

FACTBOOK: TRENDSTUDIE

Immobilien und Wohnungswirtschaft

Handelsblatt
RESEARCH INSTITUTE

techem

INHALT



EDITORIAL

04

**TRENDRADAR UND METHODIK
RAHMENBEDINGUNGEN**

12

NACHHALTIGKEIT

20

DIGITALISIERUNG

28

URBANISIERUNG

38

MOBILITÄT

44

IMPRESSUM



Liebe Leser*innen,

Zinsentwicklungen, Inflation, das schwache Wirtschaftswachstum in Europa, zunehmende Anforderungen an die Dekarbonisierung oder auch wachsende Regulierungsvorgaben sind unter anderem Faktoren, die die Entwicklung der Immobilienbranche in den kommenden Jahren beeinflussen.¹ Sie schaffen Anforderungen an Nachhaltigkeit, Digitalisierung und damit an die Branche, diese Twin-Transformation erfolgreich zu gestalten und Gebäude neu zu denken. Dabei gelten insbesondere Technologieoffenheit und smarte Lösungen als zentraler Schlüssel für eine erfolgreiche Energiewende im Gebäude. So können etwa durch eine optimierte, automatisierte Datennutzung von bereits verfügbaren Verbrauchs- und Gebäudedaten deutliche Einsparpotentiale gehoben werden.

Doch welche Entwicklungen werden darüber hinaus die Zukunft des Gebäudesektors maßgeblich prägen? Dieser Frage sind wir gemeinsam mit Expert*innen aus Immobilien- und Wohnungswirtschaft nachgegangen. Das Ergebnis ist unsere Techem Trendstudie zur Immobilien- und Wohnungswirtschaft in Deutschland und ich freue mich sehr, nachfolgend die wichtigsten Erkenntnisse mit Ihnen zu teilen:

Die Weltklimakonferenz in Dubai hat Ende 2023 den Übergang weg von fossilen Energien in einer geordneten und ausgewogenen Weise beschlossen – auch wenn noch ohne konkreten Zeithorizont. Ein Schritt in die richtige Richtung, der den einzelnen Ländern die Freiheit lässt, den Übergang zu null oder niedrigen Emissionen technologieoffen zu gestalten, die Energiesicherheit zu gewährleisten und Energie bezahlbar zu halten. Die Verpflichtung, das Volumen der erneuerbaren Energien zu verdreifachen und die

Energieeffizienz zu, ist eine weitere wertvolle Initiative. Auch die Europäische Union setzt hier mit der Neufassung der Gebäuderichtlinie (EPBD) entsprechende Akzente, indem sie es etwa bewusst den Mitgliedstaaten überlässt, wie die neuen Vorgaben zur benötigten Verbrauchsreduktion im Gebäudesektor erreicht werden sollen.

Neben der internationalen und europäischen Staatengemeinschaft ist hier natürlich auch die Immobilienbranche selbst in der Pflicht, den nächsten Schritt in Richtung **Nachhaltigkeit** und Klimaneutralität zu gehen. Hier leistet zum Beispiel die jährliche verbrauchsabhängige Abrechnung für Kosten für Heizung und Warmwasser, die zu einer mittleren Reduktion der Endenergieverbräuche um etwa 20 Prozent führt, einen zentralen Beitrag.²

Dabei spielt die kluge, aber sichere Nutzung von Daten eine immer größere Rolle, denn ohne **Digitalisierung** wird die Energie- und Wärmewende nicht gelingen. Künstliche Intelligenz zur Optimierung von Haustechnik, etwa beim digitalen Heizungsmonitoring, oder Smart-Home-Technik wie Raumtemperatur-Regler bieten große Potenziale zur niedriginvestiven Effizienzsteigerung und Reduktion des Energieverbrauchs in privaten und gewerblichen Immobilien. Durch digitale Technologien und smarte Gebäudetechnik kann der Energieverbrauch in Gebäuden besser überwacht und optimiert werden. So können wir bisher unerschlossene Einsparpotenziale – ökologisch wie finanziell – unmittelbar erkennen und minimalinvasiv heben. Die Digitalisierung wird somit die Art und Weise transformieren, wie wir Gebäude verwalten, warten und modernisieren. Vor diesem Hintergrund benötigen wir eine Regulatik, die digitale Gebäude- und Verbrauchsdaten im Rahmen einer offenen Datenökonomie zugänglicher macht und damit einen Beitrag zur Reduktion von Datenbrüchen leistet.

Auch die zunehmende **Urbanisierung** und die damit einhergehende Verknappung von Wohnraum werden unsere Branche in den kommenden Jahren vor neue Anforderungen stellen. Dazu gehören innovative Lösungen wie Mikrowohnformen, flexibles Wohnen und Arbeiten, das Teilen von Wohnflächen sowie weitere nachhaltige Wohnkonzepte, die zeigen, die klimaneu-

trale Stadt ist machbar. Überall auf der Welt sind bereits neue, grüne und smarte Häuser, Quartiere, Stadtviertel entstanden – nicht als Selbstzweck, sondern als benötigte Antwort auf die bereits spürbaren Auswirkungen der Klimakrise. Dabei dienen auch hier digitale Tools als zentraler Hebel. So steuern sie nicht nur den Betrieb und die Haustechnik eines Hauses, sondern vernetzen es auch mit anderen Gebäuden und Sektoren, um beispielsweise Energie gemeinsam effizienter zu nutzen. Zentrales Instrument in diesem Prozess stellt ein intelligentes Messsystem samt Smart-Meter-Gateway (SMGW) als zentrale Kommunikationseinheit dar. Indem es den Energiefluss in den Netzen überwacht und über den gesicherten Kommunikationskanal des SMGWs die Steuerung von flexiblen Verbrauchern oder Einspeisern ermöglicht, wird es zu einem zentralen Navigationssystem der Energiewende. Wo jahrzehntelang wenige große Kraftwerke Erzeugung und Verbrauch ausgleichen, sind es in der dezentralen Energiewelt Millionen wetterabhängige, schwankende Erzeuger und zunehmend flexible Verbraucher.

Im Bereich der **Mobilität** setzen sich Elektrofahrzeuge und Car-Sharing immer stärker durch. Die Immobilienwirtschaft muss diese Entwicklungen in ihre Konzepte integrieren, etwa indem sie nicht nur Parkraum und Ladestationen für E-Mobile bereitstellt, sondern auch über einen hochautomatisierten Gebäudebetrieb, in dem Energieströme optimal gesteuert und über die Sektoren Strom, Wärme und Mobilität hinweg intelligent aufeinander abgestimmt sind. Durch die so dann verbesserte Energieeffizienz lässt sich der Energieverbrauch im gesamten Gebäude reduzieren.

Ich freue mich daher, die erste Techem Trendstudie in Kooperation mit dem Handelsblatt Research Institute herauszugeben. Fest steht: Alle vier Megatrends werden unsere Branche in den kommenden Jahren maßgeblich prägen. Es ist an uns, diese Entwicklungen aufzugreifen und die Zukunft der Immobilien- und Wohnungswirtschaft aktiv zu gestalten.

Ich wünsche Ihnen eine angenehme Lektüre.

Mit freundlichen Grüßen
Matthias Hartmann
CEO Techem Gruppe

¹ Emerging Trends in Real Estate®: Europe 2023, Studie von PwC & Urban Land Institute (ULI), <https://www.pwc.de/de/real-estate/emerging-trends-in-real-estate.html>, Dezember 2023. Studie von PwC und dem Urban Land Institute (ULI) zu den Top-Trends in der europäischen Immobilienbranche

² Techem Verbrauchskennwerte-Studie 2022, 23-44-001 VKW 2022 Leseversion.pdf, abgerufen Dezember 2023.

TRENDRADAR UND METHODIK



METHODIK

Die vorliegende Studie zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wurde im Zeitraum von Mai 2022 bis April 2023 durchgeführt und erstreckte sich über mehrere Phasen.

In Phase 1 wurden die zentralen Branchentrends identifiziert und ihre Auswirkungen auf den Sektor durch Sekundärforschung theoretisch untermauert.

In Phase 2 wurden qualitative Expertengespräche mit 28 Vertreterinnen und Vertretern der Immobilien- und Wohnungswirtschaft geführt.

In Phase 3 dienten Expertengespräche mit Techem-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeitern zur Validierung der identifizierten Trends.

Phase 4 umfasste die quantitative Befragung von insgesamt 200 Immobilienexpertinnen und -experten.

Das Ergebnis ist ein Trendradar, der die 12 Trends in Beziehung zu den Megatrends Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Urbanisierung und Mobilität setzt und die Einflussstärke der Trends auf die Branche verdeutlicht.

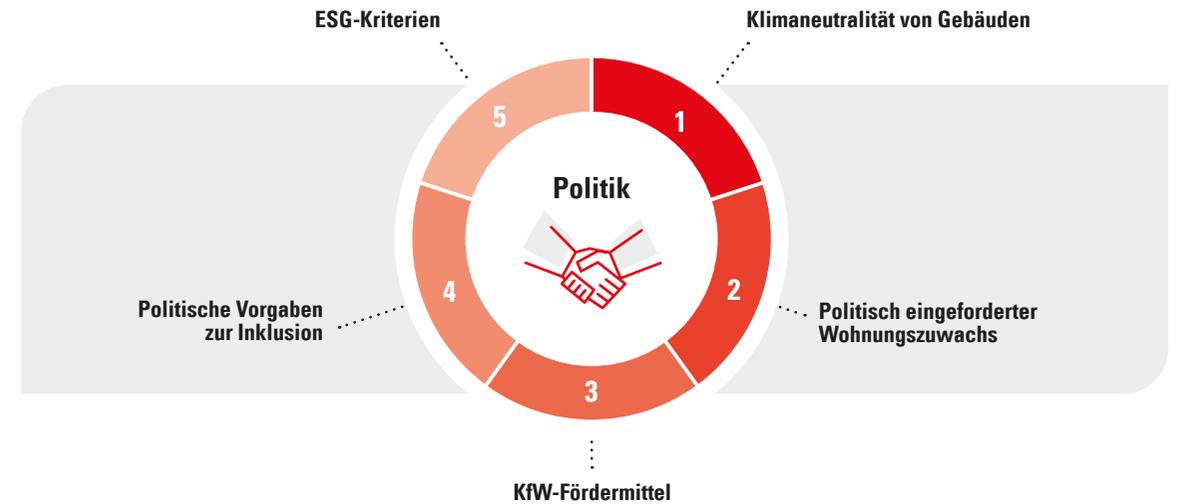
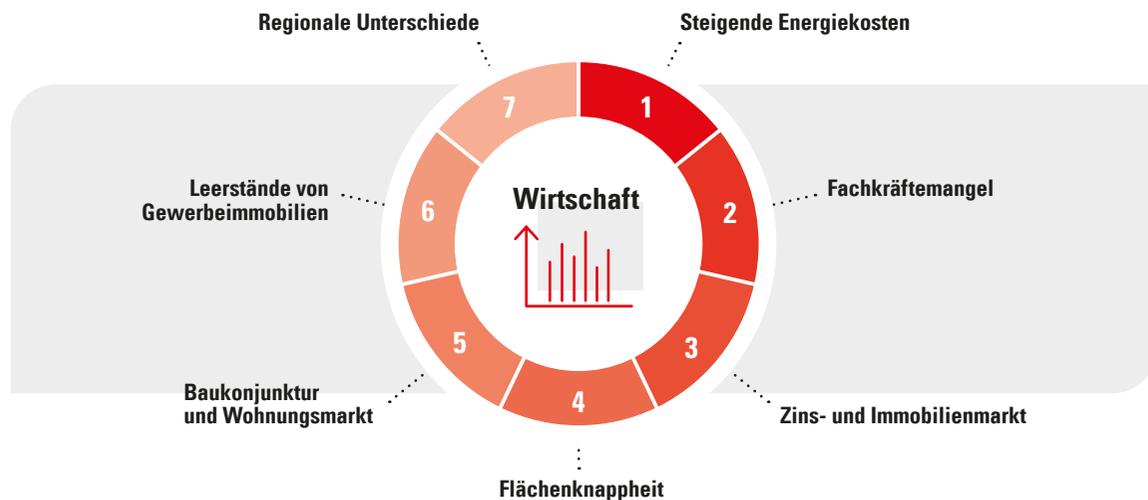
RAHMEN-BEDINGUNGEN

Steigende Energiepreise verteuern das Wohnen

“**Mieter*innen werden irgendwann nur noch arbeiten, um ihre Wohnung bezahlen zu können. Für uns als Vermieter wird es immer schwieriger, bezahlbare Dienstleister*innen und Handwerker*innen zu finden.**“

So fasst ein Immobilienverwalter das Dilemma seiner Branche zusammen: Vor allem die steigenden Energiepreise verteuern das Wohnen. Mieter*innen mit geringem Einkommen kommen teilweise in Zahlungsschwierigkeiten. Die Immobilienwirtschaft muss unerwartet hohe Gas- und Stromkosten über längere Zeit vorfinanzieren. Die steigenden Energiekosten werden daher von **76 Prozent** der befragten Expert*innen als eine starke Belastung empfunden, die auch die kommenden fünf bis zehn Jahre überschatten dürfte.

Der Wohnungswirtschaft fehlen zudem seit längerer Zeit Fachkräfte, nicht nur in den eigenen Unternehmen, sondern auch in Handwerksbetrieben und bei Dienstleistern. Das heizt die Teuerung weiter an und verlangsamt dringend nötige Modernisierungen und Sanierungen. Die drastische Zinswende verteuert das Sanieren und Bauen noch zusätzlich und lähmt auch die Immobilienmärkte. Die steigenden Finanzierungskosten sind aus Sicht der Expert*innen gravierender als die Herausforderungen, die die Branche schon länger belasten, wie Mangel an Bauland sowie Preissteigerungen für Baustoffe und -material.



Herausfordernde politische Vorgaben

“**Die politischen Linien sind komplex und uns teilweise unklar. Es werden Sanierungen gefordert, die uns finanziell belasten werden und für die Handwerker*innen fehlen.**“

Erst der unerwartete Wegfall der KfW-Förderung, dann die komplexe Diskussion über das Gebäudeenergiegesetz. Mit der Bau- und Energiepolitik der Bundesregierung kamen viele Bauherr*innen und große Teile der Immobilienbranche kaum noch mit. So schnell haben sich die politischen Vorgaben für die Immobilienwirtschaft nach Einschätzung der Expert*innen noch nie verändert.

Schon länger verspricht die Bundespolitik den Bau hunderttausender neuer Wohnungen im Jahr und verfehlt dieses politisch gesteckte Ziel regelmäßig. Das sorgt für Enttäuschungen, denn Wohnraum bleibt vor allem in den Ballungszentren knapp und teuer.

Die staatliche Wohnungsbauförderung und die Vorgaben für die Heiztechnik haben das Ziel, den deutschen Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 klimaneutral umzubauen.

Damit steht Deutschland nicht allein da. Die EU strebt Klimaneutralität bis 2050 an. Das Wohnen, vor allem das Heizen, soll das Klima nicht weiter belasten. Fossile Brennstoffe müssen daher durch erneuerbare Energiequellen, wie zum Beispiel Wärmepumpen, ersetzt werden. Im Idealfall wird auch das Gebäude klimaneutral gebaut und es entsteht ein Kreislauf der Baustoffe. Denn heute geht die Herstellung der Baustoffe, vor allem des wichtigen Zements, oftmals noch mit starken CO₂-Emissionen einher.

Das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 ist eine gewaltige Aufgabe, die nach Einschätzung von **66 Prozent** der Expert*innen die Unternehmen in den kommenden Jahrzehnten am stärksten beschäftigen wird. Denn die meisten Wohnhäuser wurden in Zeiten gebaut, in denen Heizenergie zur Genüge vorhanden war und niemand an das Klima gedacht hat. Alle Häuser nachträglich zu dämmen – und mit entsprechenden Lüftungs- und Heizsystemen nachzurüsten – ist eine Mammutaufgabe. Zusätzlich beschäftigt die Immobilienwirtschaft die Unsicherheit über die künftigen Fördermittel.



Komplexe Gesetze beschäftigen die Branche

“ Die gesetzlichen Anforderungen stehen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis für die Eigentümer*innen.

Ob die Pflicht, Neubauten mit Solarpanelen auszustatten, der Rechtsanspruch auf eine Lademöglichkeit für E-Autos oder das Verbot von Gasheizungen. Die Immobilienwirtschaft sieht immer neue gesetzliche Verordnungen auf sich zukommen.

Die Politik konkretisiert sowohl auf nationaler, etwa durch das Gebäudeenergiegesetz, als auch auf europäischer Ebene, zum Beispiel durch die EU-Gebäuderichtlinie, ihre Ziele auf dem Weg zur angestrebten Klimaneutralität.

78 Prozent der befragten Expert*innen geben an, dass die oftmals vielschichtigen gesetzlichen Vorgaben das Geschäft der Branche am stärksten beeinflussen. Ein Teil der Immobilienbranche beklagt, auf Rechtsexpertise angewiesen zu sein. Schon heute verzögern komplexe Baunormen und langwierige Verfahren viele Wohnungsprojekte. Neue Vorgaben dürften diese Entwicklung noch verstärken.

Auch Investoren und Banken achten verstärkt auf Nachhaltigkeit und die Einhaltung von ESG-Kriterien sowie auf die EU-Taxonomie-Verordnung. Dabei geht es vor allem um den sparsamen und möglichst emissionsfreien Ressourceneinsatz bei Bau und Betrieb von Gebäuden, aber auch um soziale Kriterien. Wenn die Immobilienwirtschaft diese Kriterien erfüllt, stehen ihr oftmals günstigere Finanzierungsbedingungen offen.

Diese sind für die Branche besonders wichtig, da die Mieteinnahmen und die Modernisierungumlage bei hohen Zinsen und steigenden Baupreisen zur Refinanzierung meist nicht ausreichen. Es sei denn, die Vermieter*innen nutzen den gesetzlich erlaubten Spielraum voll aus. Allerdings müssen die Wohnungen auch bezahlbar bleiben. Dafür sollen wiederum Mietpreisbremse, Mietpreisdeckel und andere Vorgaben sorgen. In verschiedenen Einschränkungen von Mieterhöhungen sehen die Immobilienexpert*innen daher die größte Herausforderung für das kommende Jahrzehnt. Der Konflikt zwischen Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit scheint sich nur durch eine höhere staatliche Förderung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen auflösen.

Der ewige Kreislauf des Wohnungsmangels

“ Große Wohnungen zu niedrigen Preisen werden vermehrt gesucht, sind aber nicht am Markt. Dadurch können wir zu wenig Wohnraum zu normalen Mieten anbieten.

Die Wohnungswirtschaft steht vor dem Dilemma: In den knappen großen Wohnungen der Zentren leben zumeist schon langjährige Mieter*innen und drängen damit unbeabsichtigt junge Familien ins Umland der Städte. Dort sorgt die neue Nachfrage wiederum für Mietsteigerungen und Wohnungsmangel.

In den Ballungsräumen sind lange Warteschlangen bei Wohnungsbesichtigungen Sinnbild für den Zustand des Wohnungsmarkts. Vor allem jüngere Menschen und Singles suchen geeignete und bezahlbare Wohnungen. Große, gut geschnittene und energetisch sanierte Wohnungen sind besonders rar. Junge Familien auf der Suche nach einer größeren Wohnung verzweifeln, während langjährige Mieter*innen oft in großen Wohnungen bleiben, obwohl die Kinder längst ausgezogen sind.

Immer mehr Menschen zieht es daher ins Umland der Städte. Dort locken zudem Natur und Raum zum Gestalten. Auch ein nachhaltiger Lebensstil lässt sich hier besser verwirklichen. Neue Arbeitsformen und Gewerbeansiedlungen ermöglichen es den Menschen, hier zu leben und zu arbeiten. Der Kreis um die Metropolen wächst, in dem die Menschen Wohnungen suchen. Auch hier wird Wohnraum knapp. Der Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum wird nach Einschätzung von **64 Prozent** der Expert*innen in den kommenden Jahren die größte Herausforderung für den Immobiliensektor.

Zugleich wachsen die gesellschaftlichen Erwartungen an die Qualität der Wohnungen: Die Mieter*innen achten immer mehr auf Nachhaltigkeit und wollen vor allem möglichst wenig und vorzugsweise grüne Energie verbrauchen. Energieeffizienz und Autarkie werden daher die neuen Kriterien, nach denen der Wert einer Immobilie beurteilt wird, auch bei der Finanzierung. Aber die energetische Sanierung und Umrüstung der Wohnungen treibt wiederum die Mieten und hält damit einen ewigen Kreislauf des Wohnungsmangels in Gang.

NACHHALTIGKEIT



NEUE LEITBILDER DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ressourcenschonung, Energieautarkie und Klimaneutralität

Das Gebäude der Zukunft ist nachhaltig. Nicht nur Politiker*innen, Investoren und Klimaschützer*innen haben sich das langfristige Ziel gesteckt, alle Gebäude möglichst emissionsfrei zu betreiben. Auch die Immobilienwirtschaft arbeitet daran. Bereits die Bauwirtschaft wird künftig Umwelt und Klima stärker schonen, indem sie recycelbare und umweltfreundliche Materialien verwendet. Zudem steigt die Nachfrage nach möglichst energieautarken Gebäuden, da immer mehr Menschen von hohen Energiepreisen unabhängig werden wollen.

Gesamteinfluss der Trends auf die Immobilienwirtschaft:

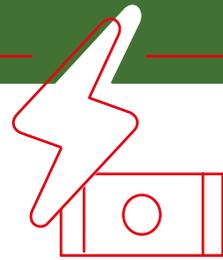
- ● ○ ○ Energieautarkie
SCHWACH
- ● ○ ○ Nachhaltiges Bauen
SCHWACH
- ● ● ○ Emissionsfreier Gebäudebetrieb
MITTEL

ENERGIEAUTARKIE

> 200 %

Die Strompreise für Privathaushalte sind seit 2000 um mehr als 200 Prozent gestiegen.

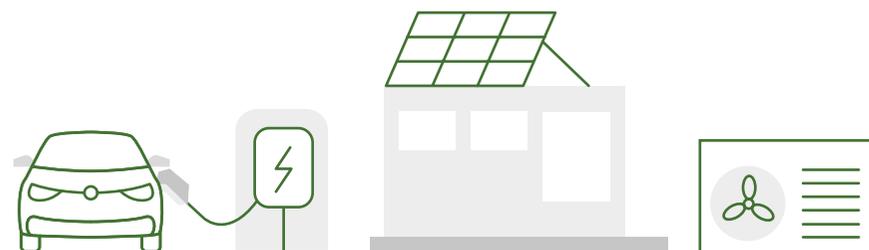
Quelle: BDEW



Spätestens seit dem Ukraine-Krieg wollen immer mehr Menschen ihre Abhängigkeit von fossilen Energieimporten und hohen Energiepreisen verringern und gleichzeitig ihre Treibhausgasemissionen reduzieren. Auch die Mehrheit der Immobilienwirtschaft geht davon aus, dass **die steigenden Energiepreise das Interesse an erneuerbaren und kosteneffizienten Energiequellen erhöhen**. Die Bauherr*innen streben daher zum größten Teil die Erstellung oder Sanierung von Gebäuden an, die in Richtung Energieautarkie gehen. Die Bauten sollen ihren Strom- und Wärmebedarf möglichst aus eigenen, erneuerbaren Energiequellen decken. Photovoltaikmodule und Solarthermiekollektoren teilen sich daher Dachflächen, Balkonbrüstungen und CarportDächer. Da die Sonne nicht immer scheint, halten Langzeitspeicher den Strom und die Wärme für die Nutzer*innen vor.

66 %

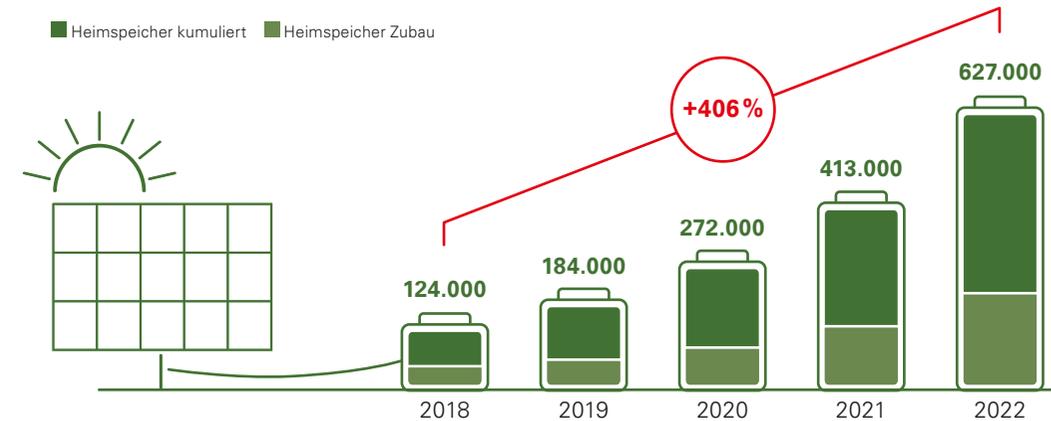
Wenn Photovoltaik und Stromspeicher 70 bis 80 Prozent der Energie eines Gebäudes liefern, rentiert sich das zumeist nach einigen Jahren. Die vollständige Energieautarkie ist allerdings teuer: Die letzten rund 30 Prozent der eigenen Energieversorgung kosten in der Regel genauso so viel wie die ersten 70 Prozent. Günstiger sind daher oft vernetzte Bauten, die die meiste Zeit des Jahres mit ihrer selbst erzeugten Energie auskommen und nur im Winter etwas Strom dazukaufen müssen. Vernetzte Quartiere können zudem die verschiedenen Energiebedarfe miteinander abstimmen und untereinander ausgleichen.



Photovoltaikmodule und Solarthermiekollektoren teilen sich Dachflächen und Balkonbrüstungen. Langzeitspeicher halten Wärme und Strom für die Nutzer*innen vor. Garagen und Parkplätze sind mit E-Auto-Ladesäulen ausgestattet. Die Gebäude werden so an die 70 bis 80 Prozent energieautark. Die Energiekosten für ein solches Gebäude liegen zudem noch etwa 70 Prozent unter denen eines Passivhauses.

Rasanter Anstieg an Solarbatterien

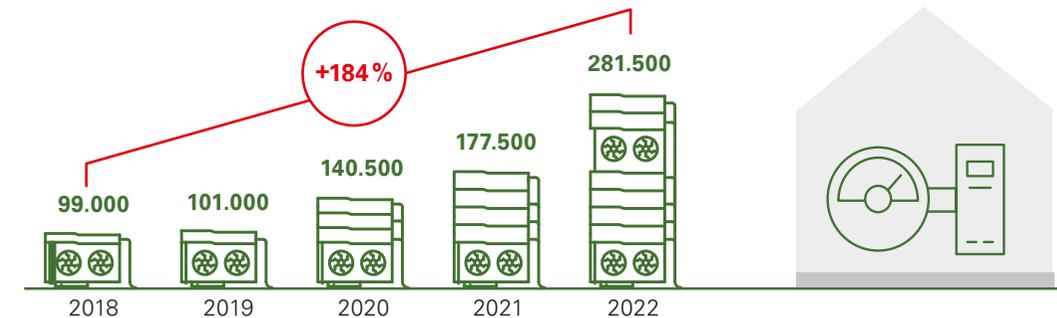
Zahl installierter Solarbatterien in Deutschland



Quelle: Bundesverband Solarwirtschaft (BSW)

Wärmepumpen immer beliebter

Absatz von Wärmepumpen in Deutschland



Quelle: Bundesverband Wärmepumpe e. V.

Was ist ein autarkes Quartier?

Ein autarkes Quartier ist ein Zusammenschluss mehrerer Gebäude, die sich eine intelligente Energieinfrastruktur teilen. Diese umfasst Strom, Wärme, Gas, Ladesäulen, PV-Anlagen, Wallboxen und Quartiersbatterien. Diese dezentrale Infrastruktur ist effektiv, klimafreundlich und aufgrund langfristiger Planung und Synergieeffekte vergleichsweise günstig.



86 %

Der Mehrheit der Deutschen ist in modernen Quartieren eine hohe Eigenversorgung mit grüner Energie sehr wichtig.

Quelle: Forsa, DORNIEDEN Wohnbarometer 2022

Best Practice

Das Terra.Hub ist ein **einzigartiges multifunktionales und komplett autarkes Gebäude** in Sachsen. Eingesetzt wird eine innovative Wasserstofftechnik zur Energie- und Wärmeabgewinnung. Es kommen eine Photovoltaikanlage, eine Elektrolyseanlage und eine Brennstoffzelle zum Einsatz. Die Bodenplatte des Hauses ist kernaktiviert, was die geringste Heizwassertemperatur bei größtmöglicher Speicherkapazität ermöglicht. Zudem wird die entstehende Wärme eines Biomeilers genutzt. **Das Gebäude produziert grünen Wasserstoff**, der gespeichert und bei Bedarf zurückverstromt wird.

NACHHALTIGES BAUEN

8%

Rund 8 Prozent der deutschen Treibhausgasemissionen entstehen bei der Herstellung von Baustoffen.

Quelle: NABU

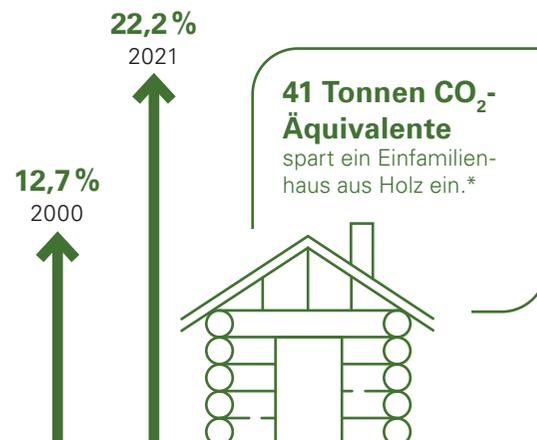
Das Bauen der Zukunft wird Umwelt und Klima stärker schonen. **Die Immobilienwirtschaft wird künftig verstärkt recycelte, biologisch abbaubare oder aus nachhaltigen Quellen** stammende Baumaterialien einsetzen, wie Gespräche mit Expert*innen zeigen. Die Bauwirtschaft reagiert damit nicht nur auf Bauherren- und Mieterwünsche, sondern auch auf gesetzliche Auflagen und finanzielle Anreize. Der Trend wird noch dadurch verstärkt, dass auch Investoren bei ihren Immobilienanlagen auf Nachhaltigkeitskriterien und entsprechende Zertifikate achten. Schon heute werden beispielsweise nicht nur mehr Gebäude aus Holz gebaut, sondern dabei auch gezielt Baustoffkreisläufe eingerichtet. Weniger gefragt ist dagegen Zement, der bei seiner Herstellung besonders viele Treibhausgasemissionen freisetzt.

Allerdings sehen die Expert*innen auch Zielkonflikte: Denn nachhaltige Baustoffe wie Holz sind heute teilweise teurer als traditionelle Baustoffe. Das gefährdet die Wirtschaftlichkeit der nachhaltigen Bauprojekte und steht im Widerspruch dazu, dass vor allem bezahlbarer Wohnraum benötigt wird.

64%

Holz als wertvoller Baustoff

Anteil von Holz als überwiegend verwendeter Baustoff bei Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern



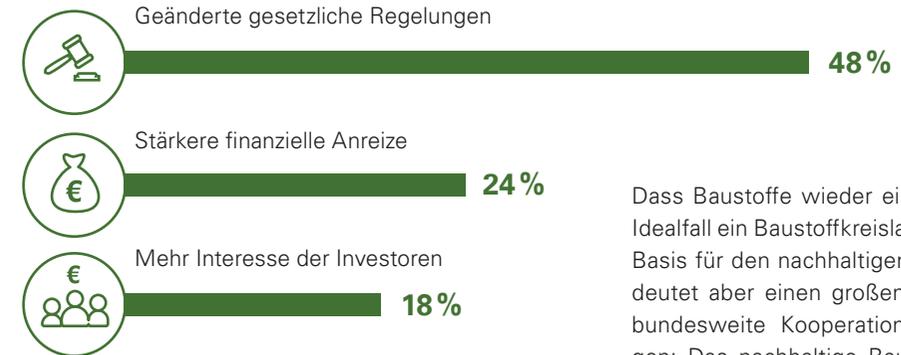
Zwar wird fast **jedes vierte Ein- und Zweifamilienhaus** in Deutschland in **Holzbaweise** errichtet, dennoch liegt deren Anteil bei größeren Wohngebäuden** bei gerade einmal 4 Prozent.

* bezogen auf Lebenszyklus im Vergleich zu einem Gebäude in konventioneller Bauweise (200 m² Bruttogrundfläche)
** 3 Wohnungen und mehr

Quellen: Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe (FNR), Statistisches Bundesamt

Gesetzlicher Rahmen ist essenziell

Umfrage zu Faktoren, die nachhaltiges Bauen stärken würden

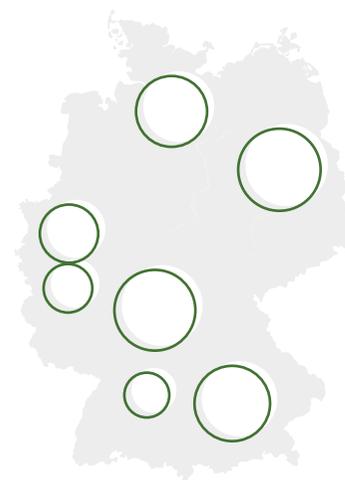


Quelle: Bayerische Ingenieurkammer-Bau

Dass Baustoffe wieder eingesetzt werden und im Idealfall ein Baustoffkreislauf aufgebaut wird, ist die Basis für den nachhaltigen Bau. Das Recycling bedeutet aber einen großen Aufwand und erfordert bundesweite Kooperationen. Alle Umfragen zeigen: Das nachhaltige Bauen erfordert veränderte Gesetze und Auflagen.

Green Building-Zertifikate

Anzahl der Zertifizierungen (DGNB, LEED, BREEAM) in den „BIG 7“ (inkl. 2022 zertifiziert)



Quelle: BNP Paribas Real Estate

289 Berlin
279 Frankfurt
243 München

215 Hamburg
145 Düsseldorf
101 Köln
86 Stuttgart

Best Practice

Im Cradle to Cradle-Wohnhaus „**Moringa**“ in Hamburg sollen rezyklierbare und gesunde Materialien sortenrein trennbar, rückbaubar und wiederverwertbar verwendet werden. Die Fertigstellung soll 2024 sein.

Auch der nachwachsende Rohstoff Holz wird beim Bauen verstärkt genutzt. Das höchste Holzhaus der Welt (85,4 Meter) steht am norwegischen See Mjøsa. In Berlin Kreuzberg ist das **höchste deutsche Holzhaus** mit 98 Metern geplant, das „WoHo“. Fortgeschritten ist das 65 Meter hohe „ROOTS“ in der Hamburger Hafenstadt, das 128 Eigentumswohnungen beherbergen soll.

96%

In modernen Quartieren steht für die Mehrheit der Deutschen eine energieeffiziente Bauweise an erster Stelle.

Quelle: Forsa, DORNIEDEN Wohnbarometer 2022

EMMISSIONSFREIE GEBÄUDE



2%

Städte nehmen zwar lediglich 2 Prozent der Erdoberfläche ein, stehen jedoch für 60 Prozent der Emissionen und verbrauchen 78 Prozent der weltweiten Energie.

Quellen: UN-Habitat, Action Climate

Nicht nur die Politik strebt langfristig einen klimaneutralen Gebäudebestand an. Auch viele Gebäudenutzer wollen im Sinne des Klimaschutzes ihre Treibhausgasemissionen sowie ihren Energieverbrauch verringern. Und Investoren sowie Banken achten bei der Finanzierung ebenfalls verstärkt darauf, dass Gebäude möglichst emissionsfrei betrieben werden. Diese Ziele unterstützt die EU mit ihrer grünen Agenda sowie der EU-Taxonomie. Die Wohnungswirtschaft arbeitet schon seit längerer Zeit daran, **den Energieverbrauch der Gebäude zu reduzieren**. Sie dämmt Dächer und Fassaden, verbessert die Energieeffizienz der Häuser, integriert Solaranlagen und verzichtet auf fossile Brennstoffe.

64%

Allerdings sehen die Expert*innen bei der klimafreundlichen Modernisierung von Bestandsgebäuden auch Grenzen: So erkennt der Großteil der Immobilienwirtschaft, **dass allein die Bauweise von Bestandsgebäuden viele Energieeffizienzmaßnahmen verhindert oder einschränkt**. Außerdem verzögern teilweise langwierige Genehmigungsverfahren das Nachrüsten mit emissionsfreien Techniken. Auch fehlt es an Handwerker*innen für ihren Einbau. Und letztendlich sind alle Modernisierungen im Sinne des Klimaschutzes auch mit Kosten verbunden, die das verteuern könnten.

55%

32%

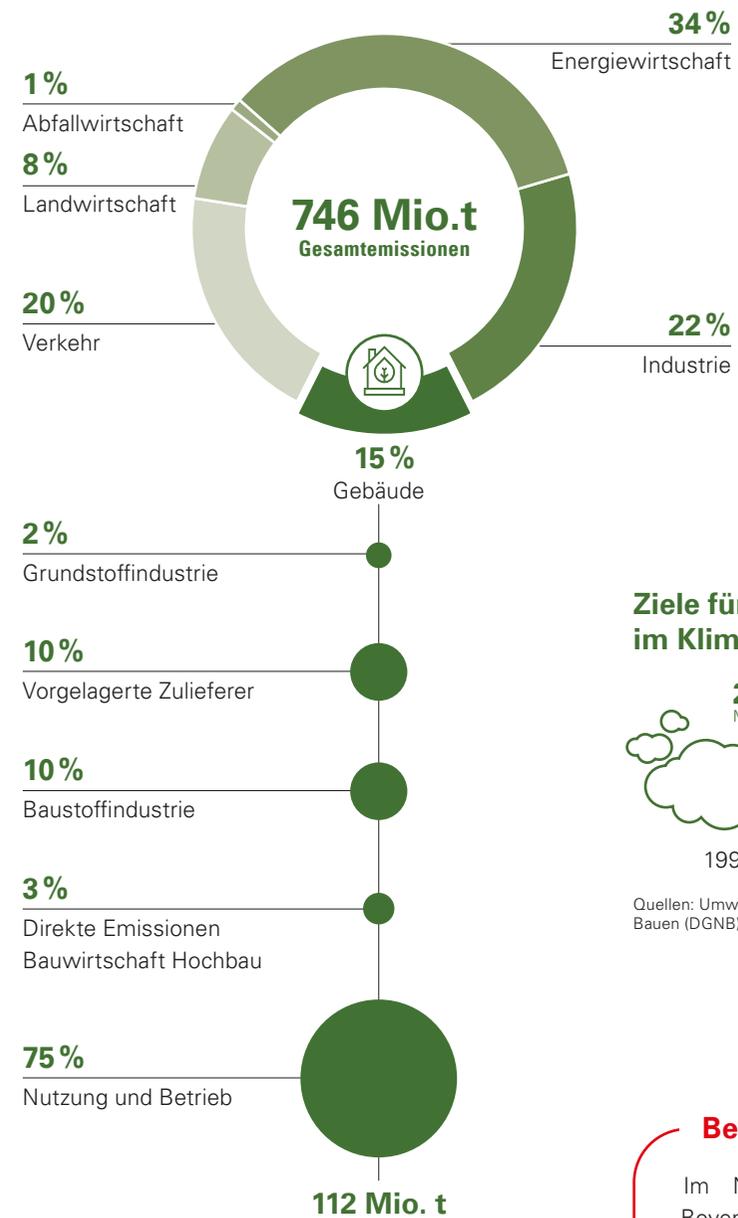


Rund ein Drittel des gesamten Endenergieverbrauchs wurde 2021 für **Raumwärme in Gebäuden** aufgewendet. Weitere 4,9 Prozent entfielen auf den Bereich Warmwasser. Zum Vergleich: Der gebäuderelevante Wärmeverbrauch (Raumwärme und Warmwasser) war damit höher als der Verbrauch des Verkehrssektors (27,1 Prozent).

Quelle: Umweltbundesamt

Quellen der Emissionen bei Gebäuden

Verteilung der Treibhausgasemissionen in Deutschland, 2022

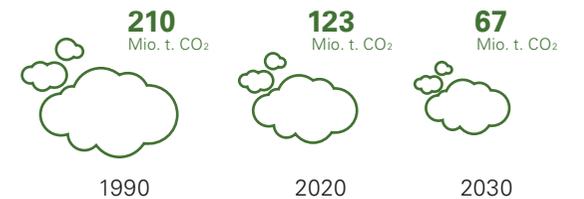


Quellen: Umweltbundesamt; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

“Eine nachhaltige Sanierung der Bestandsgebäude hilft nicht nur gesetzliche Vorgaben zu erfüllen, sondern führt auch zur Aufwertung des vorhandenen Wohnraums.

Quelle: Techem

Ziele für den Gebäudesektor im Klimaschutzgesetz



Quellen: Umweltbundesamt, Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)

Best Practice

Im Nullemissionshaus in der Berliner Boyenstraße kommen alle 21 Wohnungen – bis auf die Handtuchhalter – ohne Heizung aus, dank ausgeklügelter Technik und hochgedämmter Konstruktion. Kernstück ist ein **effektives Lüftungssystem** mit 85 Prozent Wärmerückgewinnung. Die CO₂-Emissionen des Blockheizkraftwerks werden durch die positive Bilanz der Photovoltaikanlage verrechnet, so dass das Gebäude einen Nullemissionsstatus erreicht.

DIGITALISIERUNG



AUTOMATISIERUNG SORGT FÜR EFFIZIENZ

Die Immobilienwirtschaft setzt auf digitale Tools und Plattformen

Die Digitalisierung ist der Katalysator der Energiewende. Sie hilft, die Gebäude effizienter und nachhaltiger zu bauen und zu betreiben. Digitale Tools steuern nicht nur den Betrieb und die Gebäudetechnik eines Hauses, sondern vernetzen es auch mit anderen Gebäuden und Sektoren, um beispielsweise Energie gemeinsam effizienter zu nutzen. Plattformen und künstliche Intelligenz sorgen dafür, Emissionen und Energie einzusparen.

Gesamteinfluss der Trends auf die Immobilienwirtschaft:

- ● ● ● **Gebäudedigitalisierung**
STARK
- ● ● ○ **Digitale Plattformen**
MITTEL
- ● ● ○ **Automatisierung**
MITTEL

GEBÄUEDIGITALISIERUNG

35%



Ein gutes Drittel der Immobilienunternehmen investiert mehr als 5 Prozent des Jahresumsatzes in Maßnahmen zur digitalen Transformation.

Quelle: blackprint

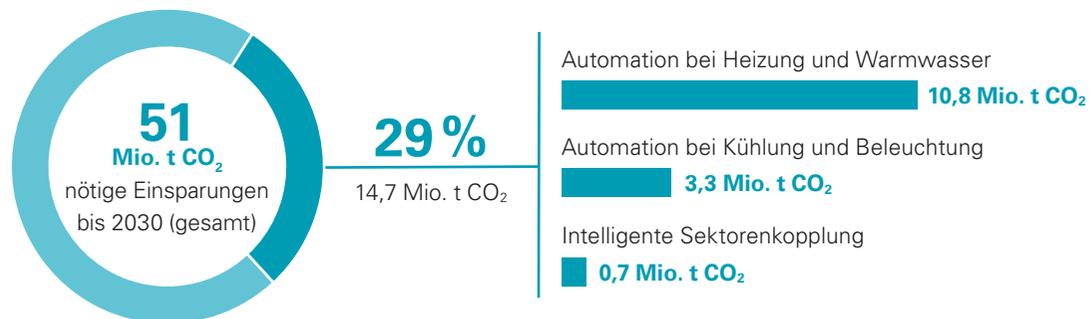
Die Digitalisierung hilft dabei, unsere Häuser effizienter zu bauen und zu nutzen. Digitale Zwillinge erleichtern nicht nur die Hausverwaltung, sie leisten auch einen konkreten Beitrag zum verbesserten Betrieb von Wärmeerzeugungsanlagen. Um die Energiekosten zu minimieren, lassen sich Daten über den Energieverbrauch, den Zustand der technischen Anlagen und die Auslastung der Räume nutzen. Mit Smart Home-Technik können die Bewohner*innen außerdem ihre Beleuchtung, Heizung und Kühlung optimieren und sogar aus der Ferne ihre Haustechnik wie Kühlschränke, Kaffeemaschinen und Türanlagen steuern.

Zudem werden immer mehr Gebäude stärker miteinander und mit anderen Sektoren vernetzt, um Daten auszutauschen und beispielsweise Solarenergie gemeinsam effizienter zu nutzen. Allerdings birgt dieser Datenverkehr auch Risiken: Bei der Digitalisierung muss nach Ansicht der befragten Expert*innen auch Vorsorge getroffen werden, da **Gebäude, die digital vernetzt sind, anfälliger für Datenschutzprobleme und Cyberangriffe sind.**

54%

Hohes Sparpotenzial

Wie viel CO₂ kann die Digitalisierung bis 2030 im Gebäudesektor einsparen?

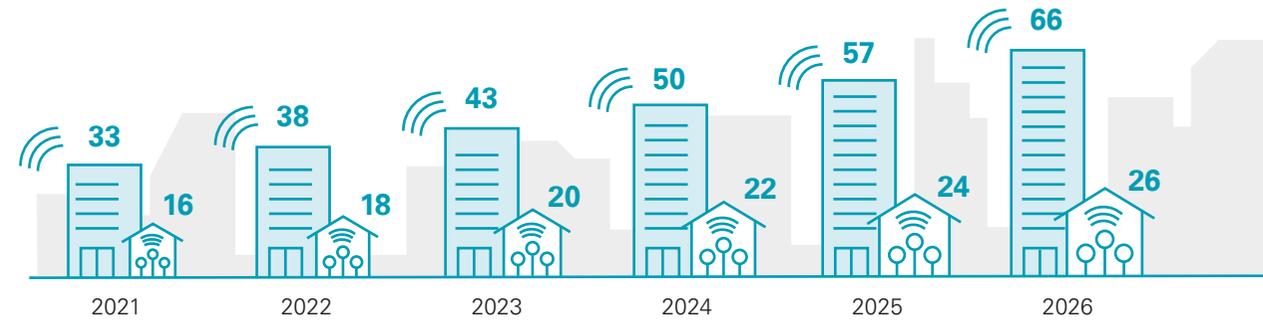


Quelle: Bitkom e. V.

Wachstumsstarker Markt

Prognosen zu Nachhaltigkeitseffekten von Smart Buildings und Smart Homes, in Terawattstunden

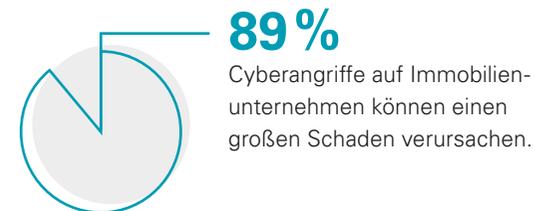
Smart Buildings Smart Homes



Quellen: eco e. V., ADAC; INRIX, Arthur D. Little

Großes Sicherheitsbewusstsein

Umfrage: Im Zuge der Digitalisierung entsteht ein wachsender Anspruch an Cybersecurity. Welchen der folgenden Aussagen stimmen Sie diesbezüglich zu?



* Summe der Antworten „Ich stimme zu“ und „Ich stimme eher zu“
Quellen: Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA), Ernst & Young (EY)

15%

Alleine mit der Fernüberwachung von Heizungsanlagen lassen sich die Verwaltungskosten im Bereich **Heizungsmanagement** fast halbieren, zudem können durchschnittlich 15 Prozent der Energie eingespart werden.

Quelle: Die Wohnungswirtschaft

Best Practice

Das Start-up aedifion entwickelt **eine Plattform für Gebäude**, die auf dem Internet of Things (IoT) basiert. IoT vernetzt dabei physische und virtuelle Gegenstände und ermöglicht somit eine Kommunikation.

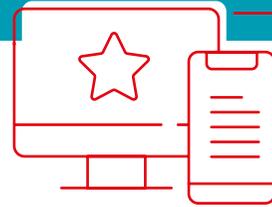
Die Cloud-Plattform soll Gebäude und ganze Portfolios nachhaltiger machen und **dabei helfen, Energieverbräuche und CO₂-Emissionen zu reduzieren**. Mittels Sensoren werden alle relevanten energetischen Datenpunkte im Netz erfasst und in einer Cloud verwaltet. Künstliche Intelligenz hilft, das Systemverhalten im Sinne einer vorausschauenden Wartung zu ermitteln.

DIGITALE PLATTFORMEN

33%

Ein Drittel der Vertreter der Immobilienbranche glaubt, dass es dank digitaler Plattformen zu einer Verbesserung der Arbeitsabläufe und Geschwindigkeit kommt.

Quelle: Techem



Bei Wohnungsvermietung und -verkauf sind sie kaum noch wegzudenken: Digitale Plattformen wie Immobilienscout oder Airbnb, die nicht nur Anbieter und Interessenten zusammenbringen, sondern auch Dienstleistungen rund um das Thema Mieten oder Kaufen anbieten. **Durch diese Digitalisierung des Vermietungsprozesses wird dieses Geschäftsmodell in der gesamten Branche zunehmen**, ist sich die Mehrheit der Expert*innen sicher. Bei Immobilien müssen besonders viele Menschen – wie Gewerke, Dienstleister, Lieferanten, Entwickler, Verwalter und Nutzer*innen kooperieren. Vor allem Prop-Techs haben für spezielle Aufgaben digitale Lösungen entwickelt, die Expertenwissen einbinden und Prozesse vereinfachen. Digitale Tools beauftragen und kontrollieren beispielsweise Handwerker, steuern das Raumklima oder erleichtern die Kommunikation zwischen Vermietern, Dienstleistern und Mieter*innen. Um diese verschiedenen Tools entlang der Wertschöpfungskette effizient zu nutzen, bieten sich Plattformen an, auf die alle Teilnehmer*innen sicher zugreifen können.

61%

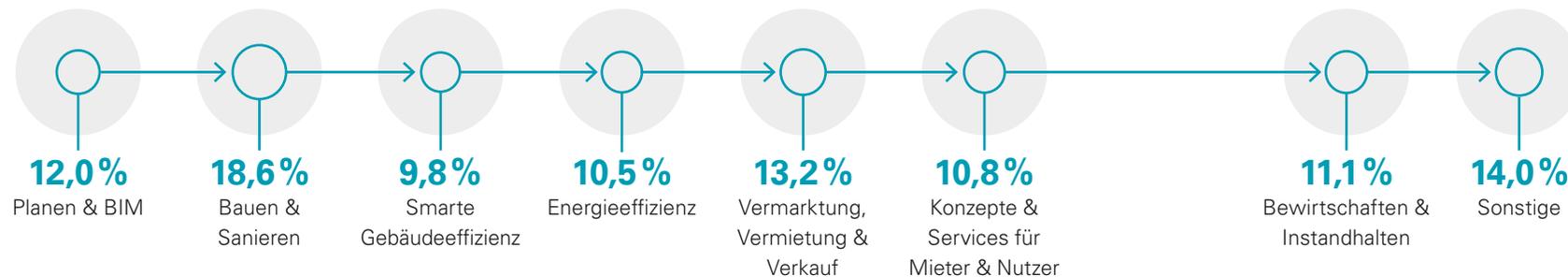


Plattformen sind das zentrale Geschäftsmodell der digitalen Ökonomie. **Fünf der zehn** wertvollsten Unternehmen arbeiten inzwischen als Interaktionsmanager zwischen Anbieter und Nachfrager.

Quelle: Bloomberg (Stand: Juni 2023)

Innovation in jedem Schritt

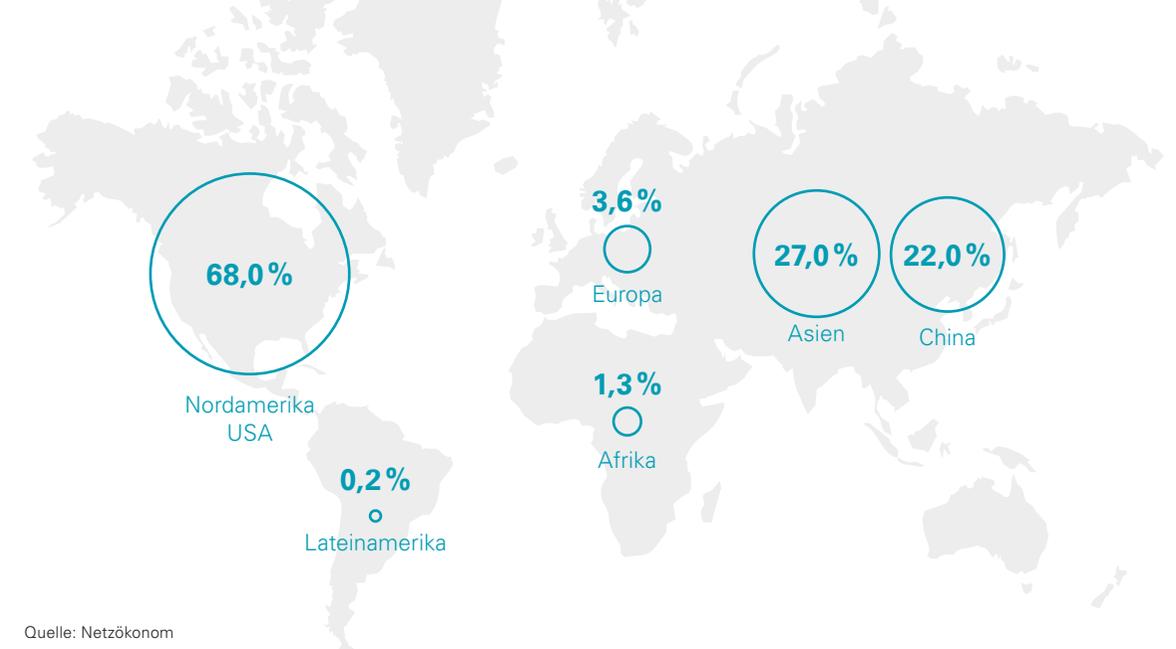
Aufteilung der PropTechs nach Wertschöpfungsstufen



Quelle: Blackprint

Größte Plattformen der Welt

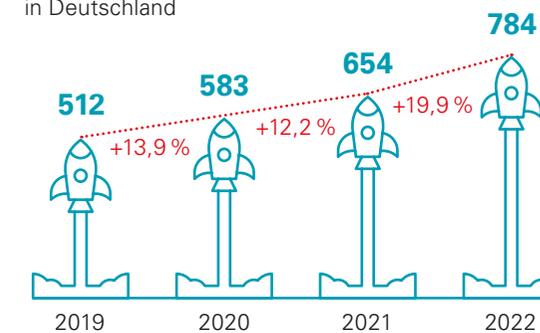
Verteilung der Plattformen nach Marktkapitalisierung



Quelle: Netzökonom

Attraktives Feld für digitale Dienste

Gesamtzahl aktiver PropTech-Start-ups in Deutschland



Quelle: Blackprint

Best Practice

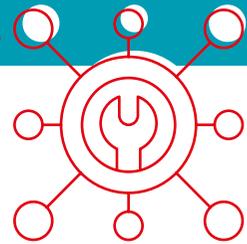
Das Kölner **Gebäudetechnik-Start-up aedifion** hat eine Cloud-Plattform entwickelt, die den Energieverbrauch und damit die Klimaemissionen von Gebäuden verringern soll. Die intelligente Gebäudetechnik gibt Verwaltern und Nutzer*innen größerer Gebäude Empfehlungen für einen effizienten Betrieb. Dazu nutzt die Plattform Sensoren und Rohdaten aus Gebäudeautomationssystemen, die das System sammelt. Die zugrunde liegende Software entdeckt Schwachstellen im Gebäudebetrieb, leitet daraus Verbesserungsvorschläge ab und kann gegebenenfalls auch die Steuerung der Energietechnik übernehmen.

AUTOMATISIERUNG

50 %

Die Hälfte des Energieverbrauchs in Gebäuden geht aufgrund ineffizienter Gebäudemanagementsysteme verloren.

Quelle: Schneider Electric



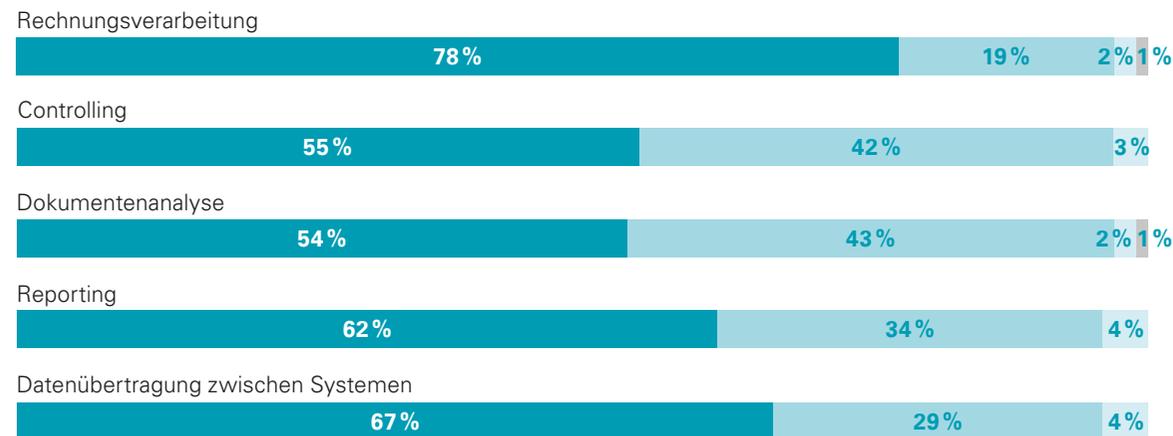
Automatisierung kann die Prozesse der Immobilienverwaltung, der Gebäudewartung und -modernisierung vereinfachen und beschleunigen. 38 Prozent der befragten Immobilienexperten rechnet damit, dass die künstliche Intelligenz, die hinter den automatisierten Systemen steht, in Zukunft immer komplexere Aufgaben übernehmen kann. Vor allem der Mangel an Fachkräften stärkt die Automatisierung der Branche. Schon heute läuft der Zahlungsverkehr mit Mieter*innen, Lieferanten oder Dienstleistern zumeist automatisiert ab. Die Softwaresysteme ordnen beispielsweise Bankbewegungen zu, prüfen und verbuchen sie. Das spart Arbeitskräfte für einfache Routinetätigkeiten und setzt sie stattdessen für Planung und Steuerung neuer Aufgaben frei. Die Mehrheit der Expert*innen erwartet von der **Automatisierung, dass sie Prozesse optimiert und**

65 %

Automatisierungspotenzial

Umfrage: Wie hoch schätzen Sie das Automatisierungspotenzial in den folgenden Anwendungsfeldern ein?

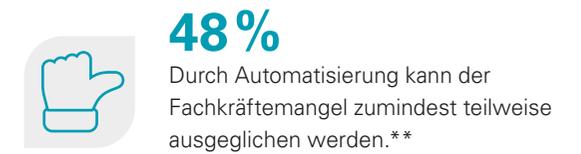
■ Sehr hoch ■ Eher hoch ■ Eher niedrig ■ Sehr niedrig



Quellen: ZIA, EY

Gemischter Einfluss

Umfrage: Welcher der folgenden Aussagen zu den Auswirkungen von Automatisierung auf die Arbeitswelt in der Immobilienwirtschaft stimmen Sie zu?



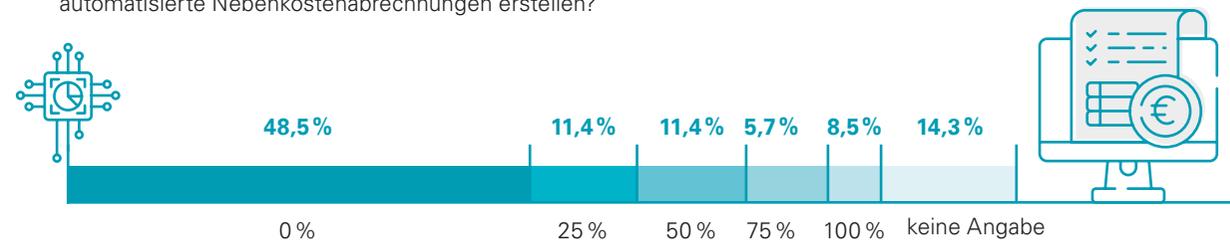
* Antworten „Stimme zu“ und „Stimme eher zu“

** Antworten „Stimme eher nicht zu“ und „Stimme nicht zu“

Quellen: ZIA, EY

Fehlende Technologie als Bremse

Umfrage: In wie viel Prozent Ihrer Objekte können Sie aufgrund vorhandener Technologie automatisierte Nebenkostenabrechnungen erstellen?



Quellen: ZIA, EY

71,2 %

Die große Mehrheit der Befragten in einer Umfrage des VDIV nutzen Enterprise-Resource-Planning-Systeme (ERP). Diese kosten zwar anfangs Zeit, sind dann jedoch die **Basis für weitere Digitalisierungsschritte** in den Unternehmen.

Quelle: Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV)

90 %

Die meisten Unternehmen sind sich einig, dass automatisierte Prozesse den Bestand des Unternehmens sichern.

Quellen: ZIA, EY

ERP-Systeme

In der Immobilienbranche schon weit verbreitet sind sogenannte **Enterprise-Resource-Planning-Systeme (ERP)**, bei denen alle Daten der Gebäude und ihrer Nutzer*innen zusammenlaufen. Die Systeme steuern und dokumentieren die verschiedenen Hausverwaltungsaufgaben.

Mit wachsender Digitalisierung werden immer mehr miteinander kommunizierende Softwaresysteme integriert. Viele von ihnen arbeiten in der Cloud, was die Integration verschiedener Geschäftspartner erleichtert. Die Einführung eines ERP-Systems kostet nach Erfahrung der Unternehmen zwar Zeit, was besonders kleine Dienstleister und Unternehmen mit kleiner IT-Abteilung belastet, danach führen sie aber zu deutlichen Einsparungen. Darüber hinaus lassen sich auf diesen verschiedene weitere Digitalisierungsschritte, beispielsweise zur Verbesserung der Energieeffizienz, aufbauen.

URBANISIERUNG

DIE STÄDTE WANDELN SICH

Tiny Homes und neue Traumorte

Der Zuzug in die Städte hält an. Wohnraum wird immer knapper. Die Immobilienwirtschaft stellt sich darauf ein: Mikrowohnformen, flexibles Wohnen und Arbeiten, teilen von Wohnflächen und Leben im Quartier heißen die Trends. Ganze Gebäudekomplexe werden nachverdichtet, revitalisiert und aufgestockt. Tiny Homes werden auch aus der Not geboren. Zugleich entwickelt sich am grünen Stadtrand eine neue Urbanität, neue Traumorte, die Platz für moderne Arbeits- und Lebensformen lassen.

Gesamteinfluss der Trends auf die Immobilienwirtschaft:

- ○ ○ ○ **Mikrowohnformen**
SEHR SCHWACH
- ● ● ○ **Nachverdichtung/Redevelopment**
MITTEL
- ● ● ○ **Speckgürtel**
MITTEL
- ● ● ○ **Quartiersentwicklung**
MITTEL

MIKROWOHNFORMEN

28,7 m²

Ein Tiny House in Deutschland hat im Durchschnitt fast 30 Quadratmeter. Als „Tiny“ gelten Häuser mit maximal 50 Quadratmetern.

Quelle: Wohnglück



Auch aus der Wohnungsnot heraus geboren, wird das Tiny House zum Krisengewinner. Kleine moderne Wohnformen machen unabhängiger von Energiepreissteigerung und Reallohnverlusten. Weniger Besitz und minimalistischer Lebensstil liegen zudem im Trend. Minimalismus bedeutet für immer mehr Menschen Freiheit. Teilen tritt an die Stelle von Besitzen. Anstatt sich eine komplette Wohnungseinrichtung anzuschaffen, wird sie gleich mitgemietet – am besten samt Carsharing-Angebot. Innovative Architekturkonzepte erlauben das Leben auf kleinem Raum.

Der Zuzug von Singles in die Städte, die bezahlbaren Wohnraum suchen, verstärkt diese Entwicklung: Klein, aber mitten im Leben soll die Wohnung sein, nah an Arbeitsplatz, Freizeit- und Versorgungseinrichtungen. Die Expert*innen erwarten ein Wachstum dieses Wohnungssegments. Allerdings sehen sie auch für diesen Trend in Zukunft ein großes Hindernis: In dicht besiedelten **Städten und Metropolen fehlt auch für diese Mikrowohnungen der Raum.**

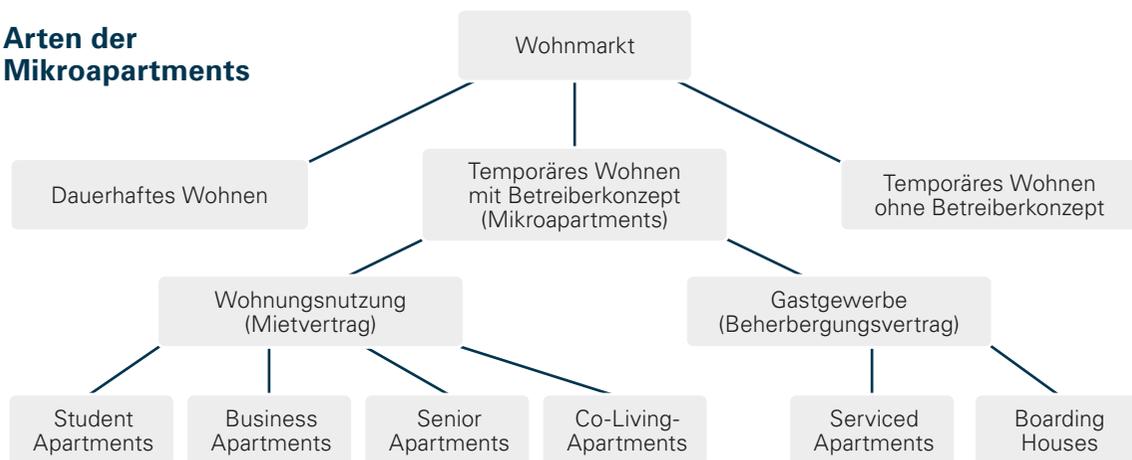
Seit 1950 hat sich die durchschnittliche **Wohnfläche pro Person** in Deutschland verdreifacht (von 15 auf 48 Quadratmeter). Vor allem Senior*innen haben nach dem Wegzug der Kinder mehr Wohnraum: Im Schnitt leben sie auf **über 60 Quadratmetern.**

Quelle: Statistisches Bundesamt

3x

44%

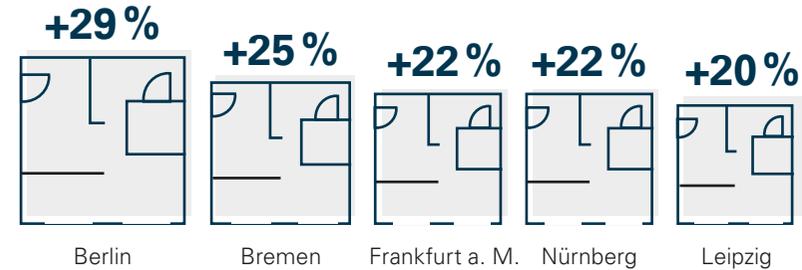
Arten der Mikroapartments



Quelle: DIWG

Gefragtes Pflaster

Veränderung des Bestandes an Einraumwohnungen 2011–2020 in den größten Städten



Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft

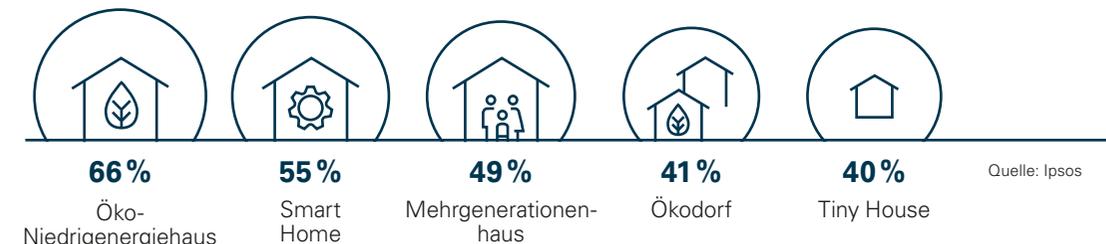
35%

Micro Living-Konzepte sind nicht nur bei Studierenden beliebt, die mittlerweile nur ein gutes Drittel der Nutzer*innen ausmachen. **Die Mehrheit der Bewohner*innen sind beispielsweise Wochenendpendler*innen, Monteur*innen, Berater*innen, Berufseinsteiger*innen oder alleinstehende „Best Ager“.**

Quelle: Intelligent Investors

Downsizing in der Energiekrise

Umfrage: Welche Wohnformen kommen für Sie in Frage?



Quelle: Ipsos

Vor gut 15 Jahren war es vor allem die Weltwirtschaftskrise, die die Tiny House-Bewegung in den USA stark angetrieben hat. Neuerdings beziehen viele Bewohner*innen solche Häuser auch aus Nachhaltigkeitsgründen.

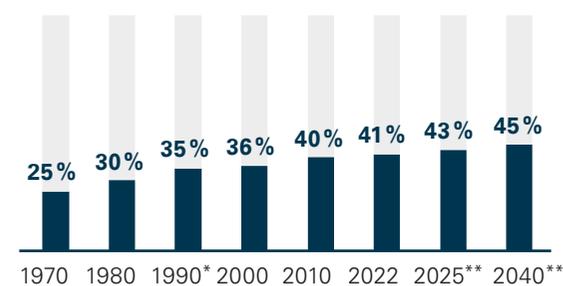
Best Practice

Tiny-Wohnen im Holzhochhaus:

Nachhaltig und kleinteilig: Das derzeit größte Holzhochhaus in Deutschland, das SKAIO in Heilbronn, folgt nicht nur dem Kreislaufprinzip. Es verspricht auch auf **kleinster Wohnfläche maximalen Komfort**: Auf 39 und 48 Quadratmetern bieten die Mikrowohnungen alles, was Paare oder Singles zum Wohnen brauchen: Loggia, Wohnraum, Essplatz, Küche, Bad und Schlafzimmer – in Fichte und Beton verbaut. Sogar an eine Speisekammer haben die Berliner Architekt*innen von Kaden + Lager gedacht.

Fast jeder Zweite lebt alleine

Anteil der Single-Haushalte an der Gesamtzahl der Haushalte



* Bis 1990 früheres Bundesgebiet, ** Prognose
Quelle: Statista, IfD Allensbach

SPECKGÜRTEL: URBANITÄT AM GRÜNEN STADTRAND

77%

Die meisten Deutschen, die in einem Quartier wohnen, bevorzugen eine naturnahe Lage am Rande der Stadt.

Quellen: Forsa, DORNIEDEN Wohnbarometer

Zwischen städtischer Hektik und ländlichem Idyll tut sich ein neuer Sehnsuchtsort auf: Leben und Wohnen im Speckgürtel der Städte. Die meisten Expert*innen machen schon länger einen Sog des städtischen Umlands aus. Allein die **steigenden Immobilienpreise in den Städten** veranlassen nach ihrer Ansicht auch in Zukunft viele Städter*innen dazu, nach bezahlbaren Optionen im Speckgürtel zu suchen. Der Mangel an Wohnraum in den Metropolen erklärt auch, warum gerade junge Menschen an den Stadtrand ziehen: oft, um hier Familien zu gründen. Mit neuen Arbeitsformen und vor allem der Möglichkeit des Homeoffice fällt auch lästige Pendelzeit weg. In der Nähe der Arbeitskräfte siedeln sich häufig nach und nach auch Unternehmen an.

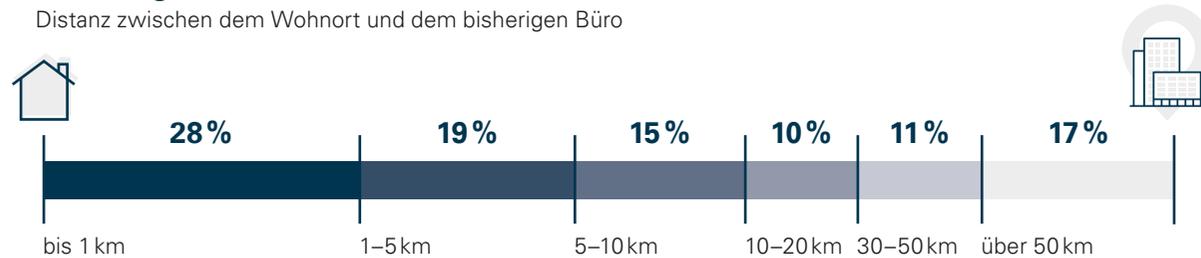
Am grünen Stadtrand lockt noch mehr: viel Raum zum Gestalten, gesundes Wohnen, Nähe zur Natur. Auch ein nachhaltiger Wohn- und Lebensstil lässt sich hier besser als in der Stadt verwirklichen: von

73%

der Photovoltaikanlage über Wasserrecycling und Lebensmittelselfversorgung bis hin zur Energieautarkie. Auf Urbanität müssen die Menschen im Umland dabei nicht verzichten: Neue Co-Working-Spaces und Gemeinschaftsräume sorgen für Zusammenhalt und Kommunikation. Allerdings hat die neue Lebensqualität ihren – steigenden – Preis: Am grünen Rand der Metropolen wird das Wohnen allmählich teurer und knapper, oftmals ziehen die Immobilienpreise hier sogar schneller an als in den Stadtzentren. Sie erreichen allerdings noch lange nicht das Niveau der Zentren.

Weit weg vom Job

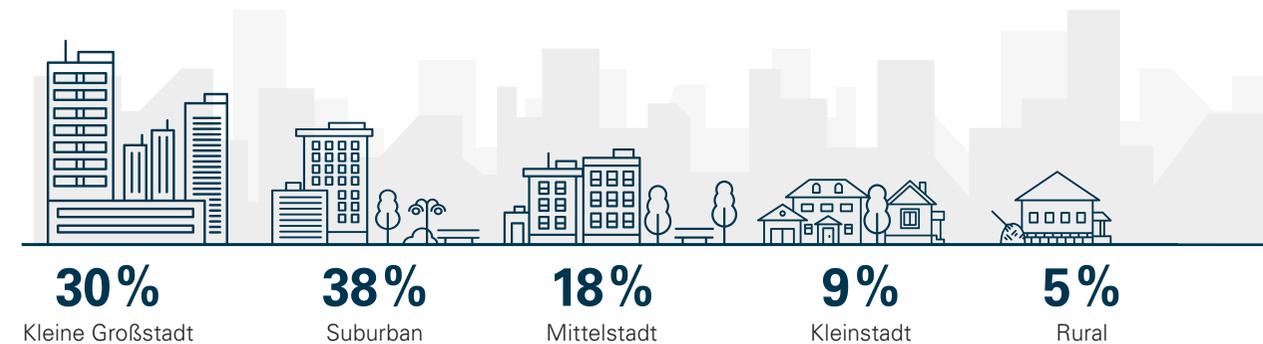
Distanz zwischen dem Wohnort und dem bisherigen Büro



Quellen: Bertelsmann Stiftung, CoWorkLand eG

Raus aus der Stadt

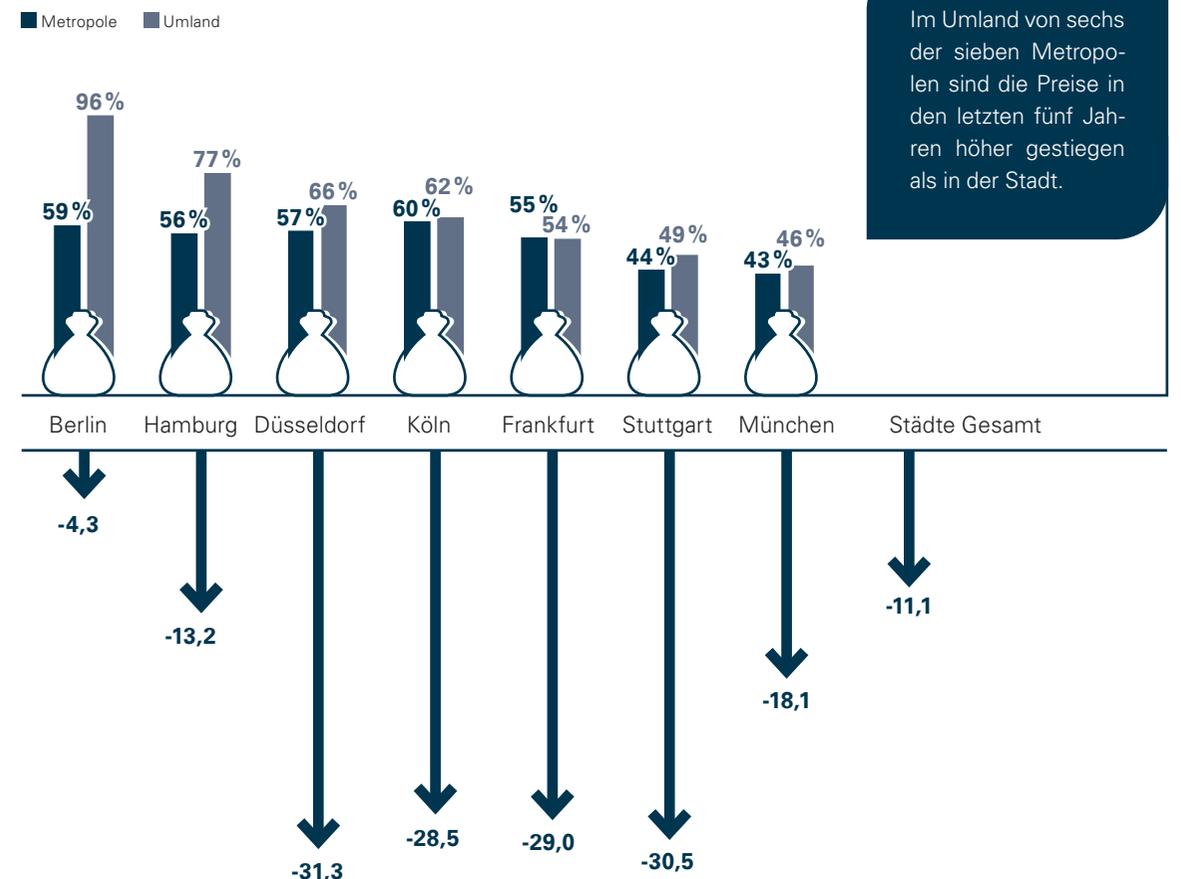
Umzugsziele ehemaliger Großstadtbewohner*innen mit Umzug nach dem Ausbruch der Pandemie



Quelle: ifo Institut

Starker Preisanstieg

Steigerung der Kaufpreise je m² in Prozent für Eigentumswohnungen zwischen 2017 und 2022



Im Umland von sechs der sieben Metropolen sind die Preise in den letzten fünf Jahren höher gestiegen als in der Stadt.

Junge Menschen

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) bei 30- bis 50-Jährigen je 1.000 Einwohner*innen der Altersklasse, 2021

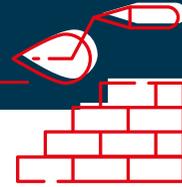
Quelle: Verband der Sparda-Banken

NACHVERDICHTUNG

312
MRD. €

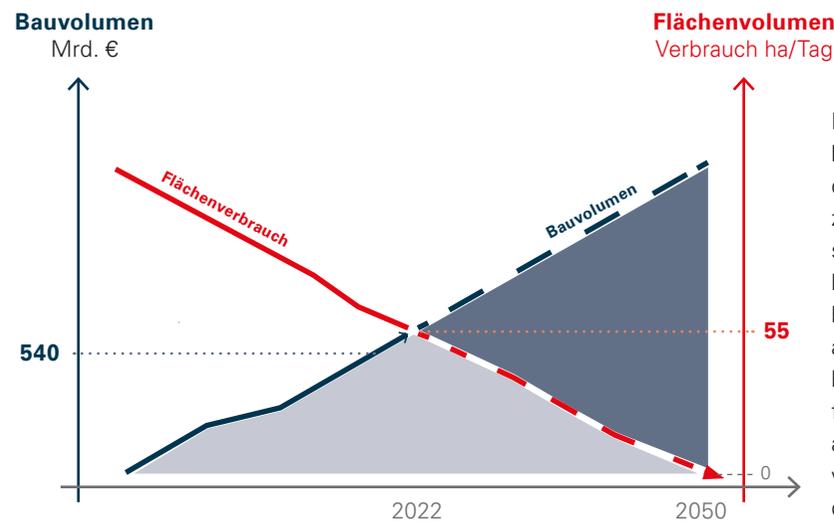
Betrag des Bauvolumen im Bereich des Wohnungsbaus im Jahr 2022. Davon entfielen rund 95 Milliarden Euro auf den Neubau und 217 Milliarden Euro auf Bestandsleistungen.

Quelle: DIW



In den Städten ist Raum knapp und teuer. Um insbesondere mehr Wohnraum zu schaffen, verdichten die Städte dafür ihre Gebäude: Sie bauen höher und revitalisieren ungenutzte Gebäude und Flächen. Diese Nachverdichtung wird sich nach Einschätzung der Expert*innen **in Zukunft wegen des knappen Baulandes noch verstärken**. Smarte Raumkonzepte sind gefragt. Zumal die Stadtentwicklung auf schonende Flächennutzung ausgerichtet ist. Schließlich strebt der deutsche Klimaschutzplan an, dass in den kommenden Jahrzehnten möglichst keine neuen Flächen versiegelt werden.

54%

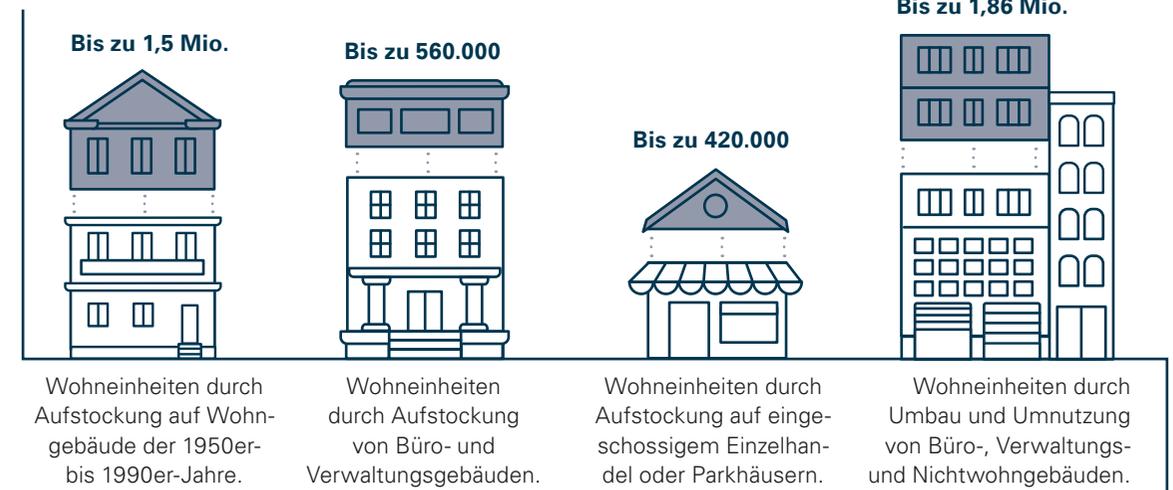


Quellen: Statistisches Bundesamt, BBSR

Raum gewinnen

Potenziale durch Redevelopment und Nachverdichtung in Deutschland

Bis zu 4,3 Mio. Wohnungen



Quelle: ARGE

Beim **Redevelopment** wird eine Immobilie wieder belebt, umgestaltet und neu genutzt. Die Bausubstanz wird dabei zumeist erhalten und aufgewertet. Aus einer leerstehenden Klinik oder verfallenden Fabrik werden beispielsweise moderne Wohnungen und Büros. Oft wird die Grundfläche dabei ausgeweitet und intensiver genutzt.



“ Nicht mehr genutzte Gewerbeimmobilien können in Wohnimmobilien umgewandelt werden. So verhindert man Leerstand und schafft Wohnraum.

Quelle: Techem

8.000
Bis zu 510.000 Quadratmeter Geschossfläche könnten in **Berlin** durch die **Aufstockung bestehender Gebäude** dazukommen. Das ist das Ergebnis einer Studie, die mit Hilfe einer KI-basierten Grundstückssuche erstellt wurde. Die Fläche entspricht rund 410.000 Quadratmetern vermietbarer Wohnfläche oder bis zu 8.000 Wohnungen (Wohnfläche je 50 Quadratmeter).

Quellen: Syte, Probis, PriceHubble, LiWood

Best Practice

Die Aufstockung und Sanierung der **ehemaligen Celluloidfabrik in Leipzig** wurde als architektonisch reizvolles Beispiel für Nachverdichtung bereits mehrfach ausgezeichnet, obwohl sie nur 315 m² neuen Wohnraum geschaffen hat.

Beim **Solar Decathlon 2022 in Wuppertal**, der größten universitären Olympiade für nachhaltiges Bauen, ging es um Nachverdichtung. **Jeder Zentimeter wurde genutzt und die Betten wurden tagsüber hochgeklappt**. Das Siegerteam RoofKIT aus Karlsruhe baute eine dreigeschossige Aufstockung aus Holzmodulen für einen Flachdach-Veranstaltungsort.

LEBEN IM QUARTIER

30-45 %



Eine quartiersoptimierte Versorgung mit einer zentralen Infrastruktur kann laut Modellrechnungen ein gutes Drittel effizienter sein als die Energieversorgung der Einzelgebäude.

Quelle: haustec.de

Die Stadtentwickler*innen haben die Quartiere entdeckt. Sie entwickeln Viertel, in denen die Menschen gerne und nachhaltig leben. In diesen Quartieren wohnen, arbeiten, versorgen sich die Bewohner*innen und verbringen auch ihre Freizeit. Lebensmittel lassen sich auf Dächern anbauen, Freiflächen und verschiedene Mobilitätsformen gemeinsam nutzen. **Der Zuzug in die Metropolen verstärkt auch in Zukunft diesen Trend**, wie die befragten Immobilienexpert*innen vermuten. Gewerbe und Wohnen vermischen sich. Das spart den Bewohner*innen Zeit, sorgt für kurze Wege und erlaubt nachhaltige Versorgungs- und Nutzungsformen – wie energieautarke Netze und Carsharing.

64 %

Auch Ziele wie Klimaneutralität und Inklusion lassen sich daher in den Quartieren verwirklichen. Damit die Viertel sich lebenswert entwickeln, müssen neue Strukturen in die gewachsenen Nachbarschaften integriert werden. Die Gefahr, **dass dabei bestehende Strukturen beeinträchtigt werden, sehen viele Expert*innen als einen starken Hemmfaktor.**

51 %



Seit 1990 sind in **Deutschland** in 260 Kommunen **insgesamt 751 Quartiere** entstanden. Es sind Quartiere mit mindestens 500 Wohneinheiten, mehr als 1.000 Bewohnerinnen und Bewohnern oder mindestens 10 Hektar Fläche. Sie sind überwiegend auf innerstädtischen Konversions- und Brachflächen entstanden.

Eins der **ersten Quartiere wurde Ende der 1980er-Jahre in Köln** gebaut, auf dem Gelände des stillgelegten Güterbahnhofs Gereon. Die Gebäudekomplexe des sogenannten Mediaparks haben eine Fläche von rund 195.000 m² und eine große Grünanlage mit See.

Ziel der Stadtplaner*innen ist es, in den Quartieren die Lebensqualität der Menschen zu verbessern und eine Entwicklung in Richtung Nachhaltigkeit zu stärken. Dies erhöht die Akzeptanz des Quartiers.

Quelle: BBSR

Wichtige Wohlfühlfaktoren

Umfrage zu den Faktoren, die ein Quartier ausmachen



Aufenthaltsqualität



ÖPNV-Infrastruktur



Grünflächen, Naherholungsgebiete



Nah- und Grundversorgung



Fahrradinfrastruktur

Quellen: unveröffentlichte Masterarbeit David Grüter, CBRE Research

Gefragte Technik

Umfrage: Welche technischen Lösungen gehören zu einem digitalen Quartier?

■ Ich stimme zu ■ Ich stimme eher zu



Quellen: ZIA, EY

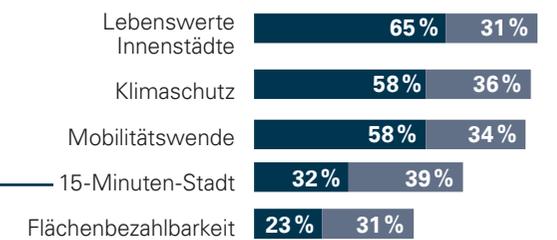
“ Die Lebensqualität der Bewohner*innen wird verbessert und gleichzeitig Nachhaltigkeit und Effizienz in der Stadtplanung erreicht werden. Dies erhöht die Akzeptanz des Quartiers sowie die Kundenbindung und verbessert die Nachfragesituation.

Quelle: Techem

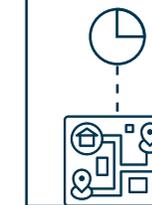
Beitrag für eine bessere Zukunft

Umfrage: Inwiefern kann ein digitales Quartier Lösungsansätze für Herausforderungen bieten?

■ Ich stimme zu ■ Ich stimme eher zu



Quellen: ZIA, EY



Im stadtplanerischen Konzept einer 15-Minuten-Stadt geht es um eine Stadt, in der alle Wege der Alltags in maximal 15 Minuten bewältigt werden können. Einen Beitrag dazu sollen unter anderem nachhaltige Verkehrsmittel, wie ein Rad oder der ÖPNV, leisten.

Best Practice

In einer **früheren Kuvertfabrik** ist in München Pasing direkt an der U-Bahn ein neues Quartier mit loftartigen Büros und Wohnungen entstanden. Im „kupa Quartier“ rund um das reaktivierte Fabrikdenkmal sollen die Menschen arbeiten und leben, kommunizieren und sich vernetzen. Der Immobilienentwickler bauwerk hat **Trendforscher*innen in die Planung einbezogen**, um ein Quartier der Zukunft zu schaffen.

MOBILITÄT



SHARING-ECONOMY

Netze für Carsharing und E-Fahrzeuge verdichten sich

Elektrofahrzeuge und Carsharing setzen sich nach und nach durch. Die Immobilien integrieren immer stärker die E-Fahrzeuge, bieten ihnen nicht nur Parkraum und Ladestation, sondern schließen sie auch an ihre Haustechnik an. Das geht so weit, dass E-Autobatterien zu Speichern für die Solaranlagen der Gebäude werden. Die Immobilienwirtschaft nutzt zudem Carsharing-Angebote, um ihre Nachhaltigkeitsziele zu erreichen: Denn geteilte Fahrzeuge sparen Parkraum und sorgen für eine effizientere Nutzung von Ressourcen.

Gesamteinfluss der Trends auf die Immobilienwirtschaft:



E-MOBILITÄT



9,8
MIO.

Elektrofahrräder erfreuen sich großer Beliebtheit, fast 10 Millionen gab es davon im Jahr 2022. Noch im Jahr 2013 waren es nur 1,6 Millionen.

Quelle: Zweirad-Industrie-Verband (ZIV)

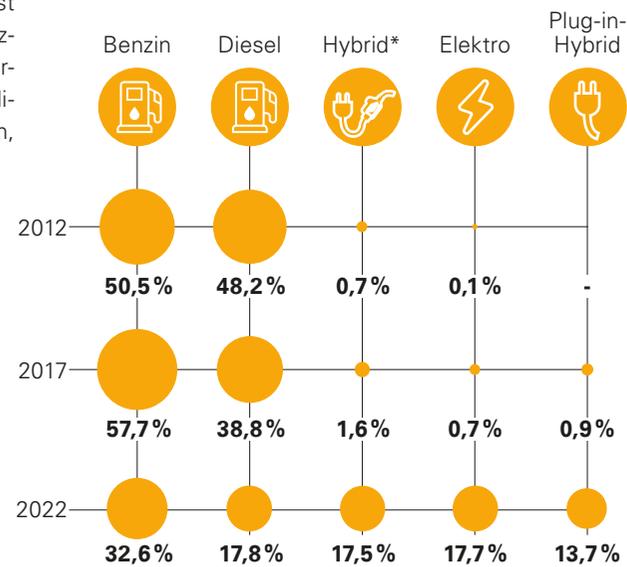
Das Elektroauto oder E-Bike steht bei vielen Menschen ganz oben auf der Wunschliste. Noch schreckt die Sorge um ausreichende Lademöglichkeiten viele vom Kauf ab. Die Zahl der öffentlichen Ladestationen wächst aber und trägt nach Ansicht der Expert*innen dazu bei, dass sich der **Trend zur E-Mobilität in Zukunft verstärkt.**

51 %

Zumeist werden die E-Autos derzeit zuhause geladen. Doch an ausreichend verfügbaren E-Auto-Ladesäulen mangelt es heute noch. Bei einem Neubau oder einer Sanierung sind Vermieter*innen verpflichtet, für die Bewohner entsprechende Ladestationen einzurichten. In Bestandsgebäuden ist das aber oft kompliziert, denn zuerst müssen Netzanschlüsse und Ladeinfrastruktur angepasst werden. Schon bei wenigen Wohnungen ist ein intelligentes Last- und Energiemanagement erforderlich, damit die Abrechnung automatisiert abläuft.

Elektro nimmt langsam Fahrt auf

Anteil ausgewählter Kraftstoffarten an den Neuzulassungen von PKWs in Deutschland



* ohne Plug-in-Hybrid
Quelle: Kraftfahrt-Bundesamt (KBA)



8,8 %

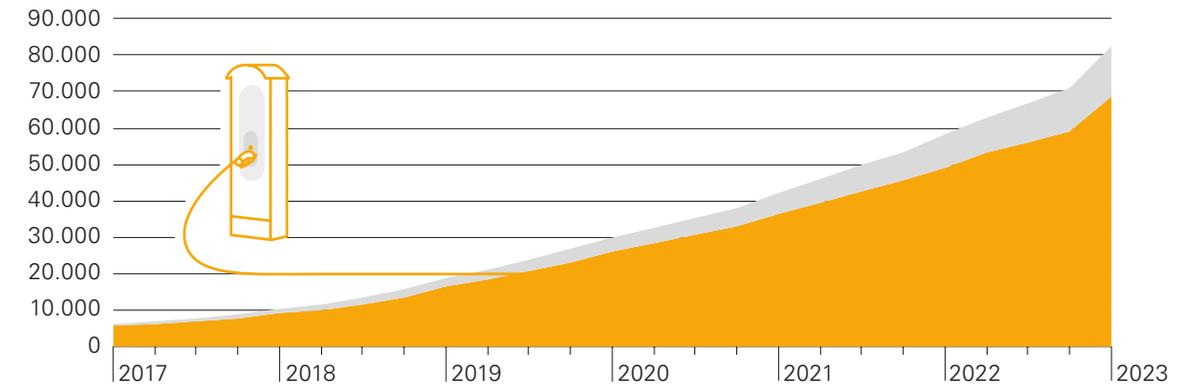
Neben Elektrogeräten wie Smartphone, PC oder Fernseher ist ein Elektrofahrrad/Pedelec eines der Produkte, das sich Deutsche in den nächsten ein bis zwei Jahren kaufen möchten.

Quelle: AWA

Zahl der E-Ladesäulen wächst

Anzahl der öffentlichen Ladepunkte in Deutschland

■ Normalladepunkt ■ Schnellladepunkt



Quelle: Bundesnetzagentur

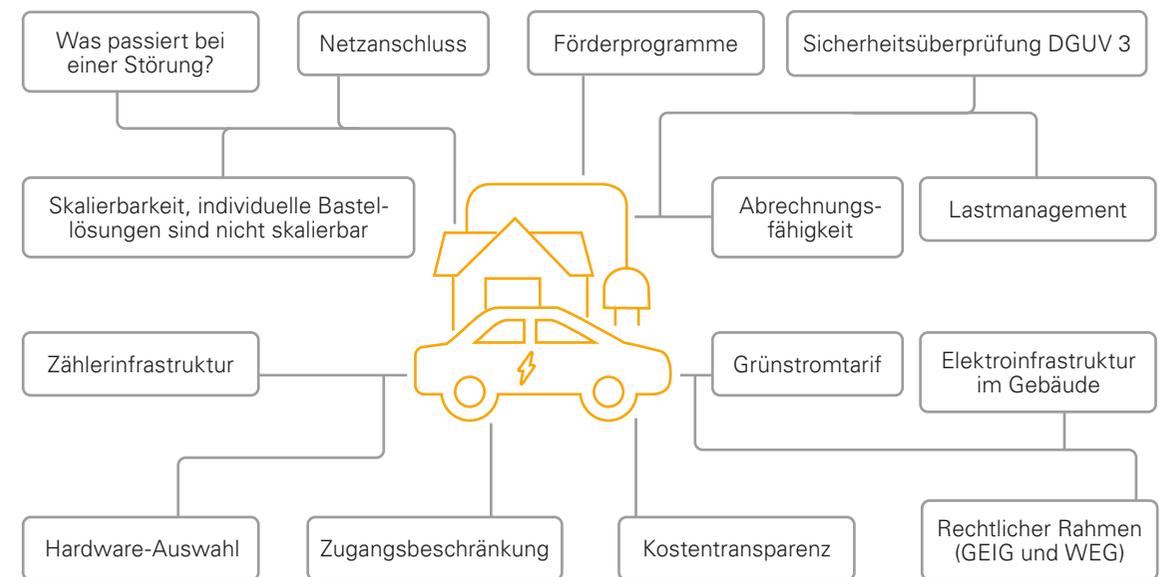
64 %

Eine unzureichende Ladeinfrastruktur ist für die Mehrheit der Deutschen gleich nach den hohen Kosten (71 Prozent) der zweitgrößte Vorbehalt, sich ein Elektroauto zu kaufen. Sowohl die öffentliche als auch die private Ladeinfrastruktur kommen nur schleppend voran. So bieten laut einer Befragung aktuell lediglich 7 Prozent der Mehrfamilienhäuser Wallboxen oder Ladesäulen an. Zumindest eine Steckdose zum Aufladen für ein Elektrofahrzeug bieten immerhin 11 Prozent an (Ladezeit ist jedoch deutlich länger).

Quelle: acatech, ADAC

Ladeinfrastruktur in der Wohnungswirtschaft

Anforderungen und Herausforderungen



Quelle: Techem

CARSHARING

234

Carsharing-Anbieter gibt es in Deutschland (Stand Januar 2023), die 1.082 Orten bedienen. Das sind 147 mehr als im Vorjahr.

Quelle: Bundesverband CarSharing e.V.



Carsharing setzt sich durch. Einige gesellschaftliche Entwicklungen dürften diesen Trend in Zukunft noch verstärken: Das Teilen von Autos ermöglicht eine **effizientere Nutzung von Ressourcen** und erfüllt damit den wachsenden Wunsch der Gesellschaft nach Nachhaltigkeit, wie die Mehrheit der befragten Immobilienexperten erwartet. Zudem dürfte die Nachfrage nach derartig flexiblen und kosteneffizienten Mobilitätslösungen steigen, da sich die **Einstellung zum Besitz** verändert.

53%

50%

Auch die Wohnungswirtschaft erkennt vereinzelt schon die Chancen dieses Trends, wie die Expertengespräche zeigen. Durch die Integration von Carsharing-Diensten lassen sich beispielsweise die erforderlichen Stellplätze reduzieren und die freiwerdenden Flächen für ein größeres Wohnungsangebot nutzen.

Steigendes Interesse

Anzahl der registrierten Carsharing-Nutzer*innen in Deutschland, in Mio.



Quelle: Bundesverband CarSharing e.V.

Wandel der Mobilität

Umfrage: Inwiefern hat sich Ihr Mobilitätsverhalten in den letzten Jahren grundsätzlich verändert?

■ Häufig ■ Selten



Quelle: BITKOM

Bereitschaft, auf eigenes Fahrzeug zu verzichten ist da

Umfrage: Unter welchen Umständen wären Sie bereit, Ihr eigenes Auto aufzugeben?



Best Practice

Das Unternehmen **Sahle Wohnen** – welches 21.000 Wohnungen vermietet – hat gemeinsam mit dem Unternehmen cambio CarSharing die erste Mietauto-Station auf seinem Gelände in Wuppertal-Arrenberg eröffnet. Das Angebot richtet sich in erster Linie an Mieter*innen der Mehrfamilienhäuser, sie erhalten Sonderkonditionen.



Car Sharing kann Mieter*innen mehr Flexibilität ermöglichen und uns helfen, unsere Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Vor allem bei Neubauten müssen weniger Parkplätze gebaut und es muss dafür mehr Wohnraum geschaffen werden.

Quelle: Techem

IMPRESSUM



Herausgeber

Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn
www.techem.de

Techem ist ein führender Serviceanbieter für smarte und nachhaltige Gebäude. Die Leistungen des Unternehmens decken die Themen Energiemanagement und Ressourcenschutz, Wohngesundheit und Prozesseffizienz in Immobilien ab. Das Unternehmen wurde 1952 gegründet, ist heute mit fast 4.300 Mitarbeitenden in 18 Ländern aktiv und hat rund 13 Millionen Wohnungen im Service. Techem bietet Effizienzsteigerung entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Wärme und Wasser in Immobilien an. Als ein Marktführer in der Fernenerfassung von Energieverbrauch in Wohnungen treibt Techem die Vernetzung und die digitalen Prozesse in Immobilien weiter voran. Moderne Funkrauchwarnmelder mit Ferninspektion und Leistungen rund um die Verbesserung der Trinkwasserqualität in Immobilien ergänzen das Lösungsportfolio für die Wohnungswirtschaft. Weitere Informationen finden Sie unter www.techem.de

Handelsblatt RESEARCH INSTITUTE

Konzept, Recherche und Gestaltung

Handelsblatt GmbH
Handelsblatt Research Institute
Toulouser Allee 27
40211 Düsseldorf
www.handelsblatt-research.com

Das **Handelsblatt Research Institute** (HRI) ist ein unabhängiges Forschungsinstitut unter dem Dach der Handelsblatt Media Group. Es erstellt wissenschaftliche Studien im Auftrag von Kunden wie Unternehmen, Finanzinvestoren, Verbänden, Stiftungen und staatlichen Stellen. Dabei verbindet es die wissenschaftliche Kompetenz des 20-köpfigen Teams aus Ökonom:innen, Sozial- und Naturwissenschaftler:innen, Informationswissenschaftler:innen sowie Historiker:innen mit journalistischer Kompetenz in der Aufbereitung der Ergebnisse. Es arbeitet mit einem Netzwerk von Partner:innen und Spezialist:innen zusammen. Daneben bietet das Handelsblatt Research Institute Desk-Research, Wettbewerbsanalysen und Marktforschung an.

