



## **Ergebnisniederschrift**

Sitzung des Ausschusses Immobilienwirtschaft der IHK für München und Oberbayern, am Montag, 15.04.2024, 16:00 – 18:30 Uhr, Hybridsitzung, Handelskammersaal, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München

## **Tagesordnung**

	<b>Seite</b>
<b>TOP 1 Begrüßung</b> Andreas Eisele, Vorsitzender	<b>2</b>
<b>TOP 2 Aktuelles aus der IHK sowie Verleihung IHK-Ehrenzeichen</b> Martin Drognitz, IHK für München und Oberbayern	<b>2</b>
<b>TOP 3 Impulsvorträge:</b> 1. Kosten der Nachhaltigkeit im Wohnungsbestand! Studienergebnisse für Berlin Thomas Voßkamp, bulwiengesa AG 2. Wohngebäudesanierung – Einblick aus der Praxis Mario Mühlbauer, Dr. Hanns Maier GmbH & Co. Beteiligungs-KG 3. Herausforderungen bei Sanierungen von Nicht Wohngebäuden am Beispiel „Herzog Max“ Dr. Kilian Burkholz, Accumulata GmbH	<b>4</b>
<b>TOP 4 ESG-Anforderungen an das Immobilienkreditgeschäft: Ein Praxisbericht</b> Stefan Heckerodt DZ HYP AG	<b>5</b>
<b>TOP 5 Workshop: Welche politischen Rahmenbedingungen braucht es für eine wirtschaftliche Sanierung des Bestands?</b>	<b>5</b>
<b>TOP 6 Verschiedenes</b> Andreas Eisele, Vorsitzender	<b>6</b>

Beginn der Sitzung: 16:07 Uhr

Ende der Sitzung: 18:37 Uhr

Anlagen:

- Gesamtpräsentation IHK
- Ergebnisse der Halbzeitevaluierung

## **TOP 1 Begrüßung**

Andreas Eisele, Vorsitzender des IHK-Ausschusses Immobilienwirtschaft, begrüßt alle anwesenden Mitglieder und Gäste (virtuell und persönlich) und stellt die Tagesordnung vor. Herr Eisele gibt einen kurzen Einblick in die Exkursion des Ausschusses am 17.10. 2023 nach Berlin. Neben dem Besuch der DIHK (Austausch mit Dr. Ilja Nothnagel, Mitglied der Hauptgeschäftsführung und Erik Pfeiffer, Referatsleiter Betrieblicher Klimaschutz, tauschten sich die Teilnehmer mit den Mitgliedern des Bundestagsausschusses „Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen“ im Paul-Löbe-Haus zu aktuellen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft aus. Gespräche führten sie mit:

- Christina-Johanne Schröder, Bündnis 90 / die Grünen
- Daniel Föst / FDP
- Claudia Tausend / SPD
- und Michael Kießling, CSU/CDU.

Sowohl für die Unternehmensvertreter als auch die Abgeordneten war es wichtig und sehr zielführend, die aktuell herausfordernde Lage der Branche aus erster Hand schildern zu können und gleichzeitig noch intensivere Einblicke aus dem Bundestag zu erhalten, wie der 14-Punkte-Plan des Wohnungsbaugipfels schnell in die Umsetzung gebracht werden kann. Die Themen werden weiter kritisch begleitet und die Umsetzung des 14-Punkte-Plans beobachtet. Weitere Anfragen der Ausschussmitglieder im Nachgang zum Austausch blieben bisher von den Bundestagsabgeordneten unbeantwortet.

## **TOP 2 Aktuelles aus der IHK sowie Verleihung IHK-Ehrenzeichen**

### **1. BIHK-Konjunkturumfrage**

Herr Martin Drognitz gibt einen Einblick in die BIHK-Konjunkturumfrage. Die Geschäftslage verschlechtert sich weiterhin. Unzufriedenheit lässt sich in den drei „S“ zusammenfassen:

1. Schwacher Export: Die fehlende Dynamik der Weltwirtschaft angesichts bremsender Wirkung der Geldpolitik in der westlichen Welt, Wachstumsschwäche in China und geopolitische Spannungen sorgen für Ernüchterung.
2. Schwacher Konsum: Hohe Verbraucherpreise sorgen weiterhin für Zurückhaltung beim privaten Konsum.
3. Strukturelle Standortnachteile wie der demografisch bedingte Personalmangel, weiterhin nicht wettbewerbsfähige Energiekosten und ausufernde Bürokratie sorgen für Unzufriedenheit.

Die Wirtschaftspolitik wird erstmals als dominierendes Risiko gesehen. Das Baugewerbe sieht nach wie vor ein hohes Risiko bei den Energie- und Rohstoffpreisen und der Finanzierung.

## **2. Bundestagswahl 2025**

Herr Martin Drognitz gibt einen Überblick über die strategische Planung zur Bundestagswahl 2025. Die IHK orientiert sich am Zeitplan der Parteien. Ziel ist es, die Themen/Punkte in die Wahlprogramme bzw. den Koalitionsvertrag zu bekommen. Dafür möchte die IHK bereits im Herbst 2024 sprechfähig sein.

## **3. Vorstellung der Ergebnisse der IHK-Halbzeitevaluierung**

Frau Elisabeth Zehetmaier gibt einen Überblick über die Ergebnisse der im November stattgefundenen Halbzeitevaluierung. 78 % der Ausschussmitglieder haben an der Umfrage teilgenommen. Aus der Umfrage ergibt sich, dass sich die Teilnehmer v. a. mehr Interaktivität in den Sitzungen sowie Betriebsbesichtigungen wünschen.

## **4. Verleihung des IHK-Ehrenzeichen**

Herr Martin Drognitz verleiht das IHK-Ehrenzeichen für das über zehnjährige ehrenamtliche Engagement an zwei Mitglieder:

- Andreas Eisele, Eisele Real Estate GmbH
- Dr. Marcus Lingel, MERKUR PRIVATBANK KGaA

An den offiziellen Terminen zur Ehrung im Frühjahr 2024 haben bereits folgende Mitglieder das Ehrenabzeichen erhalten:

- Sven Keussen; Rohrer-Immobilien GmbH Treuhandgesellschaft für Immobilienberatung und -vermittlung
- Thomas Voßkamp; bulwiengesa AG
- Werner Mooseder; Mooseder Wohnbau- und Projektentwicklungs GmbH
- Sven Radtke; Radtke Essler Immobilien GmbH
- Jens Christian Laub; Nymphenburger Beteiligungs AG
- Martin Schäfer, Rudolf Schäfer KG
- Hermann Bacher, Bacher ImmoService GmbH

## TOP 3      Impulsvorträge

Es werden drei Impulsvorträge zum Thema „Sanieren im Bestand“ gehalten.

### **1. Kosten der Nachhaltigkeit im Wohnungsbestand! Studienergebnisse für Berlin**

Herr Thomas Voßkamp (bulwiengesa AG) stellt die Ergebnisse der Studie „Berliner Wohnungsbestand: Wie teuer wird der Weg zur Nachhaltigkeit?“ vor. Für die zweiteilige Studie wurde eine Bestandsaufnahme vorgenommen und Sanierungs- und Investitionsbedarfe ermittelt. Darüber wurden für zwei Beispiel-Mehrfamilienhäuser die Kosten und Einsparpotenziale für energetische Modernisierungsmaßnahmen berechnet. Der Wohngebäudebestand in Berlin wurde in der Studie entsprechend den Endenergieverbräuchen der Baualtersklassen nach Prioritäten für die Modernisierung eingeteilt, wobei ältere Gebäude bis 1918 und 1919 bis 1948 die höchste Priorität haben. Der Investitionsbedarf bis 2045 für die Sanierung des Berliner Wohnungsbestandes wird auf etwa 41 Milliarden Euro geschätzt. Die Studie identifiziert klare Handlungsfelder, um die Sanierungsziele zu erreichen. Ein kooperatives Handeln verschiedener Akteure, darunter politische Entscheidungsträger, Planer, Förderbanken, Mieterinteressenverbände und der Industrie, ist entscheidend.

### **2. Wohngebäudesanierung – Einblick aus der Praxis**

Herr Mario Mühlbauer (Dr. Hanns Maier GmbH & Co. Beteiligungs-KG) gibt einen Einblick in die Praxis in Bezug auf die Wohngebäudesanierung. Herr Mühlbauer stellt fest, dass die externen Herausforderungen, wie beispielsweise die gestiegenen Baukosten, Verschärfung der Mietgesetzgebung, CO<sub>2</sub>-Bepreisung und gestiegene energetische Anforderungen, zugenommen haben. So folgert Herr Mühlbauer, dass die Bestandssanierung oft an der Wirtschaftlichkeit scheitert. Die Klimaneutralität lässt sich nicht finanzieren sofern weiterhin bezahlbares Wohnen möglich sein soll. Die mietrechtliche und energetische Regulatorik muss verringert werden, damit sich die energetische Sanierung rentiert.

### **3. Herausforderungen bei Sanierungen von Nicht-Wohngebäuden am Beispiel „Herzog Max“**

Herr Dr. Kilian Burkholz (Accumulata GmbH) stellt die Herausforderungen bei der Sanierung der Gewerbeimmobilie „Herzog Max“ (ehemals Karstadt Sport) in der Münchner Fußgängerzone vor. Die Immobilie steht unter Denkmalschutz und verfügt über eine großzügige Einzelhandelsfläche. Die Gebäudetechnik ist veraltet. In der

aktuellen Struktur ist eine Nachnutzung nicht möglich. Das Sanierungskonzept besteht darin, eine flexible, zeitgemäße und drittverwendungsfähige Mixed-Use Immobilie mit nutzeroptimierter Ausgestaltung zu entwickeln. Bei der energetischen Sanierung des Gebäudes bot die Denkmalschutzvorgabe einige Herausforderungen, die z. B. eine Installation einer PV-Anlage nicht ermöglichen. Dennoch kann das Gebäude die hohen energetischen Anforderungen erfüllen. Das Projekt soll bis Ende 2024 bezugsfertig sein. Das Gebäude soll hauptsächlich als Büro genutzt werden.

#### **TOP 4      ESG-Anforderungen an das Immobilienkreditgeschäft: Ein Praxis-Bericht**

Herr Stefan Heckerodt (DZ HYP Hamburg) gibt einen Einblick über die ESG-Anforderungen im Immobilienkreditgeschäft. Die ESG-Anforderungen betreffen größtenteils den Gebäudesektor, dieser ist der größte Einzelenergieverbraucher in der EU und bietet daher ein enormes Potenzial für Energieeffizienzsteigerungen. Alle Immobilienobjektarten sind von zukünftiger europäischer und deutscher Energieeffizienz-Regulatorik betroffen. Herr Heckerodt stellt anhand einer Ferienhausanlage vor, nach welchen Kriterien die DZ HYP eine Kreditfinanzierung bei Sanierungen von Bestandsimmobilien berechnet. Herr Heckerodt stellt zudem in Aussicht, dass zukünftig der Übergang zur Kreislaufwirtschaft eine weitere Herausforderung darstellen wird.

#### **TOP 5      Workshop: Welche politischen Rahmenbedingungen braucht es für eine wirtschaftliche Sanierung des Bestands?**

Letztes Jahr hat der Ausschuss das Positionspapier „Schaffung von Wohnraum“ erstellt. Hierbei lag der Schwerpunkt vor allem auf dem Neubau. Das Thema Bestandssanierung steht derzeit bei vielen Mitgliedern ebenfalls im Fokus, deshalb sollen mit dem Workshop Forderungen und Beispiele gesammelt werden, die in ein Impulspapier einfließen sollen. Frau Hilpert stellt den Ablauf des Workshops vor und moderiert diesen. Die Ergebnisse sind der Gesamtpräsentation zu entnehmen.



München und  
Oberbayern

## TOP 6      Verschiedenes

Herr Eisele erinnert an die Einladung zum neuen Format „IHK-Immobilienausschuss Zu Gast bei: Stadtwerke München GmbH und LHI Gruppe“ am 15.05.2024. Der Anmeldeschluss ist der 29.04.2024. Herr Eisele kündigt die geplante Brüssel-Exkursion zum Thema „Realitycheck EU- Taxonomie in der Immobilienwirtschaft“ für den 18. 11. 2024 an. Ein Save-the-Date-Termin wird zeitnah nach der Sitzung versendet.

Der nächste Termin des Immobilienausschuss ist für den 01.10.2024 vorgesehen. Zur Sitzung werden die wohnungspolitischen Sprecher der aktuellen Bundes- und Landesregierung eingeladen.

Herr Eisele bedankt sich bei den Mitgliedern für die Teilnahme.

Im Anschluss der Sitzung findet ein gemeinsames „Get-together“ statt.

Annette Hilpert  
(Protokollführerin)

22. April 2024

Andreas Eisele  
(Vorsitzender)