

Wie verändert «grüne» Politik die Bauentwicklung bis 2025? Neubau- und Sanierungsprognose unter neuen Vorzeichen

Martin Langen
B+L Marktdaten GmbH
Bonn, Deutschland



Wie verändert «grüne» Politik die Bauentwicklung bis 2025? Neubau- und Sanierungsprognose unter neuen Vorzeichen

«Grüne» Politik und die Auswirkungen auf die Art des Bauens ist ja grundsätzlich keine neue Sache. Wir werden in den nächsten Jahren allerdings eine Verstärkung dieser Entwicklung erleben. Die Auswirkungen dieser Verstärkungen darzustellen ist das Ziel dieses Vortrags. Sowohl der Wohnbau als auch der Nichtwohnbau wird im Neubau betroffen sein hier wird der Holzbau am stark von dieser Entwicklung profitieren. Die größten Investitionen werden jedoch in die Sanierung und Renovierung fließen, davon wird der Holzbau aber nur unterdurchschnittlich profitieren.

1. ESG-Richtlinien

Die ESG-Richtlinien werden in mehrfacher Hinsicht das Bauen betreffen. Zum einen werden Immobilienfonds ihre Portfolios überdenken und neu strukturieren. Ziel wird sein, möglichst viele neue Gebäude bzw. energetisch sanierte Gebäude im Portfolio zu halten, um ein gutes Rating zu bekommen. Unter diesen Voraussetzungen dürfen – und möchten – nämlich insbesondere institutionelle Investoren weiterhin in die Fonds investieren. An dieser Stelle wird es eine große Umschichtung der Immobilienportfolios in den nächsten Jahren geben. Dies wird auch der Grund sein, warum neue Bürogebäude gebaut und von Investoren gekauft werden und auch Mieter finden werden, obwohl die Nachfrage nach Büroflächen tendenziell stagniert bis rückläufig sein wird. Die Energieeffizienz eines Gebäudes wird einer der besten Garantien für eine Vermietbarkeit und Preis-/Wertstabilität des Gebäudes sein. Darunter leiden werden vor allen Dingen unrenovierte, alte Gebäude. Diese Entwicklung wird sowohl den Neubautrend befördern, als auch die Sanierung von alten Gebäuden in guten Lagen. Die Büroimmobilien sind dabei nur als Beispiel zu sehen. Die Richtlinien werden im Prinzip jedes größere Unternehmen anhalten, in energieeffizienten Gebäuden zu arbeiten, da ein ESG-Rating die gesamte Bilanz eines Unternehmens berücksichtigt, also den Energieverbrauch der Produktion, der Logistik aber eben auch der Verwaltungsgebäude. Somit werden viele, insbesondere börsennotierte Unternehmen darauf achten, ihre Bürokapazitäten in neue bzw. energetisch sanierte Gebäude umzulagern. Da dieser Trend in der gesamten EU inklusive Schweiz von Bedeutung sein wird, kommt dieser Richtlinie in Bezug auf die energetische Sanierung und den Neubau eine besondere Bedeutung zu.

2. Öffentlicher Bau als Vorreiter

Der öffentliche Bau war schon in der Vergangenheit ein Vorreiter für Holzbau-Leuchtturmprojekte. Dies wird sich in den nächsten Jahren noch weiter verstärken. Die aktuellen Preissteigerungen werden lediglich zu Verzögerungen führen. Nur in Ausnahmefällen werden Gebäude nicht in Holzbau gefertigt, weil die Preise gestiegen sind, sondern die Budgets werden den neuen Preisniveaus voraussichtlich mittelfristig angepasst. Im Vortrag werden die Auswirkungen auf die verschiedenen Gebäudetypen dargestellt und quantifiziert. Auch an dieser Stelle ist der Trend zu grüner Politik in fast allen europäischen Ländern gleichzeitig zu erkennen. Die Nachfrage nach derartigen Lösungen aus dem öffentlichen Bau wird in vielen Ländern parallel weiterhin zu beobachten sein und die Entwicklung positiv beeinflussen.

3. Daten, Daten, Daten

Wir immer werden wir aufgezeigten Entwicklungen in Prognosen mit m² fertiggestellten Flächen bzw. zu erwartenden Wohneinheiten darstellen. Die Entwicklung der Renovierentwicklung werden in EUR dargestellt.