PMRE Monitor – Social Real Estate – The Attraction of Social Action

Prof. Dr. Marion Peyinghaus
Geschäftsführerin CCPMRE GmbH

Social Real Estate – The Attraction of Social Action

ESG ist in der Immobilienwirtschaft in aller Munde. Allerdings galt bis jetzt vor allem den E-Kriterien die große Aufmerksamkeit. Die Implementierung der S-Kriterien steht in der Branche noch ganz am Anfang. Eines zeichnet sich jedoch bereits heute deutlich ab: Aus sozialer Verantwortung entstehen konkrete wirtschaftliche Chancen. Höchste Zeit also, sich den S-Kriterien zu widmen. Doch was bedeutet eigentlich Social Real Estate?

Das Competence Center Process Management Real Estate (CC PMRE) führt jährlich Marktanalysen durch und hat sich in der aktuellen Studie dieser Fragestellung gewidmet. Der **PMRE Monitor 2023: Social Real Estate – The Attraction of Social Action** analysiert die Auswirkungen der S-Kriterien auf die Immobilienwirtschaft und präsentiert deren Bestandteile im Detail. Mehr noch, die Marktanalyse zeigt ebenfalls, dass es sich bei der Umsetzung der S-Kriterien nicht nur um Altruismus handelt. Soziales Engagement zahlt sich aus! Mieter[1] sind bereit, einen Mietpreisaufschlag für Social Real Estate zu zahlen. Zudem eröffnen die S-Kriterien Chancen zur Steigerung der Immobilienwerte. Auch Unternehmen können profitieren: Corporate Social Responsibility ist ein effektives Mittel, um in Zeiten des Fachkräftemangels Personal an sich zu binden.

An der Studie haben sich 239 Experten der Immobilienwirtschaft, 174 Studierende immobilienwirtschaftlicher Studiengänge aus Deutschland sowie 35 Studierende übergreifender Fachrichtungen aus dem internationalen Umfeld beteiligt. Die Herkunftsländer reichen von den USA über den Mittleren Osten bis nach China. Insgesamt umfasst die Stichprobe 448 Teilnehmer und lässt somit altersübergreifende sowie überregionale Datenanalysen zu. Insbesondere die Ergebnisse der Generation Z nehmen einen besonderen Stellenwert ein, denn sie sind die Mieter und Mitarbeiter von Morgen.

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

Die Erwartungen der Studierenden sind daher essenziell, um soziale Verantwortung in der Immobilienwirtschaft zukunftsfähig und langfristig auszurichten.

Das Forschungsmodell der Studie (vgl. Abbildung 1) umfasst zwei Aspekte: Die Bestimmung der erforderlichen S-Kriterien für Immobilienobjekte sowie der notwendigen S-Kriterien für Immobilienunternehmen. Konkret wurden u.a. 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?

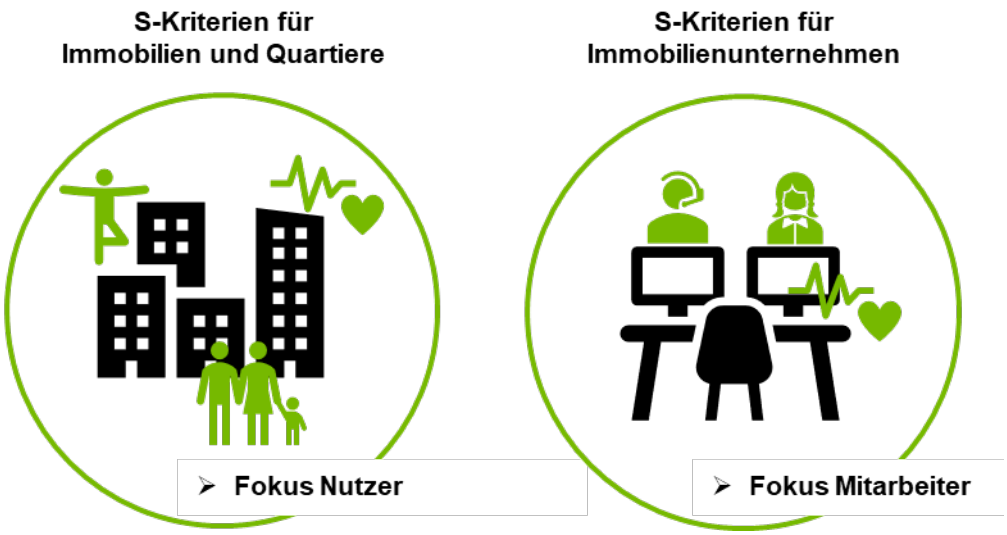

Abbildung 1: Forschungsmodell

Da die S-Kriterien vielerorts noch nebulös sind, wurde zuerst ermittelt, was die S-Kriterien beinhalten. Dazu wurden aktuelle Richtlinien und Studien zu den S-Kriterien – wie bspw. die Leitfäden der ICG - analysiert und klassifiziert. Aus diesem Prozess sind insgesamt 12 Kategorien entstanden, die u. a. Aspekte wie Diversität, Gesundheit, Partizipation, Mobilität oder Sicherheit enthalten (vgl. Abbildung 2). Diese 12 S-Kriterien enthalten zudem weitere Detailpunkte, so dass insgesamt 58 Einzelkriterien untersucht wurden. Im Ergebnis ist eine S-Checkliste entstanden, die zum Rating von Immobilien oder Quartieren genutzt werden kann[2].

[2] Alle Detailkriterien sind im PMRE Monitor 2023 aufgeführt. Die Studie steht kostenfrei als Download unter www.ccpmre.de zur Verfügung.

Abbildung 2: S-Kriterien

Die weiteren wesentlichen Ergebnisse der Markstudie lassen sich in zehn Punkten zusammenfassen:

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. Wie diese Gestaltung aussehen kann, zeigen Leuchtturmprojekte wie der Quay Quarter Tower in Sydney. Das mit dem International Highrise Award prämierte Gebäude ist ein Vorzeigebeispiel der real gebauten S-Kriterien: Öffentlich zugängliche Erdgeschossbereiche und Außenanlagen, Gastronomie mit einer Vielzahl an Ernährungsvarianten oder auch eine integrierte Apotheke sind nur einige Aspekte.

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. Zum Vergleich: In der Marktanalyse 2021 zur Akzeptanz von Mieterhöhungen für E-Kriterien lag der tolerierte Aufpreis bei ∅ 5,2%. Damit ist klar, das ESG-Konzept ist nicht nur im Markt angekommen, E und S werden auch von den Mietern verlangt.

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%). Im Detail umfasst die Kategorie Gesundheit die Aspekte Licht, Akustik, Kühlung, Luftqualität und nachhaltiges Mobiliar. In Hinblick auf den Faktor Mobilität wird die Erreichbarkeit der Immobilie per PKW, die Anbindung an den ÖPNV, das Rad- und Fußwegenetz und die Nähe zu einem Mobility Hub untersucht. Die Vernetzung der Nutzer spielt hingegen kaum eine Rolle (37%). Eine Mieter-App oder auch ein aktives 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. Bei der Neuplanung von Büroobjekten spielt jedoch auch das kulturelle Umfeld eine besonders große Rolle. So ist ein kollektives und kommunikatives Mittagessen in Singapur nicht wegzudenken. Die Projektentwickler des Mixed-Use-Turms CapitaSpring erfüllten diesen Anspruch und installierten ein Hawker Center im zweiten und dritten Stock des Gebäudes mit 56 Food-Ständen. Dieses kulinarische Angebot für die Mieter und die Öffentlichkeit zahlt sich aus: die teuersten Flächen in Downtown Singapur sind vollvermietet.

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. Wichtig ist daher eine umfassende Analyse der S-Kriterien für alle Gebäudetypen. Besonders vorteilhaft ist daher, dass die ICG ihr Scoring-Modell auf verschiedene Asset-Klassen ausgeweitet hat und somit wertvolle Ansatzpunkte für unterschiedliche Nutzungsarten bietet.

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%. Allerdings steigen auch die Kosten: Auf der Ausgabenseite dominieren die Bau- und Betriebskosten (Anstieg um 10,8% bzw. 10,3%). Ein Blick auf die Prozentzahlen lässt vermuten, dass die Kosten die Einnahmen übersteigen. Jedoch ist die Basis der Berechnung unterschiedlich. So beziehen sich die Baukosten nur auf die Gebäudesubstanz, die Erlöse umfassen jedoch den gesamten Wert der Immobilie plus Grundstück und Marktpotenzial. Gerade das Marktpotenzial wird durch das S maximiert und sorgt daher für echte Mehrwerte.

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 Schäden, Immobilien drohen zu stranden. Zum Beispiel führt Diversifikation idealerweise zu einer guten Mieterdurchmischung, im negativen Fall jedoch zur Gettobildung. Wertverluste werden über alle Kategorien mit -19,2% beziffert. Die größten Ausschläge liegen bei den Kategorien Mobilität, nachhaltige Gebäudequalität und Gesundheit. Zum Vergleich: Die potenziellen Wertsteigerungen und Wertverluste bzgl. der E-Kriterien rangieren gemäß PMRE Monitor 2021 zwischen +8,6% bzw. -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. Auch hier lohnt ein Blick in den asiatischen Raum: Singapur, eine der teuersten Städte der Welt, verzeichnet mit mehr als 80% den höchsten Anteil an Sozialwohnungen. Das Schlüsselwort lautet HDB. Eine Abkürzung für

die Wohnungsbaubehörde "Housing and Development Board", was jedoch viel mehr beinhaltet. Die HDB's sind staatlich subventionierte Eigentumswohnungen. Bei der Vergabe der Wohnungen wird streng auf einen Mix geachtet: Kulturen und Einkommensschichten sollen sich durchmischen.

9. Hitze und Gesundheit entscheiden über Wohnorte

Wie wird zukünftig gewohnt? Seit Beginn der Corona-Pandemie haben die Top-7-Städte stark an Sogwirkung verloren (-12%) und ländliche Regionen gewinnen an Attraktivität (+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 klargestellt, dass die Unternehmenskultur nicht nur ein Jobauswahlkriterium ist, sondern auch ein triftiger Grund, den Arbeitgeber zu wechseln.

Die Marktstudie **Social Real Estate – The Attraction of Social Action** ist bereits die zweite Forschungsarbeit des CC PMRE, die sich mit den ESG-Kriterien auseinandersetzt. Sowohl bei den E- als auch bei den S-Kriterien war das zentrale Anliegen, die Vorteile aufzuzeigen. Sind die wirtschaftlichen Erfolgspotenziale transparent, steigt die Motivation zum Handeln. Aufgrund der noch jungen Entwicklung des ESG-Konzepts, konnten keine effektiven Immobilien- oder Projektdaten zur Analyse herangezogen werden. Die Teilnehmer der Studie haben eingeschätzt, in welchem Umfang die S-Kriterien zu Miet- oder Wertsteigerungen führen. Die Ergebnisse sind daher als Orientierungsgrößen zu verstehen. Sie weisen jedoch in eine klare Richtung: ESG ist nicht länger eine Pflicht, sondern eine echte Chance.

Prof. Dr. Marion Peyinghaus ist Geschäftsführerin der CC PMRE GmbH und Professorin für Immobilienmanagement und Projektentwicklung an der hochschule 21. Schwerpunkte ihrer Beratungsprojekte sowie der Forschung und Lehre sind die Gestaltung und Digitalisierung immobilienwirtschaftlicher Prozesse. Zudem begleitet Marion Peyinghaus die schweizerische Gesellschaft cctm als Verwaltungsratsmitglied und engagiert sich ehrenamtlich für die Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GmbH.