

Der Klimawandel und die Herausforderungen an die Immobilienwirtschaft

Hitze, Dürren, Stürme und massive Überschwemmungen – die Auswirkungen des Klimawandels haben wir in diesem Sommer in Deutschland deutlich zu spüren bekommen. Diese Entwicklungen bringen für die Immobilienwirtschaft große Herausforderungen mit sich, die die Zukunft bestimmen. Auf der einen Seite geht es um energetische Sanierungen, für die milliardenschwere Investitionen notwendig sind. Auf der anderen Seite müssen Immobilien gegen derartige Extremwetter-Ereignisse geschützt werden. Daher steht das Thema Klimawandel auch ganz oben auf der Agenda der Immobilienwirtschaft und wird daher auf der EXPO REAL vielfach diskutiert. Das Competence Center Process Management Real Estate aus Berlin hat dazu eine umfangreiche Studie mit 400 Teilnehmern durchgeführt. Befragt wurden zur Hälfte jeweils Branchenexperten sowie Studenten aus der ganzen Welt. Nach Worten von Prof. Dr. Marion Peyinghaus, der Geschäftsführerin der CC PMRE GmbH ging es vor allem darum, den Klimaschutz nicht nur als Bedrohung anzusehen, sondern auch die Chancen aufzuzeigen, die sich daraus ergeben. Die Ergebnisse sollen den „Nutzer von morgen“ widerspiegeln:

Oton Prof. Dr. Mariona Peyinghaus, Geschäftsführerin Competence Center Process Management Real Estate; *was sehr spannend war, dass die Ergebnisse homogen waren, was das Alter und die Region betrifft und es sich lohnt, in den Klimaschutz zu investieren und dass man einen persönlichen Beitrag dazu leisten will. Wir haben gesehen, dass der Mieter bereit ist für den Klimaschutz zu zahlen, eine Mehrmiete akzeptiert; das gilt für den Wohnbereich von 5,2 Prozent, aber auch für den Bereich Gewerbe, hier sind es knapp 7 Prozent.*

Umgesetzt werden können diese Klimaziele auf unterschiedliche Art und Weise, so Peyinghaus:

Oton Prof. Dr. Mariona Peyinghaus, Geschäftsführerin Competence Center Process Management Real Estate; *insbesondere die CO₂-Neutralität im Betrieb, aber auch bei den Baumaterialien, z.B. Beton. Hier haben wir weltweit einen CO₂-Anteil von 8 Prozent, deswegen müssen wir die Bauweisen auf Klimaneutralität umstellen durch Holzbauweisen. Daneben sind weitere Faktoren ausschlaggebend, Hochwasser, Hitze; man möchte nicht mehr zwingend keine Wohnung mehr im Dachgeschoss oder in den Innenstädten, weil man hier eine Überhitzung fürchtet.*

Hier sind dann die Immobilieneigentümer und Investoren gefragt, entsprechend zu reagieren:

Oton Prof. Dr. Mariona Peyinghaus, Geschäftsführerin Competence Center Process Management Real Estate; *die Dämmwerte erhöhen, die Verschattungselemente integrieren oder das Thema Grünbewuchs. Alles das schafft Abhilfe vor der Hitze oder Wasserbecken, das ist ein großer Clou von Architekten aus den Niederlanden, weil die haben von einer anfänglichen Bedrohung gesprochen, das*

Land fällt in Schockstarre, weil der Meeresspiegel das Land überfluten droht; da hat sich der Klimawandel zum Exportschlager entwickelt, weil das Knowhow wie z.B. Leben auf dem Wasser, Pumpentechnologien, kann man exportieren in die ganze Welt, hier hat man ein klares Ertragspotential entwickelt.

Das sieht auch Frank Schrader so, er ist Bereichsleiter Real Estate Finance bei der Nord LB:

Oton Frank Schrader, Bereichsleiter Real Estate Finance bei der Nord LB; *wir haben zum zweiten Mal einen grünen Pfandbrief zertifiziert, die Nachfrage ist bombastisch auf der Anlageseite; wir müssen uns heute schon Gedanken machen, dass wir nachhaltige Gebäude finanzieren wollen, damit wir in 5-7 Jahren einen hohen Prozentsatz von nachhaltig finanzierten Assets in der Bilanz haben, ich glaube, dass die Immobilienwirtschaft durch Energieausweise die ersten sein werden, die messbar im Reporting, in der Außenwirkung hier etwas darstellen können.*

Professor Dr. Matthias Garschagen vom Lehrstuhl für Anthropogeographie der LMU in München beschäftigte sich in einem Vortrag im EXPO REAL Forum mit den Klimawandelrisiken und den Anpassungsmöglichkeiten in Städten. Er betonte, dass der Klimawandel eng mit dem sozioökonomischen Wandel einhergehe. Für die Immobilienwirtschaft fasste er die unterschiedlichen Herausforderungen so zusammen:

Oton Prof. Dr. Matthias Garschagen, Lehrstuhl für Anthropogeographie mit Schwerpunkt Mensch-Umwelt-Beziehungen; *der Klimawandel ist eine der Herausforderungen unserer Zeit; wenn der Klimawandel eben nicht gemindert wird, werden uns die Risiken ins unermessliche davon galoppieren, wir werden schnell die Grenzen der Anpassungsfähigkeiten spüren; die ökonomischen Verluste werden so hoch werden, dass das auch für den Immobilienbereich eine unheimliche Hypothek darstellt. Wir sehen, dass der Gebäudesektor eine Schlüsselrolle spielen kann und muss, nicht nur was den Klimaschutz angeht, sondern auch hinsichtlich der Anpassungsfähigkeiten. D.h., wie bekommt man hitzeangepasste Gebäude hin oder auch hochwasserfeste Gebäude. Der Sektor hat auch eine Rolle zu spielen, Risiken zu reduzieren, auch hinsichtlich der Gefahr der Exposition und auch der sozialen Verwundbarkeit. Die Frage ist, ob wir das alles leisten können. Es wird nicht nur an technologischen und finanziellen Fragen liegen, sondern auch an institutionellen Fragen. Es braucht einen neuen sozialen Vertrag, wie wir diese Aufgabe bewältigen können. Mein Kernargument ist, dass wir das nicht explizit genug führen, zumindest nicht vorausschauend.*