



## Von der Sanierungspflicht zum Abwertungs-GAU (? / !)

Webinar „Die Fondsplattform“ 22. Juni 2023  
Webinar-ID 885 7849 9943





## Aktuelles Marktumfeld

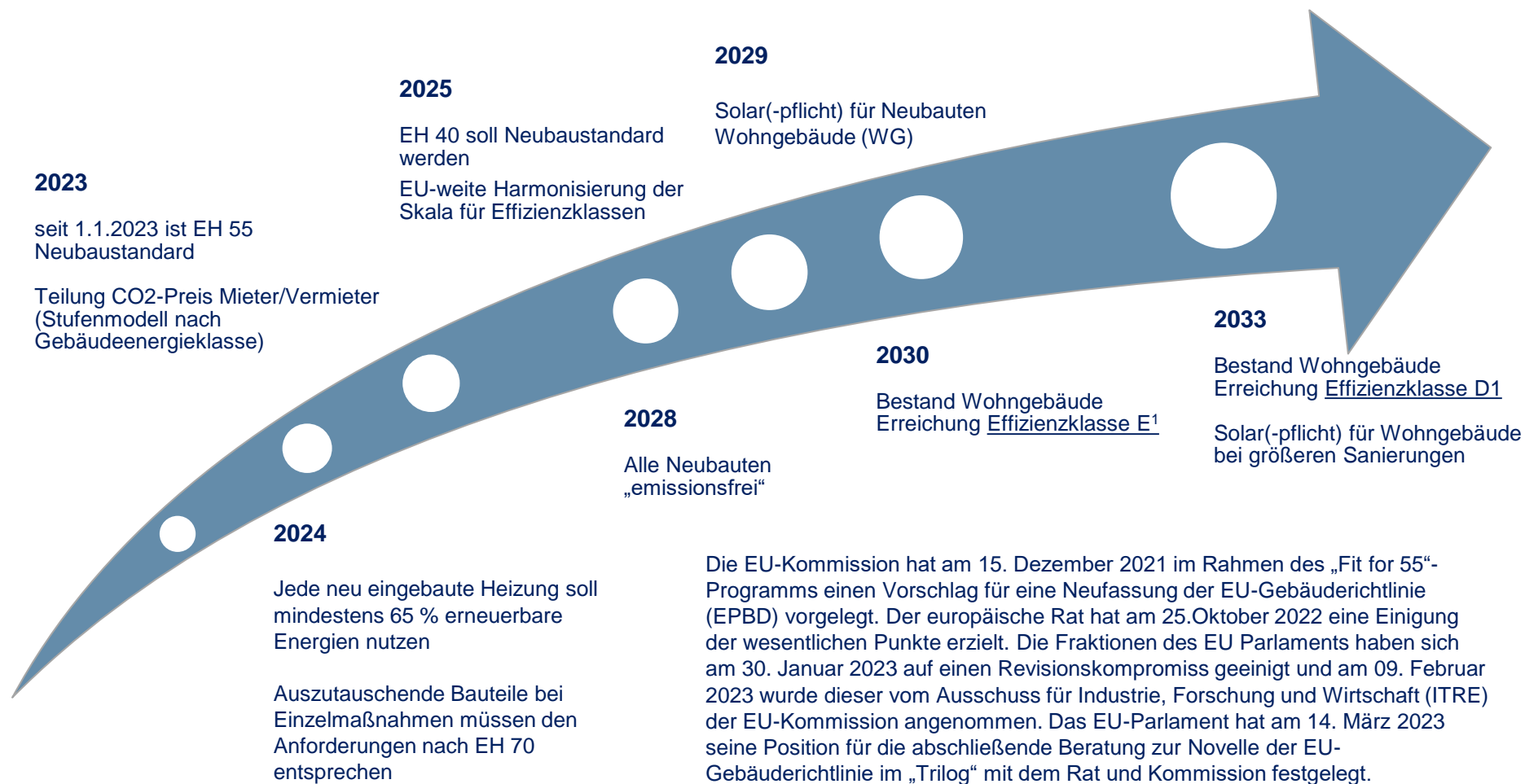


**GEG / Heizungs-  
gesetz**

**Soziale  
Verantwortung**



## ESG / Neues aus der Regulatorik – Was kommt als nächstes ?





## Abwertungs-GAU Ja / Nein ???

# GAU?

Zugegeben, die Überschrift klingt nach Clickbait<sup>1</sup>, ist es aber nicht.

Wenn Sanierungskosten den Immobilienwert überschreiten und Millionen von Immobilien betreffen, ist dies dramatisch.

Betrachtet man den Immobilienbestand in Deutschland, liegen ungefähr 44 Prozent in der Energieklasse F und schlechter, knapp ein Fünftel sogar in der Klasse H.

Was heißt das nun genau für das Management von Wohnimmobilien in den nächsten 10 Jahren ?

Leerstand kaum vorhanden, steigende Mieten und trotzdem ein Anlagedesaster bei höheren Zinsen und gewaltigen Sanierungskosten ?



## Über was sprechen wir heute „NICHT“ ! (oder nur ganz kurz zur Einordnung der Lage)



LBS LBS  
JETZT NEU! - Neubau 2- Zimmer-ETW, barrierefrei ...



eBay Kleinanzeigen  
Eigentumswohnung in 41238 Mönchengladbach, ...

Einfamilienhäuser (alt, neu), Eigentumswohnungen (alt, neu),  
Projektentwickler im ETW Bereich (und die dortigen aktuellen Themen) !

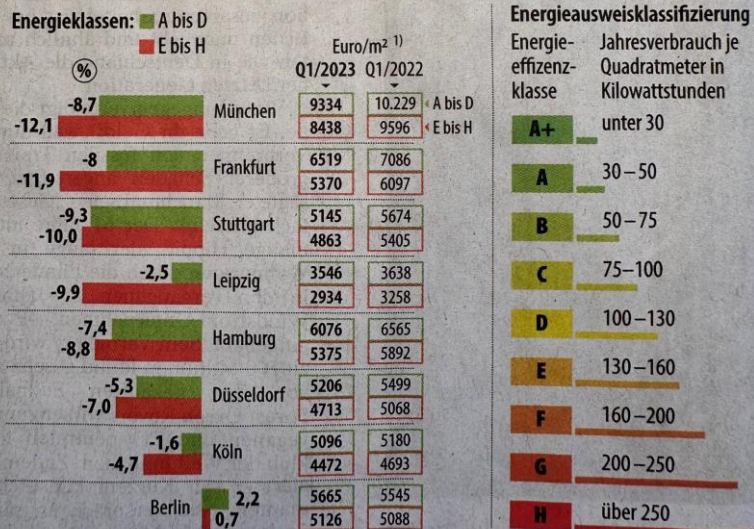


# Über was sprechen wir heute „NICHT“ ! (oder nur ganz kurz zur Einordnung der Lage)

Sinkt der Energieverbrauch, steigt der Wert der Immobilie. Eine neue Auswertung zeigt, wie stark sich die angebotenen Kaufpreise zwischen den Energieklassen unterscheiden. Mit Nachlässen ist zu rechnen.

Von Jan Hauser, Frankfurt

## Preise für Wohnimmobilien sinken



1) Angebotspreise zum Kauf von Eigentumswohnungen und Häuser im Durchschnitt  
 Quellen: Geomap, Von Poll Immobilien Research, Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen

F.A.Z.-Grafik Swierczyna



## Von was sprechen wir „HEUTE“ !



Dem klassischen Deutschen Mietwohnungsbereich,  
Bestand und Neubau!



## Abwertungs-GAU Ja / Nein ?





## GAU „Größter anzunehmender Unfall“



Atomenergie

### GAU und Super-GAU



Der "Größte anzunehmende Unfall" (GAU) ist der schlimmste denkbare Störfall beim Betrieb eines Atomkraftwerkes, für den die Sicherheitssysteme der Anlage ausgelegt sein müssen.



## Abwertungs-GAU Ja / Nein???

# GAU?

- Wann wurde überwiegend angekauft, zu welchen Faktoren und an welchen Standorten?
- Welche Qualitäten wurden erworben ?
- Wurden Bestände saniert und das kontinuierlich ?
  - Energetische Qualität ? „Know how“ des Managers ?
- Wie haben sich Bewertungen entwickelt und wo stehen Faktoren und Liegenschaftszinsen aktuell ?
- Wie ist das Portfolio aktuell gestreut und an welchen Standorten ? Diversifikation ?



## Abwertungs-GAU Ja / Nein???

# GAU?

- Werden zukünftige Sanierungen regelmäßig neu geplant und wurden deren Kosten in den Bewertungen schon berücksichtigt ?
  - Einbehalte / Abzüge ?
- Wurden bei Ankauf Sanierungskosten in den Budgets berücksichtigt - sprich eingepreist ?
- Wie wirken sich Sanierungen auf die Objektwerte aus ?
  - Sprich, kompensieren die Werterhöhungen die Kosten ? Mietsteigerungen, Bestand und Neuvermietung ?



## Abwertungs-GAU Ja / Nein???

# GAU?

- Wie wirken sich die Neuregelungen des CO2KostAufG aus ?
  - Sprich das Gesetz zur Aufteilung der CO2 Kosten / Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
  - Gültig ab 01.01.2023, erstmalige Berücksichtigung in den Nebenkostenabrechnungen 2024 für 2023
  - Wie geht das Fondsmanagement damit um ? Gibt es schon Kennzahlen ?
- Wie entwickelt sich die Förderlandschaft ?
  - Wie handelt der Staat, um seine selbstgesteckten Ziele zu erreichen ?
  - Chancen für Investoren ?



## Aktuelles Beispiel: WERTGRUND WohnSelect D, Berlin Schloßstraße, Sanierung Heizung



### Eckdaten

---

<b>Adresse:</b>	Schloßstraße 33a / 33b, 12163 Berlin
<b>Objekttyp:</b>	Wohnanlage
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Sanierung:</b>	2016-2017
<b>Transaktionsform:</b>	Direkterwerb der Immobilie
<b>Ankaufsdatum:</b>	27. Mai 2015
<b>Übergang von Nutzen und Lasten:</b>	1. Oktober 2015
<b>Verkäufer:</b>	Immobilien-Gesellschaft
<b>Kaufpreis:</b>	10,34 Mio. EUR (entspricht ca. 2.342 EUR / qm und ca. 20,19x auf Ist-Nettokaltemiete bei Ankauf)
<b>Erwerbsnebenkosten:</b>	Insgesamt ca. 1,37 Mio. EUR
<b>Investitionsvolumen:</b>	Ca. 11,71 Mio. EUR
<b>Sanierungsvolumen:</b>	Ca. 1,60 Mio. EUR
<b>Anzahl Wohneinheiten:</b>	98
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 4.415 qm
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten:</b>	0
<b>Nutzfläche gewerblich:</b>	0 qm
<b>Stellplätze:</b>	148
<b>Verkehrswert:</b>	16,35 Mio. EUR, Stichtag 11.03.2023



AMPEERS  
ENERGY

 Fraunhofer Spin-Off

# ZWISCHENERGEBNISSE

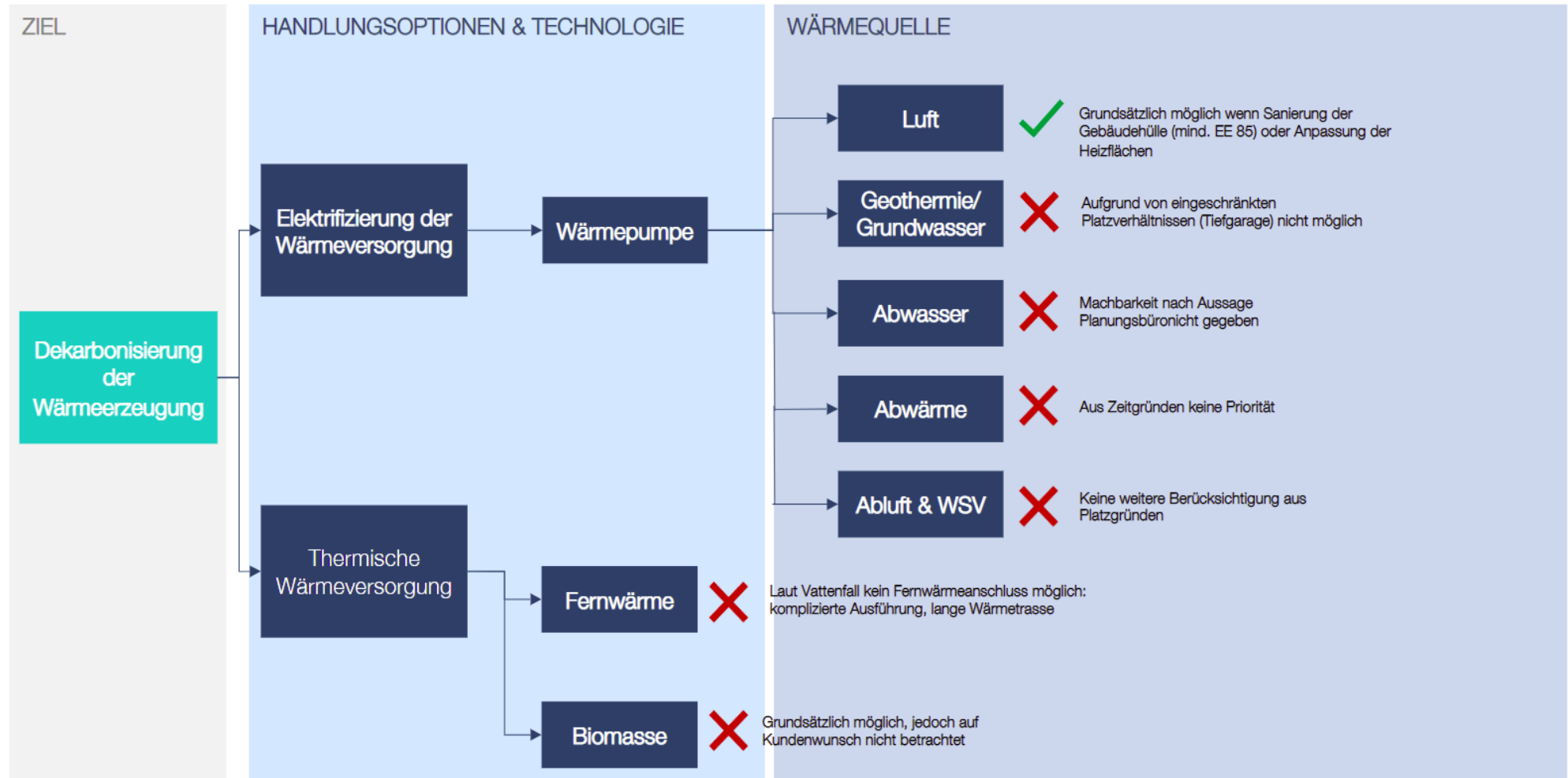
Wertgrund München – Schlossstraße Berlin

30.05.2023



# LÖSUNGSRaum ZUR DEKARBONISIERUNG DES QUARTIERS

Entscheidungskriterium Zeitkomponenten mit rein



Hinweis: Fokus der Betrachtung in dieser Darstellung v.A. auf Heizwärme. Hinzu kommen weitere Technologien für die Trinkwarmwasserbereitung.

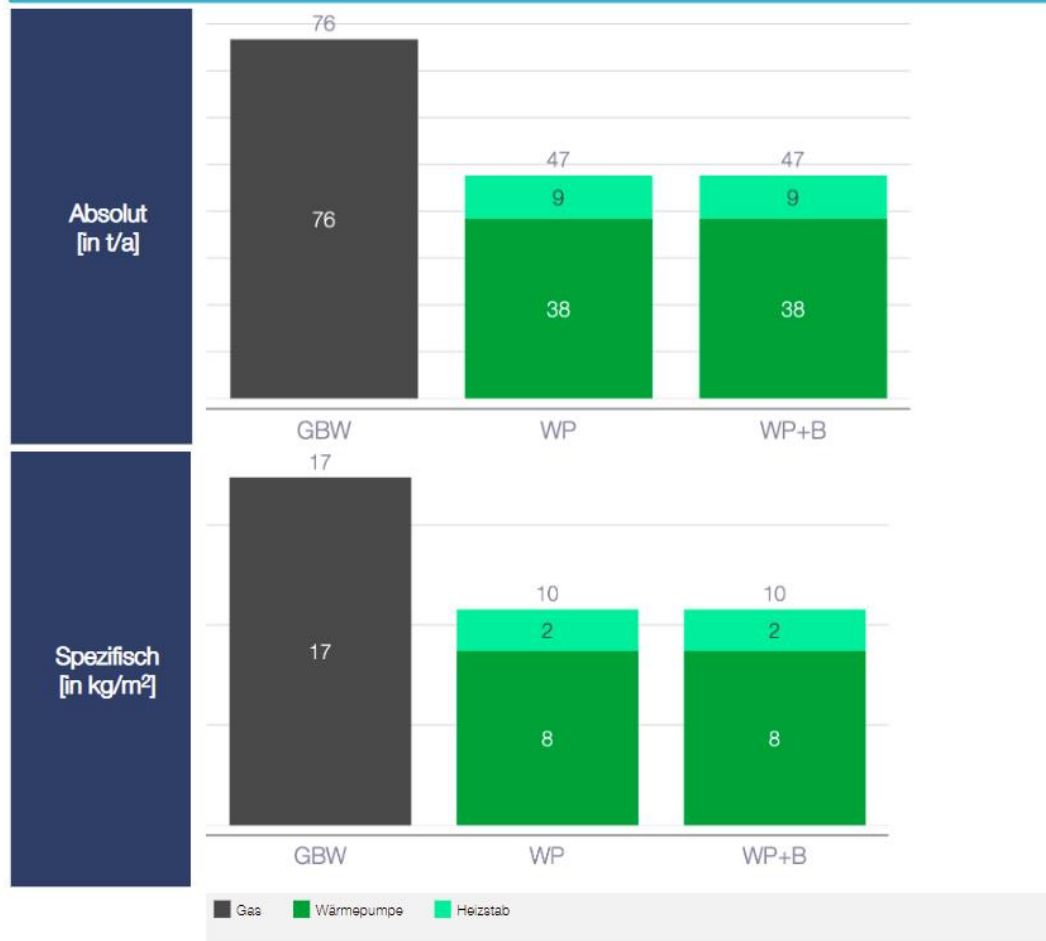
# SZENARIENÜBERSICHT - SCHLOSSSTRASSE BERLIN

Durch eine schrittweise Simulationsanalyse soll das optimale Energiekonzept ermittelt werden

		Szenario 1 Gasbrennwerttherme	Szenario 2 Luft-Wasser WP und Pufferspeicher	Szenario 3 Luft-Wasser WP mit Batterie und Pufferspeicher
Strom		PV	PV	+  PV + Batterieinsatz
	Heizwärme	Gasbrennwerttherme	+  Luft-Wasser-WP + Pufferspeicher	+  Luft-Wasser-WP + Pufferspeicher
Trinkwarmwasser		Dezentrale Warmwasserbereitung	Dezentrale Warmwasserbereitung	Dezentrale Warmwasserbereitung
Mobilität		-	-	-
Infrastruktur	Strom (Netzanschluss)	Ein Anschlusspunkt	Ein Anschlusspunkt	Ein Anschlusspunkt
	Wärme	Zentral	Zentral	Zentral

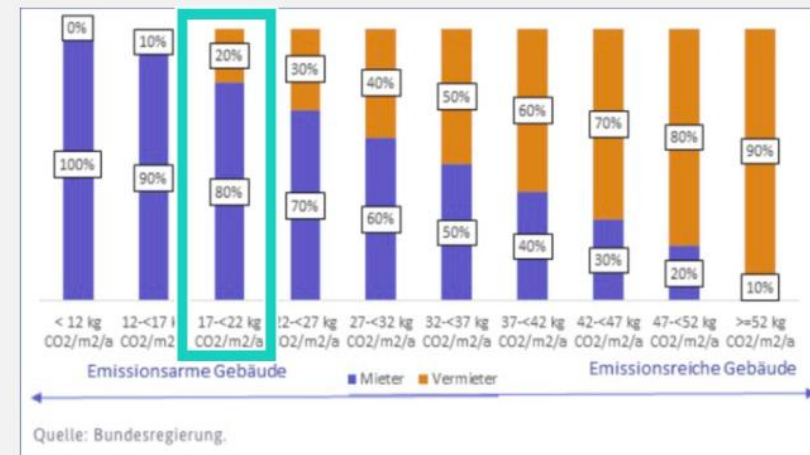
# SIMULATIONSERGEBNISSE - ÖKOLOGISCH

## CO2-Emissionen Wärme



## Beschreibung

- Der aktuelle absolute CO<sub>2</sub>-Ausstoß (**modernisierte Heizungsanlage**) mit einer Gasbrennwerttherme beläuft sich auf **76,68 t/a**
- Durch den Einsatz von Wärmepumpen kann der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um ca. **38,27 t/a** d.h. ca. 49,9 % reduziert werden.
- Wird der Reststrombezug für die Wärmepumpen allerdings durch Ökostrom gedeckt, können noch höhere CO<sub>2</sub>-Reduktionspotenziale erreicht werden und bilanziell ein CO<sub>2</sub>-Ausstoß von **0 t/a** erreicht werden.



# SIMULATIONSERGEBNISSE - WIRTSCHAFTLICH





## Aktuelles Beispiel: WERTGRUND WohnSelect D, München Jagdstraße, Nachverdichtung, Aufstockung, Sanierung



### Eckdaten

---

<b>Adresse:</b>	Jagdstraße 2, Winthirstraße 12 in 80639 München
<b>Objektyp:</b>	Wohnanlage
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Sanierung:</b>	geplant
<b>Transaktionsform:</b>	Direkterwerb der Immobilie
<b>Ankaufsdatum:</b>	17. November 2021
<b>Übergang von Nutzen und Lasten:</b>	1. Januar 2022
<b>Verkäufer:</b>	Erbengemeinschaft
<b>Kaufpreis:</b>	25,10 Mio. EUR (entspricht ca. 8.267 EUR / qm und ca. 50,55x auf Ist-Nettokaltmiete bei Ankauf)
<b>Erwerbsnebenkosten:</b>	Insgesamt ca. 2,38 Mio. EUR
<b>Investitionsvolumen:</b>	Ca. 27,48 Mio. EUR
<b>Sanierungsvolumen:</b>	Ca. 1,70 Mio. EUR (geplant)
<b>Anzahl Wohneinheiten:</b>	52
<b>Wohnfläche:</b>	2.353 qm
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten:</b>	8
<b>Nutzfläche gewerblich:</b>	683 qm
<b>Stellplätze:</b>	52
<b>Verkehrswert:</b>	25,55 Mio. EUR, Stichtag 11.03.2023

# BESTANDSENTWICKLUNG

JAGDSTRASSE 2 | WINTHIRSTRASSE 12

03.03.2023

**GRUNDSTÜCK**  
1.910 m<sup>2</sup>

**KATH. KIRCHE**  
Winthirkirche

**KINDERGARTEN**  
Rotkreuzkindergarten

**KRANKENHAUS**  
Rotkreuzklinikum München





**GRUNDSTÜCK**



**WOHN-EINHEITEN**



**STELLPLÄTZE  
PKW TG**



**STELLPLÄTZE  
PKW AUSSEN**



**STELLPLÄTZE  
PKW GARAGE**



**STELLPLÄTZE  
VELO**

## OBJEKTDATEN

<b>GEBÄUDE:</b>	Wohn- und Geschäftshaus
<b>ADRESSE:</b>	Jagdstr. 2 / Winthirstr. 12, 80639 München
<b>FERTIGSTELLUNG:</b>	1958
<b>LETZTE SANIERUNG:</b>	k. A.
<b>FLURSTÜCKE:</b>	104; 104/1
<b>GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:</b>	ca. 1.910 m <sup>2</sup>
<b>ANZAHL DER GEBÄUDE:</b>	3
<b>ANZAHL DER GESCHOSSE:</b>	6 Vorderhaus 2 Hinterhaus 1 unterirdisch
<b>NUTZUNG:</b>	Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe
<b>ANZAHL WOHNEINHEITEN:</b>	52
<b>ANZAHL GEWERBEEINHEITEN:</b>	8
<b>FLÄCHE:</b>	Wohnen: ca. 2.353 m <sup>2</sup> Gewerbe: ca. 683 m <sup>2</sup>
<b>PKW-STELLPLÄTZE:</b>	32 Stellplätze TG 14 außen 6 Einzelgaragen
<b>FAHRRAD-STELLPLÄTZE:</b>	ca. 10



**IST VORDERHAUS**

PRIMÄRENERGIEVERBRAUCH:	148,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)
ENDENERGIEVERBRAUCH:	135,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE:	E

**ZIELVORGABE TAXONOMIE-LEITFADEN**

PEB 30% UNTER IST:	148,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)
--------------------	------------------------------

Die Verbesserung um 30 % ergibt sich aus einer tatsächlichen Verringerung des PEB (wobei die Verringerung des Nettoprimärenergiebedarfs an Energie aus erneuerbaren Quellen nicht berücksichtigt wird)

**MINDESTANFORDERUNG ENERGETISCHE SANIERUNG**

ENDENERGIEBEDARF:	< 94,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE:	C





**BESTAND**

IST ZUSTAND



**VARIANTE I A**

AUFSTOCKUNG

NEUBAU IM  
INNENHOF

NEUBAU  
TIEFGARAGE



**VARIANTE I B**

AUFSTOCKUNG

NEUBAU IM  
INNENHOF

RÜCKBAU  
TIEFGARAGE



**VARIANTE II A**

AUFSTOCKUNG

RÜCKBAU  
HOFBEBAUUNG

SANIERUNG  
TIEFGARAGE



**VARIANTE II B**

AUFSTOCKUNG

HOFBEBAUUNG  
OHNE SANIERUNG

SANIERUNG  
TIEFGARAGE

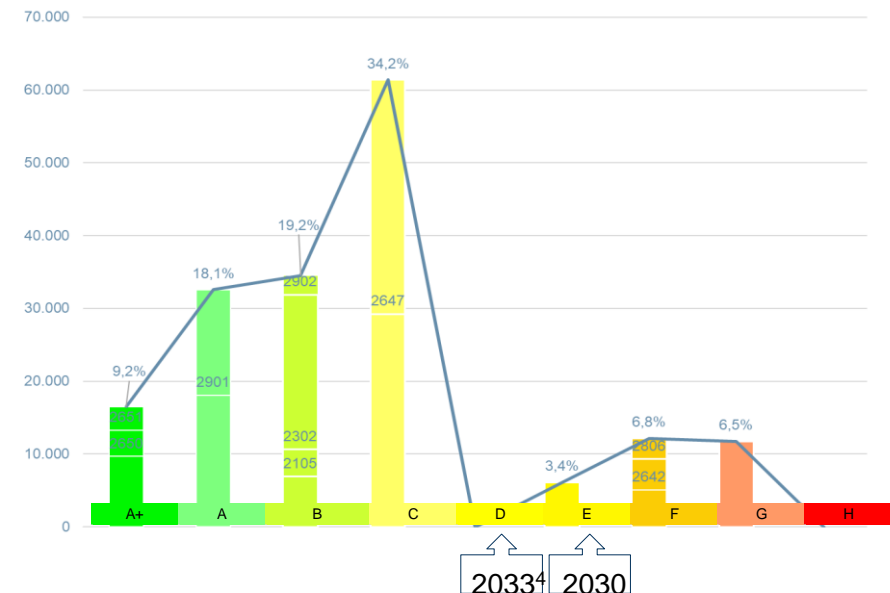
3.110 m <sup>2</sup>	FLÄCHEN	3.610 m <sup>2</sup>		3.610 m <sup>2</sup>		2.902 m <sup>2</sup>		3.520 m <sup>2</sup>	
-	FLÄCHENGESAMT	499 m <sup>2</sup>		499 m <sup>2</sup>		-138 m <sup>2</sup>		410 m <sup>2</sup>	
IST		SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST	SOLL	IST
52	PKW	ca. 69	ca. 59	ca. 69	0	ca. 59	ca. 59	ca. 79	ca. 50
10	VELO	ca. 76	ca. 76	ca. 76	ca. 76	ca. 60	ca. 60	ca. 67	ca. 67



## WERTGRUND WohnSelect D / aktueller Stand der ESG Auswertung

- **Objektplanungen** nach ESG Gesichtspunkten
  - **Düsternichstraße** (Klasse G, 6,5 %) und Gottesweg (Klasse F, 2,3 %) – Gasthermen → Konzept zur Errichtung einer zentralen Heizanlage mit Strangverteilung über Backpacker-Lösung
  - **Schloßstraße** (Klasse F, 2,8 %) – Ölheizung → Konzept zum Austausch der Heizungsanlage mit regenerativem Anteil in Planung
  - **Jagdstraße** (Klasse F, 1,6 %) → Konzept zur energetischen Sanierung und Nachverdichtung in Planung
  - **Scharfenberger Straße** (Klasse E, 3,4 %) → PV und Wärmepumpe möglich, aktuell noch keine Planung

Auswertung Energieausweise<sup>1</sup>, Basis Primärenergie<sup>2</sup> mit Gewichtung nach Gebäudenutzflächenangaben<sup>3</sup>



nach 1990  
energetisch sanierte  
Wohnungen  
100,0 %



vor 2002  
errichtete  
Wohnungen  
91,0 %



Schwellenlos  
erreichbare  
Wohnungen  
29,6 %



Geförderte /  
preisreduzierte  
Wohnungen  
1,5 %



1| bei mehreren Energieausweisen pro Wirtschaftseinheit nach Nutzflächenangabe gewichteter Durchschnitt der Primärenergieangaben, Datenstand Mai 2023

2| Für das Objekt Hansemannplatz liegen derzeit keine Primärenergiedaten vor.

3| Gewichtung nach Gebäudenutzflächenangaben (m<sup>2</sup>)

4| Maßnahme der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) und aktuelle Effizienzklassen nach dem GEG. Die Effizienzklassen des GEG entsprechen jedoch noch nicht den Vorgaben der EPBD und die Klasseneinteilung kann sich ändern.



## Aussichten / Chancen



- Vielleicht der spannendste Zyklus in dem wir uns gerade befinden!
- WARUM ?



## Aktuelle Situation: Bevölkerung in Deutschland deutlich gestiegen/Tendenz



2023+

Weitere Erhöhung auf 90 Mio.  
seitens Regierung erforderlich



2022

Deutsche Bevölkerung auf 84,3 Mio.  
Menschen gestiegen



2022

Zuzug von rd. 1,5 Mio. Menschen  
(insbesondere Ukraine)



## Warum aktuell Wohnimmobilien



2021

Regierung verspricht jährlich  
400.000 neue Wohnungen



2022

Lediglich 295.300 Wohnungen  
fertig gestellt + 1.900 Wohnungen zum Vorjahr



2023

Wohnungsbedarf steigt auf geschätzt  
700.000 Wohnungen p.a.



2023/  
2024

Voraussichtliche Fertigstellungen:  
ca. ??? WE / ca. ??? WE



## Aus Investoren- / Anlegersicht:

**„Gefühl“ spricht alles gegen den (privaten) Wohnungsmarkt !**

**„Aber“ *spricht wirklich alles gegen den (gewerblichen) Wohnungsmarkt ?***

### Zinsen

Verteuerung der  
Finanzierungen

### Baukostenanstieg / Förderungsstopp

Bauen rechnet sich  
nicht mehr –  
vermehrter Baustopp

### Bewertungen

Angst vor  
Wertverlust der  
Immobilien

### Inflation / Mieten steigen

Wer kann sich das  
noch leisten?

### Energiekrise Nebenkosten steigen

Wo führt das noch  
hin?

### Politik / ESG / Regulatorik

Wie soll das alles  
funktionieren und  
wer finanziert das?



## Aus Fondsmanagersicht:

### *Objektivität vs. Subjektivität*



Enorme Mietnachfrage, bei sinkender Bautätigkeit



Steigende Mieten vs. teilweise rückläufiger Wertentwicklung



Stabilisierung/Rückgang der Preisentwicklung am Bau



Projektannullierungen führen zu verbesserter Handwerker- Materialverfügbarkeit



Auswirkungen der Energiethematik auf Wirtschaft



Problemlöser: „Privates Kapital“



Wahrnehmung sozialer Verantwortung



Professionelles Management unabdingbar



## Abwertungs-GAU Ja / Nein (wer seine Hausaufgaben ordentlich macht bzw. gemacht hat) !

### In diesen **Phasen** bewältigen wir eine Krise:

#### 1. Schock

- ▶ Lähmung
- ▶ Nicht-Wahrhaben-Wollen

#### 2. Reaktion

- ▶ Chaotische Emotionen
- ▶ Verdrängung, Angst



#### 3. Bearbeitung

- ▶ Akzeptanz
- ▶ Lösungen suchen

#### 4. Neuorientierung

- ▶ Zu sich selbst
- ▶ Zur Umwelt

Die Phasen sind oft nicht klar voneinander zu trennen.

Quarks

Quelle: Cullberg (1987), Kast (1989)

WDR®



## Wichtige Hinweise

Wichtige Hinweise: Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Information und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Bei dieser Übersicht handelt es sich ausschließlich um eine unverbindliche Information zu Marketingzwecken, die kein vertraglich bindendes Dokument und kein Angebot für den Erwerb eines Fondsanteils oder sonst ein Beteiligungsangebot darstellt. Verbindliche Grundlage für den Kauf von Fondsanteilen sind der jeweils gültige Verkaufsprospekt (nebst Anhängen), der zuletzt veröffentlichte und geprüfte Jahresbericht und - soweit bereits nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht - der letzte ungeprüfte Halbjahresbericht und die wesentlichen Anlegerinformationen. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht und die wesentlichen Anlegerinformationen sind in deutscher Sprache kostenlos erhältlich bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage des WERTGRUND WohnSelect D unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) abrufbar. Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer Form auf der vorgenannten Homepage erhältlich. Bitte beachten Sie, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen kann, den Vertrieb zu widerrufen.

Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) finden Sie auf der Website <https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/> unter Nachhaltigkeit. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden. Die Einstufung des Fonds als Finanzprodukt i.S.v. Art. 8 der Offenlegungsverordnung kann sich durch Änderung oder Konkretisierung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ändern.

