollten im Dialog mit der Praxis Hemmnisse für den Ausbau der Eigenversorgung identifiziert und abgebaut werden. Der Ausbau von erneuerbaren Erzeugungskapazitäten sollte auf allen politischen Ebenen vorangetrieben und regionale Projekte unterstützt werden.

5

BELASTUNG DER STROMPREISE DURCH ABGABEN REDUZIEREN

Die Belastung der Strompreise durch Steuern und Abgaben sollte zurückgeführt werden. Energiepreise sind ein wichtiger Standortfaktor. Der Gebäudesektor arbeitet kontinuierlich an der Senkung seines Energieverbrauchs. Durch die Eingriffe der Politik dürfen die Energiepreise nicht weiter ansteigen.



”

Die Wohnbau GmbH besitzt mehr als 20.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten im gesamten Bundesgebiet. Wesentlicher Bestandteil der Dekarbonisierung im Wohnungsbestand ist die Prüfung und Umsetzung einer Fernwärmeversorgung. Zuletzt hat sich die Wohnbau entschieden, das neue Wohnquartier „Am Vogelsang“ in Bonn-Endenich an das Fernwärmenetz der Stadt Bonn anzuschließen. Zur Erreichung der Klimaschutzziele bis 2045 ist die Kommunale Wärmeplanung von besonderer Bedeutung. Diese muss Transparenz, Kostensicherheit sowie konkrete zeitliche Umstellungsaussagen enthalten, damit Unternehmen und Eigentümer verlässliche Investitionsentscheidungen treffen können. Um die privaten Investitionsmittel der Unternehmen und Bürger optimal zur CO₂-Reduzierung einzusetzen, müssen die Anschlusskosten der Fernwärmeversorgung zu den dezentralen Lösungen mindestens vergleichbar sein. Für die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen und die Sozialverträglichkeit für die Mieter und Eigentümer, dürfen die späteren Wärmekosten nicht höher sein als die Heizkosten bei dezentraler Versorgung.

Jens Bräutigam
Wohnbau GmbH | Geschäftsführer

ERWARTUNGEN AN DIE POLITIK

6

TECHNOLOGIEOFFENHEIT GEWÄHRLEISTEN

Der Staat muss den Ordnungsrahmen vorgeben und planwirtschaftliche Eingriffe so weit wie möglich vermeiden. Die Immobilienwirtschaft muss aus verschiedenen Instrumenten selbst wählen können, welche Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele eingesetzt werden. Nur so können die für das jeweilige Projekt am besten geeigneten und kostengünstigsten Lösungen gefunden werden.

7

BEBAUUNGSPLÄNE AKTUALISIEREN

Viele Bebauungspläne entsprechen nicht der aktuellen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Es ist nicht immer möglich, Baulücken zu schließen, Dachgeschosse auszubauen oder Gebäude aufzustocken. Die Verwaltungen müssen die Bebauungspläne aktualisieren, damit der Bedarf an Wohn- und Nichtwohngebäude gedeckt werden kann.

8

GENEHMIGUNGS- VERFAHREN VERKÜRZEN

Bei Genehmigungsverfahren sollte die Verwaltung ihre Ermessensspielräume voll ausnutzen.

9

DENKMALSCHUTZ ZEITGEMÄSS AUSLEGEN

Die Denkmalschutzbehörde sollte mit den Investoren und Käufern konstruktiv einvernehmliche Lösungen erarbeiten. Der Denkmalschutz darf nicht dazu führen, dass Investoren aus Kostengründen oder wegen dem Brandschutz widersprechenden Forderungen von einer Sanierung bzw. der Schaffung von Wohn- und Gewerbeimmobilien absehen.

Literaturverzeichnis

Amт für Soziales und Wohnen (2024); Situation der Wohnraumförderung 2024; Mitteilungsvorlage 240896

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 (2023), <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/download/202341>, Zugriff am 24.06.2024

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2023), Endbericht Energieeffizienz für eine klimaneutrale Zukunft 2045, https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/XYZ/endbericht-roadmap-energieeffizienz.pdf?__blob=publicationFile&v=4, Zugriff am 24.06.2024

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz. (2021). Klimaschutzbericht 2021, https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Klimaschutz/klimaschutzbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=10, Zugriff am 24.06.2024

Bundesregierung, Dialogfassung der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/975274/2289440/d601791c924f24175a2c4f-479425c284/2024-05-30-dialogfassung-der-deutschen-nachhaltigkeitsstrategie-data.pdf?download=1>, Zugriff am 24.06.2024

Council of the European Union (2023), Interinstitutional File 2012/0426(COD), <https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-16655-2023-INIT/en/pdf>, Zugriff am 25.06.2024

Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2024, Mehr Wohnungsmangel durch steigende Bedarfe und sinkende Bautätigkeit, Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG, Köln

Destatis (2023); https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_297_31231.html; Zugriff am 12.07.2024

Destatis; https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Flaechennutzung/siedlungs-verkehrsflaeche_aktuell.html; Zugriff am 12.07.2024

Deutsche Energie-Agentur (dena) (2023), dena-Gebäudereport 2024: Klimaschutz im Gebäudebestand, https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2023/dena-Gebaedereport_2024.pdf, Zugriff am 24.06.2024

Deutsche Industrie- und Handelskammer (DIHK), „Der europäische Green Deal“, <https://www.dihk.de/de/themen-und-positionen/wirtschaftspolitik/umwelt/green-deal>, Zugriff am 25.06.2024

Energiewissenschaftliches Institut an der Universität zu Köln (2022), CO₂-Bepreisung im Wohngebäudesektor, https://www.ewi.uni-koeln.de/cms/wp-content/uploads/2022/06/Policy_Brief_CO2Preis-3.pdf, Zugriff am 24.06.2024

Europäisches Parlament und Rat der Europäischen Union (2024), RICHTLINIE (EU) 2024/1275 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202401275, Zugriff am 25.06.2024

Expertenrat für Klimafragen (2024): Prüfbericht zur Berechnung der deutschen Treibhausgasemissionen für das Jahr 2023. Prüfung und Bewertung der Emissionsdaten gemäß § 12 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz, <https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/6124172/b53173df457882fc95da4c97dc81804a/pruefbericht-emissionsdaten-des-jahres-2023-data.pdf>, Zugriff am 24.06.2024

Gebäudeenergiegesetz § 72 Abs. 4, Gesetze im Internet, https://www.gesetze-im-internet.de/geg/_72.html, Zugriff am 25.06.2024

Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (2022), <https://www.gesetze-im-internet.de/co2kostaufg/>, Zugriff am 24.06.2024

Gesetze im Internet, <https://www.gesetze-im-internet.de/ksg/BJNR251310019.html#BJNR251310019BJNG000300000>, Zugriff am 24.06.2024

Hoerner, et al. (2022), ENOB:dataNWG, https://www.iwu.de/fileadmin/publikationen/gebaeudebestand/2022_IWU_Hoerner-EtAl_ENOBdataNWG-Schlussbericht-Primaerdatenerhebung-Nichtwohngebaeude-Deutschland.pdf, Zugriff am: 24.06.2024

ifo Institut (2023), „Mobilität unter neuen Vorzeichen“, ifo Schnelldienst, 76. Jahrgang, Nr. 06, <https://www.ifo.de/DocDL/sd-2023-06-mobilitaetswende.pdf>, Zugriff am 24.06.2024

ImmobilienScout24, „Immobilienpreise“, <https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/>, Zugriff am 24.06.2024

IT.NRW (2024a), Niederlassungen und deren Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten (17) der WZ 2008, <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw//online?operation=table&code=521111-02i&bypass=true&levelindex=1&levelid=1719303406829#abreadcrumb>, Zugriff am 20.06.2024

IT.NRW (2024b), Steuerpflichtige *) und steuerbarer Umsatz **) nach Wirtschaftsabschnitte – Gemeinden (ab 2009), <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw//online?operation=table&code=73311-111d&bypass=true&levelindex=1&levelid=1719303538048#abreadcrumb>, Zugriff am 12.06.2024

IT.NRW (2024c1), Bevölkerungsstand und -bewegung (ab 1962) – Gemeinden – Jahr, <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw//online?operation=table&code=12491-01d&bypass=true&levelindex=1&levelid=1719406997026#abreadcrumb>, Zugriff am 26.06.2024

IT.NRW (2024c2), Bevölkerungsvorausberechnung 2021 - 2050 nach Geschlecht - kreisfreie Städte und Kreise – Stichtag, <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw//online?operation=table&code=12421-01i&bypass=true&levelindex=1&levelid=1719303597634#abreadcrumb>, Zugriff am 12.06.2024

IT.NRW (2024d), Baufertigstellungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden): Wohn- und Nichtwohngebäude, Wohnungen, Räume, Wohn- und Nutzfläche – Gemeinden – Jahr, <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw//online?operation=table&code=31121-01d&bypass=true&levelindex=1&levelid=1719303691285#abreadcrumb>, Zugriff am 11.06.2024

IT.NRW (2024e), Baugenehmigungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden): Wohn- und Nichtwohngebäude, Wohnungen, Räume, Wohn- und Nutzfläche – Gemeinden – Jahr, <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw//online?operation=table&code=31111-01d&bypass=true&levelindex=1&levelid=1719303642255#abreadcrumb>, Zugriff am 11.06.2024

KfW Bankengruppe, „Heizungsförderung“, <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Heizungsforderung/>, Zugriff am 25.06.2024

KfW, „Worst Performing Building (WPB)“, [www.kfw.de/inlandsfoerderung/Bundesfoerderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude/Worst-Performing-Building-\(WPB\)/](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Bundesfoerderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude/Worst-Performing-Building-(WPB)/), Zugriff am 30.08.2024

Klimaschutzgesetz § 3 Abs. 2, Gesetze im Internet, <https://www.gesetze-im-internet.de/ksg/BjNR251310019.html#BJNR251310019BJNG000300000>, Zugriff am 24.06.2024

Müller (2024), Mehrkosteneffizienz alternativer Zero Emission Building (ZEB) Definitionen, https://www.gdw.de/media/2024/03/mueller_2024_zeroemissionbuilding_geg_gdw_final.pdf, Zugriff am 25.06.2024

NRW.BANK (2023), Wohnungsmarktbericht NRW 2023, <https://www.nrwbank.de/galleries/downloads/wohnraumfoerderung/wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-NRW-2023.pdf>, Zugriff am 24.06.2024

Richtlinie (EU) 2023/959, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32023L0959>, Zugriff am 24.06.2024
SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP, Koalitionsvereinbarung „Mehr Fortschritt wagen“, <https://cms.gruene.de/uploads/assets/Koalitionsvertrag-SPD-GRUENE-FDP-2021-2025.pdf>, Zugriff am 24.06.2024

Statistisches Bundesamt (Destatis), „Die Zahl fertiggestellter Wohnungen im Jahr 2023“, Pressemitteilung Nr. N 041 vom Juni 2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N041_31.html#:~:text=Die%20Zahl%20fertiggestellter%20Wohnungen%20im,seines%2075%2Dj%C3%A4hrigen%20Bestehens%20mit, Zugriff am 24.06.2024

Statistisches Bundesamt (Destatis), Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudeart und Baujahr, <https://www.destatis.de/EN/Themes/Society-Environment/Housing/Tables/dwelling-units-buildings-with-housing-space-year.html>, Zugriff am 24.06.2024

Verbandebündnis „Soziales Wohnen“, Bauen und Wohnen im Jahr 2024, <https://mieterbund.de/app/uploads/2024/01/Bauen-und-Wohnen-im-Jahr-2024.pdf>, Zugriff am 24.06.2024

Vereinte Nationen, Generalversammlung, 70. Sitzung, Erster Ausschuss, A/70/1, <https://www.un.org/depts/german/gv-70/band1/ar70001.pdf>, Zugriff am 24.06.2024

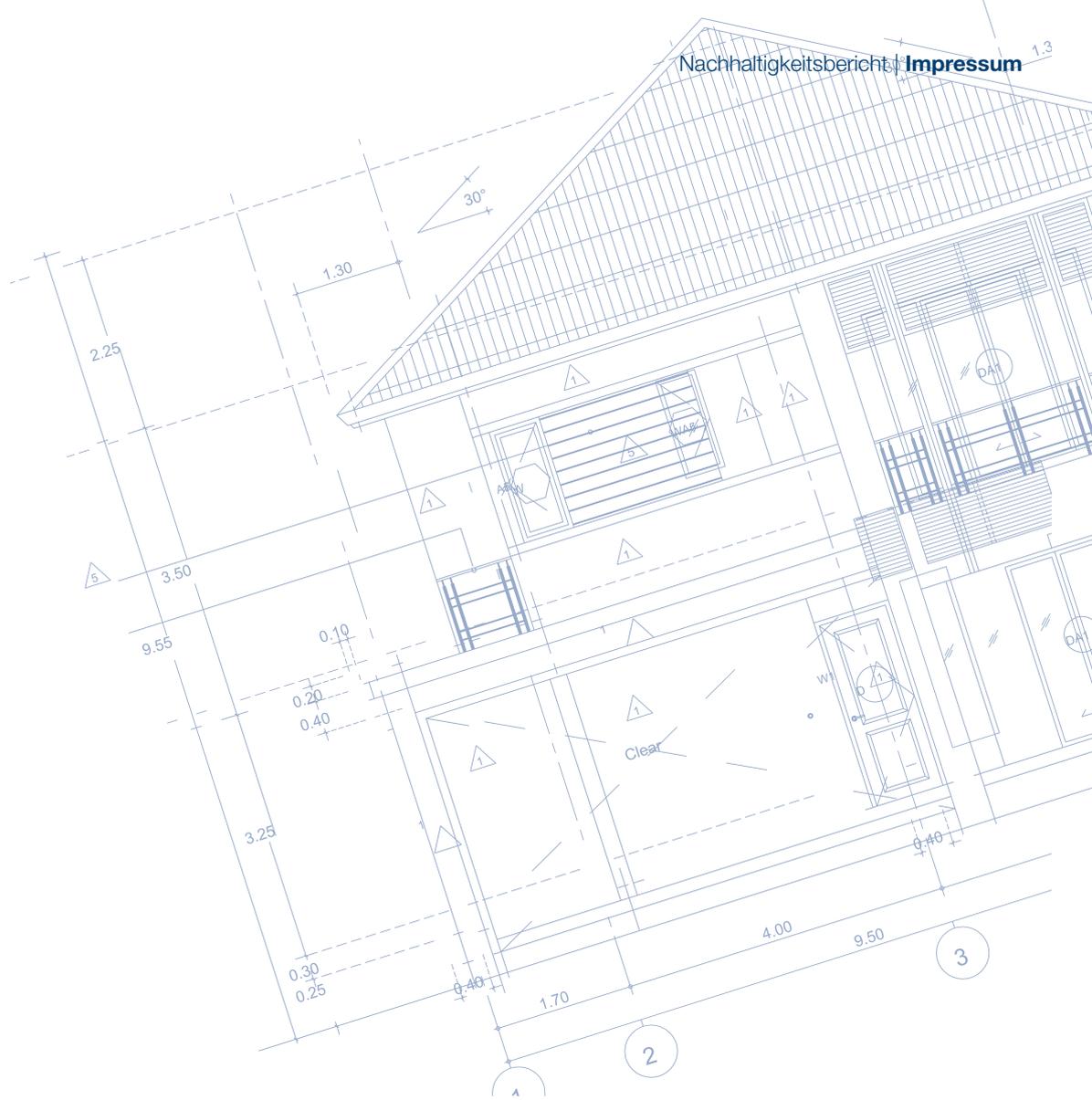
Verwaltung der Stadt Bonn (2024); Wohnungsmarktbericht 2023 (Bericht über die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung 2022 in Bonn), <https://www.bonn.sitzung-online.de/vo020?2--anlagenHeaderPanel-attachmentsList-0-attachment-link&VOLFDNR=2015890&refresh=false&TOLFDNR=2062040>, Zugriff am 26.06.2024

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., <https://zia-deutschland.de/project/bedeutung-der-immobilienbranche/>, Zugriff am 24.06.2024

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2021). Klimapolitik und Immobilienwirtschaft 2030, https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/12/zia_klimapolitik_immobilienwirtschaft_2030.pdf, Zugriff am 24.06.2024

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2022), Corporate Social Responsibility in der Immobilienwirtschaft S.30ff, https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2022/07/ZIA_Corporate-Social-Responsibility-in-der-Immobilienwirtschaft_April-2022.pdf, Zugriff am 24.06.2024

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2024), Frühjahrsgutachten 2024, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/Fruerjahrsgutachten-2024.pdf>, Zugriff am 24.06.2024



IMPRESSUM

Herausgeber	© IHK Bonn/Rhein-Sieg Bonner Talweg 17 53113 Bonn Tel: +49 (0) 228 2284-0 E-Mail: info@bonn.ihk.de
Redaktion	Dr. Hermann Hühwels Rechtsanwalt Alicia Hohmann Referentin Nachhaltigkeit
Ansprechpartner	Alicia Hohmann Referentin Nachhaltigkeit Prof. Dr. Stephan Wimmers Geschäftsführer Standortpolitik
Gestaltung, Titel	Elisabeth Mantouvalou em@mantouvalou.de
Stand	August 2024

Bildnachweise Titel: alexandertrou/Adobe Stock, ArTo/Adobe Stock, sdecoret/Adobe Stock Seite 4: travelview/Adobe Stock Seite 7: Freepik Seite 8: Nicolas Lehnert Seite 9: Meike Böhshemeyer Seite 10: Freepik Seite 12: Pakin/Adobe Stock Seite 14: Ilja/Adobe Stock Seite 16: Creative Art/Adobe Stock Seite 19: Brebca/Adobe Stock Seite 20: DOC RABE Media/Adobe Stock
---------------	---



Industrie- und Handelskammer
Bonn/Rhein-Sieg