

PRESSEMITTEILUNG

Für nähere Informationen und Pressematerial wenden Sie sich bitte an die PR-Agentur.

Nachhaltige Immobilienwirtschaft: Das sind die 6 wichtigsten Trends bis 2030

Klimawandel und Coronakrise verändern Immobilienwirtschaft nachhaltig / Trend geht hin zu gemischter Objektnutzung / Revitalisierung in Zeiten knapper Ressourcen immer wichtiger / Digitalisierung, nachhaltige Energieversorgung und Mobilitätskonzepte zentral

München, 8. Juli 2021. Der Immobilienmarkt befindet sich nicht erst seit der Coronakrise im rasanten Wandel. Vor allem die Klimaziele und Big Data verändern die Branche. Die auf nachhaltige Revitalisierung von Immobilien spezialisierte Schwaiger Group zeigt nachfolgend die wichtigsten sechs Trends für die Zukunft der Branche.

1. Trend zu Mixed-Use-Immobilien

Die Coronakrise hat anschaulich gezeigt, wie schnell sich wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen wandeln können: Viele Büro- und Gewerbeimmobilien in der Münchner Innenstadt stehen plötzlich leer. „Wem als Eigentümer Stabilität bei seiner Rendite wichtig ist, sollte nach Möglichkeit auf Mixed-Use-Immobilien setzen“, sagt Michael Schwaiger, CEO der Schwaiger Group.

Eine solche Aufteilung bedeutet, dass ein Areal oder ein Gebäude nicht an Mieter aus einer Branche oder gar nur an eine einzige Firma vermietet wird. Die gemischte Nutzung bündelt verschiedene Wirtschafts- und Lebensbereiche unter einem Dach. Dort wird gearbeitet, eingekauft, gegessen und mitunter werden Freizeitangebote genutzt. Eine solche Herangehensweise hilft Immobilienbesitzern im Ernstfall vor Einbrüchen in einer Branche. Selbst kleinere Industrieunternehmen können Teil eines gemischten Nutzungskonzepts sein. Vor allem aber lassen sich durch einen Nutzungsmix städtebauliche Fehler der Vergangenheit verhindern. Denn: Je vielfältiger die Nutzung, desto urbaner das Lebensgefühl. „Der Markt für Mixed-Use-Immobilien eröffnet enormes Potential“, sagt Schwaiger. Objekte und Portfolien

dieser Art machten 2018 elf Prozent des gesamten Transaktionsvolumens am gewerblichen Immobilienmarkt aus – weit mehr als noch in den Vorjahren.

2. Revitalisierung statt Neubau

Um die Erderwärmung zu begrenzen, hat sich auch Deutschland ehrgeizige Ziele gesetzt. Doch während Politik und Öffentlichkeit die Energie- und Stromerzeugung und den Verkehr längst als Haupttreiber beim CO₂-Ausstoß erkannt haben, wird der Bausektor immer noch unterschätzt: Rund 30 Prozent direkte und indirekte Emissionen sowie beinahe 40 Prozent des Energieverbrauchs und sogar etwa die Hälfte des Abfallaufkommens in Deutschland lassen sich auf den Gebäudesektor zurückführen. Geschätzte 220 Millionen Tonnen Erde, Steine, Ziegel, Asphalt, Fliesen, Keramik, Schlacken und Asche fallen hierzulande jährlich durch den Bau und Abbruch von Bauwerken an. „An der Revitalisierung alter Gebäude führt deshalb kein Weg vorbei“, sagt Michael Schwaiger, CEO der Schwaiger Group, die für ihre nachhaltigen Revitalisierungs-Projekte bereits mehrfach ausgezeichnet wurde.

Die Bundesrepublik muss Experten zufolge bis 2035 CO₂-neutral werden, wenn sie einen adäquaten Beitrag zum Erreichen des im Pariser Klimaabkommens festgesetzten 1,5-Grad-Celsius-Ziels leisten will. Für Schwaiger ist klar: „Die nachhaltigsten Gebäude sind die, die nicht neu gebaut werden müssen. Dass mitunter Gewerbeimmobilien bereits nach gerade einmal zweieinhalb Jahrzehnten abgerissen werden, ist aus energetischen Gesichtspunkten komplett unsinnig.“ Und nebenbei spart der Investor durch Revitalisierung jede Menge Geld. „Für den Erhalt der grundlegenden Gebäudestruktur lassen sich rund 40 Prozent der Kosten einsparen, in Sachen CO₂-Fußabdruck schlagen die Einsparungen sogar mit 80 bis 90 Prozent zu Buche“, erklärt der Revitalisierungsexperte Michael Schwaiger.

3. Die Digitalisierung transformiert die Branche und Gebäude

Die Digitalisierung als Haupttreiber des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels beeinflusst mehr denn je auch den Markt für Büro- und Gewerbeimmobilien. Ob Buchungssysteme für Büroräume, intelligente Gebäudeleittechnik oder vernetzte Mobilitätsangebote: Die Funktionsbereiche digitaler Anwendungen reichen von betrieblichen Optimierungsprozessen mittels ERP-Systemen über intelligente Gebäudetechnik bis hin zur verstärkten Serviceorientierung durch Pay-per-Use-Modelle oder plug & play-fähige Infrastrukturkomponenten. „Aktuell legen Unternehmen den Fokus noch auf die interne Prozessautomatisierung“, sagt Schwaiger. Die Vereinfachung essentieller Kernprozesse durch umfassende Datenerfassung in Unternehmen führt zu einer höheren Geschwindigkeit, mehr Transparenz und reibungsloseren Abläufen.

Die Digitalisierung wird in Zukunft jedoch die Gebäude selbst verändern. Ob schlüsselloser Zugang, effiziente Verkehrsleitsysteme (Smart Parking), moderne Energie-Management-Lösungen oder Bauteile mit integrierten Chips: Die nächste Stufe der Digitalisierung wird das Objekt selbst verändern. „Künftig werden alle Gewerke eines Gebäudes ganzheitlich harmonisch betrieben“, ist Schwaiger überzeugt. Die grundsätzliche Kommunikationsfähigkeit

der einzelnen Gewerke sei die entscheidende Grundlage. „Nur wenn diese gegeben ist, sind etwa ein übergreifendes Monitoring, eine Anbindung der selbstregulierenden Einrichtungen oder die Einbindung von E-Ladestationen möglich.“

Ähnlich wie beim Thema Energieeffizienz liegt die Herausforderung vor allem bei der Transformation des Immobilienbestandes. „Die Lebensdauer von Gebäuden ist wesentlich höher als die von Haustechnik. Deshalb sind vernetzte Haustechnik und Gebäudeautomation Themen, die eine besonders Relevanz bei der Revitalisierung haben“, erklärt der Experte. Einer Studie von EY Real Estate und dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) zufolge nehmen die Digitalisierungsinvestitionen in der Immobilienwirtschaft stetig zu. 2020 hat gut jedes vierte Unternehmen (27 Prozent) mittlerweile mehr als fünf Prozent seines Jahresumsatzes in die digitale Transformation investiert – fast doppelt so viel wie noch 2019 (14 Prozent).

4. Ökologie mit Ökonomie beim Energieverbrauch verbinden

Um den Energieverbrauch beim laufenden Betrieb einer Gewerbeimmobilie zu verringern, sind drei Faktoren entscheidend: eine ordentliche Dämmung, der Einsatz von regenerativen Energien wie Photovoltaik oder Geothermie sowie die intelligente Steuerung der digitalen Gebäudetechnik. Die Schwaiger Group selbst hat beim Immobilienprojekt Centro Tesoro in München Maßstäbe bei der Dämmung der Außenhülle gesetzt: Dort liegt das Unternehmen 40 Prozent über den gesetzlichen Vorgaben. „Die besten Heiztechnologien funktionieren nur mit einer hochwertigen Gebäudedämmung“, erklärt Michael Schwaiger.

Neben Geothermie wird im Sinne einer möglichst klimafreundlichen Bauwirtschaft auch Photovoltaik immer wichtiger. Auf dem Gebäudedach einer Gewerbeimmobilie kann Ökostrom für die Mieter produziert werden. So hat die Schwaiger Group beim Centro Tesoro zusammen mit den Stadtwerken München (SWM) die größte innerstädtische Aufdach-Solaranlage der Landeshauptstadt realisiert. Mit einer Leistung von 428 Kilowatt ist die Photovoltaikanlage der Kern eines nachhaltigen Energiekonzepts. Und durch den Direktstrom sparen die Mieter bares Geld – der Strom beim Centro Tesoro ist rund zehn Prozent günstiger als zugekaufter Strom aus dem Netz. „Für Mieter bedeutet der Mieterstrom eine unmittelbare Möglichkeit, an der Energiewende teilzuhaben“, so Schwaiger.

Auch wurde in dem nachhaltigen Objekt eine hoch effiziente Heizanlage mit neuester Gas-Brennwert-Technik eingebaut und beste Dämmstoffe eingesetzt. Was gut für die Umwelt ist, ist auch gut für die Mieter: Denn durch die Einsparungen beim Energieverbrauch können die Nebenkosten sinken.

5. Mobilitätskonzept wird immer wichtiger

Wer die Sanierung einer Wohnanlage oder einen Neubau vorantreibt, kommt an einem vernünftigen Mobilitätskonzept nicht vorbei. „E-Ladestationen sowie Bike-Sharing-Stationen und zusätzliche Fahrradstellplätze sind ein Baustein“, sagt Michael Schwaiger, CEO der

Schwaiger Group. Für alle, die mit dem Fahrrad kommen, stehen in Bürogebäuden idealerweise Duschen bereit. „Mobilitätskonzepte entscheiden grundlegend über die Attraktivität von Immobilien in fünf oder zehn Jahren“, ist Michael Schwaiger überzeugt. Für ihn ist klar: „Ein Haus ohne Ladestationen für E-Autos und E-Bikes ist künftig wie eine Wohnung ohne Internet.“ Zusätzlich sieht der Experte die Vernetzung von Angeboten im Kommen. Bereits Anzeigetafeln im Foyer mit den eingeblendeten Abfahrtszeiten beim ÖPNV können die Mobilität vor Ort zusätzlich verbessern.

6. Gesundheit für die Menschen – und die Gewerbeimmobilie

Gutes und gesundes Essen vor Ort gehört heute zu jeder Gewerbeimmobilie, damit sich die Arbeitnehmer wohlfühlen. „Wer hungrig ist, kann nicht gut arbeiten“, sagt Michael Schwaiger. Das Einbinden gesunder Gastronomiekonzepte erleichtert es Arbeitnehmern, sich ohne viel Aufwand vor Ort zu versorgen. Zusätzlich verringern Gastrokonzepte im Quartier vermeidbare Umweltbelastungen durch Lieferdienste. Darüber hinaus erwartet Schwaiger, dass neben Fitness-Studios vor Ort die Gebäude selbst zur Fitness animieren. „Es können Hinweise sein, die zum Treppensteigen anspornen oder auch in die Gemeinschaftsanlagen integrierte Sportgeräte, die die Alltagsbewegung erhöhen. Wichtig ist, dass wir künftig überlegen, wie wir mehr aus den Objekten herausholen“, sagt er. „Nachhaltigkeit gilt nicht nur fürs Gebäude, sondern künftig mehr denn je auch für Mitarbeiter.“

Über die Schwaiger Group

Die Schwaiger Group ist als Bauträger sowie in den Bereichen Ankauf, Projektentwicklung, Vermietung und Verkauf tätig. Das Unternehmen ist seit mehr als 25 Jahren erfolgreich am Münchner Markt aktiv. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der nachhaltigen Revitalisierung von Objekten. Auf dem Feld der Immobilientransaktionen spielt die Schwaiger Group die komplette Klaviatur der Prozesse von der Prüfung der Standortqualität und Substanz über technische und kaufmännische Due Diligence bis zur Vertragsreife. Bisher realisierte das Unternehmen unter anderem ein Wohnbauprojekt in Johanneskirchen, die Revitalisierung eines Wohn- und Geschäftshauses am Münchner Oberanger sowie mehrere große Gewerbeprojekte am Frankfurter Ring in München und im Münchner Osten. Zuletzt erwarb die Schwaiger Group die Büroimmobilie „Hatrium“ in Unterhaching. Heute ist das Unternehmen mit zwölf Mitarbeitern und einem abgewickelten Transaktionsvolumen von 325 Mio. Euro sowie mehr als 237.000 Quadratmetern gemanagten Mietflächen einer der leistungsstärksten Akteure in der regionalen Bau- und Immobilienbranche. Weitere Informationen finden Sie unter <https://www.schwaiger.com>

Pressekontakt

SCRIVO Public Relations

Ansprechpartner: Tristan Thaller

Elvirastraße 4, Rgb.

D-80636 München

tel: +49 89 45 23 508 15

fax: +49 89 45 23 508 20

e-mail: tristan.thaller@scrivo-pr.de

internet: <https://www.scrivo-pr.de>