

Der **F**acility **M**anager

Gebäude und Anlagen besser planen, bauen, bewirtschaften



KLIMAWANDEL UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT
Industriebautrends • CAFM-Praxis • Trinkwasserhygiene • Ladeinfrastruktur

Der Klimawandel als Chance

Wie wirkt sich der Klimawandel auf die Immobilienwirtschaft aus und welche Potenziale ergeben sich daraus für die Branche, den Immobilienbestand und die einzelnen Akteure? Antworten gibt die aktuelle Studie „PMRE Monitor 2021: Klima. Wandel. Chance.“.

Der Weg zur Erreichung der Klimaneutralität beinhaltet für die Immobilienwirtschaft nicht nur Kosten, sondern auch lukrative Chancen. Das ist eines der Ergebnisse der neuen Marktanalyse „PMRE Monitor 2021: Klima. Wandel. Chance.“, die das Competence Center Process Management Real Estate (CC PMRE) zusammen mit der HTW Berlin und der cctm real estate & infrastructure AG aus Basel im März veröffentlicht hat. „Es ist Zeit, dass die Immobilienwirtschaft aktiv wird, um Treibhausgasemissionen konsequent zu reduzieren“, betont die Studienautorin Prof. Dr.-Ing. Regina Zeitner. Und die Mitherausgeberin Prof. Dr. Marion Peyinghaus ergänzt mit Blick auf den gesellschaftlichen Wandel: „Mieter sind bereit, für den Klimaschutz zu zahlen. Zudem sehen wir eine Wertsteigerung von CO₂-neutralen Gebäuden oder Immobilien außerhalb von Klimarisikolagen.“

Sicht der Generation Z

An der Befragung für den PMRE Monitor 2021 nahmen sowohl 219 Experten der deutschsprachigen Immobilienwirtschaft als auch 191 Studierende aus immobilien-nahen Studiengängen auf vier Kontinenten teil. Insbesondere die Ergebnisse der Generation Z nehmen deshalb einen besonderen Stellenwert ein. Denn sie sind die Nutzer von morgen, ihre Bedürfnisse prägen das künftige Leben, Wohnen und Arbeiten. Die

hohe Relevanz des Klimawandels bewegt dabei auch die Führungsebenen in der Immobilienwirtschaft. Florian Bauer, Head Real Estate Business & Product Management von Swiss Life Investment Management Holding AG, bestätigt: „Der Klimawandel ist ein zentraler Aspekt unserer Immobilienstrategie. Die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit ist maßgeblich für unsere Neubauten und unseren Immobilienbestand.“

Die Ergebnisse der Marktstudie fassen Zeitner und Peyinghaus in 10 Punkten zusammen:

1. Klimaschutz lohnt sich, denn der Mieter ist bereit, dafür zu zahlen

Wohnungsmieter sind bereit, für klimaneutrales Wohnen einen Aufpreis zu zahlen. Eine Mietpreissteigerung von rund 5,2 % wird akzeptiert. Mehr noch: Je jünger die Wohnungsmieter, desto höher die Zahlungsbereitschaft. Bei Wohnungen mit Balkon oder Garten wird die höchste Differenz akzeptiert (+7,5 %). Auch für die Nähe zu Wasserflächen und eine optimale Raumkühlung wird eine höhere Miete in Kauf genommen (+5,9 % bzw. +5,7 %). Auf Platz 4 folgt der Wunsch nach einer Wohnung mit erhöhter Energieeffizienz. Der potenzielle Aufpreis liegt bei +5,6 %. Klimaneutrales Wohnen ist demnach eine klare Chance und eine große Motivation für die Immobilienwirtschaft.



Bild: pierluigipalazzi/stock.adobe.com

2. Hitze verändert Bürowelten und Wohnformen

Hitze verringert die Leistungsfähigkeit im Büro. Arbeitgeber müssen dementsprechend für Raumkühlung sorgen. Denn für die Arbeitnehmer sind angenehme Raumtemperaturen das dringlichste Anliegen (76 %). Der globale Temperaturanstieg wirkt sich auch auf das Wohnumfeld aus. Zukünftig kommen Wohnungen ohne Balkon mehrheitlich nicht mehr infrage. Wohnungen in Stadtzentren verlieren an Attraktivität, denn die innerstädtischen Hitzeinseln reduzieren die Aufenthaltsqualität.

3. Gewerbemieter haben hohe Erwartungen: digital, flexibel und klimafreundlich

Die Pandemie hinterlässt ihre Spuren: Mieter investieren in virtuelle Bürowelten (79 %), die Internet-Konnektivität ihrer Standorte (80 %) und Homeoffice-Lösungen für ihre Mitarbeiter (75 %). Ein Glasfaseranschluss ist damit wettbewerbsentscheidend für Immobilien und für Städte als Wirtschaftsstandort. Auch erhoffen sich Mieter durch die Digitalisierung mehr Spielraum in ihren

Mietverträgen. Sharing-Plattformen für Mietflächen sind notwendig, um den eigenen Flächenbedarf flexibel zu gestalten (60 %). Darin liegt eine klare Botschaft an die Eigentümer, die sich auch an anderer Stelle beweglich zeigen müssen: Mieter erwarten vom Immobilieneigentümer neben Lösungen zum klimaneutralen Gebäudebetrieb (70 %) auch konkrete Investitionen in den Klimaschutz (66 %). Das weiß auch Aydin Karaduman, Managing Director Europe von ISG: „Investitionen in den Klimaschutz sind tiefgreifend, aber lohnend. Investoren und Mieter haben einen zunehmenden Bedarf an nachhaltigen Immobilien. Die Immobilienwirtschaft wird sich auf diese wachsenden Kundengruppen ausrichten.“

4. Städte im Wandel: Klima erfordert neue Lageklassen und Bewertungsmodelle

Die Formel ist einfach: weniger Fläche = weniger CO₂-Emissionen. Flächen werden verdichtet, die Flächeneffizienz nimmt zu (59 %). Auch das Stadtbild wandelt sich: Windschneisen oder Wasserflächen sorgen für Kühlung (58 %), Innenstädte werden

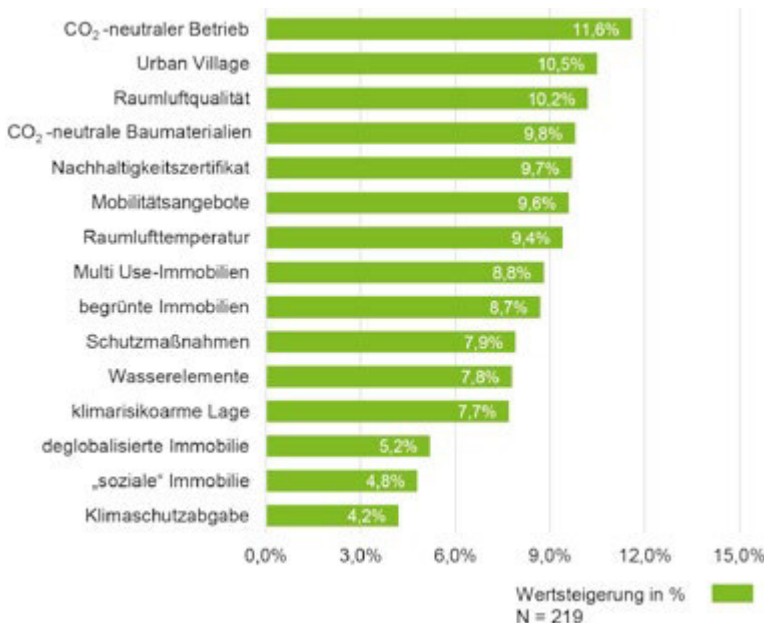


Bild: CC PMRE (2)

Faktoren für die Wertsteigerung von Immobilien mit klimaorientierten Kriterien ...

„grüner“. Büros mit Zugang zu Außenflächen wie bspw. Gründächern sind besonders beliebt (69 %). Diese städtebauliche Transformation erfordert auch die Anpassung der Lageklassen (62 %). Doch die klimabedingte Neuausrichtung der Bewertungsmodelle wurde bisher sträflich vernachlässigt (25 %).

5. Klimaneutralität mit Verspätung

Der Gebäudebestand wird sich massiv verändern. Die anstehenden klimaorientierten Maßnahmen im Bestand stellen dabei eine doppelt so hohe Herausforderung dar wie im Neubau. Daher rechnen die Teilnehmer mit Klimaneutralität des Immobilienbestands frühestens im Jahr 2064 – 14 Jahre später als im Klimaschutzplan der Bundesregierung gefordert. Für mehr Tempo möchte auch der Zentrale Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) sorgen. Aygül Özkan, ZIA-Geschäftsführerin, betont: „Wir sehen unsere Verantwortung darin, das Thema Klimaschutz voranzutreiben. Dabei setzen wir auf Sanierung und Modernisierung der bestehenden Gebäude und unterstützen innovative Konzepte. Es lohnt sich, das Thema so anzugehen, dass es breite Akzeptanz findet und sozialverträglich ist.“

6. Stranded Assets: Wertverluste von rund 20,5%

Klimarisiken führen zu „Stranded Assets“, Immobilien, die aufgrund mangelnder CO₂-Bilanz oder einer Klima-Risikolage nicht mehr zu vermarkten sind. Die ausbleibende Nachfrage führt automatisch zum Wertverlust. Ursachen dafür sind insbesondere Überschwemmungen (-25,1 %), Erdbeben (-23,0 %), Waldbrände (-22,9 %), Dürren (-22,5 %) oder eine unzureichende CO₂-Bilanz (-20,4 %). Obwohl Städte wie Wien, Zürich oder Berlin bereits heute unter dem sogenannten Urban Heat Island (UHI)-Effekt leiden, ist der erwartete Wertverlust durch innerstädtische Hitzeinseln vergleichsweise gering (-14,5 %). Wird hier eine Gefahr für die Immobilienbranche unterschätzt?

7. Wertsteigerung: Investoren suchen, Eigentümer profitieren, dem Klima hilft es!

Investoren suchen vermehrt nachhaltige Investments. Eine hohe Nachfrage treibt den Preis und damit die Wertentwicklung der Immobilien. Im Schnitt lassen sich für Immobilien mit Klimaschutzaspekten Wertsteigerungen von 8,6 % erzielen. Besonders punkten Objekte mit direkter ÖPNV-Anbindung (+12,2 %), CO₂-neutralem Gebäudebetrieb(+11,6%), Urban-Village-Standorten (+10,5 %), besonderer Raumluftqualität (10,2 %) oder CO₂-neutralen Baumaterialien (+9,8 %). Der Wertzuwachs für Immobilien mit Social Impact, also Gebäude, die neben dem finanziellen Ertrag auch einen messbaren positiven Effekt für die Gesellschaft erzielen (wie z. B. Bereitstellung von Räumlichkeiten für einen Jugendtreff), ist noch vergleichsweise gering (4,8 %). Noch!

8. Erlöse steigen. Kosten aber auch!

Neue Immobilienprodukte ebenso wie neue Dienstleistungen wurden mit Ertragsprognosen versehen. Die erwartete Steigerung der Erlöse für Fondsprodukte oder nachhaltige Immobilien rangiert zwischen 7,8 % und 8,9 %. Zusätzliche Services generieren

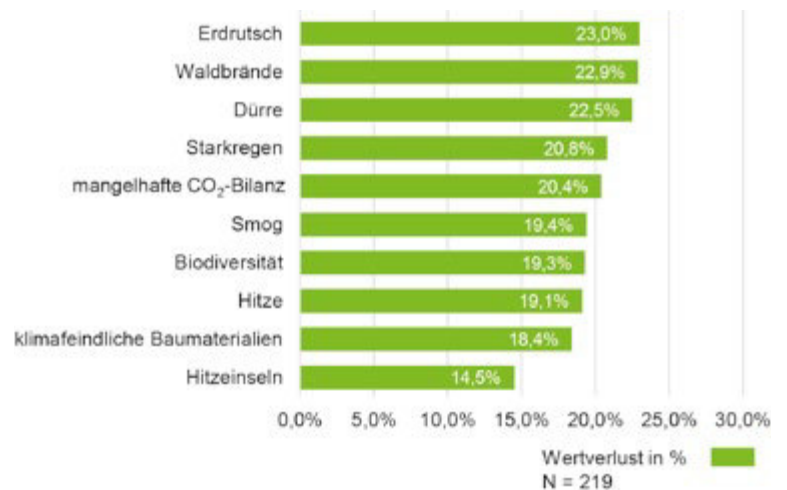
Mehreinnahmen in Höhe von 7 %. Jedoch dürfen die den Erlösen gegenüberstehenden Kosten nicht vernachlässigt werden. Insbesondere Bau- und Instandhaltungskosten steigen um 11,3 bis 12,7 %.

9. Transformation zum Klimaexperten – und zum Branchenprimus

Der Veränderungsprozess in der Branche hat gerade erst angefangen, noch fehlen Analysen, strategische Ziele und konkrete Umsetzungen. Zu den akuten und besonders wirkungsvollen Maßnahmen zählt insbesondere die strukturierte Bewertung klimabedingter Risiken für die Objekte, Objektstandorte oder Unternehmen. Der Aufwand lohnt sich nicht nur aufgrund der Erlösprognosen, sondern auch im Sinne eines zukünftig zentralen Differenzierungsmerkmals im Wettbewerb (70 %). Für eine Transformation sind Kooperationen erforderlich, Ideen müssen zusammengebracht werden. „Dem Klimawandel kann nur interdisziplinär begegnet werden“, hebt Andreas Engelhardt, Vorstandsvorsitzender der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG, hervor.

10. Nachhaltigkeit, Prozesse, Personalakquise: Zielerreichung unzureichend

Die Immobilienbranche glänzt bei der Kundenzufriedenheit oder bei den finanziellen Ergebnissen, doch in der Nachhaltigkeit, der Prozesseffizienz oder der Personalakquise tut sie sich schwer. So landet die Nachhaltigkeit mit einer Zielerreichung von 53 % auf dem letzten Platz! Eigentlich Motivation genug, um aktiv zu werden. Es gibt jedoch noch mehr gute Gründe. Die Generation Z beginnt, ihren Arbeitgeber nach dem Klimaschutzbeitrag auszuwählen (40 %). Klimaschutz ist damit ein entscheidender Faktor im War for Talents. Der Klimawandel ist auch Treiber für das Prozessmanagement: Neue Standards werden gesetzt und etablierte Abläufe hinterfragt. Darin liegt eine große Chance, auch die Prozesseffizienz zu steigern.



Erwartungen der Generation S

Neben konkreten Handlungsempfehlungen für die Immobilienwirtschaft zeigt die Studie auch, welche Relevanz der Klimawandel für die Generation Z als zukünftige Arbeitnehmer und Mieter hat. Dr. Andreas Muschter, Mitglied des Vorstands der Zech Group SE, betont daher: „Vielfach wird heute von der Generation S wie ‚Sustainability‘ gesprochen. Der PMRE Monitor 2021 belegt, dass gerade jüngere Menschen sehr viel mehr von einer Immobilie erwarten als die höchstmögliche Rendite oder die geringstmögliche Miete. Analog zum Stakeholder-Value bei einem Unternehmen sind es auch bei der Immobilie diverse Kriterien, die über die Qualität und den Erfolg entscheiden.“

Redaktionelle Bearbeitung:
Robert Altmannshofer ■

... und die Risikoeinschätzung für den Wertverlust von Immobilien mit Klimarisiken.

KOSTENLOSER DOWNLOAD

Der PMRE Monitor 2021 ist ein Gemeinschaftswerk des CC PMRE, der HTW Berlin und der cctm real estate & infrastructure AG. Den Link zum kostenfreien Bezug der Studie als Download finden Sie unter:

www.facility-manager.de/downloads

