

Nachhaltige Gebäude – eine Versicherung gegen Immobilienkrisen

Was brauchen Finanz- und Immobilienmärkte?

Prof. Norbert Walter
Chefvolkswirt Deutsche Bank Gruppe

Einleitung

Die Welt steckt in einer tiefen Rezession, möglicherweise der schwersten seit 60 Jahren. Begonnen hatte die Entwicklung vordergründig mit den Übertreibungen auf einigen Wohnungsmärkten in den USA und dadurch losgetretenen Verwerfungen auf den Finanzmärkten. Diese Turbulenzen haben das langfristig wahrscheinlich wichtigste Thema von den Titelseiten der Zeitungen gewischt: den allmählichen Klimawandel. Beide Themen scheinen auf den ersten Blick unverbunden zu sein. Das stimmt aber nicht. In beiden Fällen geht es um Nachhaltigkeit. Um Nachhaltigkeit unseres Finanzsektors einerseits und um ökologische Nachhaltigkeit unseres Wirtschaftens. Obwohl der Mensch ein großes Interesse an solcher Stabilität haben muss, verhält er sich häufig nicht so. Hier geht es jedoch nicht um die Gründe dafür, warum der Mensch sich selber immer wieder um seine eigene Zukunft betrügt, sondern viel praktischer um die Frage, wie wir beide Aspekte der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft und Bautätigkeit berücksichtigen können.

Nachhaltige Gebäude

Bei der Frage nach nachhaltigen Gebäuden steht zunächst der Umweltgedanke im Vordergrund. Uns stehen heute sehr viele technische Möglichkeiten zur Verfügung, um den ökologischen Fußabdruck eines Gebäudes zu reduzieren. Und dieser Fußabdruck ist gewaltig. Nach Statistiken des Instituts für Wohnen und Umwelt beträgt der Anteil der CO₂-Emissionen aus Gebäuden fast 40% aller Emissionen in Deutschland. Es reicht aber nicht aus, unsere technischen Möglichkeiten allein bei neuen Bauten zu nutzen. Der Neubau pro Jahr macht nicht mehr als 0,5% der Wohnfläche aus. Ließen wir den Bestand außen vor, hätten wir das heute Mögliche erst im Jahr 2200 erreicht. Die wichtigsten Aufgaben liegen also im Bestand, bei den 3,5 Mrd. m² Wohnimmobilien, und auch bei den 2,2 Mrd. m² Nicht-Wohnimmobilien. Es geht um Energieeffizienz (z.B. Licht- und Wärmenutzung, Belüftungssysteme, Kraft-Wärme-Kälte-Koppelungen, intelligente Haustechnik etc.) und das Verwenden erneuerbarer Energie (z.B. Sonne, Wind oder Geothermie). Hierbei muss zwingend der ganze Lebenszyklus einer Immobilie betrachtet werden. Beim Umbau der Zwillingstürme der Deutschen Bank in Frankfurt werden eben nicht nur 55% der CO₂-Emissionen eingespart, sondern es wird auch darauf geachtet, dass 98% aller Materialien wieder verwertet werden können.

Wir haben in Deutschland viele Tüftler und hoch qualifizierte Ingenieure. Technisch ist heute bereits sehr viel möglich. Doch technische Machbarkeit bedeutet nicht ökonomische Sinnhaftigkeit. Damit wir diese beiden Aspekte miteinander in Einklang bekommen, müssen wir uns Gedanken über nachhaltige, also stabile Immobilienmärkte machen.

Stabile Immobilienmärkte

Wäre es nicht ideal, wenn alle technischen Einsparmaßnahmen und alle Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien auch realisiert würden? Nein, nicht zwangsläufig. Wir haben nur begrenzte finanzielle Mittel zur Verfügung. Wir sollten dort Energie sparen, wo es am kostengünstigsten geht. Nun zeigen aber wissenschaftliche Studien regelmäßig, dass sehr viele Umbaumaßnahmen bei Immobilien eine positive Rendite abwerfen. Das heißt, das ökologisch wünschenswerte wäre gleichzeitig ökonomisch sinnvoll. Dennoch unterbleiben viele Maßnahmen. Warum? Teilweise sind die Anreize asymmetrisch, sprich, der Investor trägt die Kosten, der Mieter realisiert die Vorteile. Dann fehlt dem Investor jedoch der Anreiz, eine volkswirtschaftlich sinnvolle Investition durchzuführen. Das deutsche Mietrecht scheint hier häufig mehr zu blockieren als uns recht sein kann. Die Transparenz zu verbessern, zielt zwar in die richtige Richtung, reicht jedoch allein nicht aus. Die Nachhaltigkeitslabels, ob das amerikanische LEED, das englische BREEAM oder das neue Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen sind wichtig, hinreichend sind sie natürlich nicht.

Eine wichtige Randnotiz: Nachhaltige Gebäude bieten nicht per se Schutz vor den Übertreibungen auf Immobilien- und Finanzmärkten. Es kann auch eine nächste Übertreibung bei der Bewertung von Green Buildings geben. Hier sind der Staat und die Banken gleichzeitig gefordert. Der Staat muss bei seinen Fördermaßnahmen richtige Orientierung mit Stetigkeit verbinden. Heftige Änderungen haben große Rückwirkungen. Die Immobilienwirtschaft reagiert deswegen so sensibel auf Interventionen, weil jede Maßnahme sofort zu lang wirksamen Verhaltenskorrekturen führen kann. Banken sollten aus demselben Grund umsichtig handeln. Kurzfristige Erträge können gerade bei Immobilien durch künftige Verluste überkompensiert werden. Weder die Bau- noch die Immobilienwirtschaft eignet sich für solche rein in die Kartoffeln – raus aus den Kartoffeln-Aktionen.

Zweifellos sind wir in einer schwierigen Marktsituation. Die Förderstrategie des Staates könnte gerade jetzt die Immobilien adressieren, denn wir brauchen einen konjunkturellen Stimulus. Die Finanzwirtschaft wird – aus eigenem Interesse – mitziehen.

Schlussbemerkungen

Deutsche Bank Research hat in einer aktuellen Studie geschätzt, dass wir durch Baumaßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, bis zum Jahr 2030 ein zusätzliches Bauvolumen von rd. EUR 200 Mrd. realisieren könnten. Der größte Teil entfällt auf den Wohnungsbereich. Aber auch in gewerblichen Immobilien, in Bauten der öffentlichen Hand und in der Erneuerung unseres Kraftwerksparks ruhen enorme Reserven. In vielerlei Hinsicht ist der Zeitpunkt für große Programme zur Modernisierung unserer Immobilien derzeit nicht sehr günstig: Die Ölpreise sind wieder niedrig, die Investitionsneigung ist gering, und für viele Menschen und Unternehmen drängt die Rezession die langfristigen Notwendigkeiten in den Hintergrund. Doch gleichzeitig bietet die aktuelle Marktlage auch die Chance, den fiskalisch dringend notwendigen Impuls in langfristig sinnvolle Projekte zu kanalisieren. Die Sanierung von Gebäuden wäre hier eine interessante Möglichkeit, denn die Maßnahmen könnten schnell nachfragewirksam werden, die Energieersparnis bleibt uns aber auch nach der Krise.

Mehr Infos: www.norbert-walter.de