

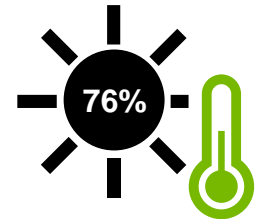


1 Klimaschutz lohnt sich, denn der Mieter ist bereit, dafür zu zahlen

Den Klimawandel als Chance begreifen! Was sarkastisch klingen mag, kann mit Fakten belegt werden. Wohnungsmieter sind bereit, für klimaneutrales Wohnen einen Aufpreis zu zahlen. Eine Mietsteigerung von rund 5,2% wird akzeptiert. Mehr noch: Je jünger die Mieter, desto höher die Zahlungsbereitschaft. Daher besteht eine klare Chance und eine große Motivation für die Immobilienwirtschaft, klimaneutrales Wohnen anzubieten.

2 Hitze verändert Bürowelten und Wohnformen

Hitze verringert die Leistungsfähigkeit im Büro. Arbeitgeber müssen dementsprechend für Raumkühlung sorgen. Den Arbeitnehmern sind erträgliche 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 verringern die Aufenthaltsqualität.

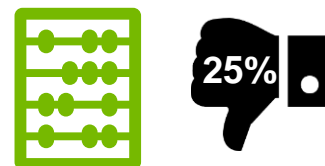


4 Gewerbemieter mit hohen Erwartungen: digital, flexibel und klimafreundlich

Die Pandemie hinterlässt ihre Spuren: Mieter investieren in virtuelle Bürowelten (79%), die Internet-Konnektivität ihrer Standorte (80%) und in 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%).

3 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 „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%).



2064

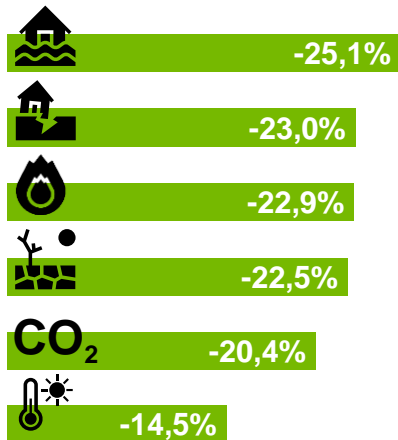


=



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.

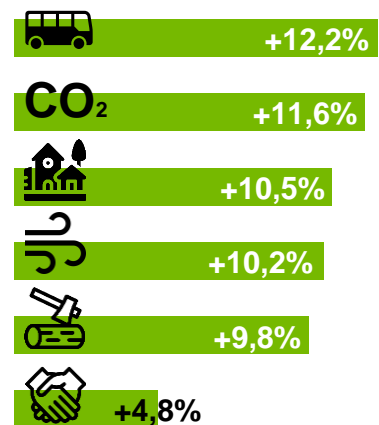


6 Stranded Assets: Wertverluste von rund 20,5%

Klimarisiken führen zu „Stranded Assets“ und somit 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 Urban Heat Island-Effekt leiden, ist der erwartete Wertverlust durch innerstädtische Hitzeinseln relativ gering (-14,5%). Wird hier eine Gefahr für die Immobilienbranche unterschätzt?

7 Klimaschutz punktet: Wertsteigerung von 8,6%

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 einen messbaren positiven Effekt für die Gesellschaft erzielen, ist noch vergleichsweise gering (+4,8%). Noch!



8 Erlöse steigen. Kosten aber auch!

Der Klimawandel eröffnet Chancen für neue Immobilienprodukte und Dienstleistungen. Die erwartete Steigerung der Erlöse für Fondsprodukte, nachhaltige Immobilien oder zusätzliche Services rangiert zwischen 7,0 und 8,9%. Allerdings steigen auch die Kosten: Insbesondere Bau- und Instandhaltungskosten um 11,3 bis 12,7%.

9 Transformation zum Klimaexperten und zum Branchenprimus

Der Veränderungsprozess in der Branche steht noch ganz am Anfang. Es fehlt an Analysen, strategischen Zielen und konkreten Umsetzungen. Der Aufwand lohnt sich nicht nur aufgrund der Erlösprognosen. Klimaschutz ist zukünftig ein zentrales Differenzierungs-Merkmal im Wettbewerb (70%).



10 Nachhaltigkeit, Prozesse, Personalakquise: Zielerreichung unzureichend

Die Immobilienbranche glänzt bei den finanziellen Ergebnissen, doch in der Nachhaltigkeit, der Prozesseffizienz oder der Personalakquise tut sie sich schwer. Die Nachhaltigkeit landet mit einer Zielerreichung von 53% auf dem letzten Platz! Motivation genug, um aktiv zu werden. Es gibt jedoch noch mehr gute Gründe. Klimaschutz ist in der Generation Z ein Auswahlkriterium für den Arbeitgeber und somit ein entscheidender Faktor im War for Talents. Zudem sind neue Nachhaltigkeitsstandards eine große Chance, die Prozesseffizienz zu steigern.