

**PMRE Monitor 2021**

**Klima. Wandel. Chance.**

Presse Communiqué

02. März 2021

Autorinnen: Prof. Dr. Marion Peyinghaus  
Prof. Dr.-Ing. Regina Zeitner

## **PMRE Monitor 2021: Klima. Wandel. Chance.**

Der Klimawandel ist unausweichlich: Stürme, Überschwemmungen, Hitzeinseln in den Innenstädten sind Konsequenzen, mit denen die Immobilienwirtschaft bereits heute konfrontiert ist. Der Blick in die Zukunft ist jedoch nicht nur düster. Wissenschaftler haben errechnet, dass sich Investitionen in den Klimaschutz lohnen. Zudem zeichnet sich ein Wandel in der Gesellschaft ab. Neue Bedürfnisse entstehen und Kunden erwarten klimagerechtes Wohnen und Arbeiten. Es ist also an der Zeit, den Klimawandel nicht nur als Bedrohung zu verstehen, sondern auch als Chance, neue Produkte zu generieren und zusätzliche Kundengruppen zu erschließen.

Zur Analyse der Chancen und Risiken des Klimawandels auf die Immobilienwirtschaft hat das Competence Center Process Management Real Estate (CC PMRE) zusammen mit der HTW Berlin und der cctm real estate & infrastructure AG aus Basel im Zeitraum September bis Oktober 2020 die Marktanalyse PMRE Monitor 2021: **Klima. Wandel. Chance.** durchgeführt. Im Rahmen dieser Studie wurden sowohl Experten der deutschsprachigen Immobilienwirtschaft als auch Studierende befragt. Insbesondere die Ergebnisse der Generation Z nehmen einen besonderen Stellenwert ein. Denn sie sind der Nutzer von Morgen, ihre Bedürfnisse prägen das künftige Leben, Wohnen und Arbeiten. Die Erwartungen der Studierenden sind daher essenziell, um Potenziale zu erschließen und Immobilienprodukte für den Markt der Zukunft auszurichten.

An der Studie haben sich 219 Experten der Immobilienwirtschaft und 140 Studierende immobilienwirtschaftlicher Studiengänge aus Deutschland beteiligt. Aufgrund der besonderen Relevanz des Klimawandels für zukünftige Generationen wurden erstmalig auch Studierende aus dem internationalen Umfeld befragt. Insgesamt 51 Studierende von ausländischen Hochschulen oder Universitäten mit unterschiedlichen Fachrichtungen haben an der Marktanalyse mitgewirkt. Geographisch teilen sich die internationalen Studierenden auf folgende Regionen auf: Europa (71%), Asien (20%), Nord- und Südamerika (6%) und Afrika (4%). Auch Studierende aus besonders vom Klimawandel beanspruchten Ländern, wie dem Oman, Nigeria oder den Niederlanden nahmen an der Umfrage teil. Die Stichprobe umfasst insgesamt 410 Teilnehmer, die höchste Anzahl an Teilnehmern seit Beginn der Marktanalysen des CC PMRE und beweist damit das breite Interesse an diesem höchst relevanten Forschungsthema.

In seiner Forschung wird das CC PMRE von seinem Steuerungsausschuss begleitet und unterstützt, der sich aus 26 renommierten Fach- und Führungskräften der Immobilienwirtschaft zusammensetzt. Die hohe Relevanz des Klimawandels bewegt die Führungsebenen in der Immobilienwirtschaft. Florian Bauer, Head Real Estate Business & Product Management von Swiss Life Investment Management Holding AG und Mitglied des Ausschusses bestätigt: „Der Klimawandel ist ein zentraler Aspekt unserer Immobilienstrategie. Die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit ist maßgeblich für unsere Neubauten und unseren Immobilienbestand.“

Die 15. Marktstudie des CC PMRE widmet sich der Frage, wie sich der Klimawandel auf die Immobilienwirtschaft auswirkt und welche Potenziale sich daraus für die Branche, den Immobilienbestand und die einzelnen Akteure ergeben. Die Forschungsergebnisse der Studie „Klima. Wandel. Chance.“ sollen dazu beitragen, Chancen des Klimawandels frühzeitig zu erkennen und Fehlinvestitionen zu vermeiden. Prof. Dr.-Ing. Regina Zeitner betont: „Gebäude verantworten rund 40% des Energieverbrauchs in der EU. Es ist Zeit, dass die Immobilienwirtschaft aktiv wird, um Treibhausgasemissionen konsequent zu reduzieren.“ Ein zentrales Ergebnis der Studie ist, dass der Weg zur Erreichung der Klimaneutralität nicht nur Kosten, sondern auch lukrative Chancen beinhaltet: „Mieter sind bereit, für den Klimaschutz zu zahlen. Zudem sehen wir eine Wertsteigerung von CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäuden oder Immobilien außerhalb von Klimarisikologen“, bekräftigt Prof. Dr. Marion Peyinghaus.

## Die Ergebnisse der Marktstudie lassen sich in 10 Punkten zusammenfassen:

### 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 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%. 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 für die Arbeitnehmern 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 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 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 CO<sub>2</sub>-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%).

### 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 als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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%), CO<sub>2</sub>-neutralem Gebäudebetrieb (+11,6%), Urban Village Standorten (+10,5%), besonderer Raumluftqualität (10,2%) oder CO<sub>2</sub>-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!**

Der Klimawandel eröffnet also Chancen für neue Immobilienprodukte ebenso wie für neue Dienstleistungen. Beide Kategorien 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, strategischen Zielen und konkreten 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 Kooperation 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: „Dem Klimawandel kann nur interdisziplinär begegnet werden. Politik, Stadtplanung, Bauindustrie, Energiewirtschaft und Digitalexperten müssen gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft ohne Scheuklappen schnell tragfähige Lösungen entwickeln.“

#### **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. Diese Neuerungen sind eine große Chance, auch die Prozesseffizienz zu steigern.

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.“

Die umfassende Publikation der Ergebnisse erfolgt im **PMRE Monitor 2021: Klima. Wandel. Chance**. Der PMRE Monitor 2021 ist ein Gemeinschaftswerk des CC PMRE, der HTW Berlin und der cctm real estate & infrastructure AG. Der kostenfreie Bezug (Download) der Studie ist ab Ende März 2021 unter [www.ccpmre.de](http://www.ccpmre.de) möglich. Für weiterführende Informationen stehen Ihnen die Herausgeberinnen der Studie Prof. Dr. Marion Peyinghaus und Prof. Dr.-Ing. Regina Zeitner zur Verfügung.