
— | **VIER FRAGEN AN:** Adalbert Pokorski, Greenwater Capital | —

„Handwerker melden freie Kapazitäten“

Über die Folgen höherer Zinsen, Wartezeiten für Wärmepumpen und Personalnot

Die steigenden Energiepreise sollten ein Anreiz zum Sanieren sein. Wie wirkt sich das auf den Immobilienmarkt aus?

Die gegenwärtige Energiekrise hat den Anreiz, Bestandsimmobilien zu sanieren, stark vergrößert. Schon davor gab es durch die EU-Regulierung im Bereich Nachhaltigkeit wie den im vergangenen Jahr eingeführten CO₂-Preis oder das gerade ausgehandelte Maßnahmenpaket „EU fit for 55“ einen hohen Druck, den Gebäudebestand durch Sanierungen fit für eine klimaneutrale Zukunft zu machen. Sogar im wirtschaftsstarke Deutschland besteht ein großes Optimierungspotential. Laut der Deutschen Energieagentur werden 75 Prozent der Gebäude im Bestand mit den fossilen Energieträgern Öl und Gas geheizt. Für uns zeichnet sich am Immobilienmarkt eine Spaltung ab. Wohnimmobilieneigentümer, die über Neubau oder energetisch sanierte Bestandsimmobilien verfügen, kommen aufgrund des niedrigen Energieverbrauchs weitgehend unbeschadet durch die Energiekrise. Eigentümer, die wiederum sanierungsbedürftige Bestandsimmobilien mit fossilen Energieträgern besitzen, könnten in finanzielle Schieflage kommen. Denn die höheren Energiekosten müssen erst mal von den Eigentümern beglichen werden. Weiterführende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt könnten in einer bislang ungeahnten Größenordnung entstehen, zum Beispiel wenn substanzielle Ausfallraten zu verzeichnen sind und Szenarien Realität werden, wo die Betriebskosten die Kaltmiete übersteigen. In einem solchen Fall wäre eine signifikante Reduzierung der Werte der Immobilien vorstellbar.

Ihr Unternehmen kauft und verwaltet Wohngebäude. Wie kommen Sie mit Modernisierungen voran, und tauschen Sie auch Heizungen aus?

Als Wohnimmobilieninvestoren und -verwalter haben wir beim Erwerb auch energetische Sanierungen, besonders hinsichtlich veralteter Heizungen oder Fenster, im Blick. Teilweise kommt es derzeit zu längeren Lieferzeiten bei Wärmepumpen oder bei Heizanlagen. Bei Projekten mit mittel- und langfristigen Planungshorizont sind wir froh, auf teilweise langjährige Partner bauen zu können. Eine Säule unserer Geschäftsstrategie ist ein dezentrales Bewirtschaftungskonzept. Das bedeutet, dass jeder Wohnimmobilie in unserem Bestand ein eigenes Handwerker-Team und lokal verfügbare Ansprechpartner für die Mieter zugewiesen werden. Dadurch können wir die Personalnot im Handwerk abfedern und Modernisierungen durchführen.

Wenn das Personal fehlt, müssten die Löhne steigen – oder welche Lösungen sehen Sie für die Linderung des Mitarbeitermangels?

Um der Personalnot im Handwerk entgegenzuwirken, sollten Handwerksbetriebe, aber auch die Bundesregierung, verstärkt in Personalmarketing wie über soziale Medien investieren, um gezielt junge Menschen anzusprechen und diese von einer Ausbildung im Handwerk zu überzeugen. Man darf nicht vergessen, dass zahlreiche Handwerker in den vergangenen Jahren, auch ohne die aktuellen Energie- oder Inflationsthemen als Preistreiber, deutlich die Preise erhöht

haben aufgrund der starken Wettbewerbssituation und des umkämpften Handwerkermarktes. Hier machte sich bemerkbar, dass der Beruf des Handwerks von vielen als nicht besonders attraktiv eingeschätzt wurde und teilweise wird. Interessanterweise melden derzeit aber bereits die ersten Betriebe freie Kapazitäten für das Jahr 2023 an. Die abrupte Beendigung des Neubaus seit dem Stopp der KfW-Förderungen und seit dem Ausbruch des Krieges und die gestiegenen Zinsen machen sich zwischenzeitlich bei den Handwerkern bemerkbar. Insofern bleibt es hier interessant, wie sich die Stundenlöhne entwickeln, wenn es zu substanziellen Überkapazitäten im Baubereich kommen sollte.

Wie viel hilft denn Einwanderung aus dem Ausland?

Es sollten gezielt Fachkräfte aus dem Ausland angeworben werden. Hier bestehen vor allem Chancen bei der Anwerbung von Azubis. Denn das deutsche duale Ausbildungssystem ist auf der Welt einzigartig und anerkannt. Im europäischen Ausland, vor allem in Süd- und Osteuropa, besteht eine hohe Jugendarbeitslosigkeit. Das hohe Niveau der deutschen Ausbildung eröffnet arbeitslosen Jugendlichen aus dem Ausland die Chance, eine hohe Expertise in einem handwerklichen Fachgebiet zu erhalten, die sie im Anschluss an ihre Ausbildung im Ausbildungsbetrieb direkt anwenden können. Dies würde auch dem Wohnimmobiliensektor zugutekommen.

Die Fragen stellte **Jan Hauser**.