

## **schwerpunkt**

Die diesjährige Mipim findet in einer Zeit allgemeiner Ungewissheiten statt. Mit Ungewissheiten hat aber auch zu rechnen, wer wissen will, ob sich ein Besuch der Messe lohnt.....Seite 3

## **event**

Vom 22. bis zum 25. März 2026 findet in Wien die Real Corp statt. Die 31. Internationale Konferenz für Stadtplanung und Raumentwicklung in der Informationsgesellschaft wartet mit einem umfangreichen und internationalen Programm auf.....Seite 7

## **best practise**

Erstmals werden jetzt auch in Deutschland Energiegemeinschaften möglich – ein Konzept, das in anderen Ländern schon vergleichsweise weit verbreitet ist. ....Seite 9

## **standpunkt**

Die ESG-Kriterien bei Wohnimmobilien bedeuten vor allem, das E und das S, die Umwelt- und sozialen Anforderungen gemeinsam zu betrachten. Zwischen beiden Kriterien besteht eine sehr komplexe Beziehung.....Seite 11

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,



Foto: FATEMA3.0 – stock.adobe.com

zwei Monate des neuen Jahres sind bereits vergangen. Im dritten Monat März steht für einige, die sich mit Immobilien und Investitionen beschäftigen, die Mipim in Cannes auf dem Programm. Geblieben und weiterhin bleiben wird wohl der Verlust vermeintlicher Gewissheiten. Es geht um das, was viele die geopolitische Gesamtsituation nennen, mancherorts um wirtschaftliche Schwierigkeiten und politische Unwägbarkeiten, digitale Entwicklungen mit ihren Auswirkungen auf die Lebenswirklichkeiten und manches mehr. Das alles meint Komplexität.

Veränderungen zeigen sich zudem in der Gesellschaft, in Großstädten mitunter im öffentlichen Raum. Auch im weiten Bereich dessen, was unter Infrastruktur subsumiert wird, sieht es nicht überall rosig aus. Hinzu kommen noch das Klimathema und damit eng verbunden der verantwortliche Umgang mit Ressourcen. Ist das eigentlich die Zeit, in Immobilien zu investieren? Projekte für Investments zu entwickeln? Finanzierungen bereitzustellen? Und wenn ja, folgen gleich die nächsten Fragen: wo, wie, was und wofür? Einfach ist das alles nicht.

Wenn sich Anfang März viele Beteiligte auf der Mipim in Cannes treffen, erhoffe ich mir, dass sich beim internationalen Austausch und dem damit verbundenen Blick über den Tellerrand vielleicht doch die eine oder andere erfreuliche Dynamik einstellt. Allen, die mit dabei sind, wünsche ich entsprechende Einsichten mit Aussichten sowie eine hoffentlich gute An- und Abreise.

Ihr

Andreas Schiller

CENTRAL BUSINESS TOWER

Bürogebäude  
Frankfurt

BESUCHEN  
SIE UNS AUF  
DER MIPIM:  
HALL RIVIERA 7  
STAND R7.G20

# MITEINANDER MEHR

## RÄUME SCHAFFEN.



**CANTATA**

Wohnungsbau  
Washington, D.C.  
USA



**DELTA 3**

Logistikgebäude  
Lille  
Frankreich



**WARSAW UNIT**

Bürogebäude  
Warschau  
Polen



**WELCOME BUILDING**

Bürogebäude  
Bristol  
UK



**FABINANINKATU 9**

Bürogebäude  
Helsinki  
Finnland

**Leben braucht Raum.** Gemeinsam mit unseren Immobilienkunden schaffen wir Räume für das, was Menschen bewegt. Ob als Immobilienfinanzierer oder Emittent von Immobilienfonds, ob als Projektentwickler oder Wohnungsgesellschaft – mit Kompetenz und Verlässlichkeit bieten wir passende Lösungen mit globalen Marktkenntnissen und Leistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Von Profis für Profis. Erfahren Sie dazu mehr auf [helaba.com](http://helaba.com).

**MITEINANDER MEHR MÖGLICH MACHEN!**

# IM ZEICHEN VIELER UNGEWISSHEITEN



Foto: markobe - stock.adobe.com

Das Palais des Festivals in Cannes ist vom 9. bis 13. März 2026 Schauplatz der internationalen Immobilienmesse Mipim.

**Wie alle Jahre findet im März in Cannes wieder das Treffen der internationalen Immobilienwirtschaft statt, das in vielerlei Hinsicht geprägt ist.**

Die Entscheidung, an der Mipim teilzunehmen, wird jenen, die sich noch nicht angemeldet haben, nicht leicht gemacht. Denn es ist nicht genau herauszufinden, was den Besucher erwartet. Es gibt eine Teilnehmerliste, auf der insgesamt knapp 4.000 Unternehmen, Verbände und Gebietskörperschaften aufgelistet sind, wobei nicht deutlich wird, wer als Aussteller, wer als Besucher angemeldet ist. Nur die 223 Hauptaussteller sind herausgehoben, wobei es manchmal die Agenturen sind, die Gemeinschaftsstände organisiert haben. Wer als Mitaussteller dabei ist, bleibt unklar.

Aber Ungewissheiten gehören ja inzwischen zu unser aller Alltag. Die geopolitischen Verwerfungen der jüngsten Zeit

haben alle bisherigen Gewissheiten gesprengt, Europa sitzt gefühlt zwischen allen Stühlen und hat bislang noch keinen Weg gefunden, sich gegen das Vorgehen sowohl Russlands als auch der USA sowie gegen die wachsende wirtschaftliche Konkurrenz aus China zu behaupten. So verwundert es auch nicht, dass in der jüngsten Studie von Urban Land Institute und PwC über *Emerging Trends in Europe* die internationale politische Instabilität 90 Prozent der Befragten Sorgen bereitet. Ebenso versetzt 76 Prozent der Befragten die Entwicklung der europäischen Wirtschaft in Unruhe. Der vorsichtige Optimismus, der Anfang 2025 aufkeimte, ist verfliegen.

Das schlug sich auch auf die Investitionen in gewerbliche Immobilien nieder. Zwar stiegen nach Angaben von BNP Paribas Real Estate die Investitionen in gewerbliche Immobilien 2025 in Europa gegenüber dem Vorjahr um neun Prozent auf EUR 176,6 Milliarden, liegen jedoch immer noch unter dem Fünfjahresdurch-

schnitt (mit deutlich höheren Zahlen 2021 und 2022 und einem tiefen Einbruch 2023). Schaut man sich die Zahlen nach Ländern an, dann konnten UK und Frankreich eine leichte Steigerung verzeichnen, auf niedrigerem Niveau auch Italien und die Niederlande. Sehr deutlich war die Steigerung in Spanien von EUR 8,5 Milliarden 2024 auf EUR 11,9 Milliarden 2025 sowie in Belgien von EUR 2,6 Milliarden auf EUR 4 Milliarden. Lediglich in Deutschland und Polen waren die Transaktionssummen rückläufig – von EUR 26 Milliarden auf EUR 25 Milliarden beziehungsweise von EUR 4,7 Milliarden auf EUR 4,2 Milliarden.

Spanien als eine der großen Volkswirtschaften in Europa zeichnet sich durch ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum aus – es lag 2025 bei 2,8 Prozent und soll auch in diesem Jahr 2,3 Prozent erreichen. Im Vergleich: In der Eurozone insgesamt bewegen sich die Zahlen für 2025 und 2026 bei 1,2 Prozent.



**Union  
Investment**

# Explore the power of transformation

In der Umgestaltung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Immobilien in den Beständen liegen enorme Chancen. Und neue Perspektiven für attraktive Quartiere. Mit nachhaltigen Strategien und unserer umfassenden Projektmanagement-Expertise nutzen wir konsequent Wertsteigerungspotenziale und gestalten Immobilienportfolios fit für die Zukunft.  
**Kommen wir ins Gespräch.**

[www.union-investment.de/realstate](http://www.union-investment.de/realstate)



Während sich UK auf gleichem Wachstumsniveau wie die Eurozone bewegt, dümpeln die drei größten Volkswirtschaften der EU – Deutschland, Frankreich und Italien – mit unterdurchschnittlichen Wachstumsraten von weniger als einem Prozent vor sich hin. Vor allem das schwächelnde Deutschland brems als größter Markt auch die Entwicklung in anderen europäischen Staaten.

Bei Polen verwundert der Rückgang des Investoreninteresses, galt das Land doch lange Zeit als wirtschaftliches Erfolgsmodell in der EU. Polen musste zwar in Corona-Zeiten auch einen leichten Einbruch hinnehmen, doch danach zog die Wirtschaft sofort wieder deutlich an. Im vergangenen Jahr lag das BIP-Wachstum bei 3,2 Prozent lag und soll in diesem Jahr sogar auf 3,5 Prozent steigen. Allerdings sorgen steigende Staatsverschuldung, hohe Inflationsraten und ein durch die demographische Entwicklung bedingter Fachkräftemangel sowie zunehmende institutionelle und politische Spannungen für Sand im Getriebe.

Geht man davon aus, dass Wirtschaftswachstum einer der wichtigsten Treiber von Immobilieninvestitionen ist, dann geraten Nordamerika und Europa gegenüber Indien, China und Saudi-Arabien eindeutig ins Hintertreffen.

Obwohl sich das Wirtschaftswachstum in China verlangsamt, liegt es mit fünf Prozent im Jahr 2025 und 4,5 Prozent 2026 immer noch deutlich höher. Ähnliche Werte weist Saudi-Arabien auf. Der absolute Spitzenreiter ist derzeit jedoch Indien, dessen Wirtschaft 2025/2026 um rund 6,5 Prozent zulegen und das sich unter den fünf größten Volkswirtschaften der Welt inzwischen vor Japan geschoben hat.

Damit verschieben sich auch die geopolitischen Gewichte. Die Führungsrolle der USA ist nicht mehr unangefochten und auch Europa verliert zunehmend an Gewicht.

Neben dem Wirtschaftswachstum spielt für Investoren jedoch auch noch eine Viel-

zahl weiterer Faktoren eine entscheidende Rolle, beispielsweise Rechtssicherheit, Liquidität und Reife des Marktes. Insofern ziehen Europa und Nordamerika noch immer das Gros der Investitionen an. Auch das Angebot an Objekten spielt eine Rolle. Hier wirkt sich die generelle wirtschaftliche Situation auch bremsend aus. In fast allen Segmenten mit Ausnahme von Datenzentren sind Projektentwicklungen drastisch zurückgegangen, so dass sich der Blick der Investoren nicht mehr nur auf die klassischen Bereiche Büro, Einzelhandel, Logistik und Produktionsflächen, Wohnen und Hotel richtet, sondern Infrastruktur und militärische Immobilien zunehmend in den Fokus rücken.

Die Welt verändert sich derzeit schneller als uns allen lieb sein kann. Die häufig geforderte Transformation hat sich in die nicht minder häufig zitierte Disruption verwandelt und erfordert eine immer schnellere Anpassung an neue Entwicklungen. Langfristige Planung ist in den meisten Bereichen aufgrund der vielen Ungewissheiten schwierig. **I Marianne Schulze**

## MIPIM: DIE KATZE IM SACK KAUFEN



Wer noch überlegt, ob er die Mipim besuchen soll, dem wird die Entscheidung nicht einfach gemacht. Denn Genaueres, was ihn dort erwartet, erfährt er erst, wenn er sich für EUR 2.350 registriert hat. Die Liste der „Participants“, die über die Homepage frei zugänglich ist, sorgt eher für Verwirrung.

So sind beispielsweise aus Österreich 44 teilnehmende Unternehmen aufgelistet, aber als ausstellendes Unternehmen nur Piapink Werbung & Kommunikation genannt. Die Kommunikationsagentur organisiert zwar den österreichischen Gemeinschaftsstand, doch wer von den übrigen 43 Genannten dort vertreten oder nur als Besucher registriert ist, bleibt unklar. Ebenso ist als Hauptaussteller ein German Pavilion Cities & Regions genannt, doch welche Städte und Regionen sich dort präsentieren, bleibt offen. Man findet zwar City of Berlin, Cologne and Rheinisches Revier – NRW, Global Business GmbH, City of Düsseldorf, City of Frankfurt, Hamburg Invest sowie City of Munich als Städte mit eigenem Stand, aber ob diese Städte den German Pavilion Cities & Regions bilden oder dort weitere Städte und Regionen zu finden sind, erfährt man nicht. Hinzu kommt, dass die Städte Mitaussteller mitbringen, die sich ein wenig düpiert fühlen könnten, denn immerhin zahlen sie auch bei Gemeinschaftsständen dafür, sich auf der Mipim zu präsentieren, und wären vielleicht gern auch im Vorfeld genannt.

Zugegeben, solche Listen bergen immer irgendwelche Fallstricke, vor allem dann, wenn sie digital erstellt sind. Doch der Blick eines menschlichen Wesens mit Verstand darauf hätte sicher manche Korrektur und Verbesserung mit sich gebracht und damit vielleicht auch einigen die Entscheidung erleichtert, die Mipim zu besuchen. (MS)

# Urban Renaissance

Sustainable Urban Makeover

Through Green & Smart Infrastructure



**28.04.**  
**2026**  
**Bucharest**  
Crowne Plaza

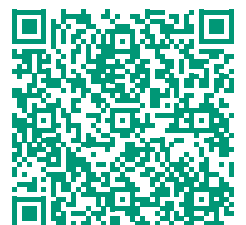
Register now for Romania's leading conference on sustainable development and unlock high-value investment opportunities.

**[citiesoftomorrow.ro](http://citiesoftomorrow.ro)**

Event organized by:



Deutsch-Rumänische  
Industrie- und Handelskammer  
Camera de Comerț și Industrie  
Româno-Germană



# VOLLES INTERNATIONALES PROGRAMM

Vom 22. bis zum 25. März 2026 findet in Wien die Real Corp statt. Die 31. Internationale Konferenz für Stadtplanung und Raumentwicklung in der Informationsgesellschaft wartet mit einem umfangreichen Programm auf.

Umfangreich ist das Programm der Real Corp in mehrerlei Hinsicht. Bei der Vielzahl von Veranstaltungen zur Raumplanung mit den zumeist unvermeidlichen Themen Digitalisierung, vor allem KI, Smart, Green und inzwischen auch Ressourcenschonung, Flächenwidmung sowie Umnutzung von Be- und Leerstand ließe sich rasch denken: Wieso noch eine Konferenz? Doch schon das „noch eine“ würde in die Irre führen. Denn die Real Corp gibt es bereits seit der Mitte der 90er-Jahre und der damals geprägte Begriff „Informationsgesellschaft“ fasst die Vielfalt der aktuellen Aspekte vielleicht besser zusammen als manche modische Wortakrobatik. Zudem ist die Konferenz mit mehr als 200 Teilnehmern aus 43 Ländern nun wirklich international.

Das Motto in diesem Jahr heißt „Everybody plans ... sometimes“. Das spiegelt sowohl die Menge der am Planungsprozess Beteiligten wider als auch das mancherorts auftretende Dilemma der Disparität zwischen Planung und Umsetzung, zwischen Entwurf und Ergebnis. Doch bei den zahlreichen hochkarätigen Vorträgen sowie den Präsentationen aus aller Welt dürften auch Ergebnisse und Erkenntnisse dabei sein, die Nutzwert stiften und damit den drei Aufforderungen im Untertitel „Cherish Heritage, Plan Now, Create a Better Future“ Rechnung tragen.

Mit Keynotes werden unter anderem – hier in alphabetischer Reihenfolge – vertreten sein: Ali A. Alraouf, Washington D. C., USA; Center for Middle East Architecture and Urbanism, Urban Lab and Design Studio, der in der Golfregion unter anderem in Katar plant und berät, so



Foto: Stadt Wien / Christian Fürthner

Veranstaltungsort der diesjährigen Real Corp ist das Otto-Wagner-Areal in Wien.

dass sein Vortrag passenderweise auch „Community-Centered Urban Regeneration: The Narrative of Doha Traditional City Centre“ heißt; David Calas, Architekt, Studio Calas, Wien, Visiting Professor am Politecnico di Milano und Senior Lecturer an der Fachhochschule Salzburg, der zum Thema „From Obsolescence to Transformation – Navigating Adaptive Reuse in Rural Areas“ sprechen wird; Navdeep Hanjra, Royal Commission for AlUla, Vice President Planning and Development, AlUla, Saudi-Arabien, die zu dem Ort mit den Facetten einer großen Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft in der Provinz Medina im nordwestlichen Saudi-Arabien über die „AlUla Transformation: A Vision for Regeneration and Community-Centric Development“ informieren wird; Madina Junussova und Chynarkan Saparova von der University of Central Asia, Graduate School of Development in Almaty, Kasachstan, mit „Key Lessons from Building

Urban Resilience in Central Asian Mountain Towns“; Piotr Lorens, Stadtarchitekt von Danzig in Polen und Head of Department of Advanced Urbanism an der Gdańsk University of Technology, mit dem Thema „Tangible, Intangible, Imagined – Dealing with Heritage in Contemporary Planning Processes“; dabei werden auch Dana Mawlood, Erbil, Irak, Director of Environmental Studies, University of Kurdistan Hewlêr sowie CEO Vision Education und Thomas Madreiter, Planungsdirektor der Stadt Wien, sein. Zudem hat Peter Hanke, Bundesminister für Innovation, Mobilität und Infrastruktur der Republik Österreich, sein Kommen angekündigt. Ein Vortrag und ein Arbeitstreffen unter seiner Leitung mit den Pionierstädten der Mission Klimaneutrale Stadt sind vorgesehen, teilt Real-Corp-Organisator Manfred Schrenk mit. Insgesamt 47 österreichische Städte unterschiedlicher Größe wirken bei dieser Initiative mit, um Lösungen für die Energie-

und Mobilitätswende sowie die Kreislaufwirtschaft zu finden.

Im englischsprachigen Grußwort zur Real Corp 2026 schreibt Peter Hanke: „The conference provides an important platform for international exchange and brings the discussion to Vienna’s Otto-Wagner-Areal – a place that exemplifies transformation, innovation, a vibrant architectural culture, and the close connection between research, technology, and urban planning.“

Wenn Ende März genau diese enge Verbindung zwischen Forschung, Technologie und Stadtplanung auf dem Otto-Wagner Areal stattfindet, lohnt es sich, zuvor einen Blick auf die Besonderheiten des Konferenzortes zu werfen. Namensgeber ist der Architekt und Stadtplaner Otto Wagner (1841 – 1918), dessen Bauten sich im durch Jugendstil und Moderne geprägten Wien bis heute noch wiederfinden – zwar vornehmlich in der inneren Stadt, aber auch am Stadtrand im 19. Bezirk Penzing mit der berühmten Kirche Zum Heiligen Leopold, deren mit vergoldeten Kupferplatten gedeckte Kuppel von weitem sichtbar ist. Weniger bekannt ist hingegen, dass die Kirche Bestandteil eines weitläufigen Spitalskomplexes war, der zwischen 1902 und 1907 mit umfangreichen Grünflächen errichtet wurde. Die Kirche bildete den höchsten Punkt und damit den Abschluss der unterhalb liegenden Pavillons der damaligen „Nieder-Österreichischen Landes-Heil- und Pflegeanstalt für Geistesranke in Wien“.

Mehr als ein Jahrhundert später zieht nun in dem denkmalgeschützten einzigartigen Jugendstilensemble nach und nach neues Leben ein. 2023 begannen die Sanierungs- und Adaptierungsarbeiten, um schrittweise ein Areal für Bildung, Kultur, Wissenschaft, Technologie und Forschung zu entwickeln, das für die Öffentlichkeit zugänglich und mit den Grünflächen gleichzeitig auch ein fußgängerfreundliches stadtnahes Erholungsgebiet ist.

So stark wie sich die Real Corp 2026 Themen wie Erhaltung von Bestandsarchitektur, Wertschätzung des kulturellen und

baulichen Erbes, Stadt- und Raumplanung mit Grün- und Freiflächen, aber eben auch Transformation und Zukunftsperspektiven widmet, hätte die Wahl dieses besonderen Veranstaltungsortes wohl nicht spannender ausfallen können.

Sicherlich gibt es Unterschiede gegenüber der eingehegten Atmosphäre in Hotels, Tagungszentren oder Universitäten,



Foto: privat

*Manfred Schrenk, Raumplaner und Obmann der CORP – Competence Center of Urban and Regional Planning, Verein zur Förderung und Erforschung der Stadtplanung und Regionalentwicklung in der Informationsgesellschaft*

und dem einen oder anderen mag auf dem Revitalisierungsareal manches fehlen, doch lernt man dafür direkt am Ort denkmalgeschützten und einmaligen baulichen Bestand und dessen, so widersprüchlich es klingen mag, gleichzeitige Erhaltung und Transformation kennen.

Aber auch für das Thema Mobilität lassen sich neue Erfahrungen sammeln. Denn von der Wiener Innenstadt, in der wohl die meisten auswärtigen Gäste übernachten dürften, bedarf es im öffentlichen Personennahverkehr - abgesehen von Taxis – entweder einer etwas längeren Busfahrt oder zunächst einer Fahrt mit der U-Bahn oder der Straßenbahn in einen Außenbezirk, von wo aus die Baumgartner Höhe, auf der sich das OWA befindet, nur per Bus erreicht werden kann.

Doch damit dürften sich – der Begriff Real-labor lässt grüßen – Erfahrungen und Einsichten sammeln lassen, die exakt mit den Themen der diesjährigen Real Corp korrespondieren. Zu diesen und auch zur Bedeutung des internationalen Austausches heißt es im Grußwort des Bürgermeisters und Landeshauptmanns von Wien Michael Ludwig: „Es freut mich, dass so wichtige Themen wie Stadtplanung und regionale Entwicklung auf der Agenda einer so hochkarätigen Konferenz stehen. Der internationale Austausch ist das beste Mittel zur Bewältigung globaler Herausforderungen, die uns alle gleichermaßen betreffen. Das betrifft insbesondere die Auswirkungen revolutionärer moderner Technologien und der KI im Speziellen. Die zentrale Forschungsfrage der Real Corp 2026 lautet nicht umsonst, ob diese Neuerungen wirklich alles verändern und damit auch moderne Metropolen wie Wien. (...) Zusätzlich wird es darauf ankommen, noch mehr als bisher auf internationalen Austausch zu setzen. Gerade in Zeiten von nationalen Alleingängen und Protektionismus kommt es darauf an, weitere multinationale Foren für Kommunikation und Kooperation offenzuhalten. Denn Wissenschaft und Innovation werden erst von der Begegnung auf Augenhöhe und vom Voneinander lernen so richtig belebt. Deshalb bin sehr froh, dass sich mit Real Corp 2026 eine große internationale Konferenz intensiv damit auseinandersetzt, die Ausprägungen und Auswirkungen dieser fundamentalen Transformationen kritisch zu beleuchten. Gerade jetzt – wo sich der Wandel bereits konkret abzeichnet – ist es wichtig und notwendig, Vorstellungen zu entwickeln, wohin und wie weit wir als Gesellschaften gehen wollen. Wir dürfen nicht zu Getriebenen dieses Innovationsprozesses werden, sondern müssen diesen mit sozialem Augenmaß und klaren Zielsetzungen selbst gestalten. Genau was das betrifft, leistet Real Corp 2026 einen unschätzbaren Beitrag.“ | **Andreas Schiller**

*Sämtliche Details zum Programm lassen sich laufend aktualisiert unter [www.corp.at](http://www.corp.at) finden. Dort besteht auch die Möglichkeit zur Anmeldung.*

# ENERGIEGEMEINSCHAFTEN – VIELERORTS EIN ERFOLGSMODELL



Foto: Ingo Bartschek – stock.adobe.com

*Wer mehr erneuerbare Energie produziert als er selbst braucht, kann mit Nachbarn eine Energiegemeinschaft gründen.*

**Energiegemeinschaften können private Haushalte unabhängiger von großen Energieversorgern machen und tragen zu einer Dezentralisierung der Stromversorgung bei. Sie sind zudem eine der Voraussetzungen, dass die Energiewende gelingt und Akzeptanz bei der Bevölkerung findet.**

Das Ziel klingt gut, der Weg dorthin ist jedoch manchmal eher holprig. Zwar wussten die nationalen Regierungen der EU-Staaten seit 2018, dass sie bis spätestens 2021 entsprechende rechtliche Regelungen für Energiegemeinschaften schaffen müssen, doch während es bei-

spielsweise in Frankreich, Griechenland, Italien, Österreich, Polen, Portugal und Spanien längst geregelt ist, hinkt Deutschland hinterher. Immerhin ist ab Juni dieses Jahres das Energy Sharing rechtlich möglich, allerdings fehlen – anders als in anderen europäischen Ländern – entsprechende finanzielle Anreize wie verringerte Netzgebühren.

Deutschland gilt häufig als Vorreiter in der Klimaschutzpolitik, doch im letzten Climate Change Performance Index liegt Deutschland auf Rang 22 bestenfalls im Mittelfeld und sogar noch unter dem EU-Durchschnitt. Was immer man von solchen Rankings halten mag und welche

Kriterien dabei eine entscheidende Rolle spielen – Tatsache ist, dass Deutschland in vielerlei Hinsicht nicht zu den „Spitzenreitern“ gehört.

Betrachtet man den Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch in den EU-Staaten, so bewegte sich Ende 2024 Deutschland auch hier mit 22,5 Prozent unter dem EU-Durchschnitt von 25,2 Prozent. Dass die nordischen EU-Mitglieder hier Spitzenplätze einnehmen, verwundert niemanden, aber deutlich über dem Durchschnitt liegen auch Österreich (43 Prozent) und Portugal (36,3 Prozent). Man mag einwenden, dass Portugal ein Land des Südens ist, also über deutlich

mehr Sonne als Deutschland verfügt, doch Österreich hat als mitteleuropäisches Land eher ähnliche klimatische Verhältnisse.

In Österreich gibt es auch über 3.000 Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften. Die Gründung einer solchen Energiegemeinschaft geht vergleichsweise schnell und unkompliziert. Private Stromproduzenten und Stromabnehmer einer Gemeinde

benötigte Energie. Über eine Plattform kann man jederzeit einsehen, wann man welche Art Strom verbraucht hat. Der Preis pro Kilowattstunde ist für die erneuerbare Energie deutlich niedriger und auch die Netzgebühren sind nur halb so hoch. Auf diese Weise entstehen dezentrale kleinere Stromversorgungseinheiten, was durchaus von Vorteil sein kann, wie der jüngste großflächige Blackout in Berlin gezeigt

nannten Smart Meter. Und da sind wir schon bei dem nächsten Problem: Während in Österreich, Italien und Frankreich nahezu alle privaten Haushalte mit einem Smart Meter ausgestattet sind, hat man in Deutschland erst 2025 damit begonnen, die analogen Zähler zu ersetzen mit dem Ziel, bis 2032 eine 90-prozentige Abdeckung zu erreichen.

Ob dieses Ziel erreicht wird, daran gibt es derzeit Zweifel. Denn es fehlen zum einen entsprechende Fachkräfte, aber auch die entsprechende Motivation. Stadtwerke und Stromanbieter generell haben wenig Interesse an einem zügigen Austausch der alten analogen Messpunkte durch ein intelligentes Messsystem, da der Kunde damit mehr Möglichkeiten hat, nicht nur auf Strom aus erneuerbaren Quellen zuzugreifen, sondern auch über dynamische Tarife von den Schwankungen auf dem Strommarkt zu profitieren, die bisherigen Stromanbieter also unter Umständen weniger Einnahmen generieren.

Zwar ist in Deutschland in letzter Zeit viel von Bürokratieabbau die Rede und richtet sich das Lamento häufig auch gegen die EU: Doch in diesem Fall war es Deutschland selbst, denn man wollte eine 150-prozentige Lösung – besonders hohe technische Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf die IT-Sicherheit –, während andere Länder sich mit niedrigeren Anforderungen zufriedengaben, so dass es dort schon mal funktioniert. Und so, wie man in Deutschland Energiegemeinschaften zwar zulässt, aber jeden Anreiz verweigert, dürfte es kaum ein ähnliches Erfolgsmodell wie in anderen Ländern werden. | **Christiane Leuschner**

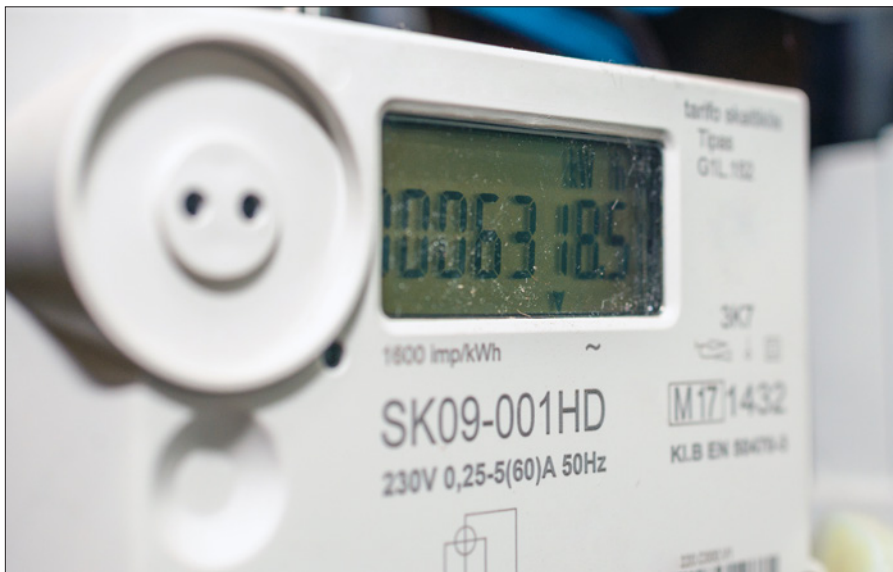


Foto: ARVD73 - stock.adobe.com

Ein Smart Meter ist Voraussetzung für die Etablierung von Energiegemeinschaften.

oder einer kleineren Region bilden eine Genossenschaft und als Stromabnehmer meldet man dem bisherigen Stromlieferanten, dass man dieser Genossenschaft beigetreten ist. Das Ganze funktioniert dann sehr einfach: Gibt es genügend Strom aus erneuerbarer Energie, wird dieser Strom genutzt, bei „Dunkelflaute“ liefert der bisherige Stromlieferant die

hat. Darüber hinaus reduzieren solche Energiegemeinschaften auf lokaler Ebene den Stromtransport über weite Strecken und bleiben die daraus resultierenden Einnahmen in der Region.

Allerdings gibt es eine Voraussetzung für solche Energiegemeinschaften: einen digitalen Stromzähler, den so ge-

## impressum

**Redaktion:** Andreas Schiller (V.i.S.d.P.), Marianne Schulze

**Layout:** Silvia Hogl, [www.diehogl.at](http://www.diehogl.at)

**Erscheinungsweise:** 2-mal jährlich

**Verlag:** Schiller Publishing House  
Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)  
Intzestraße 12, D-60314 Frankfurt am Main

**Geschäftsführer:** Andreas Schiller

**Handelsregister:** Amtsgericht Frankfurt am Main,  
HRB: 136353

**UID:** DE270670378

**T:** +49 69 94 31 86 26

**E:** [office@schillerpublishing.de](mailto:office@schillerpublishing.de)

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder. Der SPH Newsletter darf zu Informationszwecken kostenlos ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden. Bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder im Pressespiegel ist stets

die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Der Nachdruck und besonders jedwede andere gewerbliche Verwendung des SPH Newsletters sind – auch nur in Auszügen – außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts untersagt. Jeglicher Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlages.

# WOHNEN UND ESG – EINE KOMPLEXE BEZIEHUNG

Foto links: Patrizia SE, Foto rechts: zhu difeng – stock.adobe.com



*Dr. Marcus Cieleback ist Chief Urban Economist der Patrizia SE und Professor für Immobilienmanagement am Fachbereich Wirtschaft der FH Westküste in Heide in Schleswig-Holstein in Deutschland.*

ESG muss 2026 neu gedacht werden. Dies bedeutet aber nicht nur, dass wir ESG wieder zu seinem ursprünglichen ganzheitlichen Ansatz zurückführen. Vielmehr muss auch darüber nachgedacht werden, ob für Wohn- und Gewerbeimmobilien der gleiche Ansatz verwendet werden kann.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, da jeder Mensch einen Ort zum Leben braucht. Darüber hinaus beeinflussen und prägen Wohnimmobilien unser Leben. Sie sind sowohl Konsumgut als auch Investitionsgut. All dies verleiht Wohnimmobilien eine besondere Rolle innerhalb des Immobiliensektors. Wirkungszusammenhänge und Einflussfaktoren sind dementsprechend komplexer als bei Gewerbeimmobilien.

Wir müssen akzeptieren, dass wir auf dem Wohnungsmarkt häufig mit einem zunehmenden Konflikt zwischen E und S konfrontiert sind. Dies liegt weniger daran, dass Mietende oder Selbstnutzer den Klimawandel und die daraus resultierende

Notwendigkeit, CO<sub>2</sub>-Emissionen zu begrenzen, ignorieren. Es ist davon auszugehen, dass sie generell eine Zukunft mit weniger klimabezogenen Herausforderungen bevorzugen. Allerdings sehen sich immer mehr Mietende und Selbstnutzer mit einer bindenden Budgetbeschränkung konfrontiert, insbesondere wenn sie zum unteren Ende der Einkommensverteilung gehören. Infolgedessen werden ESG-Aktivitäten, die sich auf die Verbesserung der Energieeffizienz oder die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen konzentrieren, nicht durch die Fähigkeit der Mietenden oder Selbstnutzer unterstützt, diese bezahlen zu können.

Eine Tatsache, die wir bei der Anwendung von Vorschriften berücksichtigen müssen, wenn wir uns um die Herausforderungen auf und im Zusammenhang mit Wohnungsmärkten kümmern. Die Gleichbehandlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien im Rahmen von ESG-Ansätzen verkennt aber diese besonderen Herausforderungen bei Wohnimmobilien. Diese

Herausforderungen ergeben sich aus der Kombination der Investitionsgut- und Konsumgut-Sichtweise bei Wohnimmobilien, da sich die Nachfrage nach Wohnraum als Kapitalanlage negativ auf dessen Funktion als Konsumgut auswirken kann.

Die aktuellen Entwicklungen im ESG-Bereich berücksichtigen diese Besonderheiten des Immobiliensektors nicht ausreichend und vereiteln damit viele Ambitionen, das theoretisch berechnete Potenzial der Sanierung des bestehenden Immobilienbestands auszuschöpfen. Das Verständnis und die Berücksichtigung der dualen Natur von Wohnraum ist der erste Schritt, um diesem Ziel näherzukommen. In einer Zeit, in der Nachhaltigkeit nicht nur ein Schlagwort, sondern eine strategische Notwendigkeit ist, steht der Wohnungsmietmarkt am Beginn eines (operativen) Wandels.

Aber es ist das Verständnis der zugrunde liegenden Dynamik auf Objektebene, basierend auf soliden Daten und Analysen, das wir für einen erfolgreichen Weg in die Zukunft entwickeln müssen. Die Rechte an gebäude- und wohnungsbezogenen Daten zum Ressourcenverbrauch werden ein zentrales Element im Wohnungssektor sein, um dies zu erreichen. Wir benötigen einen nutzerorientierten ESG-Ansatz für den (Miet-)Wohnungsmarkt, um das Effizienzpotenzial des bestehenden Wohnimmobilienbestands erfolgreich auszuschöpfen. Wir müssen jedoch bedenken, dass dieser Weg von allen Beteiligten große Anstrengungen erfordert und insbesondere in Bezug auf Datenschutzfragen Kompromisse notwendig sein werden. In Kombination mit den Fortschritten in der Smart-Building-Technologie und der Datenanalyse kann dieser Weg aber das langfristige Potenzial zur Dekarbonisierung des Mietwohnungsbestands erschließen.