

PMRE MONITOR 2023

Process Management Real Estate Monitor



Social Real Estate: The Attraction of Social Action

Process Management Real Estate Monitor 2023
Social Real Estate: The Attraction of Social Action

Copyright © 2023
Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin, CC PMRE GmbH

<http://www.htw-berlin.de>
<http://www.ccpmre.de>

ISBN-10: 978-3-86262-032-6
ISBN-13: 978-3-86262-032-6
EAN: 9783862620326

Alle Rechte vorbehalten, Reproduktion nur mit ausdrücklicher Genehmigung der
Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin und der CC PMRE GmbH.

Gedruckt auf FSC-zertifiziertem und mit dem EU Ecolabel ausgezeichnetem Papier.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Steuerungsausschuss des CC PMRE	5
1 S-Kriterien – Status quo in der Immobilienwirtschaft	14
2 Forschungsmodell	22
3 Forschungsergebnisse	26
3.1 Was beinhalten die S-Kriterien und wie viel wird dafür gezahlt?	26
3.1.1 S-Kriterien in Wohnobjekten	27
3.1.2 S-Kriterien in Büroobjekten	29
3.1.3 S-Kriterien im Überblick	32
3.2 Wie verändern S-Kriterien die Immobilienbranche?.....	34
3.2.1 Veränderungen in den Immobilienstrategien	34
3.2.2 Veränderungen der Asset-Klassen	35
3.2.3 Veränderungen in den Leistungen	36
3.2.4 Veränderungen in der Leistungsmessung	37
3.3 Welche S-Kriterien müssen Arbeitgeber beachten?	39
3.3.1 Soziales Engagement des Arbeitgebers	39
3.3.2 Gesundheitsbezogene Leistungen des Arbeitgebers	41
3.4 Was kostet die Umsetzung der S-Kriterien und lohnt es sich?	43
3.4.1 Auswirkungen der S-Kriterien auf Erlöse und Kosten.....	43
3.4.2 Auswirkungen der S-Kriterien auf Wertsteigerungen und Wertverluste	45
3.4.3 Auswirkungen der S-Kriterien auf Unternehmensergebnisse	48
3.5 Exkurs: Wo wird zukünftig gewohnt?	52
4 Zusammensetzung der Stichprobe	56
Literaturverzeichnis	58
Impressum	66

Vorwort

„Die reinste Form des Wahnsinns ist es, alles beim Alten zu lassen und gleichzeitig zu hoffen, dass sich etwas ändert.“¹ Die Europäische Kommission hat sich nicht auf das Hoffen verlassen, als sie mit dem Ziel, mehr Kapital in nachhaltige Produkte zu lenken, die EU-Taxonomie einführte. Diese Taxonomie klassifiziert Finanzprodukte mithilfe der ESG-Kriterien. Während die E-Kriterien in der Immobilienbranche hinlänglich bekannt sind, besteht zu Inhalt und Anwendung der S-Kriterien bei vielen Marktteilnehmern noch Unsicherheit.

In seiner 17. Marktstudie widmet sich das CC PMRE daher den S-Kriterien und spezifiziert ihren Inhalt und ihre Bestandteile mit Bezug auf Immobilienobjekte und Immobilienunternehmen. Übergeordnetes Ziel der sozialen Kriterien ist die Sicherung des Gemeinwohls. Diese Marktanalyse zeigt, dass es sich bei der Umsetzung der S-Kriterien nicht um reinen Altruismus handelt. Soziales Engagement zahlt sich aus! Unter dem Titel „Social Real Estate: The Attraction of Social Action“ demonstrieren die Ergebnisse, wie sich Erlöse, Immobilienwerte und Unternehmenserfolge durch die Implementierung der S-Kriterien steigern lassen.

In seiner Forschung wird das CC PMRE von einem Steuerungsausschuss begleitet und unterstützt, der sich aus renommierten Fach- und Führungskräften der Immobilienwirtschaft zusammensetzt:

APLEONA: Julia Steinmetz	Mount RE Capital: Angelika Kunath
Bayer RE: Björn Christmann	MVGM Deutschland: Dirk Tönges
BIM: Sven Lemiss	NEXUS Management: Markus Robrecht
BlmA: Holger Hentschel	Siemens RE: Steffen Rümmler
cctm: Rodolfo Lindner	Sienna RE: Stefan Dietze
DSK: Dr. Marc Weinstock	Swiss Life: Florian Bauer
EDGE: Dr. Andreas Muschter	ULI: Sabine Georgi
GWG Gruppe: Andreas Engelhardt	UP2INVEST: Dr. Hauke Brede
HPA: Volker Herrmann	ZIA: Aygül Özkan
IGRN: Prof. Dr. Thomas Glatte	Barbara Deisenrieder
Investa: Rainer Thaler	Ingo Hartlief
Manulife: Dr. Christoph Schumacher	Aydin Karaduman
Mercedes-Benz RE: Hugo Daiber	Axel Kunze

Der PMRE Monitor 2023 ist ein Gemeinschaftswerk der CC PMRE GmbH, der HTW Berlin und der cctm real estate & infrastructure AG sowie der zahlreichen Teilnehmer² unserer Marktumfrage.³ Letzteren gilt unser herzlichster Dank für ihr Engagement!



Prof. Dr.
Marion Peyinghaus



Prof. Dr.-Ing.
Regina Zeitner

¹ Albert Einstein.

² Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

³ 239 Experten der Immobilienwirtschaft, 174 Studierende immobilienwirtschaftlicher Studiengänge aus Deutschland sowie 35 Studierende übergreifender Fachrichtungen aus dem internationalen Umfeld. Die Stichprobe umfasst insgesamt 448 Teilnehmer.

Steuerungsausschuss des CC PMRE

Florian Bauer



Dr. Hauke Brede



Björn Christmann



Hugo Daiber



Barbara Deisenrieder



Stefan Dietze



Andreas Engelhardt



Sabine Georgi



Prof. Dr. Thomas Glatte



Ingo Hartlief



Holger Hentschel



Volker Herrmann



Aydin Karaduman



Angelika Kunath



Axel Kunze



Sven Lemiss



Rodolfo Lindner



Dr. Andreas Muschter



Aygül Özkan



Markus Robrecht



Steffen Rümmler



Dr. Ch. Schumacher



Julia Steinmetz



Rainer Thaler



Dirk Tönges



Dr. Marc Weinstock

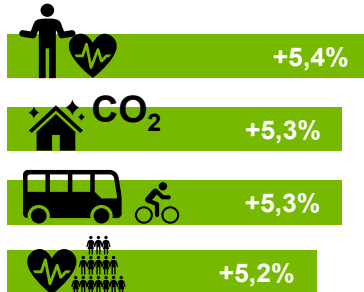
Top 10 PMRE Monitor 2023

„In den letzten Jahren galt die Aufmerksamkeit den E-Kriterien. Es wird Zeit, auch in gesellschaftlicher Hinsicht Verantwortung zu übernehmen und die S-Kriterien in den Fokus zu rücken.“

Dr. Christoph Schumacher, Manulife

1 Renditeverzicht für Social Real Estate

1,1% der Rendite für das Gemeinwohl. Eine Reduktion der Rendite in dieser Größenordnung wird bei ‚sozialen‘ Immobilien zugunsten des Wohlergehens der Nutzer, Bürger und der gesamten Gesellschaft in Kauf genommen. Ein stattlicher Betrag mit einem hohen Gestaltungsspielraum für Social Real Estate.



2 Wohnen: Mietpreisaufschlag für Gesundheit, Klima und Mobilität

Wohnungsmieter sind bereit, für ‚soziale‘ Immobilien einen Mietpreisaufschlag in Höhe von 4,3% zu zahlen. Besonders hoch ist die Zahlungsbereitschaft bei den Kategorien Gesundheit für Nutzer sowie Bürger (5,4% bzw. 5,2%), nachhaltige Gebäudequalität (5,3%) und Mobilität (5,3%), also die gute Erreichbarkeit mit ÖPNV oder Fahrrad.

3 Büro: S-Kriterien sind detailliert zu betrachten

Die Generation Z International stellt die höchsten Ansprüche an S-konforme Büros (58%) und klassifiziert sie sogar als Jobauswahlkriterium – ein relevanter Faktor in Zeiten des Fachkräftemangels. Besonders stark gewichtet werden die Kategorien Gesundheit und Mobilität (67% bzw. 64%). Die Vernetzung der Nutzer spielt hingegen kaum eine Rolle (37%). Eine Mieter-App oder auch ein Mieter- oder Quartiersmanagement bringen keine Pluspunkte.

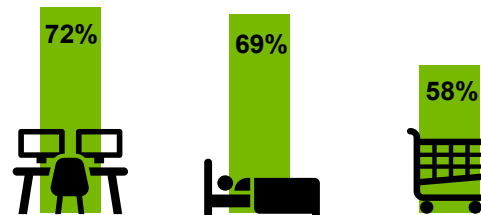


4 15-Minuten-Stadt für Wohnen ja – für Büro nicht zwingend

Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze, Bildung, Kultur oder Grünanlagen sollen in unmittelbarer Nähe des Wohnorts liegen, dafür würde ein Mietpreisaufschlag bis zu 4,5% gezahlt. Für das Büro ist das Umfeld jedoch weniger wichtig und erreicht lediglich eine unterdurchschnittliche Relevanzbewertung (42%). Die Gewöhnung an das mobile Arbeiten macht sich bemerkbar: Das Büro wird seltener aufgesucht, dafür sind Cafés im Umfeld des Homeoffice umso mehr geschätzt.

5 Büro und Wohnen im Fokus – Shoppingcenter im Blindflug

Für Büro- und Wohngebäude wird mit dem höchsten Transformationsaufwand bzgl. der S-Kriterien gerechnet (72% bzw. 69%). Shoppingcenter landen in der Rangfolge erst auf Platz 6 (58%). Geringer Anpassungsbedarf oder ein zu niedrig angesetzter Wert? Schließlich bedeutet S auch die Durchsetzung sozialer Standards in den Lieferketten. Das wäre eine Absage an Fast Fashion und würde eine Neuorientierung im Mietermix bedeuten.

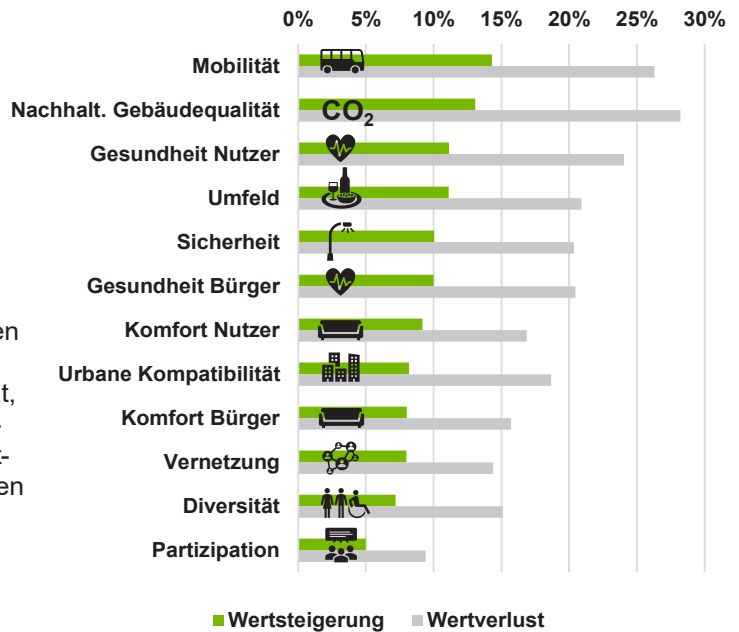


6 S kostet, führt aber auch zu höheren Erträgen!

Die erwartete Steigerung der Erlöse für S-konforme Immobilien und Fondsprodukte beträgt 8% bzw. 8,7%. Auf der Ausgabenseite dominieren die Bau- und Betriebskosten (Anstieg um 10,8% bzw. 10,3%) sowie die Transformationskosten zur Umstellung der Prozesse (10,1%).

7 S-Kriterien sind Taktgeber für Wertsteigerungen und -verluste

Die S-Kriterien lassen Immobilienwerte steigen (Wertsteigerungspotenzial +9,6%). Jedoch führt eine unzureichende Umsetzung der S-Kriterien zu Verlusten, Immobilien drohen zu stranden. Zum Beispiel führt Diversifikation idealerweise zu einer guten Mieterdurchmischung, im negativen Fall jedoch zur Ghettoisierung. Wertverluste werden über alle S-Kategorien mit -19,2% beziffert. Die größten Ausschläge liegen bei den Kategorien Mobilität, nachhaltige Gebäudequalität und Gesundheit. Zum Vergleich: Die potenziellen Wertsteigerungen und -verluste durch E-Kriterien rangieren gemäß PMRE Monitor 2021 zwischen +8,6% und -20,5%.

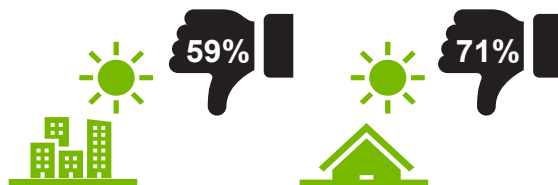


8 Keine Chance für sozialverträgliche Mieten

Die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum ist ein wesentliches Ziel der EU-Taxonomie. Aus Sicht der Teilnehmer wird es jedoch nicht erreicht. Der Zustimmungswert liegt nur bei 32%. Auch die Bereitschaft der Mieter, für einen sozialen Mietermix mehr zu zahlen, ist gering (Mietpreissteigerung 2,6%). Für sozialverträgliche Mieten braucht es daher mehr: Anreize vom Staat, gesetzliche Vorgaben und Unterstützung aus dem Kapitalmarkt.

9 Hitze und Gesundheit entscheidet über Wohnorte

Wie wird zukünftig gewohnt? Seit Beginn der Corona-Pandemie haben die Top-7-Städte stark an Sogwirkung verloren (-12%) und ländliche Regionen an Attraktivität gewonnen (+3%). Darüber hinaus kommen Wohnungen in Innenstädten aufgrund von Hitzeentwicklungen sowie Lärm- und Luftverschmutzung für viele nicht mehr infrage (59% bzw. 64%). Besonders frappant ist die Abkehr von Dachgeschosswohnungen. Aus Furcht vor Hitze stieg die Ablehnung innerhalb von zwei Jahren um 19% auf insgesamt 71%!

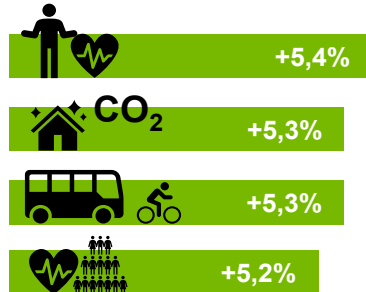


10 Soziales Engagement fördert Mitarbeiterbindung

Der Implementierungsgrad der S-Kriterien ist aktuell noch unterdurchschnittlich (41%). Engagieren sich Arbeitgeber jedoch sozial, belohnen sie sich selbst. Denn Unternehmen mit starkem Fokus auf die S-Kriterien weisen deutlich bessere Ergebnisse auf. Grund genug, auf die Mitarbeiter zu hören: Die Jugend will Gesundheit, die Wirtschaft soziales Engagement. Einig sind sich hingegen alle bei der Kultur. Mit dem Höchstwert von 88% wird klar gestellt, dass die Unternehmenskultur nicht nur ein Jobauswahlkriterium ist, sondern auch ein triftiger Grund, den Arbeitgeber zu wechseln.

1 Yield sacrifice for Social Real Estate

1.1% of the return for the common good. A reduction of the return in this order of magnitude is accepted for Social Real Estate in favour of the welfare of users, citizens and society as a whole. A handsome amount with a great deal of scope for Social Real Estate.



2 Residential: Rent premium for health, climate and mobility

Residential tenants are willing to pay a rent premium of 4.3% for Social Real Estate. Willingness to pay is particularly high in the categories of health for users and citizens (5.4% and 5.2% respectively), sustainable building quality (5.3%) and mobility (5.3%), i.e. good accessibility by public transport or bicycle.

3 Office: S-criteria are to be considered in detail

Generation Z International has the highest expectations of S-compliant offices (58%). And thus, even rank them as a job selection criterion - a relevant factor in times of a shortage of skilled workers. The categories health and mobility are weighted particularly strongly (67% and 64% respectively). User networking, on the other hand, hardly plays a role (37%). A tenant app or tenant or neighbourhood management do not score any points.

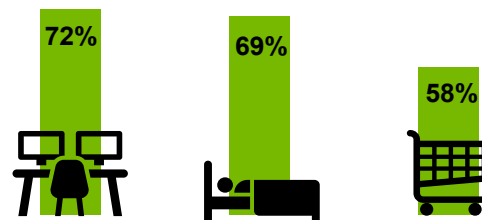


4 15-minute city for residential – for office not mandatory

Shopping facilities, jobs, education, culture or green spaces should be in the immediate vicinity of the place of residence. A rent premium of up to 4.5% would be paid for this. With regard to the office, on the other hand, the surroundings are less important and only achieve a below-average relevance rating (42%). The habituation to the home office is noticeable: the office is visited less frequently, but cafés near the home office are appreciated all the more.

5 Focus on office and residential - Shopping centres flying blind

Office and residential buildings are expected to have the highest transformation effort in relation to the S-criteria (72% and 69% respectively). Shopping centres are only in 6th place (58%). Little need for adaptation or a value set too low? Finally, S also means the implementation of social standards in supply chains. This implies a rejection of fast fashion and a reorientation in the tenant mix.

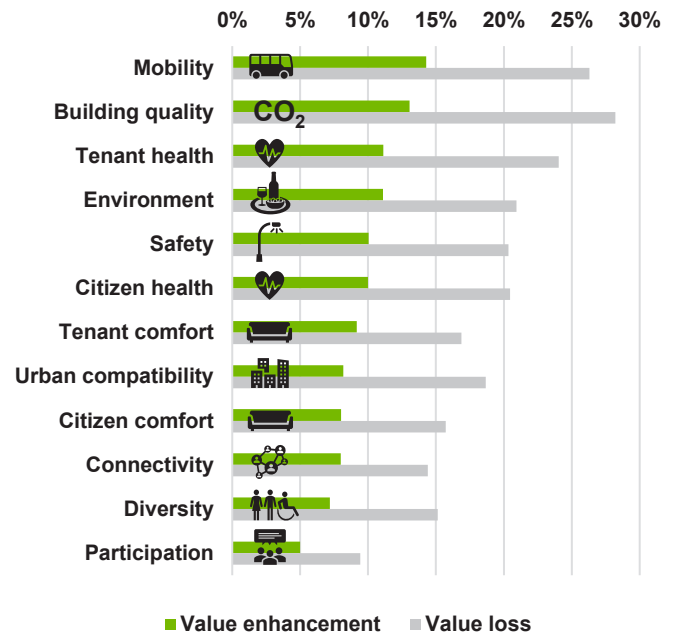


6 S costs, but also leads to higher yields!

The expected increase in revenue for S-compliant properties and fund products is 8 % and 8.7 % respectively. On the expenditure side, building and operating costs dominate (increase of 10.8 % and 10.3 % respectively) as well as transformation costs for the conversion of processes (10.1%).

7 S-criteria are triggers for value increases and losses

The S-criteria allow real estate values to rise (appreciation potential +9,6%). However, insufficient implementation of the S-criteria leads to damage, properties are at risk of stranding. For example, diversification ideally leads to a good tenant mix, but in the negative case to the formation of ghettos. Value losses are quantified at -19.2% across all S-categories. The greatest losses are in the categories of mobility, building quality and health. For comparison: According to PMRE Monitor 2021, the potential increases and decreases in value due to E-criteria range from +8.6% to -20.5%.

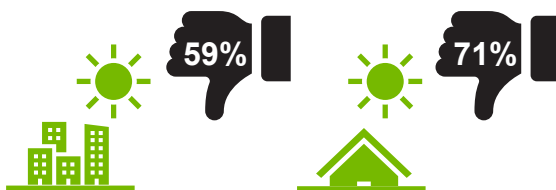


8 No chance for affordable housing

Ensuring affordable housing is a key objective of EU taxonomy. However, from the participants' point of view, it will not be achieved. The approval rating is only 32%. Tenants' willingness to pay more for a social tenant mix is also low (rent increase 2.6%). Therefore, more is needed for socially acceptable rents: incentives from the state, legal requirements and support from the capital market.

9 Heat and health decide where to live

How will people live in the future? Since the beginning of the Corona pandemic, megacities have lost much of their appeal (-12 %) and rural regions have gained in attractiveness (+3 %). In addition, living in inner cities is no longer an option for many people (59 % and 64 % respectively) due to heat, noise and air pollution. The rejection of attic flats is particularly striking. Due to the fear of heat, the rejection rose by 19% within two years to a total of 71%!



10 Social engagement promotes employee loyalty

The implementation level of the S-criteria is currently still below average (41%). However, when employers are socially engaged, they reward themselves. Companies with a strong focus on the S-criteria show significantly better results. Reason enough to listen to employees: Young people want health, the economy wants social engagement. On the other hand, everyone agrees on culture. With the highest value of 88%, it is clear that corporate culture is not only a job selection criterion, but also a good reason to change employers.

01

S-Kriterien – Status quo in der Immobilienwirtschaft

„Soziales Engagement – ob für Mieter oder Mitarbeiter – wird in der Zukunft eine wesentliche Rolle spielen. Soziales Engagement sollten wir als Arbeitgeber oder Vermieter vorleben, nur so können wir uns als innovativer und zukunftsfähiger Player am Markt etablieren.“

Dirk Tönges, MVGM

1 S-Kriterien – Status quo in der Immobilienwirtschaft

Die ESG-Kriterien⁴ sorgen aktuell für viel Wirbel in der Immobilienwirtschaft. Bislang galt die Aufmerksamkeit in erster Linie den E-Kriterien. In Bezug auf Inhalt und Anwendung der S-Kriterien hingegen stellen sich für viele Marktteilnehmer noch Fragen. Das CC PMRE möchte mit seiner neuen Marktanalyse Licht ins Dunkel bringen und die S-Kriterien konkretisieren.

14% beträgt laut dem Statistischen Bundesamt der Anteil bebauter Fläche⁵ an der Gesamtfläche Deutschlands.⁶ Das sind 50.000 km², die für Wohnen, Büro, Produktion, Handel oder Verkehr beansprucht werden. Gemäß dem Verursacherprinzip soll derjenige die sozialen Kosten einer ökonomischen Aktivität tragen, der sie herbeigeführt hat.⁷ Die Dynamik der ESG-Kriterien sorgt dafür, dass dieses Prinzip nun zunehmend Beachtung findet, die Immobilienwirtschaft mehr Verantwortung übernimmt und der Gesellschaft etwas zurückgibt.

Bei den damit verbundenen Schritten handelt es sich jedoch nicht nur um Pflichterfüllung: Soziale Verantwortung zu zeigen, kann sich durchaus auszahlen. Immobilien und Quartiere mit besonders hoher Aufenthaltsqualität und einem Zusatznutzen für die Gesellschaft steigen im Wert und erweisen sich in der Folge als lukrativ. Ein Fokus dieser Studie liegt daher auf der Untersuchung, wie sich die S-Kriterien auf Mieterlöse und Wertveränderungen auswirken.

Entwicklung der ESG-Kriterien

Im März 2018 veröffentlichte die Europäische Kommission den „Aktionsplan: Finanzierung nachhaltigen Wachstums“.⁸ Dargelegt wird darin eine umfassende Strategie für den Finanzsektor, die den Übergang in eine klimaneutrale, kreislauforientierte und nachhaltigere Wirtschaft unterstützt und gleichzeitig Finanzstabilität gewährleistet.⁹ Wesentliches Instrument zur Sicherstellung dieser Transformation ist die EU-Taxonomie, ein System zur Klassifizierung nachhaltiger Wirtschaftsaktivitäten.¹⁰ Dabei helfen die ESG-Kriterien, also Kriterien mit Fokus auf Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und eine verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance). Nachdem sich die Taxonomie mit den sechs Umweltzielen¹¹ bisher maßgeblich auf das „E“ konzentriert hat, wurden von der Expertengruppe der EU Ende Februar 2022 Empfehlungen für eine Sozial-Taxonomie veröffentlicht.¹² Diese definiert folgende Ziele:

- menschenwürdige, gesunde und sichere Arbeit,
- angemessener Lebensstandard und Wohlergehen für die Endverbraucher und
- inklusive, nachhaltige und gesunde Kommunen und Gesellschaften.¹³

Status der S-Kriterien in der Immobilienwirtschaft

Eine Verankerung der ESG-Kriterien in der Immobilienwirtschaft erfolgte bereits vor der Veröffentlichung des Aktionsplans zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums, und zwar im Zusammenhang mit dem Megatrend Nachhaltigkeit.¹⁴ In den vergangenen 15 Jahren ist die Zahl als nachhaltig zertifizierter Gebäude merklich angestiegen,¹⁵ und parallel dazu wurde die Beobachtung sozialer Faktoren intensiviert. So misst bspw. das deutsche Gütesiegel DGNB neben ökologischen und ökonomischen Faktoren auch die soziokulturelle Qualität und die Standortqualität von Gebäuden.¹⁶

⁴ Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance).

⁵ Summe aus Siedlung und Verkehr ohne Bergbaubetriebe und ohne Tagebau, Grube, Steinbruch.

⁶ destatis (21.09.2021).

⁷ Feess (19.02.2018).

⁸ European Commission (08.03.2018).

⁹ Koch (2020).

¹⁰ Vgl. Sihn-Weber (2020).

¹¹ Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling sowie Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung, Schutz gesunder Ökosysteme.

¹² Platform on Sustainable Finance (02/2022).

¹³ Platform on Sustainable Finance (02/2022), S. 7f.

¹⁴ Peyinghaus/Zeitner et al. (2012).

¹⁵ Kemper/Simo (11.10.2021).

¹⁶ DGNB (a).

Zur Bemessung der Standortqualität zählt auch die Untersuchung des Aspekts „Ausstrahlung und Einfluss der Immobilie auf das Quartier“.¹⁷ Gerade der Einfluss auf das Umfeld ist vor dem Hintergrund der S-Kriterien von entscheidender Bedeutung. Denn oberstes Ziel von Immobilienprojekten entsprechend den S-Kriterien ist es, eine positive gesellschaftliche Wirkung zu erzielen und einen Beitrag zu mehr Wohlergehen für Arbeitnehmer, Nutzer und die Gesellschaft zu leisten.¹⁸ Umsetzungskonzepte zur Erlangung dieser Form von Wirksamkeit sind bspw. Corporate Social Responsibility (CSR) oder Impact Investment. CSR beschreibt das gesellschaftliche Engagement auf Unternehmensebene, wozu bspw. Spenden, Sponsoring oder auch die Bereitstellung von Ressourcen zählen. Anschaulich zeigt die Studie „Die Immobilienwirtschaft übernimmt Verantwortung“ Möglichkeiten für derartiges Engagement auf.¹⁹ Impact Investment hingegen zielt auf das Finanzprodukt ab, das neben der Rendite eine messbare positive soziale oder ökologische Wirkung generiert. Zur Spezifizierung wirkungsvoller Immobilienanlagen hat die Initiative Corporate Governance (ICG) den Praxisleitfaden „Social Impact Investing“ entwickelt.²⁰ Er wurde vom EBS Real Estate Management Institute (REMI) im Rahmen einer Auftragsforschung weiter konkretisiert und in ein Social Impact Scoring Modell überführt,²¹ ein Analyseraster zur Messung der sozialen und gesellschaftlichen Wirkung von Investments. Daneben wurde auch der Status quo der Umsetzung von S-Kriterien erfasst. Dabei wurde festgestellt: „Während der Bereich des Environmental Impact Investings schon vielfach beleuchtet und analysiert wurde, ist der Bereich des Social Impact Investings noch nicht so weit vorangeschritten.“²² Herausforderungen sind dabei vor allem „einheitliche Kriterien, fehlende Transparenz und Regulierung“.²³

Real gebaute S-Kriterien

Die Vorstellung davon, was die S-Kriterien in der gebauten Realität bedeuten können, ist oft noch nebulös. Es stellt sich die Frage, wie die Zielsetzung Wohlergehen für Verbraucher, Arbeitnehmer und Gesellschaft erreicht werden kann. Allerdings gibt es dazu schon konkrete Ansätze. Im Hinblick auf die ideale Stadt verweist das Innovationslabor SPACE10 auf fünf Merkmale: Resourceful, Accessible, Shared, Safe und Desirable.²⁴ Das von REMI im Auftrag der ICG entwickelte Scoring-Modell umfasst die Indikatoren Urban Mix, Infrastruktur, Identität, Bebautes Umfeld, Konnektivität, Workforce und User Mix.²⁵ Folgende Projekte sind konkrete Beispiele für soziale Immobilien mit Wirkung:

- **Bezahlbarer Wohnraum in Venezuela mit Effekt auf Gesundheit und Kriminalitätsrate:** Unter dem Architekten Alfredo Brillembourg ist in Caracas bezahlbarer Wohnraum entstanden. Der leerstehende 45-stöckige Büroturm Torre David wurde zum Zuhause für eine Gemeinschaft von mehr als 1.000 Familien.²⁶ Zudem wurde die Infrastruktur durch eine Seilbahn optimiert und eine Sportanlage mit angeschlossenen Café errichtet. Die Maßnahmen hatten einen spürbaren Effekt auf das Gesundheitsniveau der Bewohner, und aufgrund des Sportangebots sank zudem die Kriminalitätsrate deutlich.²⁷
- **Vielfältige Zielgruppenorientierung im Kompetenzzentrum Demenz in Balsthal (Schweiz):** Das neu erstellte Demenzzentrum²⁸ besteht aus zwei Wohngebäuden und einem Mehrzweckgebäude und ist auf die spezifischen Bedürfnisse für Menschen mit Demenz ausgerichtet. Die drei Gebäude stehen in einer kleinen Parkanlage mit Brunnen, Pergola, Spielplatz, Feuerstelle und vor allem mit viel Grün. Der Park und das Mehrzweckgebäude mit einem Bistro sind öffentlich zugänglich.

¹⁷ DGNB (b).

¹⁸ Platform on Sustainable Finance (02/2022), S. 7f.

¹⁹ Zeitner/Peyinghaus (2015).

²⁰ ICG (02/2021); ICG (b) (12/2022).

²¹ ICG (12/2021).

²² ICG (12/2021), S. 85.

²³ ICG (12/2021), S. 85.

²⁴ Klanten/Stuhler (2021), S. 9f.

²⁵ ICG (12/2021), S. 49ff.; ICG (a) (12/2022), S. 17ff.

²⁶ UTT (09.07.2022).

²⁷ Klanten/Stuhler (2021), S. 74f.

²⁸ GAG (29.08.2022), Projektleitung der Maßnahme www.cctm.ch.

So möchte die Genossenschaft für Altersbetreuung und Pflege Gäu (GAG) den Austausch mit der Dorfbevölkerung und damit die Inklusion fördern. Mit Fledermauskästen und Vogelhäuschen als festen Bestandteilen der Fassadenarchitektur wird zudem die Biodiversität gefördert, ebenso wie durch Bienenhotels, Trinkbrunnen und Erdhügel für Insekten, die in die Umgebungsgestaltung integriert sind.

- **Urban Farming als Ausweg aus der Verwahrlosung in Detroit:** Die ehemalige Automobilmetropole Detroit galt spätestens seit ihrem finanziellen Bankrott im Jahr 2013²⁹ als Shrinking City: Rückläufige Einwohnerzahlen, leerstehende Wohn- und Bürokomplexe, zugewucherte Brachflächen. Nach dem Motto „Gemüse statt Cadillac“ setzen die Einwohner auf urbane Landwirtschaft – und dies nicht nur wegen des Flächenangebots, sondern auch weil Armut und Arbeitslosigkeit zu groß sind. „Es ist ganz einfach“, so ein Teilnehmer eines Urban-Gardening-Projekts, „wenn du eine Fläche kultivierst, vermüllt sie nicht.“³⁰ Und es hat einen weiteren Effekt: In einer Stadt, in der es wenig frische Lebensmittel zu kaufen gibt, können die Einwohner zumindest einen Teil ihres Bedarfs durch gesunde Nahrungsmittel abdecken.³¹
- **Die moderne und sichere Variante von Toilettenanlagen in Tokio:** Das Problem von verunreinigten, nicht einsehbaren und dadurch oftmals unsicheren öffentlichen Toiletten besteht weltweit. In Tokio wurde ein Projekt lanciert, bei dem 17 öffentliche Toiletten durch verschiedene Designer umgestaltet wurden, um sie zugänglicher und ansprechender zu machen.³² Dabei hat der Architekt und Pritzker-Preisträger Shigeru Ban farbenfrohe Toilettenkabinen aus „intelligentem Glas“ geschaffen, bei denen die freie Kabine von außen einsehbar ist.³³ Die Außenwände werden blickdicht, sobald die Toilette verschlossen und in Gebrauch ist.
- **Klimaschutz von Freiburg bis Kopenhagen:** Dass die E- und S-Kriterien im engen Zusammenhang miteinander stehen, geht nicht nur aus der aktuellen Ausarbeitung der Social Taxonomy hervor,³⁴ das zeigen auch Beispiele aus der Wirklichkeit. In der Universitätsstadt Freiburg im Breisgau ist ein innovatives Rathaus entstanden, das als europaweit größtes Plusenergiegebäude gilt.³⁵ Der überschüssige Strom wird ins Netz eingespeist und kommt damit der Kommune zugute. In Kopenhagen wurde mit der „Climate Tile“³⁶ auf einem 50 m langen Gehwegabschnitt ein Pilotprojekt realisiert, das die Bewohner vor Starkregenfällen schützen soll und nachhaltiges Regenwassermanagement ermöglicht.³⁷
- **Vertikales Dorf und erstes Upcycling-Hochhaus der Welt in Sydney:** Der Quay Quarter Tower ist ein weltweit einzigartiges vertikales Dorf, das die Zukunft der Arbeit neu definiert.³⁸ Der Vorgängerbau, das AMP Centre, hatte das Ende seiner Lebensdauer erreicht. Da der Rückbau von Hochhäusern jedoch mit erheblichen Umweltkosten verbunden ist, wurde ein neuer Wolkenkratzer errichtet, ohne den alten abzureißen.³⁹ Das neue Gebäude ist im Hinblick auf E- und vor allem auf S-Kriterien vorbildlich: Öffentlich zugängliche Außenanlagen und Erdgeschossbereiche, Gastronomie mit einer Vielzahl an Ernährungsvarianten oder auch eine integrierte Apotheke sind nur einige Aspekte. Diese konsequente Ausrichtung auf Nachhaltigkeit wurde als Erfolg gewürdigt: Im November 2022 gewann der Quay Quarter Tower den International Highrise Award.⁴⁰

29 Geißler (02/2015).
 30 Schwarz (39/2012).
 31 Schwarz (39/2012).
 32 Baker (18.08.2020); Hein (24.08.2020).
 33 May (19.08.2020).
 34 Platform on Sustainable Finance (02/2022).
 35 DGNB (c).
 36 Baldwin (20.09.2018).
 37 Tredje Natur (08.07.2022).
 38 Quay Quarter (30.12.2022).
 39 Holland (07.12.2022).
 40 3XN (08.11.2022).

Diese positiven Beispiele sind wegweisend, denn die Gesellschaft leidet zunehmend unter Ungleichheit. So nimmt die Quote der Armutsgefährdung in Deutschland stetig zu, im Jahr 2020 betrug sie 16,1%.⁴¹ Im selben Jahr wurden 256.000 Wohnungslose in Deutschland registriert.⁴² Wohnraum ist indessen nicht der einzige Ansatzpunkt für soziale Verbesserungen. Auch im Sektor Büro zeigen sich Defizite. Weltweit geben 40% der Büroangestellten an, sich am Arbeitsplatz einsam zu fühlen.⁴³ Es braucht daher soziale Gebäude, die für Gemeinschaft und Inklusion förderlich sind.

Fokus Gesundheit – Kernstück der S-Kriterien

Der Faktor Gesundheit ist ein zentrales Element der S-Kriterien. Das Wohlbefinden von Arbeitnehmern, Verbrauchern und der Gesellschaft allgemein steht an oberster Stelle.⁴⁴ Dieser regulatorische Anspruch zeigt sich auch im gesteigerten Gesundheitsbewusstsein der Bevölkerung. Mit einem nachweislichen wirtschaftlichen Effekt: Das Wachstum der Gesundheitswirtschaft lag 2020 bei 3,3% und damit um 0,8 Prozentpunkte über dem der Gesamtwirtschaft.⁴⁵ Auch der Markt für vegetarische und vegane Lebensmittel wächst mit jährlich zweistelligen Prozentzahlen rasant.⁴⁶ Für diesen Schub sorgt auch die Generation Z.⁴⁷ Studien zeigen, dass die junge Generation ganz besonders um ihr Wohlbefinden besorgt ist und gesundheitsfördernde Maßnahmen am Arbeitsplatz und von ihren Führungskräften einfordert.⁴⁸

Für diese Nachfrage gibt es ein entsprechendes Angebot: Unter dem Stichwort „Healing Architecture“ hat sich eine auf die Gesundheit der Nutzer ausgerichtete Raumgestaltung etabliert. Mit diesem Ansatz planen Architekten „Bauwerke, Räume, Licht, Akustik und Luftqualität so, dass sie dem Wohlbefinden der Menschen dienen. Innovative Strategien setzen auf die heilende Wirkung von Räumen und Materialien als Teil ganzheitlicher Konzepte moderner Gesundheitsvorsorge.“⁴⁹ Eine besondere Rolle spielen dabei Faktoren wie „Licht, Akustik, einfache Orientierung, die Gestaltung von Wänden und Böden, Mobiliar oder Zugang zur Natur“.⁵⁰ Diese Bauweise zeigt Wirkung: Reduktion des Krankenstandes,⁵¹ Steigerung der Produktivität und Verbesserung des Betriebsklimas.⁵² Somit ist Healing Architecture sehr attraktiv, nicht nur für die Nutzer, sondern auch für die Vermieter, denn die Vermarktbarkeit dieser Gebäude wird verbessert.

Zur Klassifizierung und Kennzeichnung von Immobilien mit besonders gesundheitsförderlichen Eigenschaften hat sich der WELL Building Standard etabliert.⁵³ Anhand dieses Standards wird messbar, wie sich Gebäude hinsichtlich der Faktoren Luft, Wasser, Nahrung, Licht, Fitness, Komfort und Geist auf die Gesundheit und das Wohlbefinden auswirken. Darüber hinaus entwickeln sich neue Asset-Klassen. So entsteht in Berlin-Tempelhof auf einem ehemaligen Kohle-Umschlagplatz ein Innovationszentrum für Ernährung. Der FOOD CAMPUS BERLIN⁵⁴ bietet auf 40.000 m² Nutzfläche u. a. Raum für eine gläserne Lebensmittelproduktion mitten in der Stadt. Der Megatrend Gesundheit eröffnet damit auch den Projektentwicklern neue Potenziale.

41 Statista (05.05.2022).

42 Statista (23.02.2022).

43 Hertz (2021), S. 157.

44 Platform on Sustainable Finance (02/2022).

45 BMWi (10/2021), S. 10.

46 Berner (06.06.2021).

47 Generation Z sind die Jahrgänge ab 1995, vgl. Scholz (2014), S. 33.

48 Pekinghaus/Zeitner (2018); Pekinghaus/Zeitner (2021); Pekinghaus/Zeitner (2022).

49 zukunftsInstitut/Megatrend.

50 Keßeler (20.01.2022).

51 Lenhardt (2001).

52 Badura et al. (2009).

53 Vgl. <https://v2.wellcertified.com/en/wellv2/overview> (Abruf 29.10.2022).

54 Vgl. www.foodcampus.berlin/berlin-campus (Abruf 29.11.2022).

Wer zahlt für das soziale Engagement?

Soziale Immobilien sollen soziale Effekte haben. Aber wer kommt finanziell dafür auf? Diese Rechnung ist einfach, wie sich am Beispiel Detroit zeigt: Im Urban-Farming-Projekt werden Bäume gepflanzt und das Gras wird gemäht. Die Fürsorge für den öffentlichen Raum erhält auch die Nachbarschaft und damit den Wert der Immobilien im Umfeld.⁵⁵ Eine ähnliche Aufwertung erfährt das oben genannte Quartier in Caracas, wo die Kriminalitätsrate infolge der baulichen Intervention gesunken ist.⁵⁶ Die Effekte auf die Wertsteigerung sind bereits messbar: Die Teilnehmer der Marktstudie PMRE Monitor 2021 rechneten Immobilien mit sozialen Eigenschaften Wertsteigerungspotenziale von 4,8% zu.⁵⁷ Innerhalb eines Jahres hat sich dieser Wert bereits deutlich erhöht. Eine Expertengruppe der Immobilienwirtschaft bezifferte die Wertsteigerungschancen sozialer Immobilien im Mai 2022 bereits auf 7,5%.⁵⁸

Im vergangenen Jahrzehnt hat die Immobilienbranche deutlichen Aufwind erfahren, und die Akteure profitierten von steigenden Mieten und Kaufpreisen. Als Folge der Inflation und der Zinswende deutet sich ein Wechsel dieser Marktphase an. Weltweit geraten die Büromieten unter Druck,⁵⁹ Experten prognostizieren Abwärtsrisiken.⁶⁰ Diese wirtschaftliche Entwicklung wird vermutlich auch Einfluss auf die Architektur haben. In den 2010er-Jahren war die Flächenmaximierung oberstes Gebot: je mehr Fläche, desto höher der Absatz. Architektonische und städtebauliche Qualität standen in Zeiten der „Investorenarchitektur“⁶¹ nicht immer an erster Stelle. Die nun eingetretene Zeitenwende bietet die Chance für attraktive, gesunde, sichere und auf die Gemeinschaft ausgerichtete Immobilien.

⁵⁵ Schwarz (39/2012).

⁵⁶ Klanten/Stuhler (2021), S. 74f.

⁵⁷ Peyinghaus/Zeitner (2021), S. 49.

⁵⁸ CC PMRE Backstage, 26 Teilnehmer, Berlin 12.05.2022.

⁵⁹ Immobilienmanager (03.06.2022).

⁶⁰ Just (15.06.2022).

⁶¹ Hardebusch (12.10.2016).

02

Forschungsmodell

„Die Soziale Taxonomie fordert einen angemessenen Lebensstandard und das Wohlergehen für die Endverbraucher, menschenwürdige Arbeitsbedingungen sowie nachhaltige Kommunen und Gesellschaften. Die Immobilienwirtschaft wird zur Erreichung dieser Ziele einen maßgeblichen Beitrag leisten.“

Dr. Hauke Brede, UP2INVEST

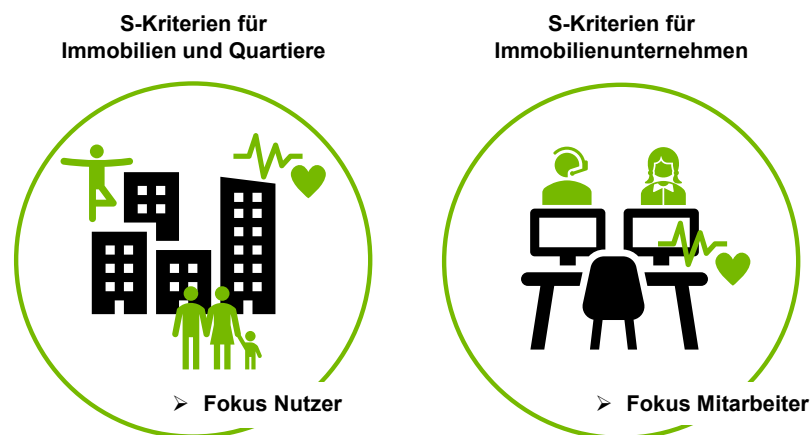
2 Forschungsmodell

Empfehlungen zu den S-Kriterien wurden von der Expertengruppe der EU diskutiert, jedoch nicht abschließend ausdifferenziert. Eine der wesentlichen Herausforderungen ist die Bestimmung adäquater und präziser Indikatoren.⁶² Einigkeit besteht darüber, dass diese Indikatoren die Berichtslast der Unternehmen nicht unverhältnismäßig erhöhen dürfen und die Daten zu wirtschaftlichen Kosten bereitgestellt werden können. Zudem ist es relevant, geeignete Indikatoren sowohl für die Unternehmen als auch für die Produkte und Dienstleistungen zu entwickeln.

Das Forschungsmodell (vgl. Abb. 1) konzentriert sich daher auf zwei Aspekte: Die Bestimmung der erforderlichen S-Kriterien für Immobilienobjekte sowie der notwendigen S-Kriterien für Immobilienunternehmen. Die Relevanz der Kriterien wird aus Sicht der Mitarbeiter und Immobiliennutzer definiert. Konkret werden folgende Fragen gestellt:

- Welche S-Kriterien fordern Mieter ein und legitimieren einen Mietpreisaufschlag?
- Welche Wertsteigerung erfahren Immobilien mit optimaler Erfüllung der S-Kriterien, wodurch entstehen dagegen Wertverluste?
- Welche S-Kriterien müssen Unternehmen erfüllen, um keinen Personalverlust zu riskieren?

Abb. 1: Forschungsmodell



Zur Analyse der S-Kriterien wurde im Zeitraum September bis Oktober 2022 eine quantitative Marktanalyse durchgeführt. Der Fragebogen wurde von 239 Experten der Wirtschaft (Fach- und Führungskräfte der Immobilienbranche) und 209 Vertretern der Generation Z ausgefüllt.⁶³ Die Generation Z wird durch 174 Studierende immobilienwirtschaftlicher Studiengänge⁶⁴ aus Deutschland sowie 35 Studierende übergreifender Fachrichtungen aus dem internationalen Umfeld repräsentiert. Zur Analyse wurden Antworten aus den unterschiedlichsten Regionen, wie Asien, USA oder Europa, eingereicht. Die Stichprobe beträgt damit insgesamt 448 Teilnehmer, und die hohe Teilnehmerquote demonstriert die hohe Relevanz des Forschungsthemas.

⁶² Platform on Sustainable Finance (02/2022), S. 69f.

⁶³ Generation Z sind die Jahrgänge ab 1995, vgl. Scholz (2014), S. 33.

⁶⁴ Studiengänge Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bauingenieurwesen und Facility Management. Die Generation Z wird damit auf das Gesellschaftssegment Studierende begrenzt und schließt nicht vollumfänglich weitere Zweige wie Schüler und Auszubildende mit ein. Aufgrund des Einflusses der Studierenden als „Funktionseliten von morgen“ (Reckwitz [2019], S. 257) können aus dieser Stichprobe jedoch Trends in der Gesellschaft abgeleitet werden.

Die Beantwortung der Fragen erfolgte mehrheitlich auf einer 5er-Likert-Skala mit einer Ausprägung von 1 (stimme gar nicht zu) bis 5 (stimme voll und ganz zu). Für die Darstellung der deskriptiven statistischen Ergebnisse erfolgte eine Umrechnung des durchschnittlichen Zustimmungswerts in Prozent. Ergebnisse über dem Durchschnittswert von 50% können daher als Ausdruck einer großen Zustimmung, eines hohen Umsetzungsgrads oder einer weitreichenden Relevanz gewertet werden. Liegen Ergebnisse unterhalb der Marke von 50%, ist die Relevanz gering und eine Umsetzung ist nicht wahrscheinlich oder wird sogar abgelehnt.

Der Wirkungszusammenhang zwischen Implementierungsgrad S-Kriterien und Unternehmenserfolg wird anhand von Regressionsanalysen untersucht. Dieses Verfahren zeigt einen statistischen Zusammenhang zwischen zwei Variablen auf und gibt Auskunft über den Wirkungsgrad. Zur Identifizierung und Bestätigung dieser Wirkungsbeziehungen zwischen S-Kriterien und unternehmerischen Erfolgsvariablen (erreichte Unternehmensziele) wurden lineare Regressionen durchgeführt und anhand des Signifikanzniveaus ($\alpha < 0,01$ bzw. $\alpha < 0,05$) sowie des Regressionskoeffizienten verifiziert.⁶⁵

⁶⁵ Backhaus et al. (2018).

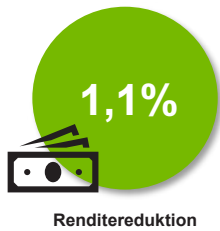
03

Forschungsergebnisse

„Die S-Kriterien sind vielschichtig. Diversität, Partizipation, Sicherheit und Gesundheit sind nur einige, aber wichtige Aspekte. Die Immobilienwirtschaft stellt sich dieser sozialen Verantwortung und implementiert die S-Kriterien in Unternehmen und in Immobilien.“

Volker Herrmann, Hamburg Port Authority

3 Forschungsergebnisse



Zustimmung in %

1,1% der Rendite zugunsten des Gemeinwohls. Die Teilnehmer akzeptieren diese Renditereduktion für das Wohlergehen der Nutzer, Bürger und der gesamten Gesellschaft. 1,1% Renditeeinbuße werden in Kauf genommen, wenn Immobilien einen hohen sozialen Beitrag leisten, sprich insbesondere das S der ESG-Kriterien erfüllen. 1,1% Renditeverzicht. Damit lässt sich viel erreichen. Doch was ist konkret gefordert? Vielerorts sind die Vorstellungen von den faktischen Inhalten der S-Kriterien noch nebulös.⁶⁶

In den folgenden Kapiteln wird daher zunächst dargestellt, was genau die S-Kriterien für Wohn- und Büroimmobilien beinhalten und welchen Mietpreisaufschlag Mieter bereit sind, dafür zu zahlen. Zudem wird dargestellt, welche Auswirkungen die S-Kriterien auf die Immobilienwirtschaft haben und für welche Veränderungen sie bei den Arbeitgebern in der Branche sorgen. Abschließend wird ein Blick auf die Zahlen geworfen: Kosten und Erlöse, Wertsteigerungen und Wertverluste. In der Gegenüberstellung dieser Prognosen wird die Frage beantwortet, wie attraktiv Social Real Estate in finanzieller Hinsicht ist.

3.1 Was beinhalten die S-Kriterien und wie viel wird dafür gezahlt?

Die S-Kriterien umfassen ein ganzes Bündel an Themen. Aktuelle Richtlinien und Studien zu den S-Kriterien wurden analysiert und kategorisiert. Aus diesem Prozess sind insgesamt 12 Kategorien hervorgegangen, die Aspekte wie Diversität, Gesundheit, Partizipation oder Mobilität u. a. enthalten (vgl. Abb. 2). Um zu erfahren, welche davon besonders relevant sind und ob sie diese Relevanz für Wohn- und Büroimmobilien gleichermaßen haben, wurden den Teilnehmern der Studie zwei Fragen gestellt:

- Welche S-Kriterien sind Ihnen im eigenen Wohnbereich so wichtig, dass Sie bereit wären, dafür eine höhere Miete zu zahlen?
- Welche S-Kriterien sind Ihnen im Büroumfeld so wichtig, dass Sie danach Ihren Arbeitgeber auswählen oder sogar dafür wechseln würden?

Arbeitgeber sind vor dem Hintergrund des aktuellen Fachkräftemangels⁶⁷ sehr bestrebt, ihre Mitarbeiter zu halten. Das Büro, der gemeinschaftliche Arbeitsort, soll als Kommunikationszentrum dienen, den Homeoffice-Anteil reduzieren und die Personalbindung fördern.⁶⁸ Die Erkenntnisse aus beiden Fragestellungen tragen daher zur Gestaltung attraktiver und somit auch lukrativer Wohn- und Büroimmobilien bei.

Abb. 2: Kategorien der S-Kriterien



⁶⁶ ICG (12/2021), S. 85.

⁶⁷ ifo Institut (02.08.2022).

⁶⁸ Porcella (28.08.2022).

„Wohnobjekte müssen zukünftig zweierlei Nutzen erfüllen: die Bedürfnisse der Bewohner befriedigen und zugleich einen Mehrwert für die Gesellschaft generieren.“

Florian Bauer, Swiss Life

3.1.1 S-Kriterien in Wohnobjekten

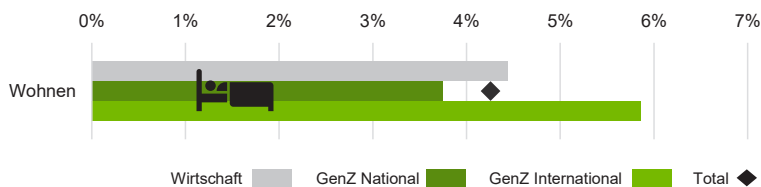
Mietpreisaufschlag von 4,3% für soziale Wohnimmobilien

Der akzeptierte Mietpreisaufschlag für Wohnimmobilien mit besonders ausgeprägten S-Eigenschaften beträgt durchschnittlich 4,3% (vgl. Abb. 3). Social Real Estate für die Nutzungsart Wohnen zahlt sich demnach aus, die Mieter sind bereit, für das eigene Wohlergehen und das Gemeinwohl einen Beitrag zu leisten. Zum Vergleich: In der Marktanalyse zur Akzeptanz von Mieterhöhungen für E-Kriterien lag der tolerierte Aufpreis bei Ø 5,2%.⁶⁹ Damit ist klar, das ESG-Konzept ist nicht nur im Markt angekommen, E und S werden auch von den Mietern verlangt.

Generation Z International zeigt sich beim Wohnen spendabel: Höchste Zahlungsbereitschaft für S-Kriterien

In der Detailbetrachtung der Teilnehmergruppen zeigt sich eine besonders hohe Zahlungsbereitschaft der Generation Z International (Mietpreisaufschlag 5,9%, vgl. Abb. 3), gefolgt von der Wirtschaft (4,4%) und der Jugend hierzulande (3,7%). Die Ergebnisse zum Mietpreisaufschlag sind konform mit der Untersuchung 2021 zum Klimawandel bzw. zu den E-Kriterien. Auch dort lag die größte Zahlungs- und auch Verzichtsbereitschaft bei den internationalen Studierenden.⁷⁰

Abb. 3: Akzeptierte Mieterhöhung für S-Kriterien in Wohnimmobilien nach Teilnehmergruppen



Gesundheit: Das Thema Nr. 1 für Wohnimmobilien

Bei der Betrachtung der S-Kriterien im Einzelnen dominiert klar die Kategorie Gesundheit (vgl. Abb. 4). Der durchschnittlich akzeptierte Aufpreis zur derzeitigen Miete liegt bei 5,4%. Dabei steht nicht nur das eigene Wohlbefinden der Nutzer im Vordergrund. Man sorgt sich auch um das Wohlergehen der Bürger (5,2%). Zur Kategorie Gesundheit für die Gesellschaft zählen bspw. Maßnahmen zur Vermeidung von Luft- und Lärmverschmutzung oder innerstädtischer Hitzeinseln.

Mietpreisaufschlag für klimaneutrales Wohnen stabilisiert sich

Die Kategorie nachhaltige Gebäudequalität erzielt einen Mietpreisaufschlag von 5,3%. Dazu zählen u. a. eine hohe architektonische Qualität sowie ein ökologischer Bau und Betrieb der Immobilie. Dieses Ergebnis ist nahezu deckungsgleich mit dem identifizierten Mietpreisaufschlag für E-Kriterien im PMRE Monitor 2021 von Ø 5,2%.⁷¹ Der Wert für klimaneutrales Wohnen stabilisiert sich. Bestätigt wird dieser Trend auch durch die hohe Bewertung der Kategorie Sicherheit (5,0%). Ein wesentlicher Bestandteil dieser Kategorie ist der Schutz vor Klimafolgenrisiken wie bspw. Überflutungen, Dürren oder Stürmen.

⁶⁹ Peyinghaus/Zeitner (2021), S. 8.

⁷⁰ Peyinghaus/Zeitner (2021), S. 31ff.

⁷¹ Peyinghaus/Zeitner (2021), S. 8.

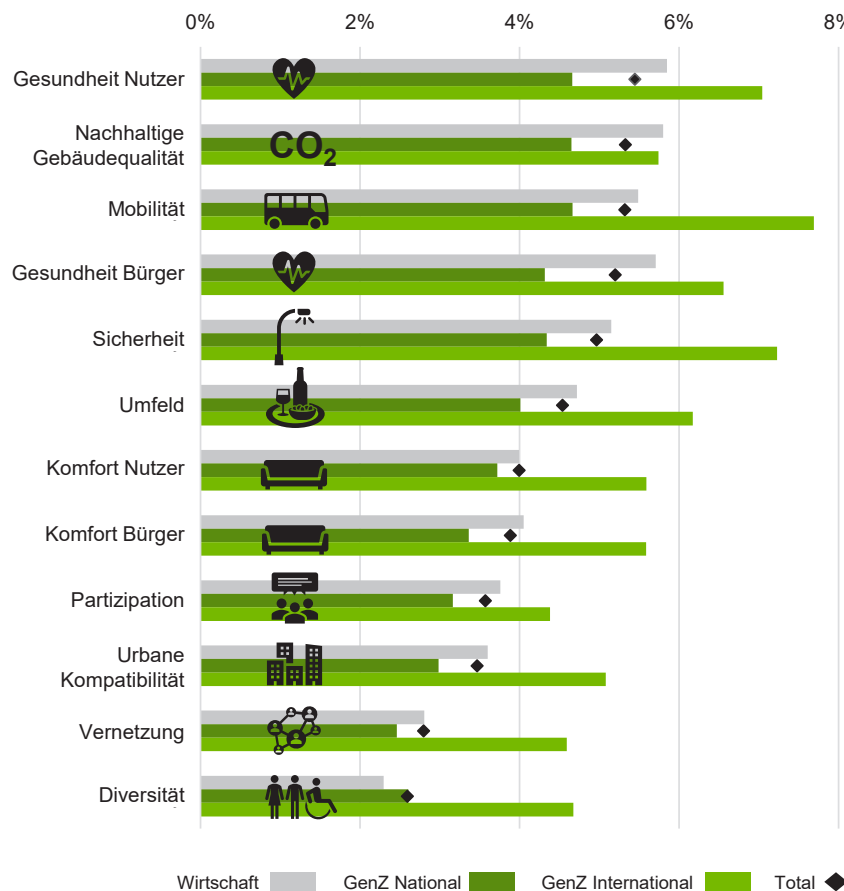
Per Bahn, per Rad, per PKW – gute Erreichbarkeit einer Wohnimmobilie zahlt sich aus

Der Wert einer Immobilie wird auch durch ihre Erreichbarkeit bestimmt. Diese Formel wurde vom Future Cities Laboratory aufgestellt und erfolgreich bewiesen.⁷² Die Teilnehmer der vorliegenden Studie bestätigen dieses Ergebnis, denn der Mietpreisaufschlag für besonders gute Erreichbarkeit darf bis zu 5,3% betragen. Die stärkste Nachfrage gilt dabei dem ÖPNV (6,6%), gefolgt vom Fahrrad (5,7%) und erst dann dem PKW (4,6%). Eine Rangfolge, die Aufschluss gibt für die Grundstückssuche und den kalkulatorischen Schlüssel für Fahrrad- und PKW-Stellplätze.

Sozialer Wohnungsbau braucht Hilfe vom Kapitalmarkt

Weniger relevant sind die Kategorien Vernetzung bspw. durch ein aktives Nutzer-/Mietermanagement oder die Diversität bspw. im Sinne einer Flächen- und Mietervielfalt. Die Kategorien stehen am Ende der Rangliste und erreichen lediglich Mietpreisaufschläge in Höhe von 2,8% bzw. 2,6%. Hinter dem Aspekt Diversität verbirgt sich auch der Faktor sozialverträgliche Mieten. Die niedrige Bewertung zeigt an, dass die Mieter nur im geringen Maß bereit sind, einen Sozialbeitrag für einkommensschwache Mietparteien zu zahlen. Die Sicherstellung von sozialverträglichen Mieten ist jedoch ein großes Ziel der sozialen Taxonomie. Dass dieses nur schwer zu erreichen ist, demonstriert auch ein anderes Ergebnis der Analyse. Konkret wurde gefragt: Stimmen Sie zu, dass sich die Mieten durch die S-Kriterien zukünftig sozialverträglicher gestalten? Der Zustimmungswert liegt hier lediglich bei 32%. Die Teilnehmer gehen also nicht von einer Realisierung dieses Ziels aus. Es braucht daher Lösungen an anderer Stelle. Diese kommen vom Kapitalmarkt. Investoren haben Sozialwohnungen als neue Asset-Klasse entdeckt,⁷³ als Investitionsobjekt und als Möglichkeit, die eigene ESG-Bilanz zu optimieren. Doch um Kapital in diesen Bereich zu lenken und damit Diversifikation zu gewährleisten, braucht es weiterhin staatliche Anreize.

Abb. 4: Akzeptierte Mieterhöhung für S-Kriterien in Wohnimmobilien pro Kategorie



72 Fourie/Ordonez/Maheshwari (2020), S. 50.
 73 Catella Research (2022); Rose (25.11.2022).

„Büronutzer erwarten mehr als einen Arbeitsort. Das Wohlbefinden steht im Vordergrund und entscheidet über die Attraktivität des Gebäudes.“

Aydin Karaduman

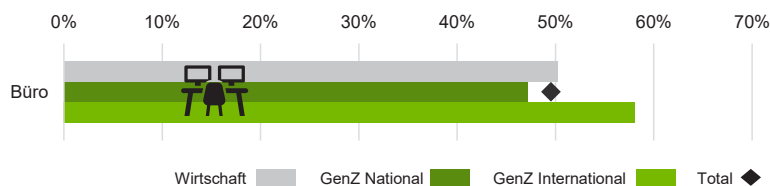
3.1.2 S-Kriterien in Büroobjekten

S-Kriterien im Büro: National verhalten, International entscheidender

In Bezug auf Büroimmobilien wurde die Frage gestellt, wie relevant das jeweilige S-Kriterium im eigenen Arbeitsumfeld ist und ob abhängig davon der Arbeitgeber ausgewählt oder gar gewechselt werden würde. Die Bewertungsskala reicht von 0% bis 100%, sodass bei Überschreiten des Durchschnittswerts von 50% auf eine hohe Relevanz, also ein starkes Jobauswahlkriterium bzw. eine hohe Wechselbereitschaft geschlossen werden kann.

Im Mittel über alle Kategorien und Teilnehmergruppen ist die Relevanz moderat (50%, vgl. Abb. 5). Spannend ist jedoch der Blick aufs Detail. Das größte Interesse an S-Kriterien im Büroumfeld ist bei der Generation Z International zu erkennen (58%). Die Wirtschaft hierzulande liegt mit einer Relevanzbewertung von 50% voll im Durchschnitt, und für deutschsprachige Studierende spielen die S-Kriterien bei der Arbeitgeberauswahl sogar eine leicht untergeordnete Rolle. Wie bereits in den Ausgaben des PMRE Monitor 2019 und 2022⁷⁴ zeigt sich, dass die Generation Z National Potenziale zum eigenen Nutzen gegenüber dem Gemeinwohl priorisiert.

Abb. 5: Relevanz der S-Kriterien in Büroimmobilien nach Teilnehmergruppen



Gesundheit: Wichtigster Faktor im Bürogebäude

Im Büroumfeld wie zuvor für Wohnimmobilien zeigt sich eine klare Dominanz des Themas Gesundheit (67%, vgl. Abb. 6). Die Mitarbeiter haben hinsichtlich ihres Wohlbefindens besonders hohe Erwartungen. Das äußert sich bspw. in Anforderungen an den visuellen, akustischen oder thermischen Komfort. Das Büro soll allerdings nicht nur das Wohlbefinden der Nutzer fördern, sondern auch dem Wohlergehen der Bürger dienen (60%). Das heißt, vom Bürogebäude soll keine Lärm- oder Luftverschmutzung ausgehen und es darf nicht zur Entstehung von innerstädtischen Hitzeinseln beitragen.

⁷⁴ Peyinghaus/Zeitner (2018), Peyinghaus/Zeitner (2022).

„Die Einhaltung der S-Kriterien ist nicht nur regulatorische Pflicht, sie wird auch von Investoren und Mietern eingefordert. Daher entsteht aus der sozialen Verantwortung eine wirtschaftliche Chance.“

Rodolfo Lindner, cctm

ÖPNV-Konzepte für das Büro: PKW fällt weit hinter Bus und Bahn zurück

Platz 2 in der Rangliste nimmt die Kategorie Mobilität ein. Die Erreichbarkeit einer Immobilie ist ein wichtiges Jobauswahlkriterium (64%), dabei ist Multimodalität favorisiert, also Erreichbarkeit per PKW, ÖPNV oder Rad. Die Reihenfolge der präferierten Verkehrsmittel ist analog zu jener bei Wohnimmobilien: ÖPNV und Rad werden dem PKW klar vorgezogen (79% versus 65% versus 57%). Selbst die Generation Z National, welche in der Marktanalyse 2020 noch klar den PKW favorisierte,⁷⁵ bekennt sich zu Bus und Bahn, wenn auch in deutlich geringerem Maße als die Wirtschaft oder die Generation Z International (74% versus 81% versus 88%). Die Mobilitätswende in Deutschland muss also nicht nur durch die Politik vorangetrieben, sondern auch von der Jugend getragen werden.

Klimaziele erfordern mehr Druck auf Büroigentümer und -betreiber

Der Klimawandel hinterlässt Spuren. Der ökologische Betrieb ist mit einem Durchschnittswert von 61% das wichtigste Detailkriterium in der Kategorie nachhaltige Gebäudequalität. Allerdings liegt diese Kategorie in der Gesamtbewertung aller Teilaspekte der S-Kriterien nur auf Platz 4 (vgl. Abb. 6). Die Bewertung der Relevanz des Klimaschutzes im Bereich Büroimmobilien ist damit deutlich niedriger als im Wohnumfeld (Platz 2, vgl. Abb. 4). Um die Pariser Klimaziele zu erreichen, muss der Druck jedoch auch auf Büroigentümer und -betreiber zunehmen, wie ein weiterer Aspekt demonstriert. Ebenfalls zur Kategorie nachhaltige Gebäudequalität zählt das Kriterium Smart Building, also die digitale Vernetzung und Steuerung Gebäudetechnik durch Sensorik, Aktorik oder Robotik. Die smarte Gebäudeausstattung, die oftmals erst die Basis für einen ökologischen Betrieb ist,⁷⁶ wird allerdings nur mit einer durchschnittlichen Relevanz von 57% bewertet.

Büro: Absage an Mieter-Apps, Partizipation und Diversifikation

Eine Mieter-App lockt niemanden ins Büro, ebenso wenig ein aktives Mieter- oder Quartiersmanagement. Die Kategorie Vernetzung ist im Büro- wie auch im Wohnbereich (siehe oben) kein Magnet und somit auch kein Grund, sich deswegen für einen bestimmten Arbeitgeber zu entscheiden oder diesen zu wechseln (36%). Ebenfalls ohne relevante Wirkung auf die Arbeitgeberauswahl sind die Kategorien Partizipation (37%) oder Diversität (41%). Ein vielfältiger Flächen- und Mietermix oder die Sicherstellung sozial verträglicher Mieten im Sinne bspw. einer Mietpreisreduktion für NGOs spielen im Sektor Büro keine wesentliche Rolle. Damit entfällt auch ein entscheidendes Argument für Coworking: Viele Anbieter werben mit dem Mietermix und dem daraus angeblich entstehenden vielfältigen Austausch.⁷⁷ Laut den Teilnehmern ist dieser jedoch gar nicht gefordert.

15-Minuten-Stadt essenziell für Wohnen – aber nicht für das Büro

Intensiv wurde die 15-Minuten-Stadt als die Lösung für zukünftige Quartiere propagiert.⁷⁸ Für Wohnen trifft dies nach Aussage der Teilnehmer voll und ganz zu. Die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätzen, Kinderbetreuung und Bildung, Kultur, Gesundheitseinrichtungen oder Grünanlagen soll gesichert sein, und dafür wird auch ein Mietpreisaufschlag in Höhe von 4,5% akzeptiert (vgl. Abb. 4). Für das Büro ist das Umfeld jedoch weniger relevant und erreicht lediglich eine unterdurchschnittliche Bewertung von 42%. Die im Zuge der Pandemie zunehmend mobile Arbeitsweise mag hier einen Einfluss haben: Im Büro ist man nur selten, dafür schätzt

⁷⁵ Peyinghaus/Zeitner (2020), S. 6.

⁷⁶ Schüppler (19.08.2021).

⁷⁷ Gründel (26.11.2021).

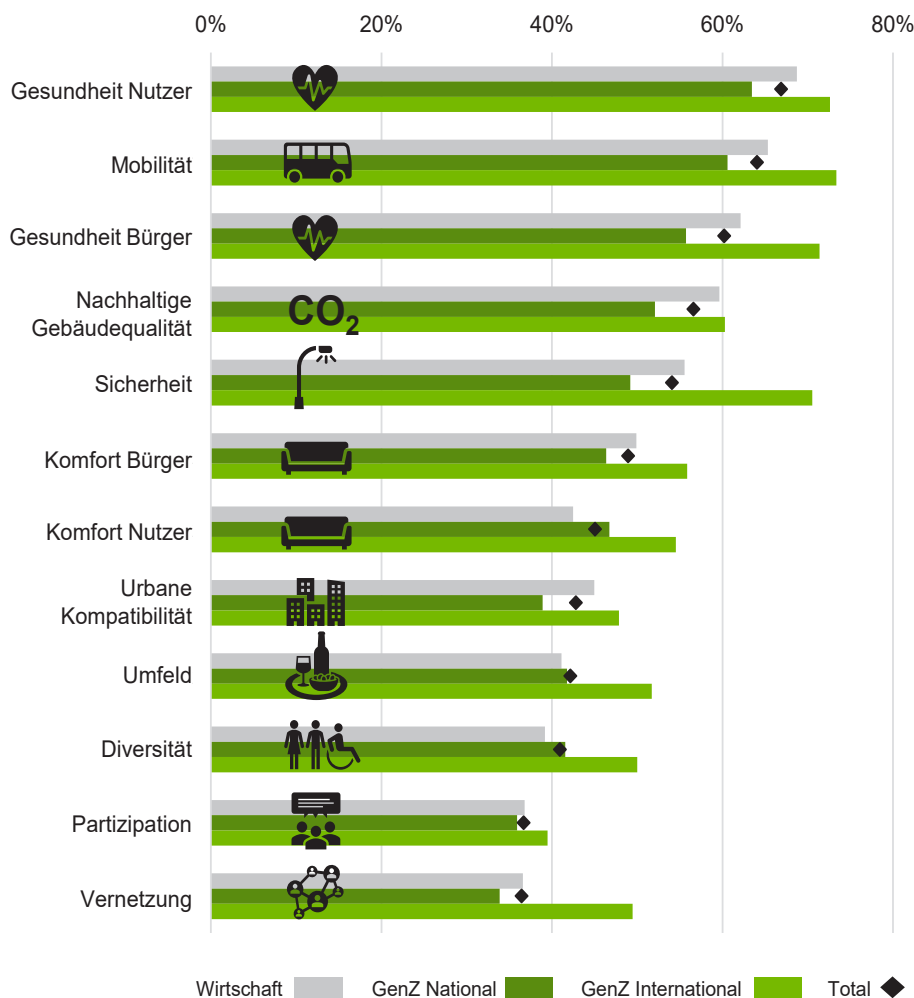
⁷⁸ Schöberl (04.03.2022); Catella Research (2021a).

man umso mehr das urbane Umfeld des Homeoffice. Diese Ergebnisse zur Mikrolage sind hochrelevant für Büroigentümer und insbesondere für Projektentwickler bei der Suche nach neuen Bürostandorten.

Komfort für Nutzer und Bürger: Von Generation Z International für Büros gefordert

Die beiden Kategorien Nutzerkomfort und Komfort für die Bürger sind im Durchschnitt betrachtet eher irrelevant (49% bzw. 43%), mit Blick auf die Details gehen die Ansichten der Teilnehmer jedoch recht weit auseinander. Während im deutschsprachigen Bereich weder die Wirtschaft noch die Studierenden hier eine hohe Relevanz sehen (Werte zwischen 42% und 49%), sind diese Kategorien für die Generation Z International durchaus ein schlagkräftiges Argument für die Auswahl des Arbeitgebers (55% bzw. 56%). Ganz besonders schätzt die internationale Jugend nutzerorientierte Dienstleistungen wie bspw. Reinigung, Paketabholung oder Apothekendienste, Sportmöglichkeiten sowie den Zugang zu Außenraumflächen. Die Außenraumgestaltung spielt auch in der Kategorie Komfort für Bürger die entscheidende Rolle: Man wünscht sich eine besonders hohe Aufenthaltsqualität des Bürokomplexes, die auch den Einwohnern zugutekommt.

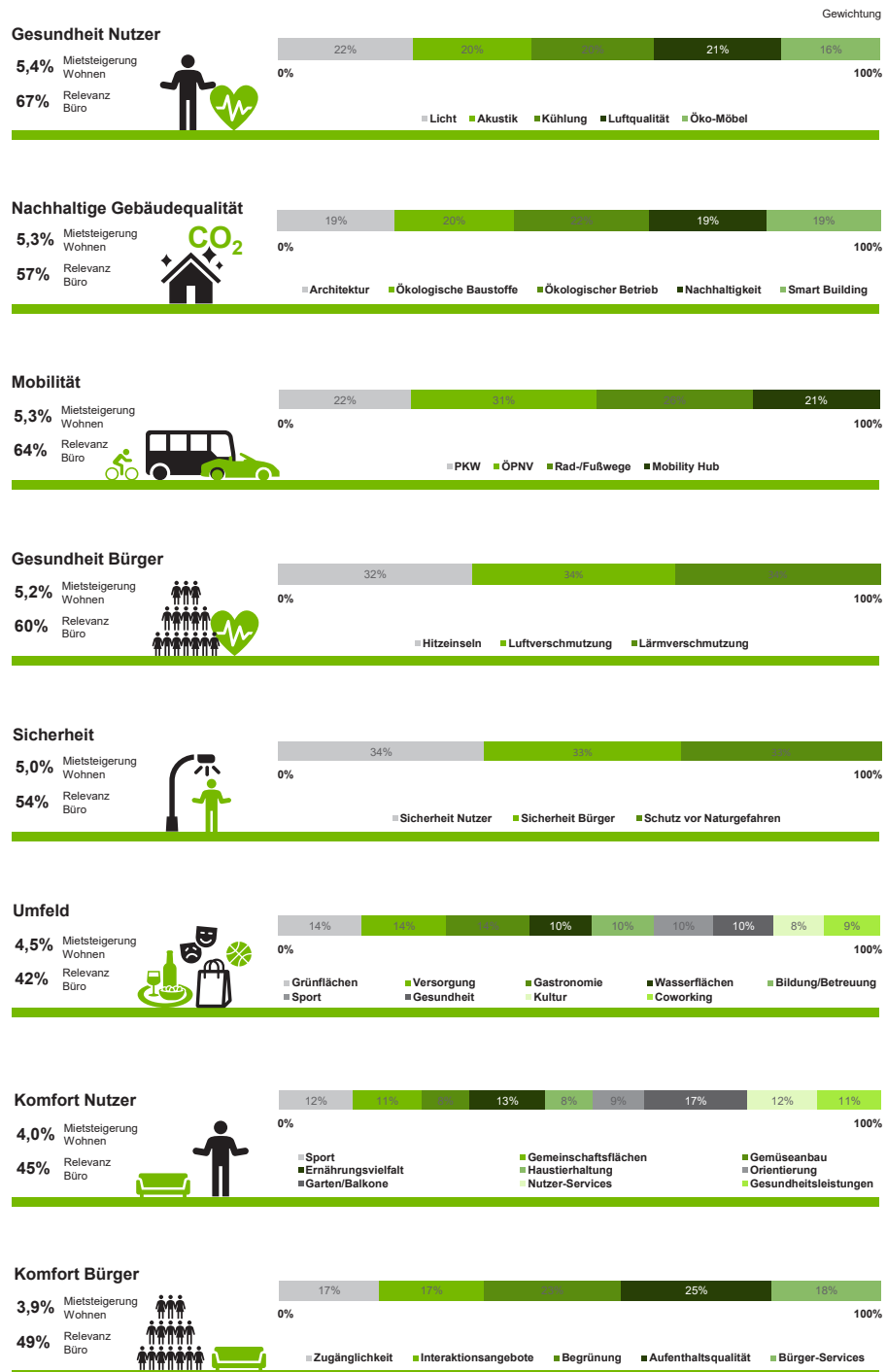
Abb. 6: Relevanz der S-Kriterien in Büroimmobilien pro Kategorie



3.1.3 S-Kriterien im Überblick

Die nachfolgenden Infografiken verdeutlichen für die Nutzungsarten Wohnen und Büro die Relevanz der S-Kategorien inklusive der erforderlichen Detailmaßnahmen (vgl. Abb. 7). Projektentwickler, Immobilieninvestoren und Arbeitgeber können auf Basis dieser Informationen Checklisten für den Kauf, Bau oder Umbau ihrer Immobilien entwickeln.

Abb. 7: Detailspekte der S-Kriterien



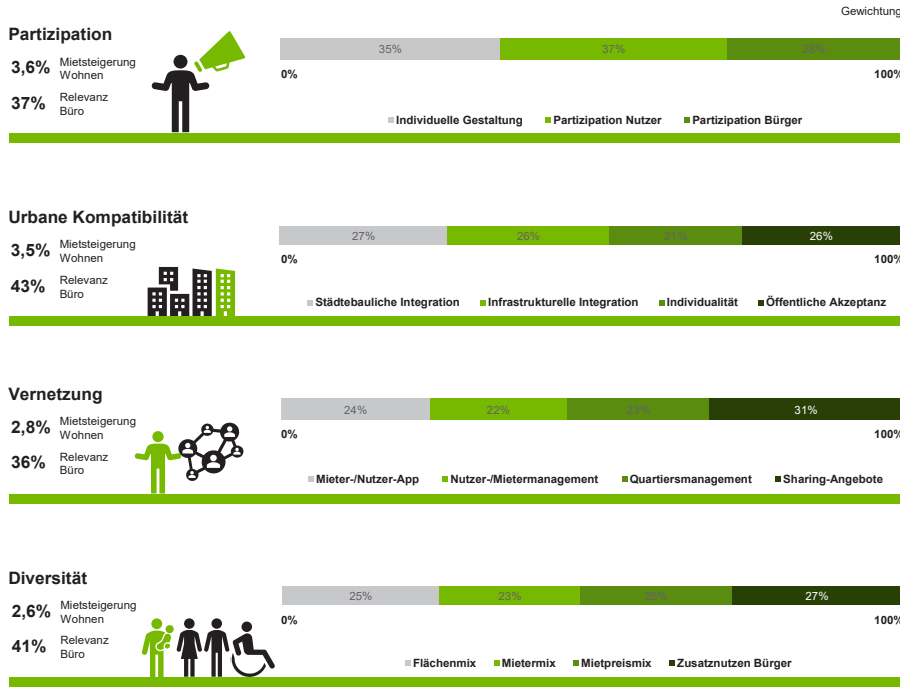
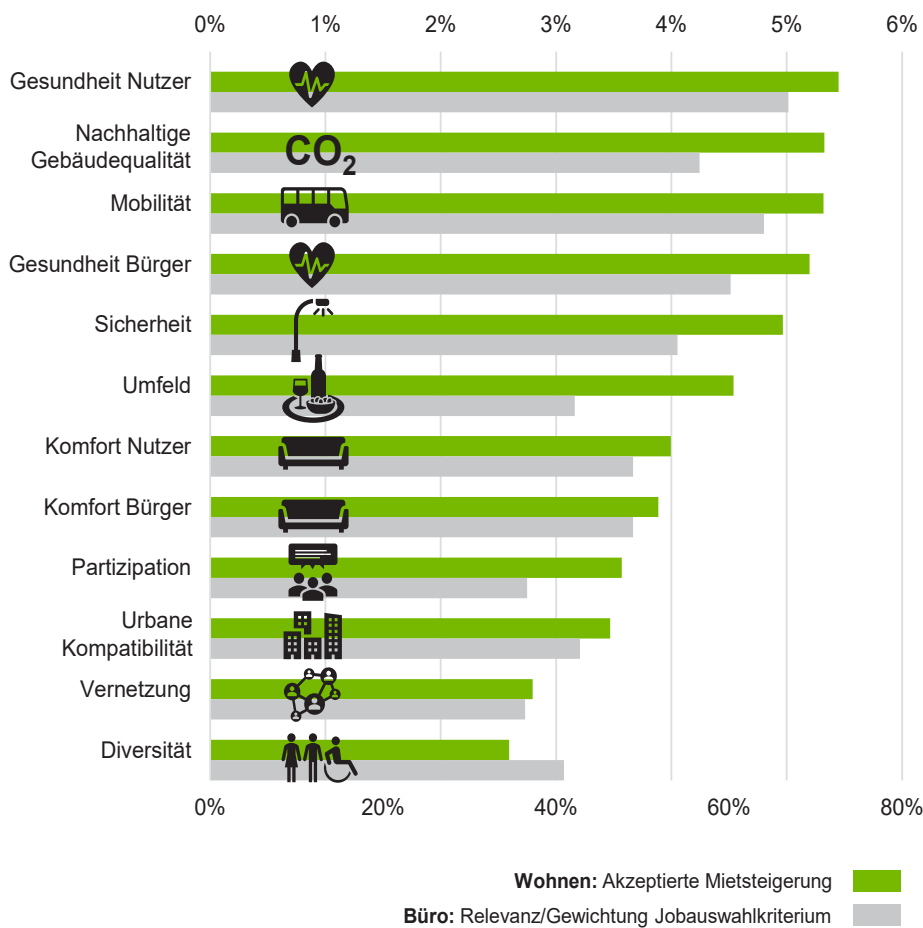


Abb. 8: Überblick S-Kriterien für Wohn- und Büroobjekte



3.2 Wie verändern S-Kriterien die Immobilienbranche?

Die Immobilienbranche ist im Hinblick auf die S-Kriterien zuversichtlich. Auf einer Skala von -100%, sehr risikobehaftet, bis 100%, sehr chancenreich, sagen die Teilnehmer mit einer Bewertung von 43%, dass eindeutig die Chancen überwiegen. Vor zwei Jahren wurde im PMRE Monitor 2021 in Bezug auf die E-Kriterien und den Klimawandel die gleiche Frage gestellt: Damals wurden die Chancen lediglich mit 36% beziffert. Die Furcht vor ESG ist geschwunden, und Akteure in der Branche haben erkannt, dass die Umsetzung nicht nur eine regulatorische Pflicht ist, sondern durchaus mit Investitionschancen verbunden ist. Die nachfolgenden Kapitel zeigen auf, welche Veränderungen sich für die Branche ergeben und welche Chancen und Risiken daraus erwachsen.

3.2.1 Veränderungen in den Immobilienstrategien

Ausgewogene Erreichung der Ziele der sozialen Taxonomie

Die Ziele der Sozial-Taxonomie sind die Sicherstellung menschenwürdiger, gesunder und sicherer Arbeit, eines angemessenen Lebensstandards und des Wohlergehens für die Endverbraucher sowie inklusiver, nachhaltiger und gesunder Kommunen und Gesellschaften.⁷⁹ Aus Sicht der Teilnehmer wird die Immobilienwirtschaft zu allen drei Zielbereichen einen substanziellen Beitrag leisten. Die Zustimmungswerte liegen zwischen 61% und 65% (Ø 63%). Angesichts dieses breit angelegten Wirkungspotfolios sollten sich die Zielsetzungen in den Strategien der Unternehmen zukünftig wiederfinden.

S-Kriterien erzeugen ein breit gefächertes Risikoprofil

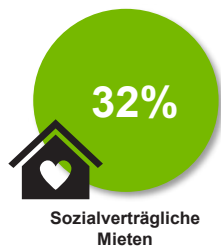
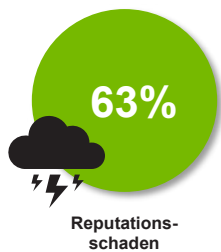
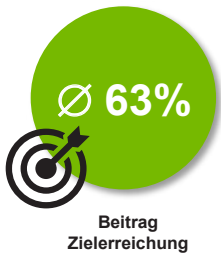
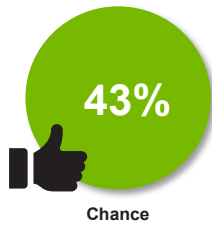
Trotz der offenkundigen Chancen drohen durch die S-Kriterien auch Risiken. Immobilien können an Wert verlieren bzw. zu Stranded Assets werden. Daraus können finanzielle Schäden oder höhere Transformationskosten für die Non Performing Assets entstehen. Zusätzlich kann das Unternehmen einen Reputationsschaden erleiden, Kunden oder Marktanteile verlieren sowie auch Schwierigkeiten mit der Personalakquise bekommen. Aus Sicht der Teilnehmer sind das alles begründete Befürchtungen, denn die Risiken werden gleichermaßen hoch eingeschätzt und rangieren zwischen Zustimmungswerten von 59% (Stranding Assets) und 63% (Reputationsschaden). Trotz der anerkannten Chancen ist es daher hilfreich, auf strategischer Ebene ein ESG-Risikomanagement zu implementieren.

Keine Chance für sozialverträgliche Mieten

Ein wesentliches Ziel der EU-Taxonomie ist die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum.⁸⁰ Nach Ansicht der Teilnehmer wird dieses Ziel nicht erreicht. Der Zustimmungswert zu der Aussage, dass die S-Kriterien für sozialverträgliche Mieten sorgen, liegt nur bei 32%. Die Ergebnisse der Politik sind ebenfalls ernüchternd, das Ziel der Ampelkoalition, jährlich 400.000 Wohnungen für Normalverdiener zu realisieren, wurde bislang verfehlt.⁸¹ Nun hat der Kapitalmarkt den Sozialbau entdeckt, und die Zahl der Kapitalgeber, die künftig in bezahlbarem Wohnraum investieren wollen, steigt.⁸² Sicherheit, staatliche Zuschüsse und die Optimierung der eigenen ESG-Bilanz locken die Investoren.⁸³

S-Kriterien verändern Lageklassen, Services und Investitionsentscheidungen

Dennoch haben die S-Kriterien starken Einfluss auf die Immobilienmärkte: Die Lageklassen von Immobilien werden neu bewertet (60%), es entstehen neue Dienstleistungsfelder (60%), und Investoren richten zukünftig ihre Investitionsentscheidung stark nach den S-Kriterien aus (59%). Neue Services entstehen bspw. im Management der Stakeholder, wofür eine immer größere Anzahl an Leistungen erwartet wird (56%). Investoren wie auch Dienstleister können daher das Momentum ESG nutzen, neue Portfolio- und Dienstleistungsstrategien entwickeln und die S-Kriterien als Chance nutzen.



Zustimmung in %

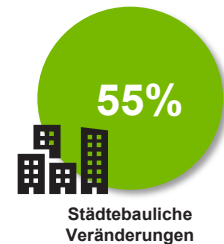
79 Platform on Sustainable Finance (02/2022), S. 7f.
80 Scherbaum (21.12.2021); Kaiser (11.02.2022).
81 Spiegel (12.10.2022).
82 Colliers (2021).
83 Scherbaum (08.04.2022).

„Social Real Estate betrifft nicht nur ‚Sozialimmobilien‘. Alle Asset-Klassen – vom Büro über Hotels bis zum Shoppingcenter – werden einen Transformationsprozess durchlaufen.“

Rainer Thaler, Investa

S mit urbanen Einflüssen: Denn Städte sind nicht immer für den Menschen gemacht

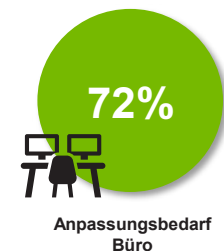
Veränderungspotenziale werden auch bei der städtebaulichen Entwicklung gesehen (55%). Heute gelten urbane Quartiere oft nicht als besonders menschenfreundlich oder inklusiv. So bemängelt die Wissenschaftlerin Noreena Hertz bspw. fehlende Gemeinschaftsflächen, die unzureichende Aufenthaltsqualität oder die zunehmende Gettoisierung und Ausgrenzung bestimmter Gesellschaftsbereiche.⁸⁴



3.2.2 Veränderungen der Asset-Klassen

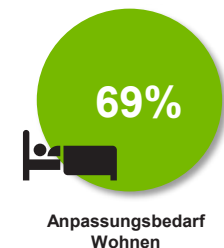
S-Kriterien im Büro: Höchster Anpassungsbedarf und sogar Risiko von Baustopps

Welche Nutzungsart hat den größten Anpassungsbedarf? Laut Meinung der Teilnehmer müssen Bürogebäude mit den weitreichendsten Anpassungen rechnen und damit auch mit dem höchsten Transformationsaufwand (72%). Wie wichtig die S-Kriterien für Projektentwicklungen geworden sind, zeigt der Planungsstopp für die Aussichtsplattform The Tulip in London. Bürgermeister Sadiq Khan hatte den Bau u. a. deswegen abgelehnt, weil die Londoner Bevölkerung nur einen begrenzten Nutzen aus dem Hochhaus ziehen würde.⁸⁵ Als Kritikpunkte wurden überdies die unzureichende Integration in die Skyline, das mangelhafte Sicherheitskonzept oder fehlende Fahrradparkplätze genannt – alles Detailspekte der S-Kriterien.



Gesundheits- und Bildungsimmobilien mit großen Chancen für Inklusion

Auf Platz 2 liegen Wohngebäude (69%), gefolgt von Immobilien zum Zweck der Fürsorge und Gesundheit sowie Bildung (beide 65%) und Mixed-Use-Assets (62%). Gerade Gebäude des Gesundheitssektors sind prädestiniert für die Erfüllung der S-Kriterien. Das gesundheitliche Wohl der Bürger und die Sicherstellung gesundheitsfördernder Quartiere sind wesentliche Zielwerte der sozialen Taxonomie.⁸⁶ Zudem eröffnen Immobilien Chancen zur Interaktion: Patienten, Besucher und Einwohner nutzen die Flächen und die Außenareale gleichermaßen. Beispielhaft erfüllt das Demenzzentrum in Balsthal (Schweiz) diese Integrationsansprüche (vgl. Kap.1). Der Park und das Mehrzweckgebäude mit einem Bistro sind öffentlich zugänglich.⁸⁷ In gleicher Weise ließen sich Bildungseinrichtungen für das Gemeinwohl nutzen: Sowohl die Grünflächen und die Gastronomie als auch die Seminar- und Vorlesungsräume – die ohnehin in der vorlesungsfreien Zeit meist ungenutzt bleiben – könnten breiteren Nutzergruppen zur Verfügung stehen und damit für Durchmischung sorgen.



S für Shoppingcenter unterschätzt: Fast Fashion stellt Mietermix infrage

Shoppingcenter landen in der Rangfolge erst auf Platz 6 mit einem Wert von 58%, gefolgt von Logistik (42%). Die niedrige Bewertung des Transformationsaufwands für Retail-Objekte überrascht aus zwei Gründen: Zum einen befinden sich Shoppingcenter in der Regel in urbanen Lagen, sind ein zentraler Aufenthalts- und Kommunikationsort für Bürger und bieten damit ein hohes Potenzial für gesellschaftlichen Nutzen. So wandelte der australische Immobilienkonzern Mirvac im Rahmen des Kunstfestivals Brisbane Street Art kurzerhand Fassaden in Plakatwände um: Das bescherte jungen Künstlern Arbeit in der Corona-Pandemie und sorgte für mehr Lebendigkeit im Stadtraum.⁸⁸ Der andere Grund, warum die S-Kriterien für Shoppingcenter so relevant sind, liegt in der



Zustimmung in %

⁸⁴ Hertz (2021).

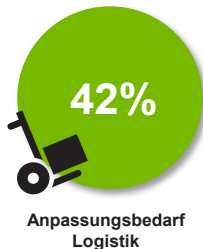
⁸⁵ Spiegel (17.07.2019).

⁸⁶ Platform on Sustainable Finance (02/2022), S. 7f.

⁸⁷ GAG (29.08.2022), Projektleitung der Maßnahme www.cctm.ch.

„In der Vergangenheit lag der ESG-Fokus der Immobilienbranche oftmals auf dem ‚E‘. Zukünftig muss es verstärkt um ‚soziale Nachhaltigkeit‘ gehen: Gebäude müssen nicht nur Ressourcen einsparen, sondern Orte sein, wo Menschen langfristig gerne arbeiten und leben wollen.“

Björn Christmann, Bayer RE



Mieterstruktur. Fast Fashion trägt maßgeblich zur Beschleunigung des Klimawandels bei und zieht Profite aus moderner Sklaverei, Kinderarbeit oder unzureichendem Arbeitsschutz.⁸⁹ Wollen Shoppingcenter-Betreiber die ESG-Ziele auch in ihren Lieferketten durchsetzen, bedeutet dies, auch das Mieterportfolio im Hinblick auf Fast Fashion zu bereinigen. Das wäre ein Kraftakt, der den geschätzten Transformationsbedarf der Teilnehmer deutlich übersteigen würde.

3.2.3 Veränderungen in den Leistungen

Projektentwickler am stärksten gefordert

Die größte Komplexitätssteigerung im Leistungsportfolio der Immobilienwirtschaft wird für die Projektentwicklung erwartet (70%). In der Darstellung der Veränderungen auf strategischer Ebene wurde deutlich, dass Investoren und Mieter zukünftig ihre Investitions- und Anmietentscheidungen an den S-Kriterien ausrichten und auch die Bürger im Rahmen eines Stakeholder-Managements verstärkt einbezogen werden müssen (vgl. Kap. 3.2.1). Diese zusätzlichen Anforderungen sind in der Konzeptions- und Planungsphase neuer Objekte zu integrieren, um dem Bedarf zukünftiger Käufer, Mieter und Anwohner gerecht zu werden.



Neuorientierung in der Bewertung und im strategischen Immobilienmanagement

Die Lageklassen verändern sich, und damit auch die Grundlagen der Bewertung (vgl. Kap. 3.2.1). ESG setzt neue Maßstäbe an die Attraktivität von Immobilien und bringt so das Risiko mit sich, dass nicht konforme Immobilien stranden und an Wert verlieren (vgl. Kap. 3.2.1). All dies sind Ursachen dafür, dass die Komplexität in der Immobilienbewertung aus Sicht der Teilnehmer zunimmt (65%). Aus der gleichen Logik heraus werden die Leistungen im Portfoliomanagement (63%), im Ankauf (63%) und in der strategischen Objektsteuerung (62%) anspruchsvoller. Es gilt, Bestands- und Ankaufsobjekte sowie ganze Portfolios auf ihre S-Tauglichkeit zu überprüfen und Maßnahmen zu entwickeln, um die Immobilien auf den ESG-Pfad zurückzuführen.



Komplexität im Reporting nimmt zu – auch wenn die Datenlage noch unklar ist

Eine weitere Komplexitätssteigerung wird für das Reporting erwartet (62%). Allerdings zeigt sich auch, dass die Teilnehmer nicht mit einem besonders hohen Zuwachs an zu erfassenden Daten rechnen. Die Zustimmung für die Integration umfangreicher zusätzlicher Daten zur Messung der sozialen Wirkung liegt nur bei 47%. Diese Diskrepanz in der Bewertung der beiden Sachverhalte verdeutlicht die aktuelle Situation im Markt. Von regulatorischer Seite wurde das ganze Ausmaß des ESG-Reportings noch nicht definiert, und vielen Teilnehmern ist noch unklar, mit welchen Daten sie diese Berichterstattung erstellen werden.



Zustimmung in %



In der Betrachtung der gesamten Wertschöpfungskette liegt die gemittelte Komplexitätssteigerung durch die S-Kriterien bei einem Wert von 60%. Im Vergleich: Die Beurteilung der Komplexitätssteigerung in Bezug auf die E-Kriterien und den Klimawandel lag im Jahr 2021 bei 61%.⁹⁰ Die Werte zum Zusatzaufwand in der Leistungserstellung sind stabil, zumal die Branche in den letzten zwei Jahren umfangreiche Erfahrungswerte sammeln konnte. Diese führen vielleicht auch dazu, dass manche Leistungen unterschiedlich bewertet werden. So steigt die Komplexität im Baumanagement mit 10% im Vergleich zur Studie im Jahr 2021 deutlich. Im Verkauf sinkt sie hingegen um 9%.⁹¹

⁸⁸ Mirvac (2021), S. 13.

⁸⁹ Heinrich (2018).

„Weiter steigende ESG-Anforderungen setzen dem am einfachsten messbaren S-Kriterium – der Bezahlbarkeit – bald Grenzen. Die Schaffung/Bereitstellung von Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten braucht dringend mehr staatliche Anreize und attraktive Kapitalmarktbedingungen.“

Prof. Dr. Thomas Glatte, IGRN

3.2.4 Veränderungen in der Leistungsmessung

Das S steht für Sozial, für die Gewährleistung gesellschaftlichen Wohlergehens. Immobilien sollen einen Beitrag dazu leisten, den Bürgern etwas zurückzugeben, eine positive Wirkung im Quartier entfalten. Doch wie wird diese Wirkung gemessen?

KPI zum Klimawandel im Fokus: E und S bedingen einander

In der Spitzengruppe der Wirkungsmessung von S-Kriterien liegen die Kennzahlen zum Energieverbrauch (78%, vgl. Abb. 9), zum Mobilitätsangebot (78%) und zur Klimaresilienz (77%). Der Klimawandel mit seinen Folgerisiken wie Überschwemmungen, Dürren oder Stürmen führt zu sozialen Verwerfungen, wie bspw. zur Verstärkung der Hungersnot.⁹² Daher sind diese KPIs elementar zur Messung der sozialen Wirkung einer Immobilie.

Bezahlbarer Wohnraum und Diversifikation erfordern Unterstützung von außen

Obwohl ein zentrales Ziel der EU-Taxonomie die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnen ist,⁹³ rangiert das Mietpreisniveau erst an sechster Stelle (66%). Die Diversität der Bewohner bspw. durch Reduktion der Gentrifizierung erreicht mit einer Bewertung von lediglich 53% Platz 13. In der Bewertung der S-Kriterien für Wohn- und Büroimmobilien hat sich bereits gezeigt, dass Diversifikation nicht allein durch den Beitrag der Nutzer erreicht werden wird (vgl. Kap. 3.1). Auch haben die Teilnehmer der Studie starke Zweifel daran, dass die S-Kriterien tatsächlich zu sozialverträglichen Mieten führen (vgl. Kap. 3.2.1). Erneut zeigt sich hier: Wenn tatsächliche Mietpreisgerechtigkeit und Diversifikation in der Mieterschaft erreicht werden sollen, braucht es weitere Kräfte außerhalb der Immobilienbranche.

Immobilienbranche unterschätzt eigene Wirkungspotenziale

Das Wohnungsbauprojekt Torre David in Caracas hat nachdrücklich veranschaulicht, wie Immobilien zur Reduktion der Kriminalitätsrate und zur Verbesserung des Krankenstands beitragen können (vgl. Kap. 1). Dennoch erachten die Teilnehmer diese Kennzahlen nicht als besonders relevant für die Messung des sozialen Impacts (53% bzw. 48%). An dieser Stelle unterschätzt die Branche ihre eigenen Möglichkeiten – und auch ihre eigenen Chancen. Sinken beide Werte, steigt die Attraktivität des Quartiers und damit auch der Wert der Immobilien.

⁹⁰ Peyinghaus/Zeitner (2021), S. 43.

⁹¹ Peyinghaus/Zeitner (2021), S. 43.

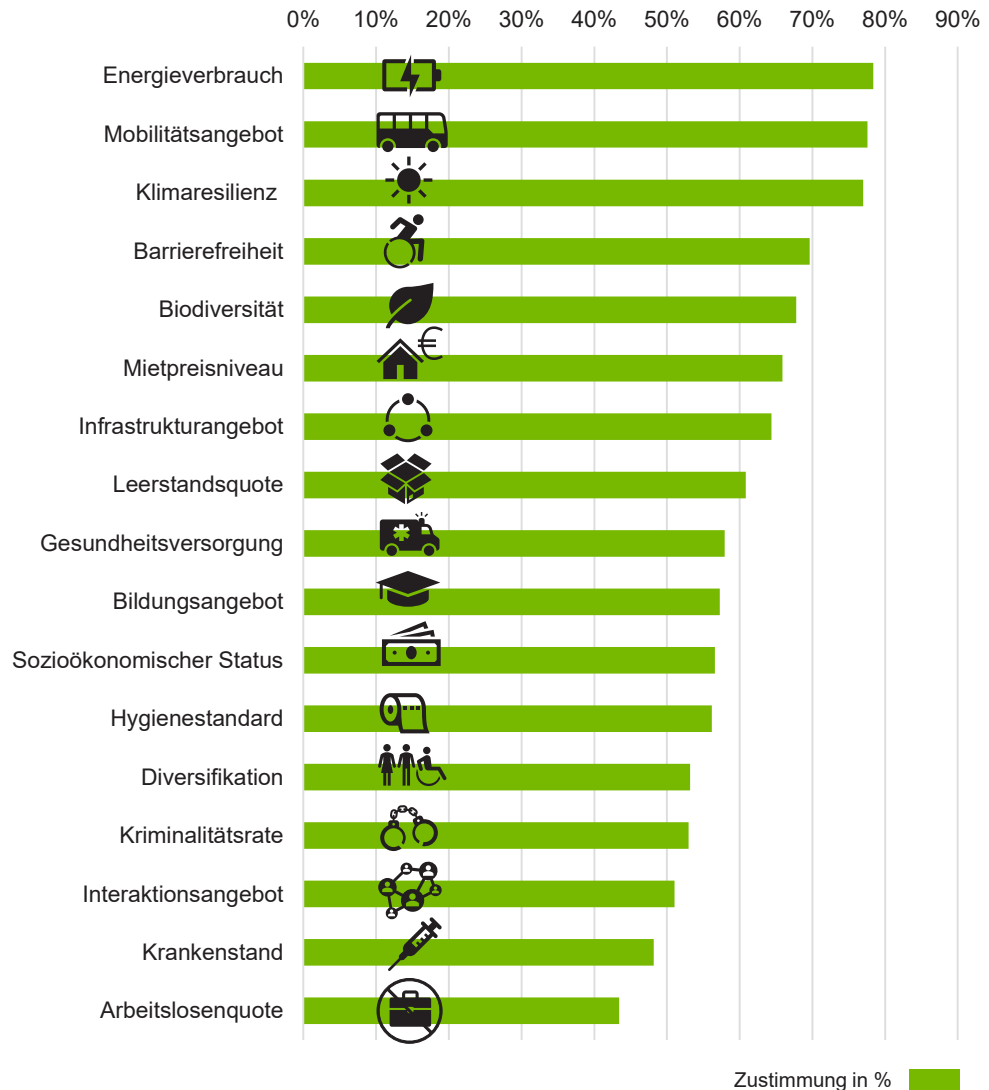
⁹² Eichhorn (11.06.2022).

⁹³ Platform on Sustainable Finance (02/2022).

„Wir sind alle Teil der Gesellschaft, und Siemens ist sich seiner gesellschaftlichen Verantwortung bewusst. So öffnen wir bisher geschlossene Standorte, beispielsweise in Berlin und Erlangen. Hier entstehen offene und zukunftsweisende Stadtquartiere. Dabei haben wir von Anfang an Mitarbeitende, Öffentlichkeit und Nachbarn eng mit einbezogen. Nur so können wir Orte und Arbeitswelten gestalten, die Integration, Gemeinschaftsentwicklung und Zugehörigkeit fördern.“

Steffen Rümmler, Siemens RE

Abb. 9: Kennzahlen zur Messung des sozialen Impacts von Immobilien



3.3 Welche S-Kriterien müssen Arbeitgeber beachten?

Die S-Kriterien sorgen nicht nur für Veränderungen in den Immobilienportfolios, sie bewirken auch einen Wandel der Immobilienunternehmen. Die Teilnehmer der Studie wurden befragt, welche Erwartungen sie im Hinblick auf die S-Kriterien an ihren Arbeitgeber richten und ob diese Punkte so wichtig sind, dass sie danach ihren Arbeitgeber aussuchen oder ihn deswegen gar wechseln würden. Bei der Befragung wurden neben dem sozialen Engagement auch Fragen zu Gesundheitsleistungen gestellt, da die Gesundheit einen besonders hohen Stellenwert in der sozialen Taxonomie einnimmt.⁹⁴ Die Ergebnisse geben den Arbeitgebern daher Aufschluss darüber, welche S-Kriterien sie beachten müssen, um ihre Mitarbeiter langfristig zu binden.

3.3.1 Soziales Engagement des Arbeitgebers

Schärfung des ESG-Bewusstseins: Sozialleistungen werden zur Pflicht

Insgesamt sind die Erwartungen an den Arbeitgeber mit einem Durchschnittswert über alle S-Kriterien von 67% höher als jene hinsichtlich der E-Kriterien (64%).⁹⁵ Jedoch sind seit der Marktanalyse PMRE Monitor 2021: Klima. Wandel. Chance. zwei Jahre vergangen. Zwei Jahre, in denen das ESG-Konzept an Bekanntheit gewonnen hat. Insbesondere in der Wirtschaft hat das ESG-Bewusstsein zugenommen (+7%).



Kultur: Entscheidend für die Mitarbeiterbindung

Eine positive, wertschätzende Unternehmenskultur ist das größte Anliegen der Teilnehmer. Im Vergleich zu allen anderen Ergebnissen erreicht dieses Kriterium die höchste Bewertung im gesamten Fragebogen (88%, vgl. Abb. 10). Bei Defiziten wären sie sogar bereit, deswegen den Job zu wechseln. Bei schlechter Unternehmenskultur drohen daher Kündigungen, und dies in einem ohnehin bereits angespannten Arbeitsmarkt. Zudem entscheidet die Kultur nachweislich über Erfolg und Misserfolg des Unternehmens.⁹⁶ Arbeitgeber müssen daher doppelt aufpassen und Warnsignale für kulturelle Spannungen ernst nehmen.

Zustimmung in %



Gleichberechtigung und Weiterbildung sind Zufriedenheitsgaranten

Gleichermaßen sollten Arbeitgeber darauf achten, für Gleichberechtigung unter den Mitarbeitern zu sorgen. Eine faire und ausgewogene Behandlung der Mitarbeiter bzgl. Gehalt, Aufgabenverteilung oder Arbeitsplatzbedingungen ist für die Teilnehmer hoch relevant (85%). Eine ebenfalls hohe Bewertung, und somit auch eine ausgeprägte Wechselbereitschaft, liegt bei dem Wunsch nach umfangreichen Aus- und Weiterbildungschancen vor (80%). Insbesondere der Generation Z National wie International ist die Teilnahme an Weiterbildungen ein großes Anliegen (82% bzw. 84%).

Forderung nach breiter Palette an Sozialleistungen

Im Wertebereich von 60 bis 70% rangieren die Kriterien Diversität bspw. hinsichtlich Geschlecht, Alter, sozialem und ethnischem Hintergrund (69%), die Prüfung der Einhaltung sozialer Mindeststandards bei Lieferanten und Partnern sowie soziales Engagement der Führungskräfte (65%). Dieses soziale Engagement kann bspw. als Teil der Zielvereinbarung vorgegeben oder durch Führungskräftebildungen vermittelt werden. Ebenfalls erwarten die Teilnehmer, dass der Arbeitgeber ein soziales Engagement in der Unternehmensstrategie verankert hat, Events und Aktivitäten außerhalb der Arbeitszeit zur Stärkung der Teamkultur organisiert und Patenschaftsmodelle zur Integration neuer Mitarbeiter anbietet (jeweils 62%). Gerade die letzten beiden Maßnahmen wirken der zunehmenden Vereinsamung in der Bevölkerung⁹⁷ und der steigenden Isolation im Homeoffice entgegen.⁹⁸

⁹⁴ Platform on Sustainable Finance (02/2022).

⁹⁵ Peyinghaus/Zeitner (2021), S. 36.

⁹⁶ Peyinghaus/Zeitner (2022).

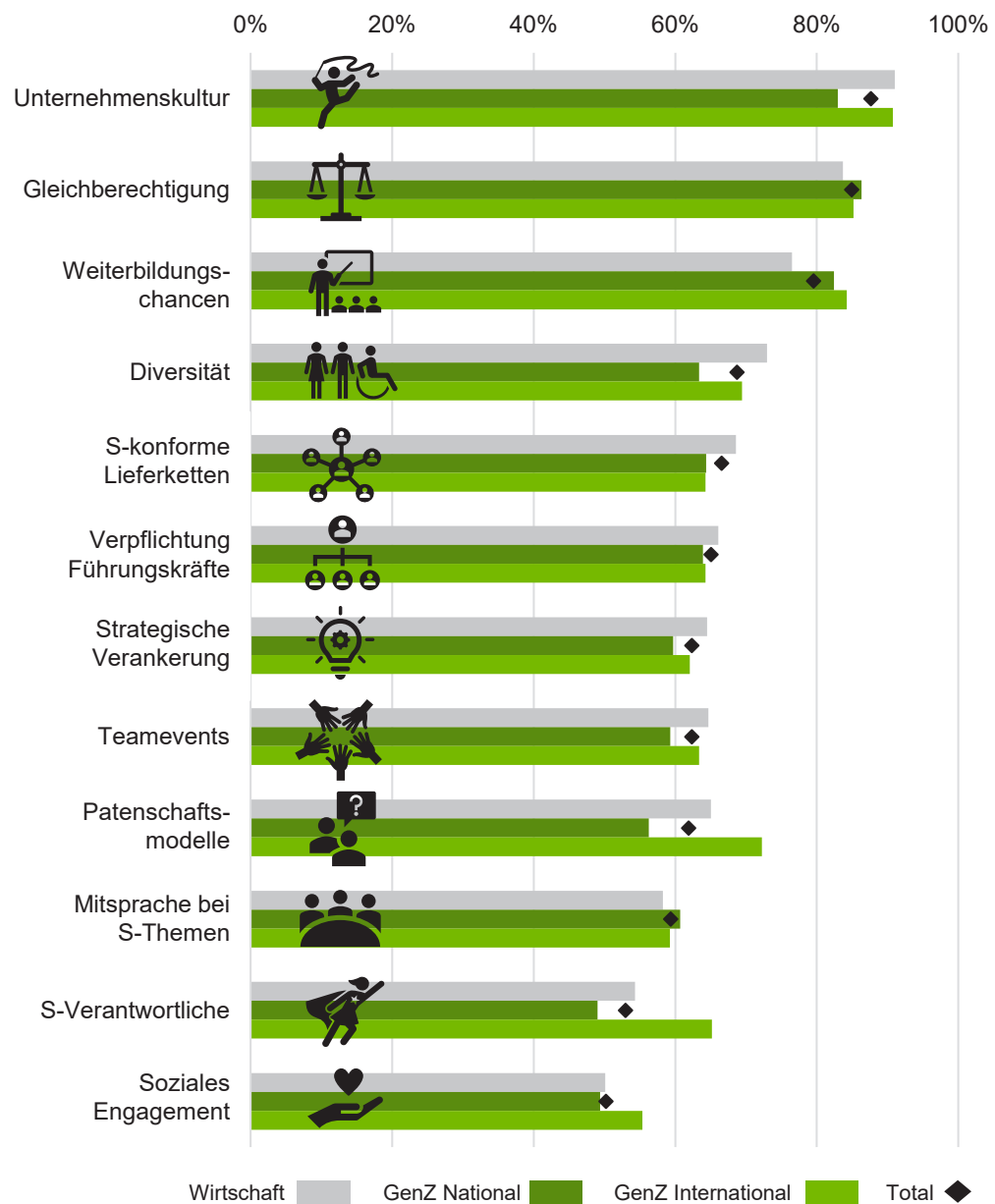
⁹⁷ Hertz (2021).

⁹⁸ Kossen/Berg (2022).

Eigennutz steht im Vordergrund – weniger das Gemeinwohl

Die Gewährung eines umfassenden Mitsprachrechts der Mitarbeiter beim sozialen Engagement des Unternehmens wird von den Teilnehmern mit 59% Relevanz bewertet, die Verankerung von Verantwortlichen für das soziale Engagement in der Organisation bspw. als Stabsstelle mit 53% und weit darunter die Erbringung von umfangreichen sozialen bzw. gemeinnützigen Leistungen wie bspw. Sponsoring von Sportvereinen, Flüchtlingshilfe oder die Organisation eines öffentlichen Sommerfests mit 50%. Besonders der letzte Punkt ist ein Kern des Konzepts Corporate Social Responsibility (CSR). Es fällt daher auf, dass vor allem solche Leistungen im Vordergrund stehen, die den Mitarbeitern selbst zugutekommen. Profitieren die Bürger allgemein, wie es der CSR-Gedanke vorsieht, ist die Relevanz weniger hoch. Insbesondere zeigt sich diese Diskrepanz zwischen Eigennutz und Gemeinwohl bei der Generation Z National (bspw. Relevanz Angebot an Weiterbildungen: 82%, Relevanz Erbringung gemeinnütziger Leistungen: 49%). Doch das vielfach propagierte Konzept der Selbstliebe⁹⁹ darf nicht in Egoismus umschlagen!

Abb. 10: Relevanz soziales Engagement des Arbeitgebers pro Kategorie



⁹⁹ Deutschlandfunk Nova (09.09.2021).

„Soziales Engagement ist ein elementarer Teil unserer Unternehmensstrategie. Damit möchten wir uns unserer gesellschaftlichen Verantwortung stellen.“

Andreas Engelhardt, GWG Gruppe

3.3.2 Gesundheitsbezogene Leistungen des Arbeitgebers

Gesundheit wichtiger als soziales Engagement

Die gesundheitsbezogenen Leistungen des Arbeitgebers sind der Generation Z trotz ihres noch geringen Alters besonders wichtig (65% Generation Z National, 72% Generation Z International), deutlich wichtiger als den um einige Jahre älteren Teilnehmern aus der Wirtschaft (58%). Im Durchschnitt beträgt die Relevanz von Gesundheitsleistungen des Arbeitgebers 62%.

Ebenfalls auffällig ist, dass die Wirtschaft das soziale Engagement des Arbeitgebers für die Gesellschaft mit 68% für wichtiger hält als Leistungen für die eigene Gesundheit (58%, Delta -10%). Bei der Generation Z ist das Verhältnis umgekehrt, und die Bewertung der Gesundheitsdienstleistungen liegt um 2% höher. Das „Ich“ steht im Vordergrund, weniger die Gesellschaft. Ein Effekt, der sich durch den Megatrend Individualisierung verstärkt¹⁰⁰ und sich bereits in vorangegangenen Studien manifestiert hat.¹⁰¹

Bei Anwesenheitspflicht steigt die Wechselbereitschaft zu neuen Arbeitgebern

Unter den gesundheitsbezogenen Dienstleistungen dominiert der Wunsch nach flexiblen Arbeitsmodalitäten für die individuelle Work-Life-Balance (85%, vgl. Abb. 11). Homeoffice, Gleitzeit und flexible Anstellungsgrade werden damit zur Pflicht, wenn Mitarbeiter nicht abwandern sollen. Dass die Zahlen zur Wechselbereitschaft nicht unrealistisch sind, zeigt der Microsoft New Future of Work Report 2022. Die Studie ergab, dass Arbeitnehmer bereit sind, auf mehr als 4.300 Dollar pro Jahr zu verzichten, wenn sie dafür vollständig im Homeoffice arbeiten können.¹⁰²

Kostenübernahme der Homeoffice-Ausstattung für Mitarbeiter von morgen

Die Teilnehmer erwarten vom Arbeitgeber zudem umfangreiche Investitionen in die Gesundheitsförderung am Arbeitsplatz. Das umfasst bspw. Luftfilteranlagen oder ergonomische Möbel (74%). Diese Erwartungshaltung überträgt sich jedoch nicht direkt auf das Homeoffice. Die Relevanzbewertung einer Kostenübernahme für eine gesundheitskonforme Homeoffice-Ausstattung liegt nur bei 59%. Jedoch lohnt hier der Blick ins Detail: Die Wirtschaft hegt hier kaum Erwartungen (50%), die Generation Z, also die Mitarbeiter von morgen, sehen in diesem Faktor einen Grund zum Arbeitgeberwechsel (68% Generation Z National, 71% Generation Z International).

Strategie ist allen wichtig – der Generation Z vor allem Ernährung

Die Verankerung des Themas Gesundheit in der Unternehmensstrategie hat ebenfalls über alle Teilnehmergruppen hinweg eine hohe Priorität (69%). In der konkreten Umsetzung wünschen sich die Teilnehmer Unterstützung der Mitarbeiter in psychischen und physischen Belangen (72%), ein umfangreiches Angebot an gesundheitsfördernden Maßnahmen wie bspw. Massagen, Burn-out-Prävention oder Mitgliedschaften im Fitnesscenter (60%) sowie auch ein umfassendes Mitspracherecht bei gesundheitsbezogenen Maßnahmen im Unternehmen (59%). Ein vielseitiges Speiseangebot, bspw. eine Cafeteria mit vegetarischen oder auch veganen Speisen, ist im Durchschnitt weniger relevant (56%), aber insbesondere bei der Generation Z sehr beliebt (62% Generation Z National, 76% Generation Z International).



Zustimmung in %

¹⁰⁰ Higgs (2018); Reckwitz (2017).

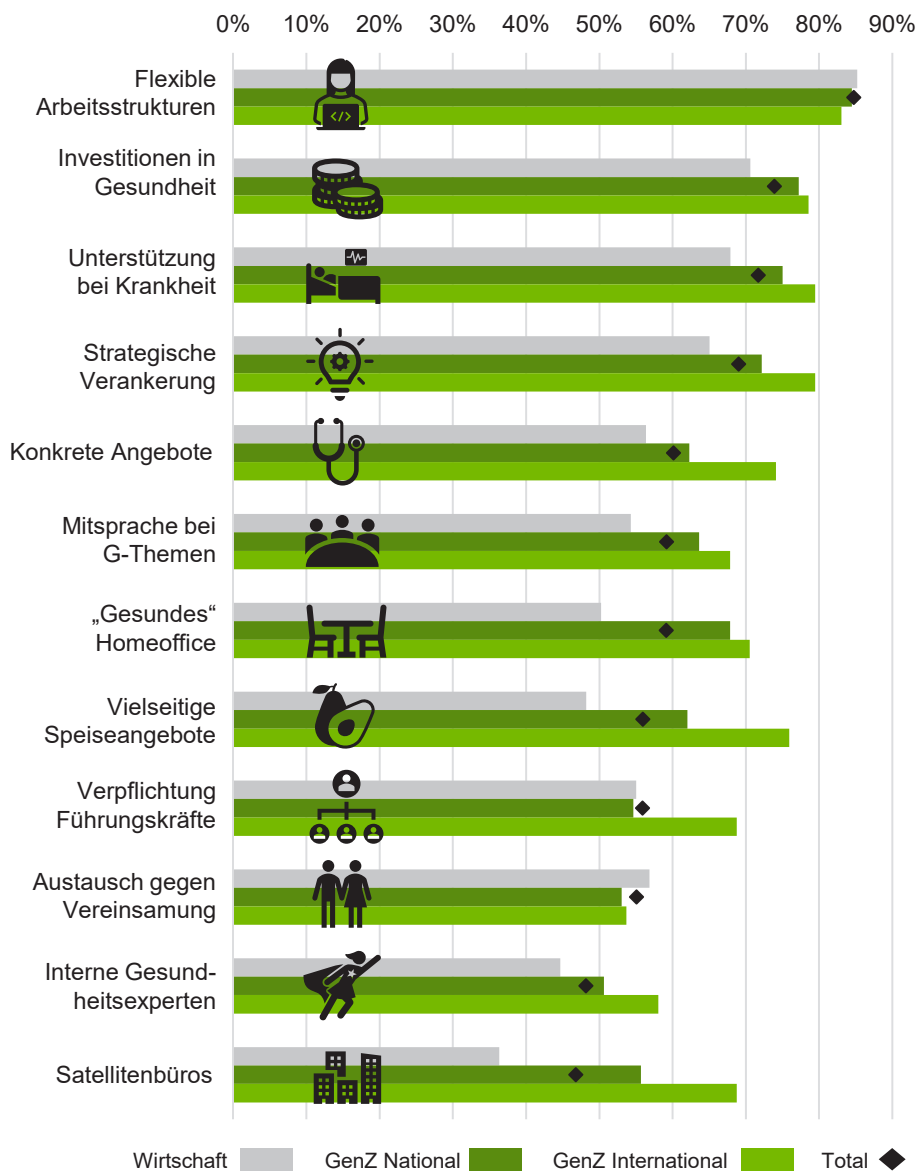
¹⁰¹ Peyinghaus/Zeitner (2019); Peyinghaus/Zeitner (2021); Peyinghaus/Zeitner (2022).

¹⁰² Microsoft (05/2022), S. 99.

Generation Z: Wenn keine Satellitenbüros, dann Coworking auf dem Land

Das mobile Arbeiten wird nicht nur aufgrund der Flexibilität geschätzt, es reduziert auch die Wegezeit deutlich. Mitarbeiter sind deswegen bereit, für das Arbeiten im Homeoffice deutliche Gehaltseinbußen in Kauf zu nehmen.¹⁰³ Ein Entgegenkommen des Arbeitgebers wäre die Bereitstellung von Büros in Außenbezirken, um den Mitarbeitern unnötige Fahrzeiten und Stress zu ersparen. Der Wunsch nach solchen Büros ist über alle Teilnehmergruppen hinweg mittelmäßig stark ausgeprägt (47%) und seit zwei Jahren unverändert.¹⁰⁴ Spannend ist jedoch auch hier wieder der Blick auf die Mitarbeiter von morgen: Die Generation Z schätzt sehr wohl das Büro in den Außenbezirken. Ihre Relevanzbewertung macht dies deutlich: 68% Generation Z National, 71% Generation Z International. Scheuen Arbeitgeber die Kosten für diese Außenstellen, bieten sich die immer zahlreicher werdenden Coworking-Möglichkeiten im ländlichen Raum an.¹⁰⁵

Abb. 11: Relevanz gesundheitsbezogener Leistungen des Arbeitgebers pro Kategorie



¹⁰³ Microsoft (05/2022), S. 99.

¹⁰⁴ Peyinghaus/Zeitner (2021), S. 45.

¹⁰⁵ Bertelsmann Stiftung (19.11.2020).

„Die Gesundheit unserer Mitarbeiter hat für uns höchste Priorität. Darauf richten wir unsere Unternehmensprozesse und Arbeitswelten aus.“

Hugo Daiber, Mercedes-Benz RE

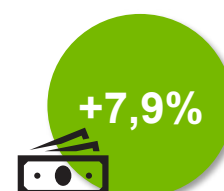
3.4 Was kostet die Umsetzung der S-Kriterien und lohnt es sich?

Sind Investitionen in die S-Kriterien nur ein Kostenfaktor oder führen sie auch zu einer Gewinnsteigerung? Diese Frage zu beantworten, ist ein wesentliches Anliegen der vorliegenden Studie. In den folgenden Abschnitten wird dargestellt, wie sich die S-Kriterien auf Kosten und Erlöse, Wertsteigerungen und -verluste der Immobilien und die Ergebnisse der Immobilienunternehmen auswirken.

3.4.1 Auswirkungen der S-Kriterien auf Erlöse und Kosten

Erlössteigerungen lassen ESG-Chancen steigen

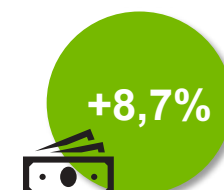
Investitionen in die S-Kriterien zahlen sich aus. Insgesamt wird mit einer Steigerung der Erlöse um 7,9% gerechnet. Diese Einschätzung ist stabil im Vergleich mit potenziellen Erträgen aufgrund der E-Kriterien: In der Marktanalyse 2021 lag die Steigerungsrate bei 7,7%.¹⁰⁶ Die Stabilisierung der Erlöse ist sicherlich ein Grund, warum sich auch die Beurteilung der ESG-Chancen in den letzten zwei Jahren erhöht hat (vgl. Kap. 3.2).



Erlössteigerung

Enorme Wachstumsraten bei Immobilienpreisen und Finanzprodukten

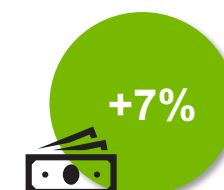
Im Vergleich der einzelnen Erlösarten werden den Verkaufserlösen die höchsten Wachstumsraten zugeordnet (8,7%). Immobilien, welche den S-Kriterien entsprechen, erzielen höhere Verkaufspreise.¹⁰⁷ Mit einer Steigerung von 8% werden zukünftige Erlöse durch S-konforme Finanzprodukte bewertet. Eine realistische Einschätzung: Das verwaltete Vermögen von Fonds, die sich auf Nachhaltigkeit konzentrieren, ist weltweit bis Ende 2021 auf 2,75 Billionen Dollar und damit auf das Dreifache des Niveaus vor der Pandemie gestiegen.¹⁰⁸ Insbesondere Privatanleger haben Nachhaltigkeitsfonds als Investitionsobjekt entdeckt. Das Anlagevolumen privater Anleger in Deutschland verdreifachte sich 2021 auf 131,2 Mrd. Euro, was einem Wachstum von 230% entspricht.¹⁰⁹



Verkaufserlöse

Zusatzerlöse in den Dienstleistungen, stabile Mietpreisaufschläge

Zusätzliche Erlöse lassen sich durch Dienstleistungen generieren. Im Rahmen der ESG-Kriterien sind neue Services und Produkte entstanden, wie bspw. die Durchführung einer ESG-Due-Diligence oder Softwareprodukte für Stranding-Asset-Analysen. Diese Chancen hat der Markt erkannt, und die Teilnehmer bewerten die Erlössteigerungen durch Dienstleistungen mit 7,8% um 0,8% höher als im Jahr 2021.¹¹⁰ Die Steigerung der Mieten bleibt in der Bewertung hingegen stabil: Für die S- und die E-Kriterien wird mit einem Mietaufschlag von 7% bzw. 7,1% gerechnet.




Mieterlöse

Kostenprognose für ESG-Maßnahmen stabilisiert sich

Die S-Kriterien steigern nicht nur Erlöse, sie führen auch zu erhöhten Ausgaben. Insgesamt wird mit einem Kostenanstieg von 9,5% gerechnet. Zum Vergleich: Für die E-Kriterien wurde die exakt gleiche Steigerungsrate erwartet.¹¹¹ Die Kostenprognose für ESG-Maßnahmen stabilisiert sich damit auf einen Wert von knapp 10%.



Kostensteigerung

Kosten- bzw.
Erlössteigerung in % 

¹⁰⁶ Peyinghaus/Zeitner (2018).

¹⁰⁷ Vornholz (2022).

¹⁰⁸ Brandes (31.03.2022).

¹⁰⁹ Forum Nachhaltige Geldanlagen e. V. (06/2022), S. 11.

¹¹⁰ Peyinghaus/Zeitner (2021), S. 53.

¹¹¹ Peyinghaus/Zeitner (2021), S. 52.

„Das ‚S‘ wird für die Immobilienwirtschaft dann zum relevanten Qualitätskriterium, wenn die Transformation möglichst breit verstanden wird: Es braucht eine ‚S-Klasse‘, die den gesamten Lebensalltag umfasst – sozialen Wohnraum, Büros, Hotels und Shoppingcenter gehören dazu.“

Aygül Özkan, ZIA

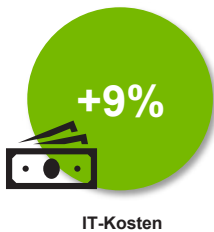
Hohe Wachstumsraten bei Bau-, Betriebs- und Transformationskosten

In Bezug auf die einzelnen Kostenpositionen bestehen jedoch Unterschiede zwischen den S- und den E-Kriterien. Wurden unter den E-Kriterien die höchsten Steigerungsraten bei den Instandhaltungskosten gesehen (12,7%), sind bei den S-Kriterien die Baukosten Spitzenreiter (+10,8%). Ursachen dafür sind bspw. Zusatzkosten für die Gestaltung öffentlich zugänglicher Außenraumflächen oder auch der Verzicht auf Billiganbieter vor dem Hintergrund der S-Kriterien hinsichtlich Lieferketten. Auf dem 2. Platz folgt der Anstieg der Betriebskosten in Höhe von 10,3% bspw. aufgrund zusätzlicher Services wie Sicherheit, Gesundheit oder Sharing-Angeboten. Platz 3 belegen die Transformationskosten (10,1%). Darunter fallen Aufwendungen zur Umstellung der Geschäftsprozesse, bspw. der Ankaufsprüfung oder der Vermietungstätigkeiten.



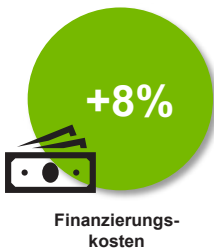
IT-Kosten steigen, auch wenn die Daten noch nicht bekannt sind

In der Bandbreite von 9% bis 10% rangieren die Wachstumsraten bei Steuern und Abgaben (9,7%), die Instandhaltungskosten bspw. aufgrund erhöhter Nutzungsintensität durch Dritte (9,5%), Personalkosten bspw. aufgrund der Komplexitätssteigerung in den Leistungen (9,1%) oder IT-Kosten (9,0%). Die erhöhten Aufwendungen in der IT ergeben sich durch die Integration zusätzlicher Datenfelder zur Abbildung der S-Kriterien in den IT-Systemen. Diese Daten sind erforderlich für Planung der Immobilien bspw. im Rahmen von Stranding-Asset-Analysen oder auch für das ESG-Reporting. Daher gehen die Teilnehmer auch von einer Aufwandssteigerung im Reporting aus (8,7%). Problematisch ist an dieser Stelle, dass die Aufsichtsgremien das komplette Datenset der S-Kriterien aktuell noch nicht abschließend definiert haben.



Finanzierungskosten steigen durch beidseitigen ESG-Check

Die geringste Steigerung in Höhe von 8% wird für die Finanzierungskosten erwartet. Dieser Wert deckt sich exakt mit der Annahme von vor zwei Jahren: Auch für die E-Kriterien lag der Kostenanstieg für die Finanzierung bei 8%. Die Banken sind aufgefordert, eine ESG-Prüfung bei der Kreditvergabe durchzuführen, und die Höhe der Finanzierungszinsen hängt direkt von der ESG-Bewertung ab.¹¹² Aber bei der Finanzierung entscheiden nicht nur die Banken über die Darlehensvergabe und die Zinshöhe. Im Sinne der S-Kriterien und der Einhaltung von ESG-Standards in den Lieferketten gilt es, auch die Banken sorgfältig auszuwählen. Unter dieser Prämisse fällt zukünftig das eine oder andere Finanzinstitut durchs Raster.



Kostensteigerung in %

Eigentümer bei der Kostenübernahme in der Pflicht

Bei der Frage, wer die Kosten für die S-Kriterien trägt, sehen die Teilnehmer die Eigentümer in der Pflicht. Der Zustimmungswert beträgt 60%. Diese Einschätzung deckt sich mit derjenigen zur Übernahme der Kosten für die E-Kriterien: Auch dort wurden die Kosten mehrheitlich den Eigentümern übertragen (59%).¹¹³ Allerdings hat sich die Einschätzung der Teilnehmer verändert, was den Beitrag der Mieter betrifft. Die Erwartung bezüglich der Übertragbarkeit von Kosten auf die Mieter ist von 60% auf 51% gesunken. Ebenfalls geht man von einer geringeren Kostenübernahme durch den Staat aus (35%, -6%).

¹¹² Hoffmann (25.04.2022).

¹¹³ Peyinghaus/Zeitner (2021), S. 53.

3.4.2 Auswirkungen der S-Kriterien auf Wertsteigerungen und Wertverluste

S-Kriterien führen zu Wertsteigerungen – aber auch zu Wertverlusten

Zur Bewertung der Wertsteigerungen und -verluste von Immobilien wurden die 12 Kategorien der S-Kriterien im Detail analysiert (vgl. Abb. 2). Im Durchschnitt über alle Kategorien besteht ein Wertsteigerungspotenzial von 9,6%. Werden die S-Kriterien jedoch unzureichend umgesetzt, ergibt sich daraus ein Schaden. Die Diversifikation führt im besten Fall zu einer guten Durchmischung der Mieter, im schlechtesten Fall zur Gentrifizierung. In Bezug auf die Gesundheit kann das Gebäude den Nutzern bspw. visuellen Komfort bieten oder aber auch im Negativfall eine mangelnde Tageslichtverfügbarkeit. Daher wurden diese Negativfälle der S-Kriterien auf einen potenziellen Wertverlust geprüft. Dieser wird im Mittel über alle Kategorien mit 19,2% beziffert. Zum Vergleich die Werte aus der Marktanalyse 2021 zu den E-Kriterien: potenzielle Wertsteigerung 8,6%, Wertverlust 20,5%.¹¹⁴ Konkret wurde damals auch nach dem Wertsteigerungspotenzial sozialer Immobilien gefragt. Die Einschätzung der Teilnehmer von 4,8% wurde vor zwei Jahren bereits als steigerungsfähig angesehen. Heute ist der Wert tatsächlich nahezu doppelt so hoch.

Mobilität ist Trumpf – und erzielt höchste Wertsteigerungspotenziale

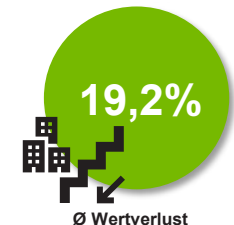
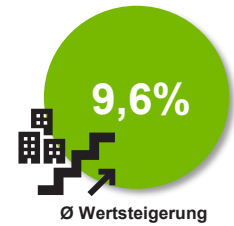
Analog zur Marktanalyse 2021 wird dem Faktor Mobilität mit 14,3% das größte Wertsteigerungspotenzial zugeschrieben (vgl. Abb. 12). Innerhalb der letzten zwei Jahre konnte sich dieser Wert sogar um 2,1% erhöhen. Im Detail geht es um die Nähe zum ÖPNV, eine optimale Anbindung an das Radwegenetz oder die fußläufige Erreichbarkeit. Dieser unmittelbare Zusammenhang zwischen Erreichbarkeit und Immobilienwert wurde bereits im Rahmen eines Modellprojekts durch das Future Cities Laboratory in Singapur ermittelt.¹¹⁵

Nachhaltigkeit führt zu Wertsteigerungen in der Analyse und in der Realität

Das zweithöchste Wertsteigerungspotenzial (13,1%) wird der nachhaltigen Gebäudequalität zugerechnet. Dabei handelt es sich bspw. um Immobilien, die als architektonisches Highlight oder als Plusenergiehaus gelten. Letzteres sind Gebäude, welche selbst Energie erzeugen und Überschüsse in das öffentliche Netz einspeisen. Das Kriterium nachhaltige Gebäudequalität kommt den ökologischen Aspekten der E-Kriterien sehr nah. In der Marktanalyse 2021 wurden dem ökologischen Betrieb und der ökologischen Bauweise Wertsteigerungspotenziale von 11,6% bzw. 9,8% zugesprochen. Der Wert hat sich innerhalb von zwei Jahren deutlich erhöht. Zu Recht, denn die Branche hat in ihren Märkten festgestellt, dass nachhaltige Immobilien zu Spitzenmieten und höheren Immobilienpreisen führen.¹¹⁶

Gesundheit und Sicherheit für Nutzer und Bürger

Platz 3 und 6 in der Rangfolge der Wertveränderungen nimmt das Thema Gesundheit ein. Für die Sicherstellung der Gesundheit der Nutzer bspw. durch optimale Licht-, Luft- oder Temperaturbedingungen wird ein Wertsteigerungspotenzial von 11,1% gesehen. Diese Steigerung entspricht dem Markt, denn gemäß Aussage der Teilnehmer ist man bereit, für die Gesundheit den höchsten Mietaufschlag zu akzeptieren (vgl. Kap. 3.1). Und höhere Mieten führen bekanntlich zu Wertsteigerungen. Aber auch die Berücksichtigung der Gesundheit der Bürger führt zu positiven Werteffekten. Verursacht die Immobilie keine Luft- oder Lärmverschmutzung oder mindert sogar durch Grünbewuchs das Risiko von Hitzeinseln, locken Wertsteigerungen in Höhe von 10%. Eine Wertentwicklung in gleicher Höhe wird bei Immobilien erwartet, bei denen umfassende Vorkehrungen zur Erhöhung der Sicherheit im Gebäude und Quartier getroffen wurden.



Wertsteigerung bzw. Wertverlust in %

¹¹⁴ Peyinghaus/Zeithner (2021), S. 47.

¹¹⁵ Fourie/Ordóñez/Maheshwari (2020).

¹¹⁶ JLL (2021); Knight Frank Research (09/2021).

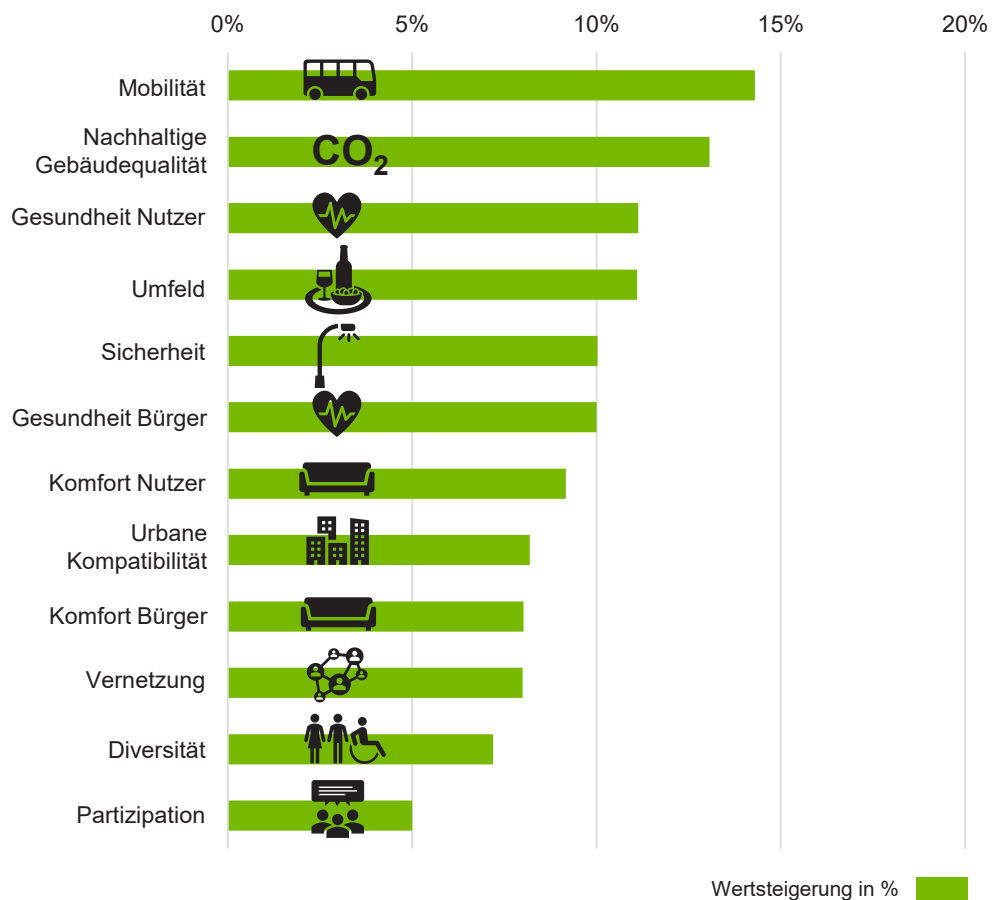
Wertsteigerungsraten für das Umfeld sind abhängig von der Immobilienart

Auch ein S-Kriterien-konformes Umfeld von Immobilien wird mit einem Wertsteigerungspotenzial von über 10% bewertet (11,1%). Positiv wirken sich hier konkret die unmittelbare Nähe eines vielfältigen Angebots aus, etwa Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur, Bildungs- oder Gesundheitseinrichtungen. Was als 15-Minuten-Stadt propagiert wird, hat jedoch aus Sicht der Teilnehmer einen unterschiedlichen Stellenwert je nach Nutzungsart (vgl. Kap. 3.1) und verspricht bei Wohnimmobilien einen höheren Einfluss auf die Wertsteigerung als für Büroobjekte.

Diversifikation und Partizipation brauchen mehr Anreize als die Wertsteigerung

Diversifikation und Partizipation, zwei Kernkriterien der sozialen Taxonomie,¹¹⁷ sind die Schlusslichter in der Rangliste der Wertsteigerungspotenziale (7,2% und 5,0%). Ein breiter sozioökonomischer Mietermix oder ein Mitspracherecht für Bürger wird in Relation zu den anderen Kategorien nur gering bewertet. Auch die Bereitschaft zur Zahlung eines Mietpreisaufschlags für diese sozialen Kriterien fällt mit einem Zustimmungswert von 32% gering aus (vgl. Kap. 3.1). Zur Sicherstellung sozialverträglicher Mieten und einer Partizipation der Bürger braucht es daher weitere Anreize wie staatliche Unterstützung oder gesetzliche Vorgaben.

Abb. 12: Potenzielle Wertsteigerungen aufgrund der S-Kriterien



117 Platform on Sustainable Finance (02/2022).

„Die S-Kriterien sorgen für mehr Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft und minimieren Risiken. Eine frühzeitige Berücksichtigung schützt vor Stranding Assets.“

Barbara Deisenrieder

Wertverluste: Höchstes Risiko sind Defizite in der nachhaltigen Gebäudequalität

Die Einschätzungen der Wertverluste liegen im Verhältnis zu den potenziellen Wertsteigerungen deutlich höher. Dieses Phänomen wurde auch bei den E-Kriterien identifiziert und ist leicht erklärbar. Durch eine gute Klimabilanz lässt sich eine moderate Wertsteigerung vieler Objekte erreichen, ist ein Objekt jedoch von einer Überflutung betroffen, ist der Schaden bzw. der Wertverlust gleich enorm. Dieselbe Logik gilt für die S-Kriterien. Bei Nichterfüllung droht das Objekt zu stranden. Insbesondere, wenn Defizite bei der nachhaltigen Gebäudequalität auftauchen, bspw. durch eine Verbundbauweise oder hohe CO₂-Emissionen (28,2%, vgl. Abb. 13).

Wertverluste: Einschränkungen bei Mobilität, Gesundheit und im Umfeld

Analog zu den Wertsteigerungen folgen in der Rangliste die Kategorien Mobilität (26,3%), Gesundheit der Nutzer sowie der Bürger (24,1% bzw. 20,5%) und das Umfeld (20,9%). Defizite bestehen hier darin, dass das Gebäude bspw. nur mit dem PKW erreichbar ist, dass es das Wohlbefinden der Nutzer durch mangelndes Tageslicht oder Überhitzung gefährdet und im Quartier für Luft- oder Lärmverschmutzung sorgt oder auch zur Bildung innerstädtischer Hitzeinseln beiträgt. Im Hinblick auf das Umfeld wirkt es sich negativ aus, wenn das Gebäude keine attraktive Lage hat oder Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur, Gesundheit oder Bildung fehlen.

Wertverlust: Auch Instagram entscheidet über Wertentwicklungen

Einen etwas höheren Stellenwert als die Wertsteigerungen nimmt die Kategorie Urbane Kompatibilität ein (Platz 7 versus Platz 8, 18,7%). Wertverluste drohen, wenn das Objekt keine städtebauliche Integration aufweist, durch die Immobilie ein Überangebot an Flächen erzeugt wird oder es an öffentlicher Akzeptanz mangelt. Die Logik bei einem Flächenüberangebot erscheint einfach, denn die Mieten sinken und damit sinkt der Wert des Objekts. Aber auch die öffentliche Akzeptanz und das Image einer Immobilie sind entscheidend. Längst haben auch Gebäude die sozialen Medien erreicht.¹¹⁸ Werden Objekte bei Instagram und Co. gepostet, fördert das auch ihre Vermarktbarkeit.

Wertverluste: Risiken bei mangelnder Bürgerbeteiligung und Monokulturen

Diversifikation, Vernetzung und Partizipation sind auch hier die Schlusslichter in der Rangfolge (15,1%, 14,4% und 9,4%). Doch diese Risiken sind nur scheinbar gering. Die mangelnde Partizipation der Bürger bei dem Projekt Stuttgart 21 hat zu erheblichen Problemen und Mehrkosten geführt.¹¹⁹ Auch eine mangelhafte Diversifikation zieht Schwierigkeiten nach sich. Fehlt es an einem bunten Mieter- oder Flächenmix, entstehen Monokulturen. Mehr und mehr setzt sich die Erkenntnis durch: „Die Zukunft gehört gemischt genutzten Immobilien.“¹²⁰

¹¹⁸ Catella Research (2021b).

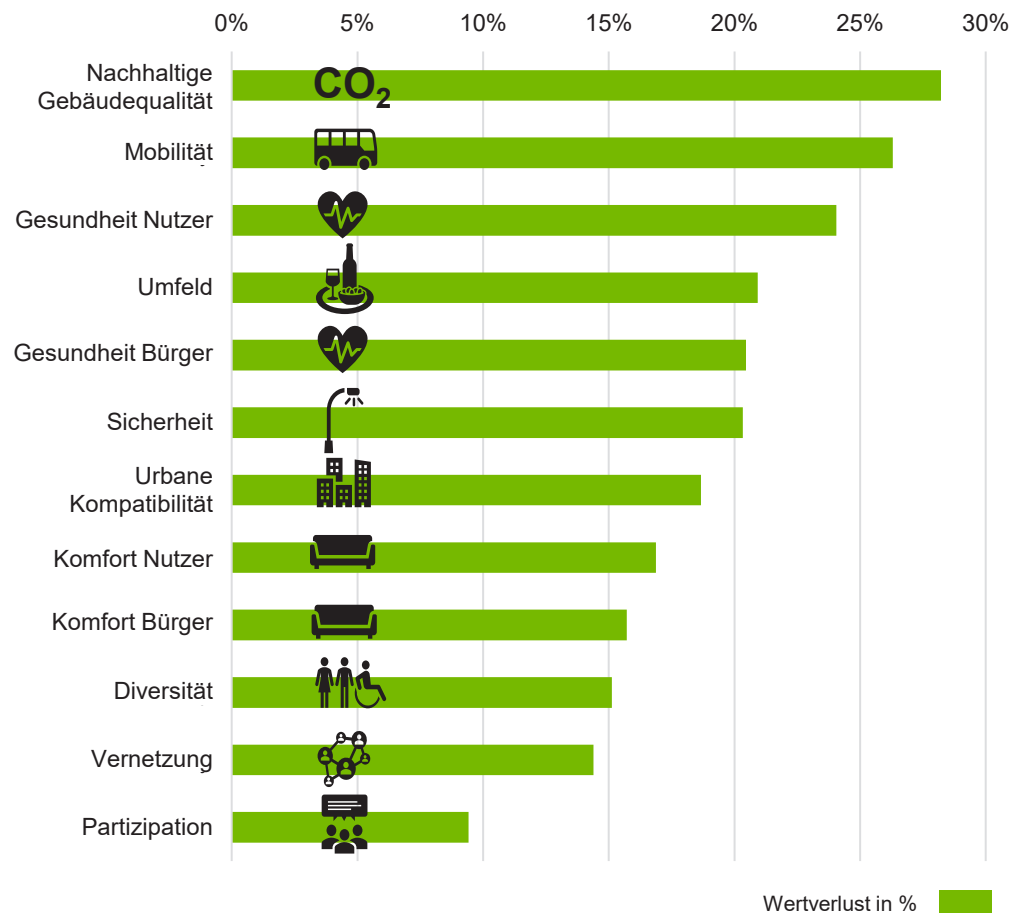
¹¹⁹ Cicero (04.11.2022).

¹²⁰ Haimann (10.12.2021).

„Die Implementierung der S-Kriterien steht in der Immobilienwirtschaft noch ganz am Anfang. Best-Practice-Beispiele und Standards sind gefragt, um eine branchenweite Umsetzung voranzubringen.“

Angelika Kunath, Mount RE Capital

Abb. 13: Potenzielle Wertverluste aufgrund der S-Kriterien



3.4.3 Auswirkungen der S-Kriterien auf Unternehmensergebnisse

Zur Untersuchung von Auswirkungen der S-Kriterien auf Unternehmensergebnisse wurden zwei Dinge erfasst: Einerseits der Grad der Implementierung der S-Kriterien und andererseits die erzielten Ergebnisse des Unternehmens. Mithilfe einer Kasalanalyse wird die Frage beantwortet, ob Unternehmen, die eine Umsetzung der S-Kriterien besonders engagiert verfolgen, bessere Ergebnisse erzielen. Die Frage kann klar mit Ja beantwortet werden, doch zunächst sollen die Implementierungsmaßnahmen und die Unternehmensergebnisse im Detail betrachtet werden.

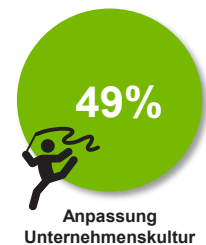
Die Implementierung der S-Kriterien steht noch ganz am Anfang

Mit Immobilienfondsanbietern sind angehalten, ihre Produkte als Fonds entsprechend Artikel 6, 8 oder 9 der EU-Offenlegungsverordnung¹²¹ zu klassifizieren. Die ESG-Kriterien erwirken jedoch nicht nur Veränderungen auf Ebene der Fondsanbieter, sondern sie betreffen nahezu alle Akteure in der Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft. Während zu den E-Kriterien bereits umfangreiche Maßnahmen, Messinstrumente und Labels entwickelt worden sind, sehen Branchenexperten bei den S-Kriterien Nachholbedarf.¹²² Diese Einschätzung ist korrekt, denn insgesamt wird der Implementierungsgrad mit einem durchschnittlichen Wert von 41% als unzureichend bewertet.



Kultur, Wissen und Strategie vorn – Bewertung sträflich vernachlässigt

Wenn auch unterdurchschnittlich, so verzeichnen die Anpassungen in der Unternehmenskultur bzgl. der S-Kriterien doch die größten Umsetzungserfolge (49%). Zu diesen Anpassungen zählt bspw. die Vorbildfunktion durch die Führungskräfte bzgl. eines gemeinnützigen Engagements. Erste Schritte wurden auch beim Aufbau von Wissen und der Entwicklung von Strategien zu den S-Kriterien unternommen (48% bzw. 46%). Mit geringeren Umsetzungsraten bewertet werden hingegen Maßnahmen zur Durchführung von Analysen wie bspw. Marktanalysen oder die Prüfung von Kosten und Erlösen bzgl. der S-Kriterien (37%), zu Anpassungen in den Immobilien wie bspw. die Sicherstellung sozialverträglicher Mieten oder die Einrichtung öffentlich zugänglicher Außenflächen (37%) sowie zur Adaption der IT-Systeme (36%). Das Schlusslicht bildet die Neuausrichtung der Bewertungssysteme (30%). Diese ist aufgrund der Effekte der S-Kriterien auf Wertsteigerungen und Wertverluste (vgl. Kap. 3.4.2) jedoch eine dringend empfohlene Maßnahme.




Krisenstimmung in der Branche – schwache Unternehmensergebnisse

In der Immobilienwirtschaft herrscht Krisenstimmung. Laut der Herbstbefragung 2022 im Rahmen des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) besteht große Anspannung in den Immobilienunternehmen, und das Immobilienklima hat sich deutlich verschlechtert. Der Wert zur Einschätzung der Lage der Unternehmen beträgt lediglich 21,8% – noch vor einem Jahr lag dieser Wert bei 71,7%.¹²³ Diese Abkühlung schlägt sich klar in den Unternehmensergebnissen nieder. Lag die Zielerreichung in der Marktanalyse 2021 noch bei durchschnittlich 26%, wird sie aktuell mit 18% angegeben, ein Minus von 8%.



Einzige Lichtblicke: Nachhaltigkeit und Risikomanagement

Besonders starke Einbrüche sind in der Kundenzufriedenheit zu verzeichnen (-22%, vgl. Abb. 17) und in der ohnehin schwachen Prozesseffizienz (-18%, vgl. Abb. 14). Sehr gelitten haben auch die Zielbereiche Personalakquise (-16%), Digitalisierung (-12%), Reputation und Finanzielle Ergebnisse (jeweils -11%) sowie Innovationsfähigkeit (-24%). Insgesamt haben sich 9 der insgesamt 11 Zielbereiche deutlich verschlechtert. Verbessert haben sich Unternehmen lediglich bei zwei Zielbereichen: Die Nachhaltigkeit konnte von 9% auf 25% Zielerreichung gesteigert werden (+16%), und das Risiko-

Zustimmung in % 

¹²¹ Vgl. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=OJ:L:2019:317:TOC> (Abruf 01.12.2022).

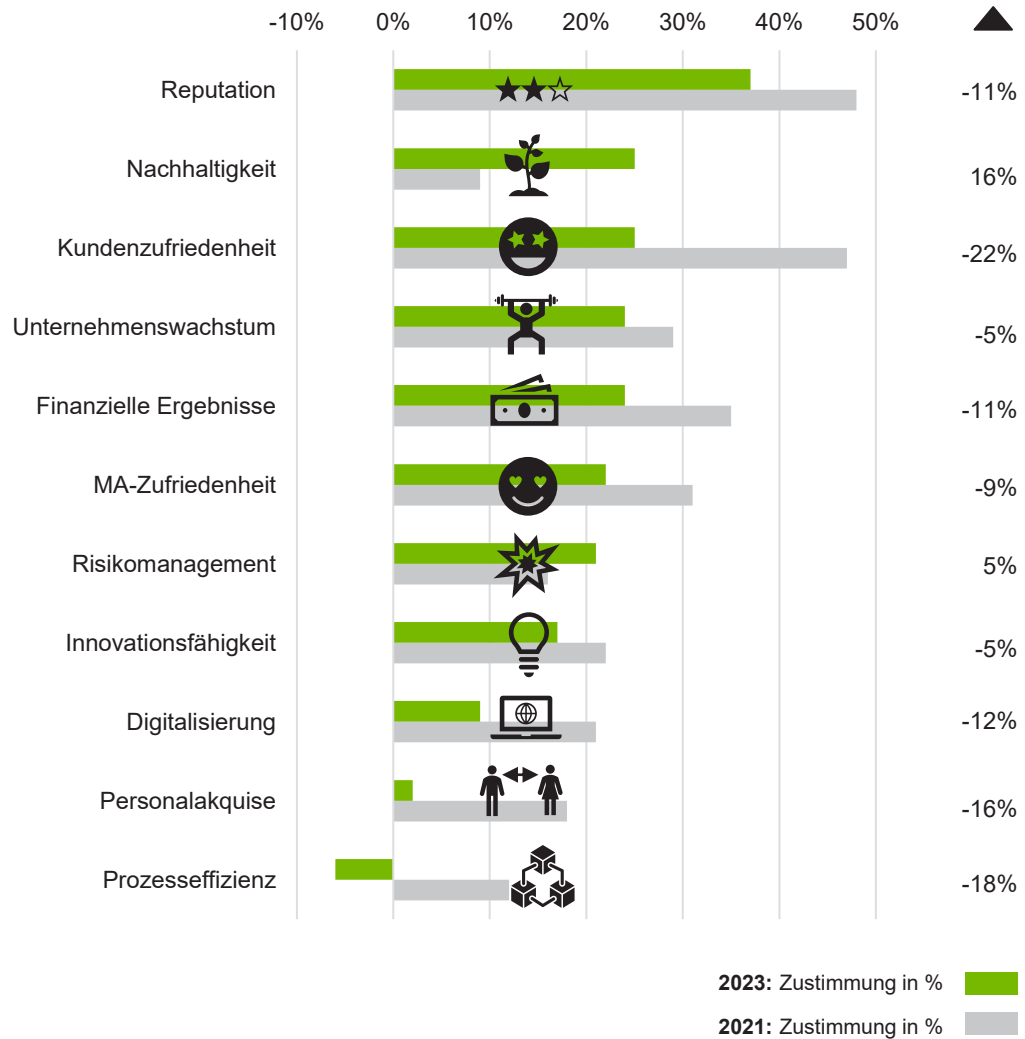
¹²² ICG (12/2021), S. 85.

¹²³ Henger/Voigtländer (23.09.2022), S. 2.

„Soziales Engagement begeistert Mitarbeiter. Es ist heutzutage ein Muss im Wettbewerb um Talente.“

Axel Kunze

management hat einen Zielerreichungsgrad von 21% (+5%).

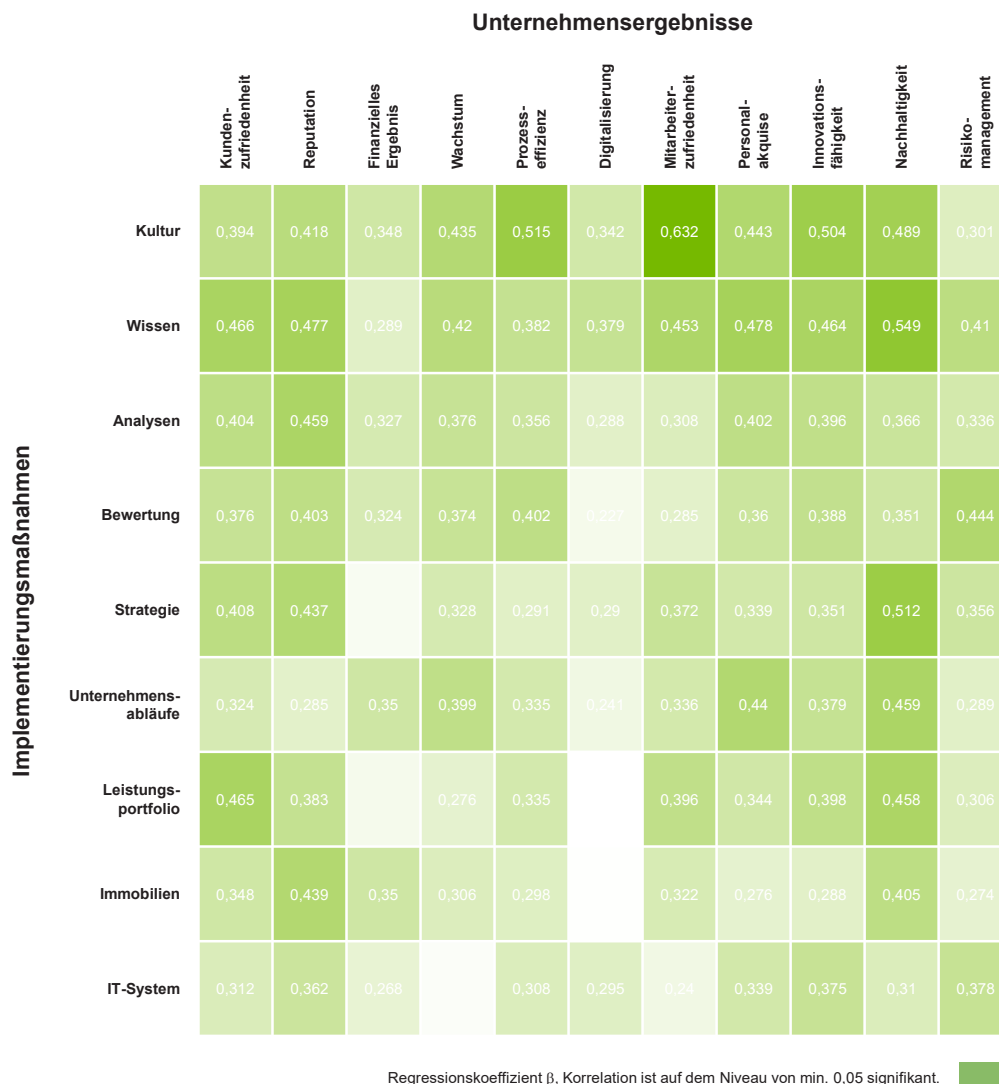


S-Kriterien als Ausweg aus dem Tief – Kultur erzielt die größten Erfolge

Können die S-Kriterien helfen, diesen Tiefpunkt zu überwinden? In der Tat zeigt sich ein direkter positiver Zusammenhang zwischen Implementierungsgrad und Zielerreichung. Die Effekte der einzelnen Implementierungsmaßnahmen auf die jeweiligen Unternehmensergebnisse sind in einer Heatmap dargestellt (vgl. Abb. 15).

Die größten Effekte erzielen Anpassungen bzgl. der S-Kriterien in der Unternehmenskultur. Die Teilnehmer dieser Studie haben bereits an anderer Stelle bekräftigt, dass die Kultur ihr wichtigstes Anliegen ist und sie bei Defiziten in diesem Bereich auch bereit sind, den Arbeitgeber zu wechseln (vgl. Kap. 3.3.1). Nicht nur deswegen, sondern auch zur Steigerung nahezu aller Unternehmensergebnisse sind Investitionen in die Unternehmenskultur sinnvoll. Selbst „harte“ Unternehmensziele wie der finanzielle Gewinn oder das Unternehmenswachstum werden dadurch stimuliert.

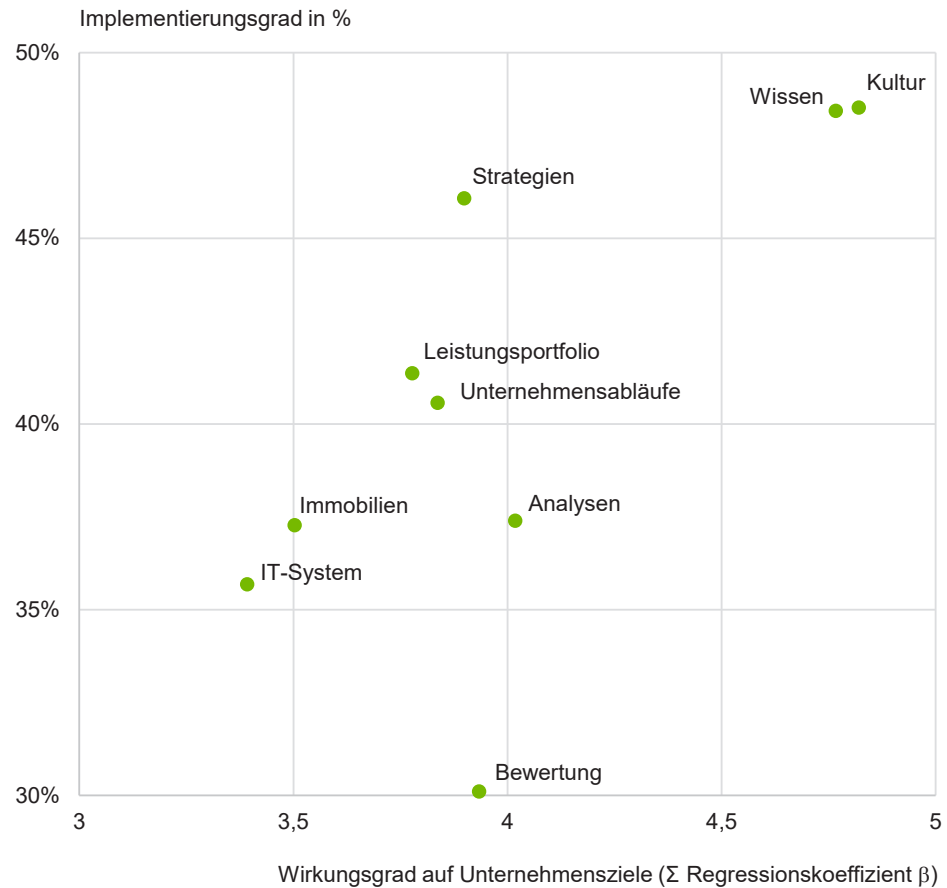
Abb. 15: Heatmap: Auswirkung der S-Maßnahmen auf Unternehmensergebnisse



Potenziale zur Steigerung der Unternehmensergebnisse ungenutzt

Aus dem Implementierungs- und dem Wirkungsgrad lässt sich ablesen, welche Maßnahmen sinnvollerweise besonders konsequent umgesetzt werden sollten. Wirkungs-volle Maßnahmen wie die Implementierung der S-Kriterien hinsichtlich der Unterneh-menskultur gilt es, ganz besonders zu fördern. Maßnahmen mit geringerer Wirkung hingegen können vernachlässigt werden. Abbildung 16 zeigt, dass insbesondere positive Effekte aus der Immobilienbewertung verloren gehen. Werden die Bewer-tungssysteme auf die S-Kriterien ausgerichtet, führt dies zu höheren Unternehmens-ergebnissen. Leider bleibt dieses Potenzial weitestgehend ungenutzt.

Abb. 16: Implementierungsgrad und Wirksamkeit der S-Maßnahmen



3.5 Exkurs: Wo wird zukünftig gewohnt?!

Metropolen verlieren, die Provinz gewinnt

In der Marktanalyse 2020 zum Thema Mobilität¹²⁴ wurde erstmals die Frage untersucht, wo die Teilnehmer zukünftig wohnen möchten. Damals wurden die Top-7-Metropolen eindeutig favorisiert, Kleinstädte oder ländliche Regionen waren weit abgeschlagen. Die Ergebnisse des PMRE Monitors 2021 zeigten, dass sich innerhalb eines Jahres die Stimmung deutlich gewandelt hatte. Der ländliche Raum hatte unter den Vertretern der Wirtschaft deutlich an Beliebtheit gewonnen (+3%), die Sogwirkung der Großstädte abgenommen (-12%).¹²⁵ Zwischen diesen beiden Marktanalysen lag ein einschneidendes Ereignis: die Corona-Pandemie. Sie führte zu der Erkenntnis, dass auch das Homeoffice ein adäquater Arbeitsplatz ist und viele Vorteile bietet. Eine Wiederholung der Umfrage hat diesen Trend bestätigt. Gegenüber der Situation vor der Pandemie verlieren die Top 7 weiter an Attraktivität (-11%), die Beliebtheit des ländlichen Raums oder von Kleinstädten nimmt zu (+2%). Somit ist im sogenannten Speckgürtel der Großstädte weiterhin mit einem Anstieg der Mieten und Kaufpreise zu rechnen.¹²⁶



Zustimmung in %

¹²⁴ Peyinghaus/Zeitner (2020).

¹²⁵ Peyinghaus/Zeitner (2021), S. 39.

¹²⁶ Tagesspiegel (19.10.2022).

„Wenn wir uns nicht draußen aufhalten, befinden wir uns in einer Immobilie. So wie die Umwelt der Allgemeinheit dient, sollte dies bis zu einem gewissen Grad auch jede Immobilie leisten, damit sich die Menschen wohlfühlen und miteinander interagieren können.“

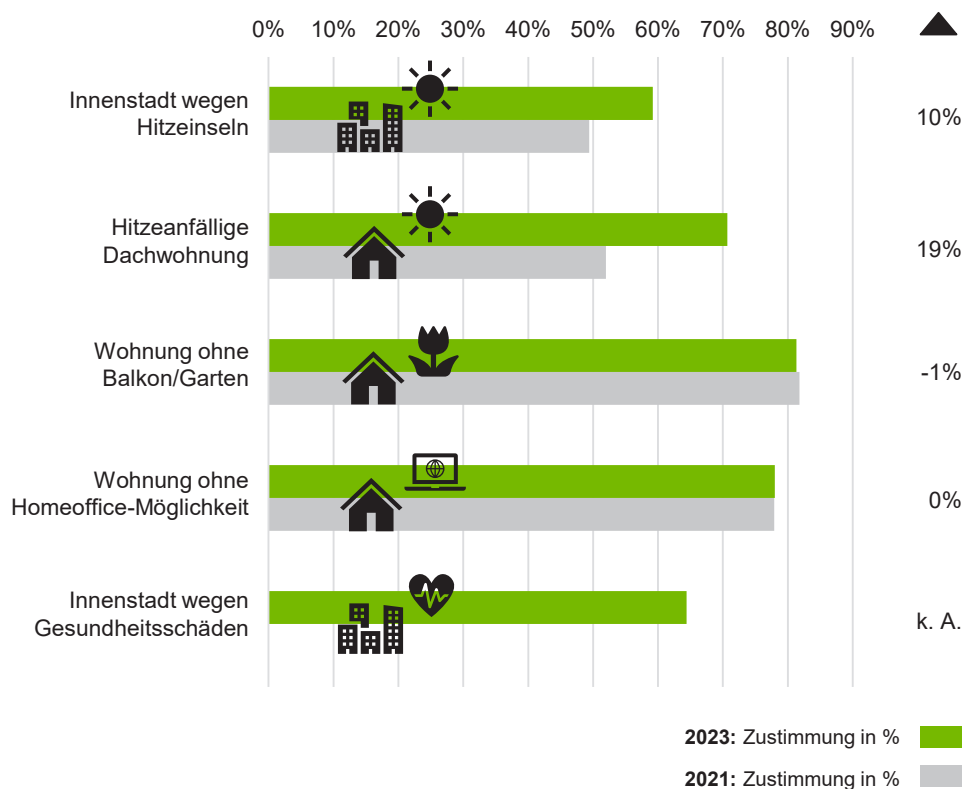
Dr. Andreas Muschter, EDGE

Risikofaktor Hitze: Innenstadtwohnungen und Dachgeschosse stoßen auf Ablehnung

Im Anschluss an die Frage nach dem Wohnort wurde auch erörtert, wie die Wohnung selbst beschaffen sein soll. Kommen Wohnungen in der Innenstadt oder im Dachgeschoss aufgrund der Hitzeentwicklung noch infrage? Der Klimawandel hinterlässt Spuren, und die Teilnehmer konnten im Sommer 2022 eine Verdreifachung der Hitzetage ggü. den 1950er-Jahren erleben.¹²⁷ Das beeinflusst auch die Wohnentscheidung. Wohnungen in der Innenstadt oder im Dachgeschoss sind für die Vertreter der Wirtschaft aufgrund von Hitze keine Option mehr, diese Aussage wird mit 59% bzw. 71% als zutreffend bewertet (vgl. Abbildung 17). Für die Wohnlage Innenstadt ist das ein Anstieg von 10% innerhalb eines Jahres.¹²⁸ Im selben Zeitraum stieg die Ablehnung gegenüber Dachwohnungen sogar um 19%!

Die Verfügbarkeit eines Balkons oder Gartenzugangs oder auch adäquater Homeoffice-Möglichkeiten in der Wohnung wird als hoch bewertet (81% und 78%). Die Werte haben sich hier gegenüber der Auswertung 2021 kaum verändert (-1% bzw. keine Veränderung). Neu hinzugekommen ist jedoch die Fragestellung, ob eine Wohnung im Stadtzentrum aufgrund der Belastungen für die eigene Gesundheit bspw. durch Lärm oder Luftverschmutzung noch attraktiv ist. Die Zustimmungswerte bei den Vertretern der Wirtschaft liegen hier bei 64%. Hier und an vielen anderen Stellen dieser Studie zeigt sich, dass das Kriterium Gesundheit einen ungemein hohen Stellenwert einnimmt.

Abb. 17: Ablehnungsgrad unterschiedlicher Wohnformen



¹²⁷ ntv (27.09.2022).

¹²⁸ Peyinghaus/Zeitner (2021), S. 31.

04

Zusammensetzung der Stichprobe

4 Zusammensetzung der Stichprobe

Wirtschaft

Abb. 18: Tätigkeitsfeld

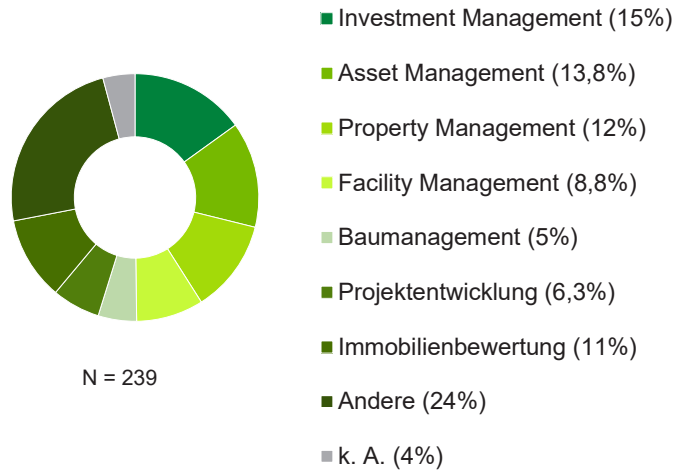


Abb. 19: Geschäftsfeld

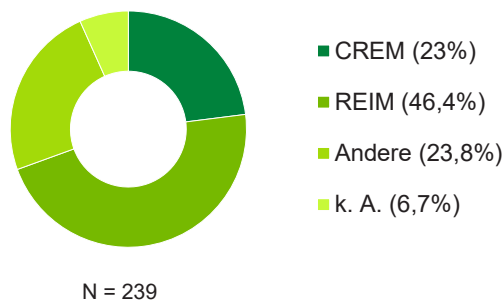


Abb. 20: Nutzungsart

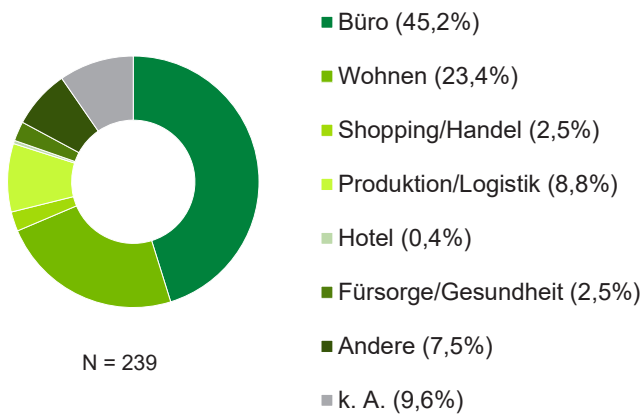
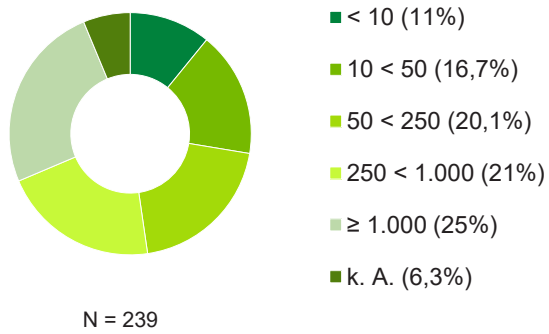


Abb. 21: Anzahl Mitarbeiter



Generation Z

Abb. 22: National/International

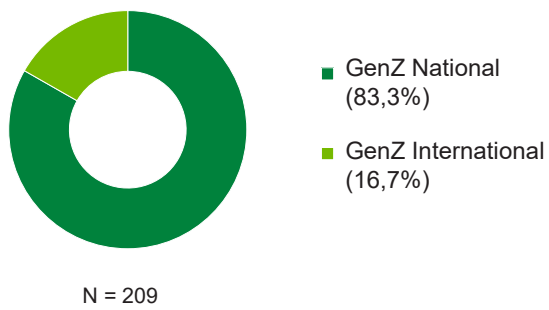


Abb. 23: Wohnort

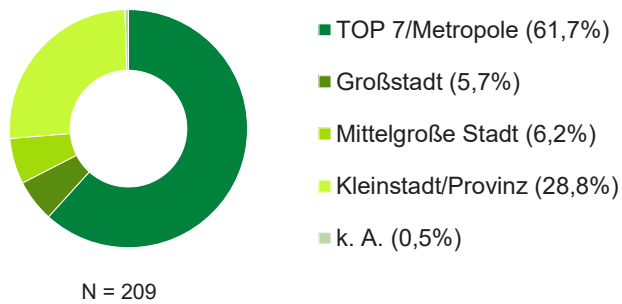
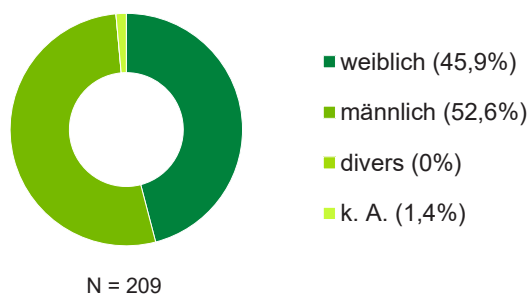


Abb. 24: Geschlecht



Literaturverzeichnis

3XN (08.11.2022):

Quay Quarter Tower Wins 2022 International Highrise Award.

<https://3xn.com/news/3xns-quay-quarter-tower-wins-2022-international-highrise-award> (Abruf 30.12.2022)

Backhaus, Klaus; Erichson, Bernd; Plinke, Wulff; Weiber, Rolf (2018):

Multivariate Analysemethoden: Eine anwendungsorientierte Einführung, 15. Aufl., Heidelberg: Springer, 2018

Badura, Bernhard, et al. (Hrsg.) (2009):

Betriebliches Gesundheitsmanagement: Kosten und Nutzen, Zahlen, Daten, Analysen aus allen Branchen der Wirtschaft. Heidelberg: Springer, 2009

Baker, Sinéad (18.08.2020):

Tokyo installed see-through public toilets in a park to let people inspect their cleanliness before using them, at which point the glass turns opaque.

www.businessinsider.com/tokyo-see-through-public-toilets-inspect-cleanliness-2020-8 (Abruf 10.07.2022)

Baldwin, Eric (20.09.2018):

Climate Tile Designed to Catch and Redirect Excess Rainwater From Climate Change.

www.archdaily.com/902399/climate-tile-designed-to-catch-and-redirect-excess-rainwater-from-climate-change (Abruf 08.07.2022)

Berner, Barbara (06.06.2021):

Wer am Veggie-Boom verdient.

www.tagesschau.de/wirtschaft/unternehmen/vegetarische-lebenmittel-markt-boom-101.html (Abruf 10.07.2022)

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (19.11.2020):

Corworking im ländlichen Raum – Menschen, Modelle, Trends.

www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/user_upload/Coworking_im_laendlichen_Raum.pdf (Abruf 04.11.2022)

BMWi (10/2021):

Gesundheitswirtschaft Fakten & Zahlen, Daten 2020.

www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/gesundheitswirtschaft-fakten-und-zahlen-2020.pdf?__blob=publicationFile&v=16 (Abruf 10.07.2022)

Brandes, Wolf (31.03.2022):

Bedenkliches Wachstum bei ESG-Investments.

www.boersen-zeitung.de/kapialmaerkte/bedenkliches-wachstum-bei-esg-investments-3997aa16-b011-11ec-a934-86659b2ff099 (Abruf 04.11.2022)

Catella Research (2021a):

Die 15-Minuten-Stadt.

www.catella.com/globalassets/global/mix-germany-orporatefinance/15minuten_de.pdf (Abruf 04.11.2022)

Catella Research (2021b):

Gewerbeimmobilien, Baukultur und Instagram.

www.catella.com/de/deutschland/research/catella-infografik-gewerbe-immobilien-baukultur-und-instagram (Abruf 27.09.2021)

- Catella Research (2022):
Sozialwohnungen & Bezahlbarer Wohnraum.
www.catella.com/globalassets/documents/germany-property-funds/02_research/03_market-tracker/final_soziales_wohnen_17.10.2022.pdf
(Abruf 04.11.2022)
- Cicero (04.11.2022):
Die Lehre aus Stuttgart 21: Beteiligung von Anfang an.
www.cicero.de/innenpolitik/die-lehre-aus-stuttgart-21-beteiligung-von-anfang/41376 (Abruf 04.11.2022)
- Colliers (2021):
Global Capital is back – 2022 Global Investor Outlook Report.
www.colliers.com/en-xa/research/2022-global-investor-outlook
(Abruf 04.11.2022)
- destatis (21.09.2021):
Bodenfläche insgesamt nach Nutzungsarten in Deutschland.
www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Flaechennutzung/Tabellen/bodenflaeche-insgesamt.html (Abruf 16.07.2022)
- Deutschlandfunk Nova (09.09.2021)
Achtsamkeit und Selbstliebe.
www.deutschlandfunknova.de/beitrag/selbstliebe-mit-achtsamkeit-zu-sich-selbst-finden (Abruf 04.11.2022)
- DGNB (a):
Übersicht aller Kriterien für Gebäude Neubau.
www.dgnb-system.de/de/gebaeude/neubau/kriterien/ (Abruf 08.07.2022)
- DGNB (b):
Übersicht aller Kriterien für Gebäude Neubau, Bestand, Sanierung und Betrieb.
www.dgnb-system.de/de/gebaeude/kriterien/index.php (Abruf 09.07.2022)
- DGNB (c):
Klimapositiv ausgezeichnete Gebäude.
www.dgnb.de/de/themen/klimapositiv/ausgezeichnete-projekte/index.php
(Abruf 10.07.2022)
- eco-INSTITUT (08.06.2020):
WELL Building Standard® — US-amerikanisches Programm für ganzheitliche Gebäude. <https://www.eco-institut.de/de/portfolio/well-building-standard/>
(Abruf 10.07.2022)
- Eichhorn, Christoph von (11.06.2022):
Von der Klimakrise zur Hungersnot.
www.sueddeutsche.de/wissen/ukraine-krieg-weizen-hunger-afrika-klimawandel-1.5600914 (Abruf 04.11.2022)
- European Commission (08.03.2018):
Commission action plan on financing sustainable growth.
https://ec.europa.eu/info/publications/sustainable-finance-renewed-strategy_en
(Abruf 08.07.2022)

- Feess, Eberhard (19.02.2018):
Verursacherprinzip.
<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/verursacherprinzip-47498/version-270762> (Abruf 16.07.2022)
- Forum Nachhaltige Geldanlagen e. V. (Hrsg.) (06/2022):
Marktbericht Nachhaltige Geldanlagen 2022 – Deutschland, Österreich und die Schweiz.
www.forum-ng.org/fileadmin/Marktbericht/2022/FNG-Marktbericht_NG_2022-online.pdf (Abruf 04.11.2022)
- Fourie, Pieter; Ordonez, Sergio; Maheshwari, Tanvi (2020):
Sketch planning future neighbourhoods with agent-based traffic simulation.
In: PMRE Monitor 2020. Berlin: CC PMRE, 2020, S. 50-51
- GAG (29.08.2022):
Neubau.
www.alterszentren-gaeu.ch/neubau (Abruf 29.08.2022)
- Geißler, René (02/2015):
Detroit. Hintergründe eines historischen Bankrotts.
www.bertelsmann-stiftung.de/de/publikationen/publikation/did/policy-brief-detroit (Abruf 14.07.2022)
- Gründel, Marleen (26.11.2021):
Coworking Spaces – die Alternative zum Homeoffice.
www.manager-magazin.de/unternehmen/new-work-was-coworking-spaces-als-alternative-zum-homeoffice-bieten-a-c71c37ca-fc60-43f1-96a9-36553dd8f4c6 (Abruf 04.11.2022)
- Haimann, Richard (10.12.2021):
Abschied von der Monokultur.
www.shopping-places.de/artikel/abschied-von-der-monokultur (Abruf 04.11.2021)
- Hardebusch, Christof (12.10.2016):
Investorenarchitektur: Eine schwierige Ehe.
www.immobilienmanager.de/investorenarchitektur-eine-schwierige-ehe-12102016 (Abruf 10.07.2022)
- Hein, Theresa (24.08.2020):
Öffentliche Toiletten in Japan – Ist da wer?
www.sueddeutsche.de/kultur/japan-durchsichtige-toiletten-parks-1.5006141 (Abruf 09.07.2022)
- Heinrich, Peter (Hrsg.) (2018):
CSR und Fashion Berlin: Nachhaltiges Management in der Bekleidungs- und Textilbranche. Berlin/Heidelberg: Springer Gabler, 2018
- Henger, Ralph; Voigtländer, Michael (23.09.2022):
Anspannung verfestigt sich.
www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-michael-voigtlaender-anspannung-verfestigt-sich.html (Abruf 02.12.2022)

- Hertz, Noreena (2021):
Das Zeitalter der Einsamkeit. Hamburg: HarperCollins, 2021
- Higgs, John (2018):
Einstein, Freud & Sgt. Pepper – eine andere Geschichte des 20. Jahrhunderts.
Berlin: Suhrkamp, 2018
- Hoffmann, Heiko (25.04.2022):
Welchen Einfluss hat ESG auf die Finanzierung von Immobilienprojekten –
Im Gespräch mit Barbara Riegler.
<https://businesscircle.at/news/bau-immobilien/welchen-einfluss-hat-esg-auf-die-finanzierung-von-immobilienprojekten-im-gespraech-mit-barbara-riegler/>
(Abruf 04.11.2022)
- Holland, Oscar (07.12.2022):
World's first 'upcycled' skyscraper saves Australian tower from demolition.
<https://edition.cnn.com/style/article/australia-quay-quarter-tower-skyscraper/index.html> (Abruf 30.12.2022)
- ICG (Hrsg.) (02/2021):
Social Impact Investing – Der Praxisleitfaden für die Immobilienwirtschaft.
Berlin, 02/2021
- ICG (Hrsg.) (12/2021):
Social Impact Investing – Wissenschaftliche Analyse von Projektbeispielen zur
Anwendung der Messung des Social Impacts. Berlin, 12/2021
- ICG (a) (Hrsg.) (12/2022):
Social Impact Investing – Social. Impact. Assetklassen. Zwischenbericht.
Berlin, 12/2022
- ICG (b) (Hrsg.) (12/2022):
Social Impact Investing – Rendite. Wert. Wirkung. Berlin, 12/2022
- ifo Institut (02.08.2022):
Fachkräftemangel steigt auf Allzeithoch.
www.ifo.de/pressemitteilung/2022-08-02/fachkraeftemangel-steigt-auf-allzeithoch (Abruf 04.11.2022)
- Immobilienmanager (03.06.2022):
Investmentmarkt für Büroimmobilien weltweit unter Druck.
www.immobilienmanager.de/investmentmarkt-fuer-bueroimmobilien-weltweit-unter-druck-03062022 (Abruf 09.07.2022)
- JLL (2021):
The impact of sustainability on value.
www.jll.co.uk/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/sustainability-and-value-infographic.pdf (Abruf 04.11.2022)
- Just, Tobias (15.06.2022):
Immobilienpreise in Deutschland: Wachsende Abwärtsrisiken.
www.immobilienmanager.de/immobilienpreise-in-deutschland-wachsende-abwaertsrisiken15062022 (Abruf 09.07.2022)

- Kaiser, Tobias (11.02.2022):
Gute Firma? Schlechte Firma? Jetzt plant Brüssel das nächste Nachhaltigkeits Label.
www.welt.de/wirtschaft/article236826273/Soziale-Taxonomie-Bruessel-plant-das-naechste-Nachhaltigkeits-Label.html (Abruf 04.11.2022)
- Kemper, Ralf; Simo, Honoré Achille (11.10.2021):
Nachhaltigkeitszertifikate: Booster für Immobilienwerte und Mieten.
www.haufe.de/immobilien/investment/esg-nachhaltigkeitszertifikate-steigern-immobilienwerte_256_552740.html (Abruf 08.07.2022)
- Keßeler, Judith (20.01.2022):
Zukunftsbegriff: Healing Architecture: Architektur mit heilender Wirkung.
<https://enorm-magazin.de/lebensstil/gesundheit/zukunftsbegriff-healing-architecture> (Abruf 28.06.2022)
- Klanten, Robert; Stuhler, Elli (2021):
The Ideal City. 2. Aufl. Berlin: gestalten, 2021
- Knight Frank Research (09/2021):
The Sustainability Series.
<https://content.knightfrank.com/research/2311/documents/en/the-sustainability-series-september-2021-8395.pdf> (Abruf 04.11.2022)
- Kossen, Cara; Berg, Alexandra M. van der (2022):
When the exception becomes the norm: A quantitative analysis of the dark side of work from home. <https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/23970022221083695> (Abruf 04.11.2022)
- Lenhardt, Uwe (2001):
Wirksamkeit betrieblicher Gesundheitsförderung in Bezug auf Rückenbeschwerden und durch Rückenbeschwerden bedingte Arbeitsunfähigkeit. WZB Discussion Paper, No. P01-203. Berlin: WZB, 2001
- May, Tiffany (19.08.2020):
Tokyo Now Has Transparent Public Toilets. www.nytimes.com/2020/08/19/world/asia/japan-transparent-toilets.html (Abruf 10.07.2022)
- Microsoft (05/2022):
Microsoft New Future of Work Report 2022.
www.microsoft.com/en-us/research/uploads/prod/2022/04/Microsoft-New-Future-of-Work-Report-2022.pdf (Abruf 22.11.2022)
- Mirvac (2021):
Sustainability Report 2021 – Reimagine Urban Life.
www.mirvac.com/sustainability/ (Abruf 05.12.2022)
- ntv (27.09.2022):
Zahl der Hitzetage in Deutschland verdreifacht sich.
www.n-tv.de/wissen/Zahl-der-Hitzetage-in-Deutschland-verdreifacht-sich-article23613647.html (Abruf 04.11.2022)
- Peyinghaus, Marion; Zeitner, Regina, et al. (2012):
Nachhaltiges Immobilienmanagement – Erfahrungen und Fakten aus dem deutschen Markt. Berlin: HTW, 2012

- Peyinghaus, Marion; Zeitner, Regina (2018):
PMRE Monitor: Was die Wirtschaft denkt und die Jugend will!
Berlin: CC PMRE, 2018
- Peyinghaus, Marion; Zeitner, Regina (2019):
PMRE Monitor 2019: Wie viel Agilität verträgt die Immobilienwirtschaft?
Berlin: CC PMRE, 2019
- Peyinghaus, Marion; Zeitner, Regina (2020):
PMRE Monitor 2020: Assets on the move! Neue Wege zur gebauten
Mobilität. Berlin: CC PMRE, 2020
- Peyinghaus, Marion; Zeitner, Regina (2021):
PMRE Monitor: Klima. Wandel. Chance. Berlin: CC PMRE, 2021
- Peyinghaus, Marion; Zeitner, Regina (2022):
PMRE Monitor: Sustainable Leadership – Führung im digitalen Zeitalter.
Berlin: CC PMRE, 2022
- Platform on Sustainable Finance (02/2022):
Final Report on Social Taxonomy.
https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/280222-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy.pdf (Abruf 08.07.2022)
- Porcella, Courtney (28.08.2022):
Buildings Get Personal to Spur the Return to the Office.
www.propmodo.com/buildings-get-personal-to-spur-the-return-to-the-office/
(Abruf 04.11.2022)
- Quay Quarter (30.12.2022):
Quay Quarter Tower.
www.quayquartersydney.com.au/quay-quarter-tower/ (Abruf 30.12.2022)
- Reckwitz, Andreas (2017):
Die Gesellschaft der Singularitäten: Zum Strukturwandel der Moderne. Berlin:
Suhrkamp, 2017
- Reckwitz, Andreas (2019):
Das Ende der Illusionen. Berlin: Suhrkamp, 2019
- Rose, Christine (25.11.2022):
Industria hält Sozialwohnungen für renditeträchtiger als frei finanzierte.
www.iz.de/maerkte/news/-industria-sieht-sozialwohnungen-renditetraechtiger-als-frei-finanzierten-neubau-2000012283?utm_source=%2Fmeta%2Fnewsletter%2Fizaktuell&utm_medium=newsletter&utm_campaign=nl1170-basic&utm_term=bac6cf482f82bdf94e4abf7e53cf9824&crefresh=1 (Abruf 05.12.2023)
- Scherbaum, Christoph (21.12.2021):
Wie das Soziale in die Immobilienprojekte kommen kann.
www.handelsblatt.com/inside/real_estate/nachhaltigkeitsanforderungen-wie-das-soziale-in-die-immobilienprojekte-kommen-kann/27909446.html
(Abruf 04.11.2022)

- Scherbaum, Christoph (08.04.2022):
Warum geförderter Wohnungsbau immer attraktiver wird.
www.handelsblatt.com/inside/real_estate/investoren-warum-gefoerderter-wohnungsbau-immer-attraktiver-wird/28235690.html (Abruf 04.11.2022)
- Schöberl, Iris (04.03.2022):
Der kürzeste Weg aus der Krise: Die 15-Minuten-Stadt.
<https://live.handelsblatt.com/der-kuerzeste-weg-aus-der-krise-die-15-minuten-stadt/> (Abruf 03.11.2022)
- Scholz, Christian (2014):
Generation Z: Wie sie tickt, was sie verändert und warum sie uns alle ansteckt.
Weinheim: Wiley, 2014
- Schüppler, Ulrich (19.08.2021):
Eigentlich bräuchten wir einen digitalen TÜV.
www.immobilien-zeitung.de/162334/eigentlich-braeuchten-digitalen-tuev
(Abruf 04.11.2022)
- Schwarz, Marietta (39/2012):
Existenzsicherung in Detroit – Urbane Landwirtschaft.
www.bauwelt.de/themen/Existenzsicherung-in-Detroit-2088668.html
(Abruf 09.07.2022)
- Sihn-Weber, Andrea (2020):
Der Klimawandel – wie Unternehmen diese Herausforderung meistern und daraus Chancen für die Gesellschaft generieren können. In: Sihn-Weber, Andrea (Hrsg.); Fischler, Franz (Hrsg.): CSR und Klimawandel. Berlin: Springer Gabler, 2020, S. 1-12
- Spiegel (17.07.2019):
Absage für Tulip Tower in London – „Keine Weltklassearchitektur“.
www.spiegel.de/stil/tulip-tower-in-london-keine-weltklassearchitektur-a-1277745.html (Abruf 04.11.2022)
- Spiegel (12.10.2022):
Ziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr laut Bauministerin Geywitz schwer zu erreichen.
www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/klara-geywitz-haelt-am-ziel-von-400-000-neuen-wohnungen-pro-jahr-fest-a-e4d9f8f5-be6b-4212-b48ff7e34312ce21 (Abruf 04.11.2022)
- Statista (23.02.2022):
Schätzung zur Anzahl der Wohnungslosen* in Deutschland von 1995 bis 2020.
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/36350/umfrage/anzahl-der-wohnungslosen-in-deutschland-seit-1995/> (Abruf 10.07.2022)
- Statista (05.05.2022):
Einkommensreichumsquote, Armutgefährdungsquote und Mindestsicherungsquote in Deutschland von 2006 bis 2020.
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/164822/umfrage/einkommensreichtum-und-armut-in-deutschland-quoten/> (Abruf 10.07.2022)

Tagesspiegel (19.10.2022):

Ran an den Speckgürtel – Wegzug aus Berlin lässt Mieten und Immobilienpreise im Umland stark steigen.

www.tagesspiegel.de/berlin/ran-an-den-speckgurtel-wegzug-aus-berlin-lasst-mieten-und-immobilienpreise-im-umland-stark-steigen-8770831.html

(Abruf 04.11.2022)

Tredje Natur (08.07.2022):

Climate Tile.

www.tredjenatur.dk/en/portfolio/climatetile/ (Abruf 10.07.2022)

UTT (09.07.2022):

Torre David.

<https://uttdesign.com/archive/buildings/torre-david> (Abruf 09.07.2022)

Vornholz, Günter (2022):

Der Immobilien Investmentmarkt – Relevante Werttreiber und Perspektiven.

Springer: Wiesbaden, 2022

Zeitner, Regina (Hrsg.); Peyinghaus, Marion (Hrsg.) (2015):

PMRE Monitor Spezial 2015 – Die Immobilienwirtschaft übernimmt Verantwortung. Berlin: CC PMRE, 2015

zukunftsInstitut/Megatrend:

Megatrend Gender Shift.

www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrend-gendershift/ (Abruf 09.07.2022)

Impressum

Herausgeber

Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin
Prof. Dr.-Ing. Regina Zeitner
Wilhelminenhofstraße 75A
D-12459 Berlin

CC PMRE GmbH
Prof. Dr. Marion Peyinghaus
Rosenstraße 2
D-10178 Berlin

Autoren

Prof. Dr.-Ing. Regina Zeitner
Prof. Dr. Marion Peyinghaus
Ann-Kathrin Kempfer

Kooperationspartner

cctm real estate & infrastructure AG
Stiftsgasse 9
CH-4051 Basel
www.cctm.ch

© Titelgrafik

© Zoo Basel
Torben Weber | Fotografie | Film | Ton | Medienbegleitung

Lektorat

Barbara Delius
www.die-textilien.de

© Copyright 2023

Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin
Prof. Dr.-Ing. Regina Zeitner
Wilhelminenhofstraße 75A
D-12459 Berlin
Tel.: +49 30 50 19 43 67
www.htw-berlin.de

CC PMRE GmbH
Prof. Dr. Marion Peyinghaus
Rosenstraße 2
D-10178 Berlin
Tel.: +49 30 24 31 02 501
www.ccpmre.de