

## 9. „Ideenpreis Immobilien für eine alternde Gesellschaft“

### Platz 1: Wie eine Erbschaftsteuerreform das Klima retten kann

Autor: Florian Wenner

Während der Pandemie-Politik der letzten zwei Jahre hieß es häufig, man würde die Kinder bei Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie vergessen. Tatsächlich standen ältere Menschen in den letzten beiden Jahren so stark im Fokus, wie selten zuvor. Viele Maßnahmen wurden in erster Linie damit begründet, dass wir den älteren Teil unserer Gesellschaft schützen müssen. Natürlich rückte während der Pandemie das Thema „Gesundheit“ in den Vordergrund, aber ebenso das Thema „Alter“. Auch nach dem Ende der Pandemie ist damit zu rechnen, dass die Gruppe der Über-65-Jährigen weiter im Fokus stehen wird. Der schlichte Grund ist, dass Senioren bald mehr als ein Drittel unserer Gesamtbevölkerung ausmachen werden. Bei der vermutlich größten globalen Herausforderung der nächsten Jahrzehnte, dem Klimawandel, spielen ältere Menschen hingegen nur selten eine Rolle. Das Bild der Klimaaktivisten ist vorwiegend von jungen Menschen geprägt. Eben von der Generation, die noch am meisten Zukunft vor sich hat und die dem als ausbeuterisch an Mensch und Umwelt wahrgenommenem Verhalten der letzten beiden Jahrhunderte kritisch gegenübersteht. Am oberen Ende der Alterspyramide steht hingegen eine Wohlstandsgeneration saturierter Senioren, die im Gegensatz zu ihrer Elterngeneration weder Krieg noch andere länger anhaltende Fundamentalkrisen überstehen musste. Völlig logisch, dass es diesen beiden Generationen zuweilen schwerfällt, Verständnis füreinander zu entwickeln.

Ein Schlüssel zur Transformation hin zu einem klimafreundlichen Wirtschaftssystem besteht darin, generationenübergreifende Lösungen zu finden. Man kann sogar noch einen Schritt weitergehen und sagen, dass ohne die Generation 65+ kein hinreichender Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Eine Generation, die im Durchschnitt sehr wohlhabend, aktiv und langlebig ist sowie darüber hinaus rund 40 % der selbstgenutzten Wohnimmobilien in Deutschland besitzt.<sup>1</sup> Gleichzeitig ist bekannt, dass der Gebäudesektor für fast ein Drittel unserer gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland verantwortlich ist. Unzweifelhaft ist hier einer der größten Hebel zur Bekämpfung des Klimawandels zu sehen. Die gute Nachricht ist: Die heutige Seniorengeneration, darunter insbesondere diejenigen Menschen, die über

---

<sup>1</sup> IW Köln (2021): Wohneigentumspolitik in Europa  
([https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Gutachten/PDF/2021/Gutachten-Wohneigentum-inEuropa.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2021/Gutachten-Wohneigentum-inEuropa.pdf))

Wohneigentum verfügen, besitzt die finanziellen Mittel in Klimaschutzmaßnahmen zu investieren. Die Frage ist daher: Warum sollte sie dies tun?

Hierzu zunächst ein kleiner Exkurs zu den Wohnungsmarktpolitischen Diskussionen der letzten Jahre: Das Thema bezahlbarer Wohnraum und Schaffung von Wohnungen für Familien steht bei vielen Parteien weit oben auf der politischen Agenda. Gleichzeitig ist die von uns pro Kopf beanspruchte Wohnfläche kontinuierlich gestiegen. Eine Ursache: „Fehlbelegung“ von Wohnraum. Auch wenn der Begriff nach gelebtem Sozialismus klingt, ist damit in erster Linie die Problematik gemeint, dass viele ältere Menschen nach dem Auszug der Kinder weiterhin in für ihre Bedürfnisse viel zu großen Wohnungen und Häusern leben. Gleichzeitig haben die letzten Jahre gezeigt, dass durch Initiativen wie „Jung kauft Alt“ oder andere Wohnungstauschprogramme keine großen Entspannungseffekte auf den Wohnungsmärkten erreicht werden konnten. Es deutet wenig daraufhin, dass sich dies künftig ändern wird. Was sollten (ältere) Immobilieneigentümer also tun? Investieren! Und zwar im großen Stil in den eigenen Gebäudebestand. Gerade bei der Generation 65+ sind die Investitionsanreize in der Regel gering, da sich die eigene Lebenszeit dem Ende zuneigt und sich entsprechend viele Langfristinvestitionen nicht mehr rentieren können. Um diesem Dilemma entgegenzuwirken, wird im Folgenden eine drastische Lösung vorgeschlagen. Im Vordergrund steht dabei kein Zwang, sondern vielmehr ein radikaler Sanierungsanreiz. Und zwar nicht, im Sinne von „dämmen, dämmen, dämmen“, sondern vollkommen technologieoffen, aber mit einem klaren Ziel: Klimaneutralität im Gebäudebestand zu erreichen.

Da in Deutschland das Steuersparen bekanntermaßen Volkshobby-Status besitzt, soll der Investitionsanreiz über die Vermeidung einer hundertprozentigen *Immobilien-Erbchaftsteuer* erfolgen. Die Idee der *Immobilien-Erbchaftsteuer* sieht folgendermaßen aus:

- Es wird eine gesonderte Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer auf Wohnimmobilienvermögen in Höhe von 100 % erhoben.
- Es gibt keine Freibeträge (Sonderregelungen gelten lediglich für Ehepartner).
- Es ist möglich von der *Immobilien-Erbchaftsteuer* vollständig befreit zu werden, wenn es sich bei der zu vererbenden Immobilie um ein CO<sub>2</sub>-neutrales Gebäude handelt.
- Es wird ein Übergangszeitraum von fünf Jahren festgelegt, bis zu dem die Immobilien klimaneutral sein müssen, um von der *Immobilien-Erbchaftsteuer* befreit zu werden. Auf diese Weise soll dem derzeitigem Handwerkermangel und der Ressourcenknappheit Rechnung getragen werden. Tritt der Erbfall innerhalb der Übergangsfrist von fünf Jahren ein und die zu vererbenden Immobilien sind noch nicht klimaneutral, geht die Frist auf die Erben über. Im Falle eines Neuerwerbs einer nicht-klimaneutralen Immobilie innerhalb der kommenden fünf Jahre oder danach gelten verkürzte Fristen von ein bis zwei Jahren zur Umwandlung in eine klimaneutrale Immobilie.

- Ausnahmen sind lediglich bei denkmalgeschützten Gebäuden denkbar, bei denen gewisse energetischen Sanierungsmaßnahmen nicht umgesetzt werden dürfen.
- Die Einnahmen aus der *Immobilien-Erbchaftsteuer* sind zweckgebunden und ausschließlich für Investitionen in den Klimaschutz vorgesehen.
- Immobilieneigentümer ohne ausreichend finanzielle Mittel werden - auch bei fortgeschrittenem Alter - vereinfachte Möglichkeiten zur Kreditaufnahme zur Sanierung des Gebäudes erhalten. Die Tilgung des Kredits kann unter gewissen Umständen auch erst durch die Erben erfolgen.
- Das Vererben eines Unternehmens (z. B. einer GmbH), in denen eine oder mehrere Wohnimmobilien gehalten werden, befreit nicht von der *Immobilien-Erbchaftsteuer*.

## Welches Ziel wird verfolgt?

Die Idee einer Erbschaftsteuer von 100 % ist nicht neu und hat gerade unter eher links-orientierten Sozialwissenschaftlern, denen die zunehmende soziale Ungleichheit aufgrund von Erbschaften ein Dorn im Auge ist, viele Anhänger. Dieser Vorschlag zielt allerdings ausschließlich auf das Immobilienvermögen ab. Ziel ist es nicht, Immobilieneigentümer zu enteignen oder die Weitergabe von eigenen Immobilien an die nächste Generation zu verhindern, sondern echte Anreize dafür zu schaffen, mit hoher Geschwindigkeit einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen.

## Was ist ein klimaneutrales Gebäude?

Es gibt eine Vielzahl an Studien, die sich bereits mit diesem Thema auseinandergesetzt haben. Die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) liefert neben einer sinnvollen Definition zugleich auch einen Leitfaden für den Weg zum klimaneutralen Gebäude.<sup>2</sup>

## Welche weiteren Effekte sind zu erwarten?

Eine *Immobilien-Erbchaftsteuer* würde in einigen Fällen zu einer Vermögens-Reallokation führen. Manche Immobilieneigentümer könnten aus Furcht vor der Steuer ihr Vermögen in andere Anlagen umsichten. Im Umkehrschluss würde das zu vielen Verkäufen von Immobilien führen, was wiederum eine Angebotsausweitung zur Folge hätte und mehr jungen Familien einen Immobilienerwerb ermöglichen (Stichwort „Fehlbelegung“) und/ oder zu einem gewissen Nachgeben der Preise führen könnte. Beides wären positive Nebeneffekte im Sinne einer bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnraum.

Besonders wohlhabende Haushalte können sich eher eine energetische Sanierung leisten als solche mit geringerem Haushaltsbudget. Diese vermeintliche „Ungerechtigkeit“ ist

---

<sup>2</sup> DGNB (2020): Ihr Leitfaden zum klimaneutralen Gebäude  
([https://www.dgnb.de/de/verein/publikationen/bestellung/downloads/DGNB\\_Leitfaden\\_Ihr\\_Weg\\_zum\\_klimaneutralen\\_Gebaeude.pdf](https://www.dgnb.de/de/verein/publikationen/bestellung/downloads/DGNB_Leitfaden_Ihr_Weg_zum_klimaneutralen_Gebaeude.pdf))

durchaus beabsichtigt, da das übergeordnete Ziel dieser Steuer nicht soziale Umverteilung, sondern ein CO<sub>2</sub>-neutraler Gebäudebestand ist.

Im Fokus der Idee steht die Generation zwischen 60 und 70 Jahren, die in der Regel noch 20 bis 30 Jahre Lebenszeit vor sich haben. Für hochbetagte Immobilieneigentümer können sich Herausforderungen ergeben, Sanierungen durchzuführen oder in Auftrag zu geben. In diesen Fällen könnten die Erben die Initiative zur Sanierung ergreifen, da sie aufgrund der *Immobilien-Erbchaftsteuer* ein hohes Eigeninteresse an einer Sanierung haben.

Ebenso stehen jüngere Immobilieneigentümer vor größeren Herausforderungen, wenn noch hohe Restschulden für den Kredit zu bezahlen sind und keine Rücklagen für weitere Investitionen vorhanden sind. Auch hier sollten staatlich geförderte Kreditaufnahmemöglichkeiten geschaffen werden.

Mit gewissen Schwierigkeiten auf dem Weg zur Klimaneutralität ist bei Eigentumswohnungen zu rechnen, da hier Entscheidungen von der Eigentümergemeinschaft (nach WEG) getroffen werden müssen. Hier sind gesetzliche Regelungen denkbar, die vor dem Hintergrund der übergeordneten Klimaziele weniger Spielraum für eine Ablehnung energetischer Sanierungsmaßnahmen bieten.

## Fazit

Eine 100 % *Immobilien-Erbchaftsteuer* ist ein vergleichsweise starker regulatorischer Eingriff. Sicher ist aber, dass Deutschland ohne radikale Lösungen kaum seine Klimaziele erreichen wird. Der Gebäudesektor mit seinen hohen CO<sub>2</sub>-Emissionen ist dabei bestens geeignet einen spürbaren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Darüber hinaus geht es - wenn auch nicht vorrangig - um Generationengerechtigkeit. Den Wohlstand, den die aktuelle Generation der Immobilieneigentümer - auch unter Inkaufnahme von hohen Umweltkosten - erwirtschaftet hat, soll nur unter der Prämisse eines Beitrags zum Klimaschutz an die Nachfolgeneration weitergegeben werden können.

Wie zu Beginn erwähnt, stand während der Pandemie der Schutz der älteren Bevölkerung im Vordergrund. Ohne, dass Generationen gegeneinander ausgespielt werden, soll zukünftig ein Klimaschutz in den Fokus rücken, der am Ende alle Altersgruppen schützt. Die *Immobilien-Erbchaftsteuer* kann dabei einen wichtigen Beitrag dazu leisten, die Dekarbonisierungsgeschwindigkeit zu erhöhen und der nachfolgenden Generation einen CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebestand zu hinterlassen.

## Platz 2: Let's Have A Dream

Autorin: Kathrin Scheidhammer

Es ist September 2021. Ich bin noch Studentin und arbeite am Lehrstuhl für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft. Im kommenden Wintersemester findet die Vorlesung „Sustainability – Nachhaltiges Wirtschaften“ statt und gerade ist es meine Aufgabe, die Vorlesungsfolien vorzubereiten.

Dazu zählt auch das Update der vielzähligen Studien zum Klimawandel. Ich klicke mich durchs Netz und suche die aktuellen Publikationen heraus. Eigentlich muss ich nur ein paar Kennzahlen ausbessern, aber aus Neugier lese ich oft einen Teil der Studie mit. Doch die Arbeit macht heute keinen Spaß:

CO <sub>2</sub> -Gehalt in der Atmosphäre	– gestiegen
Temperatur an Land und Wasser	– gestiegen
Anzahl an Naturkatastrophen	– gestiegen
Artensterben	– gestiegen
Menge an arktischem Eis	– drastisch gesunken

Nebenher läuft in meinem Podcast ein Interview mit dem CEO einer großen Immobilienfirma, der betont, wie groß die Verantwortung der Branche im Kampf gegen den Klimawandel ist und dass sein Unternehmen bis 2030 klimaneutral sein wird – wie er und sein Team das bewerkstelligen wollen, verrät er nicht. Nur, dass die Daten im Moment fehlen. Sie können ihren aktuellen Stand also nicht mal messen, wissen aber schon genau, welches Ziel sie erreichen wollen. An der Uni würde diese Aufgabenstellung wahrscheinlich nicht mal als Exposé für eine Masterarbeit durchgehen, denke ich mir.

Irritiert pausiere ich den Podcast und versuche mich weiter auf die Arbeit zu konzentrieren:

„6. Sachstandsbericht des Weltklimarats: 1,5°-Ziel verfehlt, 2°-Ziel nur bei sofortigen Maßnahmen erreichbar. Jährliche Anzahl der Opfer von Extremwetter, Hitze und Wassermangel nimmt drastisch zu.“

Jetzt wird mir endgültig schlecht. Frustriert versuche ich mich abzulenken und öffne die Podcast-App erneut. Unter meinen Top-10 Vorschlägen für diese Woche befindet sich eine Folge von „Old is the new Young“ aus der Kategorie Gesundheit und Medizin. Wie kommt der denn da rein? Normalerweise handeln meine Podcasts nicht vom Alter, sondern eher vom frühzeitigen Tod, denn ich bin notorische True-Crime-Hörerin. Die Folge trägt den Namen „Wie wollt ihr wohnen, Opa?“. Ich klicke auf Play; vielleicht ist wenigstens alt sein in Zukunft besser.

„Heute habe ich die besondere Freude, meinen eigenen Opa im Podcaststudio begrüßen zu dürfen. Hallo, Opa Rainer!“ trällert mir der Moderator nach dem Intro entgegen. „Hallo,

Michael“, antwortet der Opa, er klingt ein wenig verunsichert davon, dass das Gespräch gleich aufgezeichnet wird.

„Mein Opa, müsst ihr wissen, war jahrelang als Bauingenieur auf verschiedenen Projekten tätig. Er hat wirklich viel gesehen. Heute ist er hier, um mit mir über Veränderung im Bau zu sprechen und darüber, wie er sich die Zukunft des Wohnens so vorstellt.“

„Danke für die Einladung, mein Junge. Es freut mich, dass du dir von einem alten Hasen wie mir etwas über die Bauwirtschaft erzählen lässt. Weißt du, ich habe immer versucht, bei meiner Arbeit am Zahn der Zeit zu bleiben und mich nicht vor neuen Trends zu verschließen. Es war schon spannend zu sehen, wie die Häuser sich entwickelten, zum Beispiel leben wir ja - entgegen der Meinung vieler Stadtbewohner - im Schnitt auf mehr Fläche pro Person.“

„Und glaubst du, dass das auch so weitergeht, Opa?“

„Nun, das ist schwer einzuschätzen. Heute lese ich in der Zeitung immer mehr über den Klimawandel und seine Folgen für die Menschheit. Ich mache mir echt Sorgen über diese Entwicklungen. Weißt du, wir haben sicherlich nicht alles richtig gemacht damals, aber wir wussten es oft auch nicht besser.“ „Natürlich, Opa.“ „Jedenfalls denke ich, dass mit den steigenden Bodenpreisen, Baupreisen und dem Klimawandel nun doch einmal etwas verändert werden muss“

„Und wie stellst du dir das vor?“

„Die Menschen müssen wieder mehr zusammenrücken – wortwörtlich! Die Ressourcen, die wir haben, müssen effektiver genutzt werden. Heute denke ich mir oft, warum Oma und ich damals eigentlich so ein großes Haus gebaut haben, wenn wir nun doch den Großteil der Zeit allein darin sind. Also wer weiß, vielleicht findet man ja einen Weg, die vielen übrigen Flächen wieder zu nutzen.“

*Die Sonne scheint in mein Büro im zweiten Stock und macht mich müde. Michael und sein Opa Rainer geraten in den Hintergrund. Ich schließe die Augen und denke über das Gehörte nach...*

Plötzlich tauchen vor mir meine Eltern und mein Freund auf, alle sichtlich gealtert. Außerdem sind da zwei Kinder, Helena und Luis, von denen ich weiß, dass es meine sind. Wir stehen vor meinem Elternhaus, das aber anders aussieht als in meiner Jugend.

„Also, dann kommt Helena nach der Schule zu uns und wir gehen gemeinsam zum Oma-Enkelin-Stammtisch mit den anderen aus der Nachbarschaft. Dann könnt ihr während der Arbeit die Handwerker empfangen, die dem Bad den letzten Schliff geben.“ wendet sich meine Mutter an mich.

Stimmt, das Haus ist endlich fertig umgebaut. Als mein Freund und ich beschlossen hatten, dass es Zeit für ein festes Zuhause war, waren die Immobilienpreise rund um unsere Arbeitsstätte München so teuer, dass an einen eigenen Erwerb nicht zu denken war.

Doch genau in dem Moment wurden die Stimmen der Klimaschützer so laut, dass endlich eine ausreichende KfW-Förderung initiiert wurde, die nicht nur auf die Sanierung von Bestandsgebäuden ausgelegt ist, sondern auch besonders Mehrgenerationenwohnen fördert. Seitdem ist es viel leichter, bestehende Gebäude zu ergänzen oder umzubauen. Gefördert wird aber nur, wer die Baumaßnahmen nutzt, um sein Zuhause auch energetisch zu sanieren. Die alternden Baby-Boomer, die sich noch große Häuser geleistet hatten, waren froh, als die Flächen, die seit dem Wegzug der Kinder leer standen, wieder Verwendung fanden. Deshalb sind die Dächer in unserer ländlichen Nachbarschaft jetzt gespickt mit PV- und Solarthermie-Anlagen, denn das Angebot fand bei vielen großen Anklang.

Auch meine Familie holte sich also einen Architekten, setzte die Baustellenhelme auf und stürzte sich in die Arbeit. Im oberen Teil des Hauses entstand meine Wohnung. Wir bauten neben dem 1. Stock noch das Dachgeschoss dafür aus. Im ebenerdigen Erdgeschoss blieben meine Eltern, deren Wohnung wir im gleichen Zug seniorengerecht gestalteten.

Durch das Geld, das wir uns allein wegen der Grundstückspreise gespart hatten, konnten wir das Gebäude zusätzlich digitalisieren. Die Sensoren steuern heute intelligent unseren Wasser- und Stromverbrauch. Vor unserem Haus laden die beiden Elektroautos, mittlerweile ausschließlich mit grünem Strom und sogar autonom fahrend. Dank ihnen sind meine Eltern auch im Alter auf dem Land noch mobil und sicher unterwegs.

Das Land erwies sich hier ohnehin als vorteilhaft: Viele Haushalte profitieren mittlerweile von den Bauernhöfen in der Nähe, die die Nachbarschaften mit Fernwärme aus Biogas versorgen. Wo der Radius nicht ausreicht, setzen andere auf Geothermieanlagen.

Außerdem haben wir alle verwendeten Materialien bei Madaster eintragen lassen, sodass man, sollte das Haus je rückgebaut werden, weiß, welche Rohstoffe verwendet wurden. Apropos Rohstoffe, in Studentenzeiten war Schimmel in unserer WG ein echtes Problem. Da hätte ich nie gedacht, dass Pilze auch nützlich sein können und einmal mein ganzes Haus mit einem aus Pilzen hergestellten Dämmstoff isoliert sein würde. Doch die Wissenschaft hatte in diesem Gebiet rasant Fortschritte gemacht und heute ist die Dämmung aus Myzelien eine der besten und zeitgleich billigsten – ich musste nur ein wenig Überzeugungsarbeit leisten, um meinen Freund vom konkurrierenden Dämmstoff aus Hanf abzubringen. Insgesamt ist unsere kleine Stadt seit der neuen Förderung wieder belebter geworden. Das verwundert nicht, wenn man bedenkt, dass auf der gleichen Fläche wieder mehr Menschen wohnen. Meine ehemaligen Schulkameraden, die zum Studium alle die Umgebung verlassen hatten, sind tatsächlich größtenteils zurückgekehrt. Viele profitieren von den neuen Home-Office Regelungen der Arbeitgeber. Wer nur zwei- oder dreimal die Woche pendeln muss, kann auch weiter weg wohnen. Das hat zur Folge, dass unsere Innenstadt neu erblüht ist und wieder mehr Cafés und Restaurants dort sind. Neulich hat sogar ein kleiner Coworking-Space seine Arbeit aufgenommen!

Am schönsten ist es aber zu sehen, dass durch den neuen Trend zum Mehrgenerationenhaus die Einsamkeit im Alter abnimmt. Meine Eltern lieben die Zeit mit ihren Enkeln und mein Partner und ich sind froh, wenn wir sie von Zeit zu Zeit bei ihnen im Erdgeschoss abgeben

können. Es entspannt mich, meine Eltern so nah bei mir zu haben und in Zukunft, wenn sie mehr Hilfe brauchen, bei ihnen sein zu können.

Und wer hätte es gedacht: Die ersten Hochrechnungen haben ergeben, dass der Gebäudesektor in Deutschland zum Jahr 2030 sein Klimaziel nicht nur erreichen, sondern sogar deutlich unterschreiten könnte! Der private Wohnungssektor hat dabei sicherlich eine Rolle gespielt. Durch die vielen Sanierungen nahmen Flächenverbrauch und somit auch der viel klimaschädlichere Neubau mit seinen grauen Emissionen ab. Es wird eine knappe Kiste, aber vielleicht schaffen wir das 2°-Ziel noch. Für meine Kinder würde ich mir das sehr wünschen.

*Es klopft an der Tür.*

Ich schrecke hoch. Bin ich etwa eingeschlafen? Auf der Arbeit?!

Es ist meine Kollegin, die zwei Jahre über mir ist und schon promoviert. Sie schmunzelt, als sie meinen verschreckten Blick bemerkt. „Die nächste Vorlesung ist über ESG. Zu Ecological haben wir schon einiges, aber kannst du bitte noch ein paar Folien für Social basteln? Das hat irgendwie noch niemand auf dem Schirm, dabei kommt da ja auch bald die neue Taxonomie dazu“. Ich nicke pflichtbewusst, sie schließt die Tür.

Die PowerPoint mit dem Update der Klimafolien liegt noch offen vor mir. Ich öffne die Präsentation für die nächste Vorlesung und füge fünf Platzhalter für das „S in ESG“ ein. Für die Folie zum zukünftigen Umgang mit der alternden Gesellschaft in nachhaltigen Immobilien habe ich gerade genügend Inspiration im Kopf...

### **Platz 3: „Nachhaltig in Immobilien altern: geht das?“**

Autor: Benny Seidel

Mein Opa, geboren 1941 und stolze 80 Jahre alt, wohnt in der zweiten Etage eines DDR-Plattenbaus. Klassischer WBS 70 Bau, was für die „Wohnungsbauserie 70“ steht. Quasi die Einheitsplatte. Diese genormte Bauweise war sehr beliebt in der ehemaligen DDR. Nicht nur zum Bau dringend benötigter Wohnungen, sondern auch in der Bevölkerung. Durch vorgefertigte Bauelemente konnte eine schnelle Bauzeit realisiert werden. Doch genauso schnell, wie die Wohnungen erbaut wurden, so schnell sind sie zum Großteil auch wieder verschwunden. Die Häuser wurden in den 1960ern und 1970ern für junge Familien errichtet, welche mit Anfang zwanzig und ihrem ersten Kind dringend Wohnraum benötigten. Und genau diese Generation der Babyboomer wohnt zum Großteil weiterhin als Erstmietende darin und dass, obwohl die Wohnungen wegen fehlender Barrierefreiheit nur eine geringe Mobilität zulassen. Als Wohnungsunternehmen genau dieser Objekte war der demografische Wandel anhand der Mieterstruktur im eigenen Bestand unmittelbar nachzuvollziehen. Über



Jahre hinweg konnte beobachtet werden, wie der Sockel zunehmend schmolz und die Babyboomer in der Alterspyramide immer weiter nach oben rutschte. Allerdings hat die geringe Geburtenrate der nachfolgenden Generationen keinen neuen Sockel entstehen lassen. Durch sinnvolle Investitionen in die Bestandsimmobilien hätte einer späteren Auszugswelle, unter anderem bedingt durch den demografischen Wandel, entgegengewirkt werden können. Denn damit einhergehend ist eine hohe Leerstandsquote, was den Abriss der Gebäude nach nur 40-50 Jahren zur Folge hat und der ehemalige Wohntraum aus Beton dadurch zur Wegwerfarchitektur verkommen ist. Die in den Gebäuden fehlende Barrierefreiheit ist zum Beispiel durch den Anbau von Laubengängen herstellbar. Eine sinnvolle Lösung, um mehrere Hauseingänge zusammenzulegen und damit die Investitionskosten für notwendige Aufzüge zu minimieren. In diesem Zuge kann auch die typische großteilige Wohnungsstruktur aufgelöst und in eine kleinteiligere Struktur für die Lebenssituation ab 60 Jahren umgebaut werden. Ein modernes Bad mit einer bodentiefen Dusche runden die neue, barrierefreie DDR-Platte ab. Durch ein innovatives Energiekonzept ist außerdem ein finanzieller Ausgleich der höheren Miete im Zuge der Modernisierung möglich. Da nicht nur der demografischen Wandel ausschlaggebend für die heutigen Geisterplatten sind, werden auch weiterhin mehrere tausend Wohnungen nicht mehr benötigt. Schrumpfende Regionen machen einen Abriss oder Rückbau von ganzen Siedlungen notwendig, sodass statt einzelner Wohnblöcke neue, blühende Landschaften entstehen. Doch wohin mit dem Betonmüll? Dank der modularen Bauweise können einzelne Betonplatten auseinandergenommen und neuen Projekten als recycelter Baustoff zugeführt werden. Der Beton erhält somit neues Leben und setzt beim Bau neuer Häuser weniger CO<sub>2</sub> frei.

Doch wie sieht die zukünftige Umsetzung von Immobilien und Städten aus, welche den demografischen Wandel sowie die Einhaltung der Klimaziele vereinen und zum Beispiel aus recycelten Baustoffen entstehen?

Eine zentrale Rolle muss dabei die Natur einnehmen. Diese darf durch den Bau neuer Quartiere nicht verdrängt, sondern zurückgeholt und integriert werden. Die Begrünung aller Häuserfassaden in einem neuen Entwicklungsgebiet wäre nicht nur ein Blickfang, sondern sorgt unter anderem für ein besseres Klima. Statt Straßen und Asphalt entstehen Grünflächen und Stadtwälder. Diese erhöhen die Lebensqualität und sorgen außerdem für eine neue Biodiversität.

In der Vision einer grünen Stadt sind alle Generationen im ständigen Austausch. Es entstehen neue Wohnkonzepte für eine alternde Gesellschaft, als fiktives Beispiel dient das „Neo Care Living“. Denn wer hat schon Lust, im Alter eine klassische Pflegeimmobilie zu beziehen, in welcher das Highlight die angestaubte Cafeteria ist? Statt einer Cafeteria im Erdgeschoss wird im „Neo Care Living“ das Atrium für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Damit noch mehr Leben in die Bude kommt, wird eine Kita im „Neo Care Living“ einziehen. Das klassische Rätselheft, ein beliebtes Heftchen bei der Generation 60+ und häufig direkt neben dem Medikamentendispenser zu finden, soll auch weiterhin analog die Synapsen trainieren. Doch wer genug vom Rätseln hat, verschwindet flux auf's Dach. Denn dort

befinden sich Parzellen fürs Urban Gardening, dem modernen Gärtnern in der Stadt. Das gemeinsame Bepflanzen und Ernten auf dem Dach dient dabei nicht nur der Stärkung des Sozialgefühls und soll der Einsamkeit im Alter entgegenwirken, sondern reduziert außerdem CO<sub>2</sub>. Doch nicht nur die rüstigen Rentner des „Neo Care Living“ können auf dem Dach ihres Wohnhauses zu Ackerhelden werden, auch interessierten Hobbygärtnern aus der Nachbarschaft stehen Mietgärten zur Verfügung. Dabei kann die zu entrichtende Pacht als Einnahme für die Bewohnerinnen und Bewohner des „Neo Care Living“ genutzt werden.

Durch die Produktion von 100% erneuerbarer Energien für Strom und Wärme wird ein ganzes Quartier autark. Dies hilft nicht nur zum Erreichen der Klimaziele, sondern auch dem Geldbeutel aller Bewohner des Quartiers. Ganz nebenbei kann überschüssige Energie in das Stromnetz eingespeist werden.

Doch wie kann bezahlbarer Wohnraum im „Neo Care Living“ ermöglicht werden? Ein Blick nach Wien dient aufgrund Wohnungsbaufördermittel als inspirierendes Beispiel. Wie wäre es, wenn sich der Einfachheit halber jede Person mit einem Rentennachweis für eine Wohnung bewerben kann, unabhängig vom Einkommen? Denn die Mieten im „Neo Care Living“ können von zwei Seiten subventioniert werden. Auf der einen Seite stellt die zuständige Stadt oder Gemeinde einen Förderanteil zur Verfügung. Auf der anderen Seite wird bei der Anmietung von frei finanzierten und Wohnungen in der gesamten Stadt ein Finanzierungsbeitrag fällig, festgehalten in einem entsprechenden Generations(miet)vertrag.

Das Ziel muss sein, dass Objekte nicht wie in den 1960er und 1970er Jahren lediglich für eine Generation gebaut werden, sondern mit Blick in die Zukunft generationsübergreifend mit dem Fokus auf die Klimaziele. Nachhaltiges Wohnen soll sich nicht dadurch auszeichnen, dass eine große 3-Zimmerwohnung seit 1963 aufgrund einer geringen Miete in einem nicht barrierefreien Objekt bewohnt werden muss. Nachhaltiges Wohnen in der Zukunft zeichnet sich durch smarte Energielösungen, der Verwendung nachhaltiger Rohstoffe und vor allem neuen Finanzierungsmodellen für bezahlbaren Wohnraum aus.

## 1. Preis: Florian Wenner

Senior Research Manager  
Primonial REIM Germany  
Frankfurt



**Über den Autor:** Florian Wenner ist studierter Geograph und Immobilienökonom (IREBS). Er arbeitet seit 2016 als Immobilienresearcher mit einem Schwerpunkt auf Wohnungsmärkte beim Marktforschungs- und Analyseunternehmen bulwiengesa. Seit November 2021 verantwortet er als Senior Research Manager bei der Primonial REIM Germany AG den Aufbau und die Weiterentwicklung einer Researchabteilung für die deutsche Tochtergesellschaft der Primonial Group, einem europaweit tätigen Asset Manager mit Fokus auf Gesundheitsimmobilien.

## 2. Preis: Kathrin Scheidhammer

Studentin des Masters Immobilienwirtschaft  
Universität Regensburg (IREBS)  
Regensburg



**Über die Autorin:** Kathrin Scheidhammer ist Studentin des Masters Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg (IREBS). Sie arbeitet als wissenschaftliche Hilfskraft am Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft und wurde 2021 mit dem MAT (most aspiring talents) Award ausgezeichnet.

## 3. Preis: Benny Seidel

Expert Immobilienakquise  
KMK Kinderzimmer  
Hamburg



**Über den Autor:** Benny Seidel ist Experte in der zielorientierten Immobilienakquise bei KMK Kinderzimmer in Hamburg. Nach seiner Ausbildung zum Immobilienkaufmann an der Akademie für berufliche Bildung in Dresden ist er aktueller Student des Kontaktstudiums Immobilienökonomie in Berlin. Weitere Stationen seiner beruflichen Laufbahn waren Vonovia und Savills.