



Fokusthema 2:

Portfoliomanagement

Rund 40 Prozent der vermieteten Wohneinheiten in Deutschland sind im Eigentum kommerzieller, genossenschaftlicher oder öffentlicher Träger und Unternehmen.¹ Gerade diesen Akteuren kommt eine besondere Rolle bei der Entwicklung von klimaneutralen Quartieren zu: Sie denken strategisch und entwickeln ihr Portfolio und damit ihre Immobilien beständig weiter – baulich wie infrastrukturell. Oft besitzen die Akteure mehr als nur eine Immobilie oder Wohnung innerhalb eines Quartiers. Ein guter Ansatzpunkt also, um Klimaneutralität und Synergien im Quartier zu fördern und zu verankern.

Vor diesem Hintergrund hat sich das Denken in Quartieren bereits in den letzten Jahren in der Wohnungswirtschaft verbreitet. Auch im Quartiersmanagement selbst hat sich eine Akzentverschiebung der Inhalte ergeben: Wurde Quartiersmanagement noch bis vor ungefähr fünf bis zehn Jahren nahezu ausschließlich aus einer sozialplanerischen Perspektive betrieben, gibt es heute deutlich mehr Aufgabenstellungen, mit denen man sich befasst, zum Beispiel mit der Infrastruktur im Quartier oder Aspekten von Klimaschutz und Klimaanpassung. Für die meisten Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist es mittlerweile Standard geworden, bei der Bewirtschaftung der Bestände und der Aufwertung oder Modernisierung von Wohnungsbeständen eine Quartiersperspektive einzunehmen. Allerdings gibt es keine einheit-

liche Auffassung darüber, wie ein Quartier abzugrenzen ist. Einige Wohnungsunternehmen gehen von einer engen Quartiersdefinition aus und beschränken ihre Betrachtung nur auf Wohnungen oder Gebäude, die sich in räumlicher Nähe zu ihrem eigenen Bestand befinden, auch wenn es sinnvoll wäre, weitere Wohnungsbestände mit einzubeziehen, weil Wirkbezüge bestehen.

Das Portfoliomanagement bildet vor allem für die im Projekt „Klimaneutrale Quartiere und Areale“ identifizierten Gebiete, die Typ 1 „Transformation zur Klimaneutralität aus einer Hand“ und Typ 2 „Klimaneutralität aus einer Hand“ entsprechen, eine wichtige Grundlage im Entwicklungsimpuls. Im Portfoliomanagement werden die Entwicklungsgrundlagen bzw. die Ziele des jeweiligen Vorhabens definiert. Es ist als kontinuierlicher Prozess zu verstehen, der mithilfe (digitaler) Tools entlang standardisierter Abläufe und übergeordneter Ziele zur Optimierung des eigenen Immobilienportfolios betrieben wird. Dem Begriff „Immobilienportfolio“ liegt dabei – mehr als bei Verwendung des Begriffs „Immobilienbestand“ – der Gedanke der Optimierung unter Berücksichtigung des Renditerisikos sowie der Bewirtschaftung zugrunde. Der Fokus liegt stark auf bereits bestehenden Wohnungen, auch wenn Abriss und/oder Neubau konkrete (Norm)Strategien darstellen, um das eigene Portfolio aufzuwerten.

Entscheidend für das Verständnis des heutigen Managementprozesses ist eine historische Einordnung seiner Entstehung. Die Art der Bewirtschaftung von Immobilien seit 1945 kann in drei Zeitblöcke eingeteilt werden: In der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg

¹ Spars, Guido (09.07.2018): Die Etablierung großer Wohnkonzerne und deren Folgen für die Stadtentwicklung. Beitrag auf der Website der Bundeszentrale für politische Bildung, verfügbar online unter: <https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216870/etablierung-grosser-wohnkonzerne>

bis weit in die 1970er Jahre hinein war es das vorrangige Ziel, zerstörte Wohnungsbestände wieder aufzubauen oder durch neue zu ersetzen, um damit für die wachsende Bevölkerung in einer prosperierenden Bundesrepublik Deutschland ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Vor allem der Neubau erwies sich als wichtiges Geschäft. In der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) lag der Fokus fast ausschließlich auf dem Neubau. Birgit Sander schreibt hierzu: „Ziel der Wohnungspolitik war es, der gesamten Bevölkerung eine ausreichende Wohnraumversorgung zu niedrigen Preisen zu gewährleisten. Die Wohnungsbaupolitik war ausgerichtet auf eine ‚systematische Verjüngung‘ der Wohnsubstanz: Der Neubau erhielt Priorität und wurde weitgehend zu Lasten der Bestandspflege betrieben; Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung wurden nur in geringem Umfang, grundlegende Sanierungen fast gar nicht durchgeführt. Trotzdem war die Wohnungsbautätigkeit seit Mitte der achtziger Jahre stark rückläufig [...]“²

Insbesondere ab 1990 wurde dann in der wiedervereinigten Bundesrepublik der Fokus auf die Sanierung des vorhandenen Bestands gelegt. Ab der Jahrtausendwende sorgten die Privatisierung³ kommunaler Bestände und die Effekte der Globalisierung dafür, dass neue Instrumente zur Optimierung von Unternehmen genutzt wurden: Insbesondere Entscheidungen über Wohnungsbestände sollten besser fundiert und Risiken minimiert werden. Zu diesen Entscheidungen gehören insbesondere:

- die Art der Bewirtschaftung
- die Durchführung von Modernisierungen, insbesondere deren Gegenstand und Umfang
- die Veräußerung von Beständen und/oder deren Abriss
- der Erwerb und/oder der Neubau von Beständen

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft orientierte sich im Zuge der oben genannten Entwicklungen an zwei Theorien: einerseits an der finanzwirtschaftlich geprägten Theorie der Portfolio Selection, die einen Risiko-Rendite-Ausgleich innerhalb des Portfolios anstrebt, aber mehr noch am Marktanteils- und Marktwachstums-Portfolio der Boston Consulting Group. Inspiriert durch diese betriebswirtschaftlichen Theorien und Modelle hat sich eine auf Wohnungsbestände zugeschnittene Theorie des Portfoliomanagements entwickelt, die sich über die Jahre weiterentwickelt und verbessert hat.⁴

Die Bewertung des Portfolios und die daraus folgenden Handlungen können als wichtige Impulse für größere Neubau- und

mehr noch Sanierungsvorhaben gelten. Quartiere bilden hier einen besonderen Ansatzpunkt, insofern die Eigentümerschaft sich homogen gestaltet, etwa wenn das jeweilige Unternehmen über mehrere lokale Liegenschaften verfügt, die zusammen als Quartier betrachtet werden können. Des Weiteren betreffen Entscheidungen der Akteure im Rahmen des Portfoliomanagements bedeutende Wirtschaftszweige: Bauwirtschaft, Handwerk und Forschung knüpfen hier an. Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen wird es als wichtig betrachtet, die Entstehung, die Weiterentwicklung und die Anwendung von Portfoliomanagement und die Ableitung von Entscheidungen in einem Portfolioprozess im Kontext Klimaneutralität näher zu beleuchten. Dargestellt werden soll hier zunächst der theoretisch-abstrahierte Prozess, der die äußerst heterogenen Strukturen und Unternehmen auf wichtige Eckpfeiler des Portfoliomanagements reduziert. Dies betrifft insbesondere die jeweiligen Rahmenbedingungen, die nicht nur etwa von Unternehmen zu Unternehmen unterschiedliche Faktoren beinhalten, sondern auch bis hin zur kommunalen Ebene konkrete Anforderungen stellen, die sich im Portfoliomanagement niederschlagen.

Status quo

Tools und Programme

Durch den fortschreitenden technischen Wandel stehen den Akteuren digitale Tools zur Verfügung, die dabei helfen, die oben genannten Geschäftsmodelle der Maximierung etwa von Unternehmens- oder Gebäudewerten umzusetzen. Ziel ist es, die Objekte, über die eine Entscheidung herbeizuführen ist, in einer zwei-, drei- oder mehrdimensionalen Portfoliomatrix nach sinnvollen Bewertungsaspekten zusammenzuführen und darzustellen. Durch die Lage der einzelnen Objekte innerhalb der Portfoliomatrix lassen sich Gruppen identifizieren, deren Merkmale vergleichbar bewertet werden und auf die ähnliche Strategien (sogenannte Normstrategien) angewandt werden können. Dazu existieren verschiedene Arten der Portfolioanalyse, die auf Aspekten wie etwa Marktattraktivität oder Wettbewerbsstärke fußen. Seit der Jahrtausendwende sind daher mehrere Analysemodelle entstanden, die sich hinsichtlich der Dimensionen, mit denen die Achsen besetzt werden, und auch hinsichtlich ihrer Detailgenauigkeit und Komplexität unterscheiden. Im Kern werden die beiden Hauptachsen mit der Attraktivität des Objekts und des Standorts beschriftet. Objektattraktivität erfasst sämtliche Merkmale der Ausstattung und Beschaffenheit, Standortattraktivität erfasst alle Aspekte, die mit der Lage des Objekts zusammenhängen. Nach jetzigem Stand sind in Portfoliomanagement-Tools überwiegend Gebäude und Wohnungen als Basisobjekte abgebildet. Zwar werden über Datenverknüpfungen vorhandene Quartiersdefinitionen als Beschreibungs- und Unterscheidungsmerkmale hinzugefügt, aber Auswertungen und die Ableitung von Normstrategien erfolgen überwiegend gebäudeorientiert. Hier wären quartiersorientierte Ansätze sinnvoll, die das Quartierskonzept auf einer analytischen Betrachtungsebene einbeziehen, allerdings muss man solche Konzepte IT-technisch noch als herausfordernd ansehen. Insbesondere die Verknüpfung von Infrastrukturen oder quartierseigenen, etwa energetischen, Potenzialen und ihre Darstellung in EDV-Systeme

² Sander, Birgit (1994): Anpassungsprozesse in der ostdeutschen Wohnungswirtschaft: Analyse und Bewertung, Kieler Diskussionsbeiträge, No. 224/225, ISBN 3894560657, Institut für Weltwirtschaft (IfW), Kiel, S. 7.

³ Hierzu etwa die Ausarbeitung des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages; Wissenschaftliche Dienste, Ausarbeitung WD 5 – 3000 - 009/13 Se, 2012, verfügbar online unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/407466/37572862ca3f8cb0bb878530da3e94f3/WD-5-009-13-pdf-data.pdf>

⁴ Vgl. hierzu: Mändle, Eduard (1997): Portfolio-Analyse in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 651, in: Mändle, Eduard; Galonska, Jürgen (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilien-Lexikon, Nürtingen/Bochum, 1997, S. 651–653. Eichener, Volker; Schauerte, Martin; Klein, Kerstin (2002): Zukunft des Wohnens. Perspektiven für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Rheinland und Westfalen, Bochum, Februar 2002, S. 182, in: Schriftenreihe „Zukunft des Wohnens“ des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Band 1. Neitzel, Michael (2003): Leitfaden Portfolio-Management. Portfolio-Management zur Strukturierung des Wohnungsbestandes und zur Erarbeitung von Handlungsstrategien, Bochum, 28. Oktober 2003, S. 3 f. (entstanden im Projekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“ im Auftrag der Deutschen Energie-Agentur GmbH, dena).

men könnten Synergien zwischen einzelnen Gebäudeteilen besser abbilden und damit zu konkretem Handeln bewegen.

Aktueller Managementprozess

Eine wichtige Rolle spielen auch die rechtlichen, technischen, ökologischen, sozialen und unternehmensinternen Rahmenbedingungen, da diese einen Einfluss auf die im Prozess ausgewählten Handlungsoptionen haben. Dabei ist zu unterscheiden zwischen explizit einzuhaltenden, etwa rechtlichen, Rahmenbedingungen und solchen, aus denen keine verbindlichen Vorgaben resultieren. Zusammen mit einer Analyse der Ausgangsbedingungen, die zumeist Markt, Standort und Gebäude selbst betreffen, kann mit einer Voranalyse zum Portfolio begonnen werden. Je nach Regelungsintensität kann die Wahlfreiheit für die späteren Normstrategien dann sehr eingeschränkt oder sehr weit sein. Somit bietet sich hier in der praktischen Anwendung ein breiter, lokal spezifischer Ergebnisraum. Die Analyse von Marktbedingungen und Standorteigenschaften zeigt auf, wie sich Märkte und die Standorte entwickeln und wie sich die eigenen Immobilien in den nächsten Jahren positionieren lassen. Eine Rolle spielen demografische, ökonomische, gesellschaftliche und soziale Aspekte. Im Vordergrund stehen dabei die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in unterschiedlichen Regionen sowie die Entwicklung der Wohnkraft in Abhängigkeit von der Nachfrage- und Einkommensentwicklung. Anzumerken ist, dass die zeitliche Dimension der Bewertung hier nicht unbedingt abgebildet wird. Wie genau welche Faktoren gewertet werden, ist abhängig von den oben genannten Rahmenbedingungen und von der Gewichtung der jeweiligen Faktoren in der Analyse durch die Akteure. Die Analyse der Markt- und Standortbedingungen sowie der gebäudebezogenen Faktoren stellt zunächst nur eine Datenermittlung dar. Die Ergebnisse der Ermittlung fließen später in die Portfolioanalyse zur Strukturierung des Gebäudeportfolios ein.

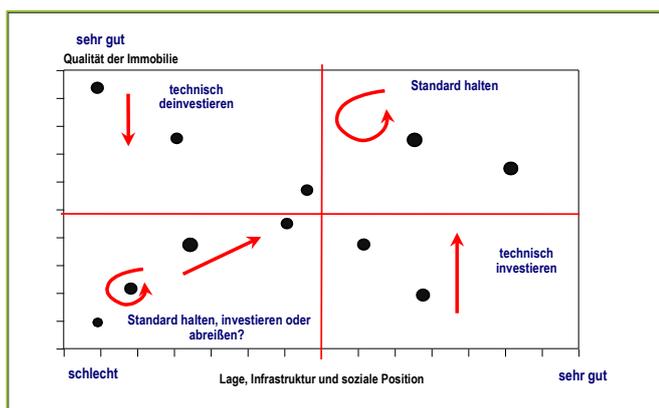


Abbildung 1: Einfaches Analysemodell und daraus resultierende Normstrategien (Quelle: Michael Neitzel, InWis)

Abgeleitet aus der Lage der Wohnungen oder Gebäude innerhalb eines der mehrdimensionalen Koordinatensysteme und unter Zuhilfenahme der beschriebenen Rahmenbedingungen lassen sich verschiedene Norm- oder Basisstrategien ableiten. Diese werden hier komplexitätsreduziert mit den oben beschriebenen zwei Achsen der Attraktivität von Standort und Objekt wiedergegeben. Damit soll der Prozess zur Entscheidung über die Be-

Energetische Potenziale innerhalb eines Quartiers sind nicht die dominierende Zielgröße, sondern wirken im Zusammenspiel mit anderen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen, um die (nachhaltige) Bewirtschaftung sicherzustellen.

handlung von Wohnungsbeständen deutlich vereinfacht werden. Eine Darstellung der Normstrategien findet sich Abbildung 1.

Versteht man Portfoliomanagement vorrangig als Konzept und sieht die Ergebnisse aus IT-Systemen als eine analytische Grundlage, dann finden Quartiersbetrachtungen im Anschluss an den Einsatz von Portfolioanalyse und Klassifizierungen statt. Dies muss man sich so vorstellen, dass die aus einem Portfoliomanagement-System für ein Gebäude ermittelte Bewertung in einem Geografischen Informationssystem (GIS) als Markierung angeheftet wird, quartiersbezogene Rahmendaten ergänzend betrachtet werden und dann in einem händischen Planungsverfahren ein optimaler Maßnahmenkatalog für die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände erarbeitet wird. Die Integration einer quartiersbezogenen Betrachtung findet insofern eher selten direkt in Portfoliomanagement-Tools statt, sondern erfolgt im (Portfolio-)Entscheidungsprozess in einem nachgelagerten Arbeitsschritt. Man muss diesen Arbeitsschritt bzw. die Phase nach der Portfolioanalyse bis hin zur Entscheidung als diskursiven Prozess begreifen, in dem verschiedene Abteilungen von Wohnungsunternehmen zusammenwirken, um sämtliche finanzwirtschaftlichen, baulich-technischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen – also alle relevanten Nachhaltigkeitsdimensionen – unter Berücksichtigung der Unternehmensziele in Einklang zu bringen und dann die geeignete Maßnahmenkombination zu wählen.

Quartiersansatz ermöglichen

Für die Umstellung der Energieversorgung auf höhere Anteile erneuerbarer Energien ist es sinnvoll, das Quartier als Bezugsrahmen zu setzen und nicht nur die Bereitstellung von Wärme und Warmwasser zu betrachten, sondern im Rahmen der Sektorenkopplung die Stromversorgung und E-Mobilität einschließlich der erforderlichen Ladeinfrastruktur mitzudenken. So können integrierte, sektorübergreifende Strom-, Wärme- und Mobilitätskonzepte entwickelt werden. Diese Maßnahme erfordert bereits größeren Planungs- und investiven Aufwand. Monika Fontaine-Kretschmer schreibt im Forum „Wohnen und Stadtentwicklung“ zur konkreten Ausgestaltung im Rahmen von Quartieren: „Bei der energetischen Modernisierung eines Quartiers ist eine ganzheitliche Herangehensweise unumgänglich: Sie deckt alle städtebaulichen, sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekte ab. Tenor: Weg von der Einzelgebäude-, hin zur Quartiersbetrachtung.“⁵ An selber Stelle wird hier ein Quartiersleitfaden

⁵ Fontaine-Kretschmer, M.: Nachhaltiger Klimaschutz im Bestand. Neue EU-Klimaziele erhöhen den Handlungsdruck, in: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, 2020, Heft 6, November – Dezember 2020, G 3937 D, verfügbar online unter: https://www.iw2050.de/wp-content/uploads/2020/12/vhw_Nachhaltiger_Klimaschutz_Im_Bestand.pdf

erwähnt, der durch die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte entwickelt wurde. Für sektorübergreifende Konzepte gibt es momentan allerdings noch sehr viele Hemmnisse für die Wohnungswirtschaft – fehlende Klarheit bezüglich der Definition von Kundenanlagen, gewerbesteuerliche Hemmnisse bei Wohnungsunternehmen sowie hohe Komplexität bei Steuern, Abgaben und Meldepflichten –, für deren Behebung etwa verbesserte, zielgerichtete Rahmenbedingungen nötig sind.⁶ Auch die Kostenneutralitätsbetrachtung im Rahmen der Wärmelieferverordnung sowie ungünstige Rahmenbedingungen für Mieterstrom tragen zu einem schwierigen Investitionsumfeld bei.⁷

Das Portfoliomanagement der Immobilienwirtschaft bietet keine systemischen Ansatzpunkte für die Umsetzung der Klimaneutralität im Quartier, insbesondere da die Klimaneutralität sehr heterogene Anforderungen mit sich bringt.

Grundsätzlich ist es aus heutiger Sicht und im Quartierskontext sinnvoll, relevante Akteure frühzeitig in den Prozess zur Entscheidung über die Weiterentwicklung von Quartieren und/oder von Wohnungsbeständen mit einzubinden. Dies kann und sollte regelmäßig geschehen, wenn nach der Portfolioanalyse unterschiedliche Maßnahmenalternativen für die Weiterentwicklung von Wohnungsbeständen erarbeitet werden. Hier können Betreiber beispielsweise von Heizungsanlagen oder Verteilnetzen oder Versorger ihr Know-how einbringen.

Klimaneutralität als Transformationsprozess

Zu der Frage der Klimaneutralität und dem Erreichen von Klimaschutzziele, die für das Jahr 2045 formuliert worden sind, setzt derzeit ein Bewusstseinswandel in der Wohnungswirtschaft ein. Unter anderem hat die Zielsetzung in der Energieeinsparverordnung (EnEV) und im Gebäudeenergiegesetz (GEG) einer deutlich verstärkten Vermeidung von Treibhausgasemissionen dazu geführt, sich mit der Frage der Klimaneutralität intensiver zu beschäftigen. Dies geschieht sowohl auf Ebene der wohnungswirtschaftlichen Verbände als auch auf Unternehmensebene, wie das Beispiel der Initiative „Wohnen 2050“ zeigt. Hier wird unter anderem versucht, Klimaneutralität mithilfe von digitalen Tools in Prozesse des Portfoliomanagements einfließen zu lassen: „Zehn Monate nach dem Start hat die IW.2050 nun schon das dritte praxisnahe Excel-Werkzeug bereitgestellt, um einen klimaneutralen Wohnungsbestand bis zum Jahr 2050 zu realisieren. Das neue Finanzierungswerkzeug komplettiert das Anfang 2020 erstellte CO₂-Bilanzierungswerkzeug sowie das zur Jahresmitte entstandene Technik-Werkzeug. Alle drei stehen den Partnern uneingeschränkt zur Verfügung, damit diese eine

eigene Klimastrategie für ihr Unternehmen aufbauen können. Zudem helfen sie auch, die Auswirkungen auf die jeweiligen Liegenschaften sowie auf die betriebswirtschaftlichen Bilanzen zu analysieren und zu bewerten.“⁸ Dies sind wichtige Werkzeuge im Hinblick auf eine standardisierte Integration der Zielgröße CO₂.

Auch angesichts der öffentlichen Diskussion über die Klimaziele erfahren Maßnahmen, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen, eine stärkere Gewichtung, weil davon auszugehen ist, dass Mieterhaushalte ihre Entscheidung über die Anmietung einer Wohnung auch unter solchen Aspekten treffen. In (sehr) angespannten Märkten werden Haushalte solche Entscheidungskriterien geringer gewichten, weil es im Vordergrund steht, überhaupt eine Wohnung zu einem angemessenen Preis zu finden. Dennoch ist es für Wohnungsunternehmen zentral, dass Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zum Erreichen der Klimaneutralität wirtschaftlich realisiert werden können. Typische Entscheidungsmodelle der Wohnungswirtschaft setzen einen Betrachtungszeitraum von 20, oft auch 30 Jahren an. Diese Zeiträume sind ausreichend, damit sich auch umfangreichere Investitionen amortisieren, wenn nach einer Modernisierungsmaßnahme die Nettokaltmiete – für eine notwendige Mindestrendite angemessen – erhöht werden kann. Maßnahmen zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität werden oft nicht aufgrund der technischen Komplexität oder anderer genannter Parameter nicht umgesetzt, sondern weil die Rahmenbedingungen aus Sicht der Unternehmen keine ausreichende Wirtschaftlichkeit sicherstellen.

Die Wohnungswirtschaft setzt im momentanen regulatorischen Umfeld vermehrt auf den Einsatz erneuerbarer Energien, da so Klimaneutralität kostengünstiger erreicht werden kann als über steigende energetische Anforderungen an die Gebäudehülle.⁹ Eine Hocheffizienzsanierung wird als Kostentreiber angesehen und kann die Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen gefährden. Bezüglich der Gebäudehülle soll so weit gegangen werden, dass eine Niedertemperaturbeheizung möglich wird.

Fazit

Angesichts des derzeitigen Entwicklungsstands von Portfoliomanagement-Systemen erscheint der Zeitpunkt der Entwicklung von konkreten Standardansätzen, wie etwa der stetigen Erschließung von energetischen Potenzialen im Quartierskontext, als geeignet, um die Wahrscheinlichkeit der Umsetzung hin zu einem klimaneutralen Quartier zu erhöhen. Die Umsetzbarkeit von Quartierslösungen könnte durch eine bessere Abbildung der technischen Möglichkeiten der Verknüpfung von Potenzialen in Portfoliomanagement-Programmen gesteigert werden. Analog zu den anderen Factsheets stellt sich hier die Frage des konkreten Beitrags des Portfoliomanagements zum Klimaneutralitätsziel 2045. Sie ist nicht leicht zu beantworten: Es gibt seitens der Wohnungswirtschaft den Bedarf, speziell mit Blick auf Klimaneu

⁶ Etwa: GdW-Position: Ein klimaneutraler Gebäudebestand benötigt eine neue Klimapolitik 4.0 mit klarer sozialer Komponente, 2019: 8-11, verfügbar online unter: https://www.gdw.de/media/2020/06/19_02_07_position_klima.pdf

⁷ ebd.

⁸ Brockert, A., 2021: 58 in: Die Wohnungswirtschaft 01 / 2021, (74), 58–59, verfügbar online unter: https://www.iw2050.de/wp-content/uploads/2021/01/DW_01_2021_Jetzt_das_Richtige_tun.pdf

⁹ GdW Position - Ein klimaneutraler Gebäudebestand benötigt eine neue Klimapolitik 4.0 mit klarer sozialer Komponente, 2019: 8-11, online unter: https://www.gdw.de/media/2020/06/19_02_07_position_klima.pdf

tralität gute Beispiele zu entwickeln, die unter den in einem lokalen Markt und einem speziellen Quartier vorgegebenen Rahmenbedingungen wirtschaftlich umsetzbar sind und eine nachhaltige Bewirtschaftung gewährleisten. Standardisierungsansätze ließen sich etwa durch ein stärker energetisch oder an Klimaneutralität orientiertes Portfoliomanagement schaffen. Die Einbeziehung dieser Komponenten ergibt sich auch aus den Rahmenbedingungen und dabei vor allem aus den Anforderungen, die an die Eigentümer gestellt werden.

Ein weiterer Impuls zu Klimaneutralität und zu Quartiersansätzen könnte deshalb aus der CO₂-Bepreisung im Gebäudesektor kommen, konkret aus der Wärme: „Seit dem 01.01.2021 läuft die Einführungsphase für den CO₂-Emissionshandel im Wärmebereich, die für die fossilen Brennstoffe Gas und Öl ansteigende CO₂-Preise von zunächst 25 Euro je Tonne vorsieht. Durch den CO₂-Preisanteil an den Brennstoffkosten sollen Investitionsanreize für energetische Maßnahmen im Gebäudebereich geschaffen werden.“¹⁰ Die dena hat hierzu bereits ein Positionspapier herausgegeben, das neben dem Status quo und in der Öffentlichkeit diskutierten Meinungen auch einen eigenen Vorschlag beinhaltet. Dieser soll neben den Mieterinnen und Mietern auch die Vermieter an der neuen Abgabe beteiligen, insofern die vermietete Immobilie gemäß Energie-/Verbrauchsausweis eine unterdurchschnittliche Energiebilanz aufweist. „Kern des dena-Vorschlags ist eine an der Effizienzklasse des Energieausweises orientierte anteilige Kostenbeteiligung von Mietenden und Vermietenden. Der Vorschlag vereint die klimapolitischen Zielsetzungen mit sozialpolitischen Aspekten des Mieterschutzes und wirtschaftspolitischen Belangen der Investitionssicherheit für Vermietende.“¹¹ Dies könnte sich rückwirkend auch auf das Portfoliomanagement der Wohnungswirtschaft auswirken: Zwar wird hier kein dezidiert energetisches Portfoliomanagement vorgenommen, aber die stärkere Gewichtung könnte Normstrategien anregen die die durch energetische Sanierung entstehenden finanziellen Mehrbelastungen für Unternehmen (durch ausbleibende Mieterinnen und Mieter oder Beteiligung am CO₂-Preis) ausgleichen könnten. Daneben sind auch der Ausbau der erneuerbaren Energien im Rahmen lokaler Potenziale und ihre Verknüpfung evident wichtig.

Neu: die EU-Taxonomie für nachhaltige Investitionen

Wichtig werden könnten auch die Regelungen der Europäischen Union zur Taxonomie von nachhaltigen Investitionen: Die Website der Union Investment vermittelt in einem Interview mit dem konzerneigenen Head of Sustainability einen Eindruck von den Auswirkungen auf Investments im Immobiliensektor: „Was bedeutet die Taxonomie für Immobilien? „Zunächst einmal ist wichtig festzustellen, dass die Anwendung der Taxonomie freiwillig ist, wenn die Investments nicht ausdrücklich als nachhaltig ausgewiesen werden. Allerdings dürfte durchaus ein Wettbewerbsnachteil entstehen und die Investorennachfrage sinken, wenn man sich als einer der wenigen Marktteilnehmer nicht an die neuen Standards anpasst und den Nachhaltigkeitsgrad eines Objektes oder eines Portfolios angibt“, so Jan von Mallinckrodt, Head of Sustainability bei der Union Investment Real Estate GmbH. Was sieht das Klassifizierungssystem im Immobilienbereich vor? „Die TEG [Technical Expert Group der Europäischen Union, Anm. der Autoren] hat sich hier vor allem auf die Bereiche Neubau, Renovierung, Kauf und Bestand sowie individuelle Maßnahmen konzentriert. Ziel ist, künftig nur noch energiesparende und ressourceneffiziente Gebäude als zulässige, also nachhaltige, Investments zu klassifizieren“, erklärt von Mallinckrodt.“

(Zitat aus: Union Investment, ohne Datum, Taxonomie: Die neue Messlatte für Klimaschutz, verfügbar online unter: <https://realestate.union-investment.com/de/im-fokus/nachhaltigkeit/taxonomie.html>)

¹⁰ Stolte, C. (2021): Begrenzte Umlage der BEHG-Kosten – Investitionsanreize stärken, dena-Positionspapier, verfügbar online unter: https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2021/dena-POSITIONSPAPIER_Begrenzte_Umlage_der_BEHG-Kosten_-_Investitionsanreize_staerken.pdf

¹¹ ebd.