

1. Januar 2023  
74. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi  
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

# IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER  
SONDERDRUCK

## WOHNUNGSBAU GESELLSCHAFTEN

GEMEINSAM WERTVOLLEN WOHNRAUM SCHAFFEN

VON JÖRG KOTZENBAUER



## WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN

## GEMEINSAM WERTVOLLEN WOHNRAUM SCHAFFEN

Der Klimawandel stellt Städte und Kommunen ebenso wie Wohnungsbauunternehmen und Investoren vor große Herausforderungen. Denn durch die dringend erforderlichen Investitionen in den Bestand, ohne die die nachhaltige Transformation der Gebäudewirtschaft nicht gelingen kann, verschwindet auch mehr und mehr bezahlbarer Wohnraum. Denn natürlich wollen Eigentümer und Investoren diese Kosten nicht allein tragen, was zu weiter steigenden Mieten führen wird. Der Autor betont, dass sich diese Herausforderungen für die Immobilienbranche, die Gesellschaft und die Politik in Bezug auf den Wohnungsbau nur mit dem richtigen Wertekompass gemeinsam bewältigen lassen. Ein Mehr an Partizipation, Langfristigkeit und Verbindlichkeit in Form einer neuen „Wertgemeinschaft“ für das Wohnen kommen einer Rückbesinnung auf die Werte der sozialen Marktwirtschaft gleich. Die Wohnungsbaugesellschaften sieht er hierbei als wichtiges Bindeglied, als Vermittler und Partner für Städte und Kommunen, Mieter und Nutzer sowie Investoren. Red.

Die Schaffung von Wohnraum mit den notwendigen energetischen Eigenschaften – auf dieses gemeinsame Ziel können sich Anleger, Mieter, Unternehmen und der Staat ohne Weiteres einigen. Oder vielleicht doch nicht? Tatsache ist, dass der dringend benötigte und geforderte Wohnungsneubau stockt. Und auch die energetische Sanierung im Bestand kommt nicht schnell genug vom Fleck. Externe Schocks haben wir zuletzt wahrlich genug erlebt – aber diese Herausforderungen sind letztlich wie eine Frage, auf die wir noch keine gemeinsame Antwort gefunden haben.

Die Pandemie hat eindrucksvoll den Wert der Wohnung vor Augen geführt – als Zuhause wie auch als Anlagegut. Dieser enge Zusammenhang zwischen Anleger- und Nutzerinteresse versinnbildlicht, dass Wohnraum kein Wirtschaftsgut wie jedes andere ist. Mit Verweis auf die vergleichsweise hohe Resilienz dieser Nutzungsklasse war zu dieser Zeit häufig die Binsenweisheit „Gewohnt wird immer“ zu hören.

Während Investoren den „sicheren Hafen“ ansteuerten, verbrachten Mieter während der Lockdown-Phasen mehr Zeit als je zuvor in den „eigenen vier Wänden“ – auch das ein Ausdruck für ein hohes Gut, denn

DER AUTOR

**JÖRG  
KOTZENBAUER**

Vorsitzender der  
Geschäftsführung,  
ZBI Zentral Boden  
Immobilien Gruppe,  
Erlangen



Foto: ZBI

ein großer Teil der deutschen Wohnraum-mietverhältnisse besteht über Jahrzehnte. Daraus erwächst eine besondere Abhängigkeit – und tatsächlich ist es der Branche in dieser Zeit weitgehend gelungen, die Interessen aller Beteiligten gut auszutarieren und das im Idealfall besondere Vertrauensverhältnis zwischen Mieter und Vermieter teilweise sogar zu stärken.

### Boomphase für Wohnimmobilien ist beendet

Ein Burgfriede, der unweigerlich enden musste? Die öffentliche Diskussion über die Unverzichtbarkeit von gutem und bezahlbarem Wohnraum nahm ohnehin weiter ihren Lauf. Die konkreten Auswirkungen der immer strengeren Nachhaltigkeitsstandards wurden mit abnehmender Intensität der Pandemiefolgen zunehmend sichtbarer. Insbesondere mit Blick auf die erforderlichen energetischen Sanierungen im Bestand gehen die Folgen der klimapolitischen Ziele für die gesamte Gesellschaft mit erheblichem Aufwand und entsprechenden Kosten einher. Mit dem Krieg in der Ukraine und den damit verbundenen steigenden Energie-, Bau- und Finanzierungskosten folgte dann direkt die nächste Krise. Die Boomphase für Wohnimmobilien ist auf absehbare Zeit beendet.

Die Widersprüchlichkeit dieser Situation liegt eigentlich auf der Hand. Wie Europa mit der „Zeitenwende“ der verschwindenden bisherigen Sicherheits- und Energiearchitektur umgehen wird, und ob unsere Wirtschaft mit den Lösungen zurechtkommt, wird sich erst noch zeigen. Diese Verunsicherung zeigt sich an abnehmenden Transaktionen und stillstehenden Baustellen. Zinsen, Inflation, steigende Baukos-

ten, unterbrochene Lieferketten und explodierende Energiepreise führen natürlich auch zu einer geringeren Investitionsbereitschaft insgesamt und korrespondierend zu einer spürbaren Zurückhaltung auch auf dem privaten Käufermarkt.

Während Mieter unter der Last steigender Nebenkosten ächzen, ist die Preisorientierung am Investmentmarkt noch in vollem Gange und eine über eine Dekade andauernde Sonderkonjunktur am Immobilienmarkt geht unwiederbringlich zu Ende. Wie können wir unter diesen Umständen unsere Klimaziele erreichen und mehr Wohnraum schaffen? Und wie können wir gleichzeitig im Sinne der Investoren den Wert der Anlage mehren und dem besonderen Vertrauensverhältnis zu unseren Mietern gerecht werden?

### Austarieren unterschiedlicher Interessen

Als ZBI Gruppe lautet die Antwort auf diese Frage: gemeinsam, geleitet von ethischen Leitplanken, als eine „Wertgemeinschaft“. Dieses Prinzip erfordert ein Austarieren zwischen den unterschiedlichen Interessen aller, um den optimalen Kompromiss zu finden. Nicht als Teil der Öffentlichkeitsarbeit, sondern aufgrund einer fundamentalen Notwendigkeit. Schlichtweg: Wir werden es als Gesellschaft nicht anders schaffen.

Der Erfolg eines Wohnungsunternehmens hängt daher unmittelbar damit zusammen, ob das Verhältnis zu Mietern, Investoren und der Politik nachhaltig funktioniert. Die Entwicklung und das Management erfolgreicher Immobilienfonds für institutionelle Investoren ebenso wie für den privaten Kleinsparer sind von der Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten abhängig. Dafür müssen zunächst gemeinsame Ziele im Sinne eines Interessenausgleichs gefunden und sichtbar gemacht werden. Die Schaffung neuen Wohnraums mit den notwendigen energetischen Eigenschaften ist im Interesse aller: Hier finden der Wunsch nach der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum von Mietern, Gesellschaft und Politik mit den Interessen der Anleger nach einer auskömmlichen Rendite zusammen.

Diese Berücksichtigung aller Anspruchsgruppen ist in der ZBI Gruppe im fest ver-

ankerten genossenschaftlichen Selbstverständnis inbegriffen, das uns zur Einhaltung der Prinzipien der Selbstverantwortung, der Solidarität und der Nachhaltigkeit verpflichtet. In direkter Folge dieser Haltung ist die Vereinbarkeit von „sozialer Rendite“ und ökonomischem Nutzen des Wohnens möglich und notwendig. Das passt auch zum Marktgeschehen, denn längst haben Investoren damit begonnen, eine langfristige Orientierung und die Wahrung ethischer und sozialer Standards als festen Teil ihrer Anlagestrategie zu betrachten.

### Attraktive Alternativen in Österreich

Und auch die Politik hat selbstverständlich eine wichtige Rolle zu spielen: Im Rahmen einer Develop-and-Hold-Strategie gehört die ZBI Gruppe mit einem Projektvolumen von mehr als einer Milliarde Euro zu den größten Projektentwicklern Deutschlands, die in Projektentwicklungen für die eigene Bestandshaltung investieren. Dabei wurden insbesondere die Neubauinvestitionen im Ländermarkt Österreich weiter verstärkt, wobei auch künftig vermehrt auf Eigenentwicklungen gesetzt wird.

Der Hintergrund ist plausibel: Wir sehen zum einen in Österreich grundsätzlich geringere Baukosten im Vergleich zu Deutschland. Daneben ist es möglich, die Vorsteuer auf Bauleistungen von Wohngebäuden geltend zu machen, da die Wohnraummiete der Umsatzsteuer unterliegt. Die österreichischen Behörden ermöglichen zudem durch ihre Regularien und Bauvorschriften ein schnelleres und unkomplizierteres Bauen. Eine ähnlich positivere Situation erwartet Projektentwickler aktuell auch in den Niederlanden.

### Neubau versus Sanierung

Wird ausschließlich der Energieverbrauch im laufenden Betrieb betrachtet, erscheint der Neubau im Vergleich mit einem vielleicht sanierungsbedürftigen Bestandsobjekt zunächst als die ökologischere Variante. Allerdings wird dabei außer Acht gelassen, dass Neubauten mit großem Energie- und Ressourcenaufwand errichtet werden müssen. So wird sehr häufig eben diese Gesamtbetrachtung der Ökobilanz, von der Herstellung neuer Baustoffe über Lieferketten bis zur Errichtung, nicht genügend berücksichtigt. Deshalb stellt sich ein auf den aktuellen Stand der Technik sanierter beziehungsweise modernisierter Altbau im direkten Vergleich dann nicht

selten in der Gesamtbilanz als klimafreundlicher dar.

Um die Klimaziele zu erreichen, ist der Wohnungsbestand zudem ohnehin die eigentliche Herausforderung, weil prozentual jährlich nur ein kleiner Anteil an Wohneinheiten hinzukommt. Das Ziel der deutschen Bundesregierung ist ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045. Die Masse der Gebäude, in denen wir 2045 leben werden, ist dabei längst gebaut. Zwei Drittel der Wohngebäude hierzulande stammen aus der Zeit vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1979 und verfügen über keinerlei Ausstattung zur Verbesserung der Energieeffizienz.

Auf der Suche nach gemeinsamen Interessen wird man auch hier schnell fündig. Denn die energetische Sanierung im Wohnbestand dient allen Beteiligten: Der Gesellschaft im Rahmen der Klimapolitik, dem Investor vor dem Hintergrund der Wertsteigerung des Objekts sowie nicht zuletzt auch den Mietern, die aktuell mehr denn je den Wert einer Wohnung mit hohem Energieeffizienzniveau zu schätzen wissen. In diesem Kontext wird eine dauerhafte Bestandshaltung auch ein klar erklärtes Ziel der ZBI Gruppe sein.

### Energetische „Gentrifizierung“ droht

Aber auch hier zeigt sich eine widersprüchliche Situation: Die energetische Sanierung einer bewohnten Wohnung setzt Mieter während der Bauarbeiten beträchtlichen Strapazen aus. Die Modernisierungumlage gibt zudem klar vor, welcher Anteil der entstehenden Kosten künftig auf die Mieter umgelegt werden kann – eine Doppelbelastung, die nicht zwangsläufig Enthusiasmus aufkommen lässt. Für Investoren gestalten sich die Auswirkungen einer energetischen Sanierung im Bestand womöglich nicht weniger problematisch: Während erhöhte Heizkosten aufgrund eines niedrigen Energieeffizienzniveaus womöglich zu mehr Leerstand führen könnten, verhält es sich mit der energetischen Sanierung und der damit einhergehenden Mietpreiserhöhung womöglich genauso.

Gesamtgesellschaftlich betrachtet ist dabei der Umstand sehr brisant, dass für Wohnungen in alten und damit in energetischer Hinsicht besonders sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden in der Regel auch relativ niedrige Mietpreise aufgerufen werden. Es sind gerade diese Gebäude aus den 50er- und 60er-Jahren des 20. Jahrhunderts, die vor dem Hintergrund der beschlossenen Klimaziele besonders aufwen-

dig saniert werden müssen. Gleichzeitig werden die Bewohner dieser Wohngebäude nicht selten überdurchschnittlich durch eine Weitergabe von Sanierungskosten belastet. Im schlimmsten Fall findet damit eine energetische „Gentrifizierung“ statt und die Mieter können sich die Wohnung nach der Sanierung nicht mehr leisten. Was das für die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum bedeutet, dürfte klar sein.

### Kompromisse sind konsensfähig

Vor dem Hintergrund weiter steil ansteigender Wohn- und Energiekosten können die Kosten für die energetischen Sanierungen nicht einfach vollständig auf die Mieter umgelegt werden. Stattdessen gilt es, diese sozialverträglich abzufedern.

In Bezug auf zukünftig steigende Kosten müssen alle Beteiligten an einem Strang ziehen – Mieter, Investoren und der Staat. Das ist und bleibt eine große gesamtgesellschaftliche Herausforderung. Eine moderate Erhöhung der Miete bleibt dabei womöglich nicht aus, insgesamt aber sind die Kosten von allen Gesellschaftsteilen mitzutragen. Die Rolle der Politik dabei ist es, pragmatisch und praxisnah vorzugehen, ein wirtschaftlich tragfähiges Rahmenwerk zu schaffen und gleichzeitig mögliche ebenso wie erwünschte sozioökonomische Folgen im Blick zu behalten.

Eine Mammutaufgabe – damit einher geht aber auch die großartige Chance, viele Dinge im Sinne einer lebenswerten Zukunft neu zu gestalten. „Not macht erfinderisch“, heißt es. Dabei muss das Rad nicht neu erfunden werden. Wohnungsgesellschaften können vielmehr auf bereits vorhandenem Fundament aufbauen, wie der Nähe zum Mieter sowie einer langjährigen Expertise in der Immobilienverwaltung. Die Stärkung der Basis und ein Mehr an Partizipation, Langfristigkeit und Verbindlichkeit in Form einer neuen „Wertgemeinschaft“ für das Wohnen kommen einer Rückbesinnung auf die Werte der sozialen Marktwirtschaft gleich.

Der notwendige Beitrag der Wohnungswirtschaft ist es, sich jetzt einzubringen und sich dem Wandel nicht zu verschließen, sondern sozial- und gleichzeitig klimagerecht vorzugehen – als Bindeglied, Vermittler und Partner für Städte und Kommunen, Mieter und Nutzer sowie Investoren. In dieser Position sehen wir unsere Pflicht in einem konstruktiven offenen Dialog und dem Anbieten praktischer Lösungen.