

# **Competence Center Process Management Real Estate**

**PMRE Monitor 2023**

## **Social Real Estate: The Attraction of Social Action**

**MasterTalk, 23. Mai 2023**

# PMRE Monitor 2023

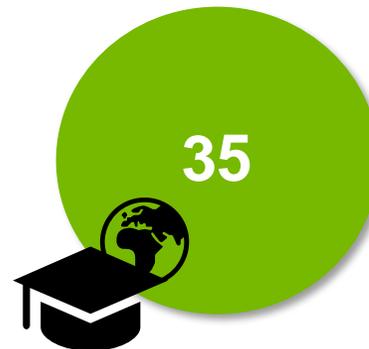
## Social Real Estate - The Attraction of Social Action



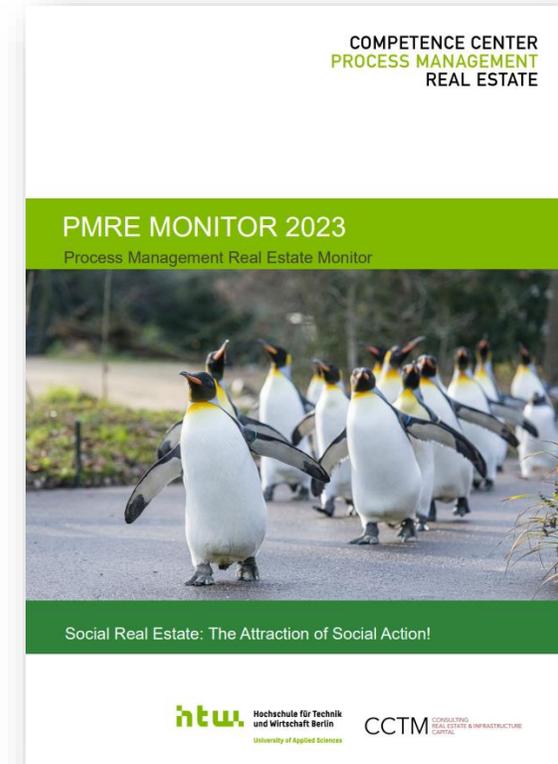
**Immobilien-  
wirtschaft**



**Generation Z  
National**



**Generation Z  
International**



**#1**

**WAS IST  
EIGENTLICH S?**



# Was beinhaltet S für Immobilien?



# S-Kriterien im Detail: Beispiele Komfort Bürger und Diversität

## Komfort Bürger



## Diversität



# S-Rating-Modell: 58 Bewertungskriterien

COMPETENCE CENTER  
PROCESS MANAGEMENT  
REAL ESTATE

PMRE MONITOR 2023  
Process Management Real Estate Monitor



Social Real Estate: The Attraction of Social Action!

ntw Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin  
CCTM CONSULTING REAL ESTATE & INFRASTRUCTURE CAPITAL  
University of Applied Sciences

PMRE Monitor 2023  
Social Real Estate

## Opener

Relevanz der S-Kriterien für Wohn- und Büroobjekte

Investitionen in die S-Kriterien lohnen sich, denn Mieter sind bereit, dafür zu zahlen! Wohnobjekte mit besonderer Berücksichtigung der S-Kriterien können mit einer Mietsteigerung von  $\approx 5,2\%$  rechnen. Auch für Büroobjekte sind S-Kriterien relevant. So relevant, dass Mitarbeiter ihren Arbeitgeber danach auswählen oder ihn sogar dafür wechseln würden. In Zeiten des Fachkräftemangels sind die S-Kriterien daher ein wertvolles Argument, um Talente an sich zu ziehen oder Mitarbeiter zu binden.

■ Wohnen: Akzeptierte Mietsteigerung  
■ Büro: Relevanz/Gewichtung Jobauswahlkriterium

S-Kriterium	Wohnen: Akzeptierte Mietsteigerung	Büro: Relevanz/Gewichtung Jobauswahlkriterium
Gesundheit Nutzer	~5,2%	~60%
Nachhalt. Gebäudequalität	~5,3%	~57%
Mobilität	~5,3%	~64%
Gesundheit Bürger	~5,2%	~60%
Sicherheit	~5,0%	~54%
Umfeld	~4,5%	~42%
Komfort Nutzer	~4,0%	~45%
Komfort Bürger	~3,9%	~49%
Partizipation	~3,6%	~37%
Urbane Kompatibilität	~3,5%	~43%
Vernetzung	~2,8%	~36%
Diversität	~2,6%	~41%

S-Kriterien im Detail

Es zeichnet sich ein Wandel in der Gesellschaft ab. Kunden erwarten ein soziales Wohnen und Arbeiten. Daher ist es wichtig zu wissen, was sich hinter den S-Kriterien im Detail verbirgt. Wie werden Sicherheit, Partizipation oder Vernetzung im Gebäude erzielt? Nachfolgend sind die S-Kriterien inkl. Gewichtung der Einzelfaktoren aufgeführt. Sie geben Aufschluss über die Entwicklung zukünftiger Wohn- und Büroobjekte.

**Gesundheit Nutzer** (Gewichtung: 5,4%)  
Relevanz Wohnen: 67%  
Relevanz Büro: 67%  
Faktoren: Licht, Akustik, Kühlung, Luftqualität, Öko-Möbel

**Nachhaltige Gebäudequalität** (Gewichtung: 5,3%)  
Relevanz Wohnen: 57%  
Relevanz Büro: 57%  
Faktoren: Architektur, Ökologische Baustoffe, Ökologischer Betrieb, Nachhaltigkeit, Smart Building

**Mobilität** (Gewichtung: 5,3%)  
Relevanz Wohnen: 64%  
Relevanz Büro: 64%  
Faktoren: PKW, ÖPNV, Rad-/Fußwege, Mobility Hub

**Gesundheit Bürger** (Gewichtung: 5,2%)  
Relevanz Wohnen: 60%  
Relevanz Büro: 60%  
Faktoren: Hitzeinseln, Luftverschmutzung, Lärmverschmutzung

PMRE Monitor 2023  
Social Real Estate

## Opener

S-Kriterien im Detail

**Sicherheit** (Gewichtung: 5,0%)  
Relevanz Wohnen: 54%  
Relevanz Büro: 54%  
Faktoren: Sicherheit Nutzer, Sicherheit Bürger, Schutz vor Naturgefahren

**Umfeld** (Gewichtung: 4,5%)  
Relevanz Wohnen: 42%  
Relevanz Büro: 42%  
Faktoren: Grünflächen, Sport, Versorgung, Gesundheit, Gastronomie, Kultur, Wasserflächen, Bildung/Betreuung, Coworking

**Komfort Nutzer** (Gewichtung: 4,0%)  
Relevanz Wohnen: 45%  
Relevanz Büro: 45%  
Faktoren: Sport, Gemeinschaftsräumen, Ernährung/Verfall, Haushaltung, Garten/Balkone, Nutzer-Services, Orientierung, Gesundheitsleistungen

**Komfort Bürger** (Gewichtung: 3,9%)  
Relevanz Wohnen: 49%  
Relevanz Büro: 49%  
Faktoren: Zugänglichkeit, Interaktionsangebote, Begrünung, Aufenthaltsqualität, Bürger-Services

**Partizipation** (Gewichtung: 3,6%)  
Relevanz Wohnen: 37%  
Relevanz Büro: 37%  
Faktoren: Individuelle Gestaltung, Partizipation Nutzer, Partizipation Bürger

**Urbane Kompatibilität** (Gewichtung: 3,5%)  
Relevanz Wohnen: 43%  
Relevanz Büro: 43%  
Faktoren: Städtebauliche Integration, Infrastrukturelle Integration, Individualität, Öffentliche Akzeptanz

**Vernetzung** (Gewichtung: 2,8%)  
Relevanz Wohnen: 36%  
Relevanz Büro: 36%  
Faktoren: Mieter-Nutzer-App, Nutzer-Mietmanagement, Quartiersmanagement, Sharing-Angebote

**Diversität** (Gewichtung: 2,6%)  
Relevanz Wohnen: 41%  
Relevanz Büro: 41%  
Faktoren: Flächenmix, Mietmix, Mietpreismix, Zusatznutzen Bürger

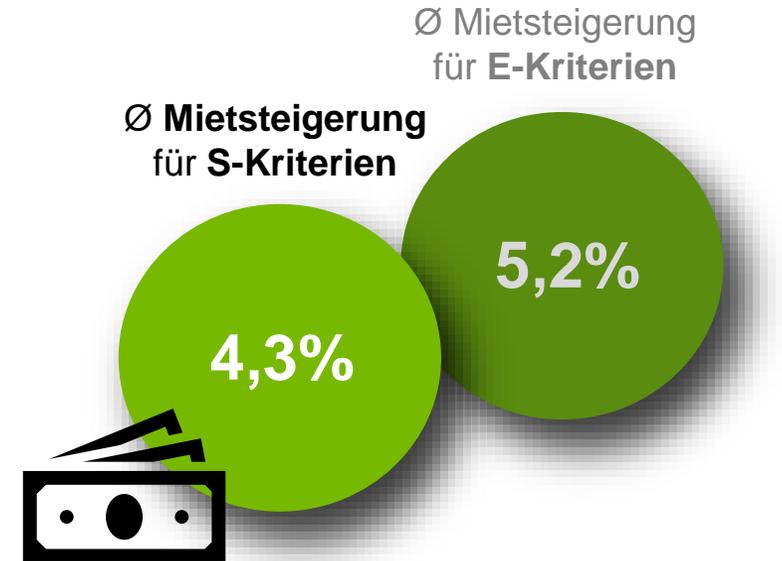
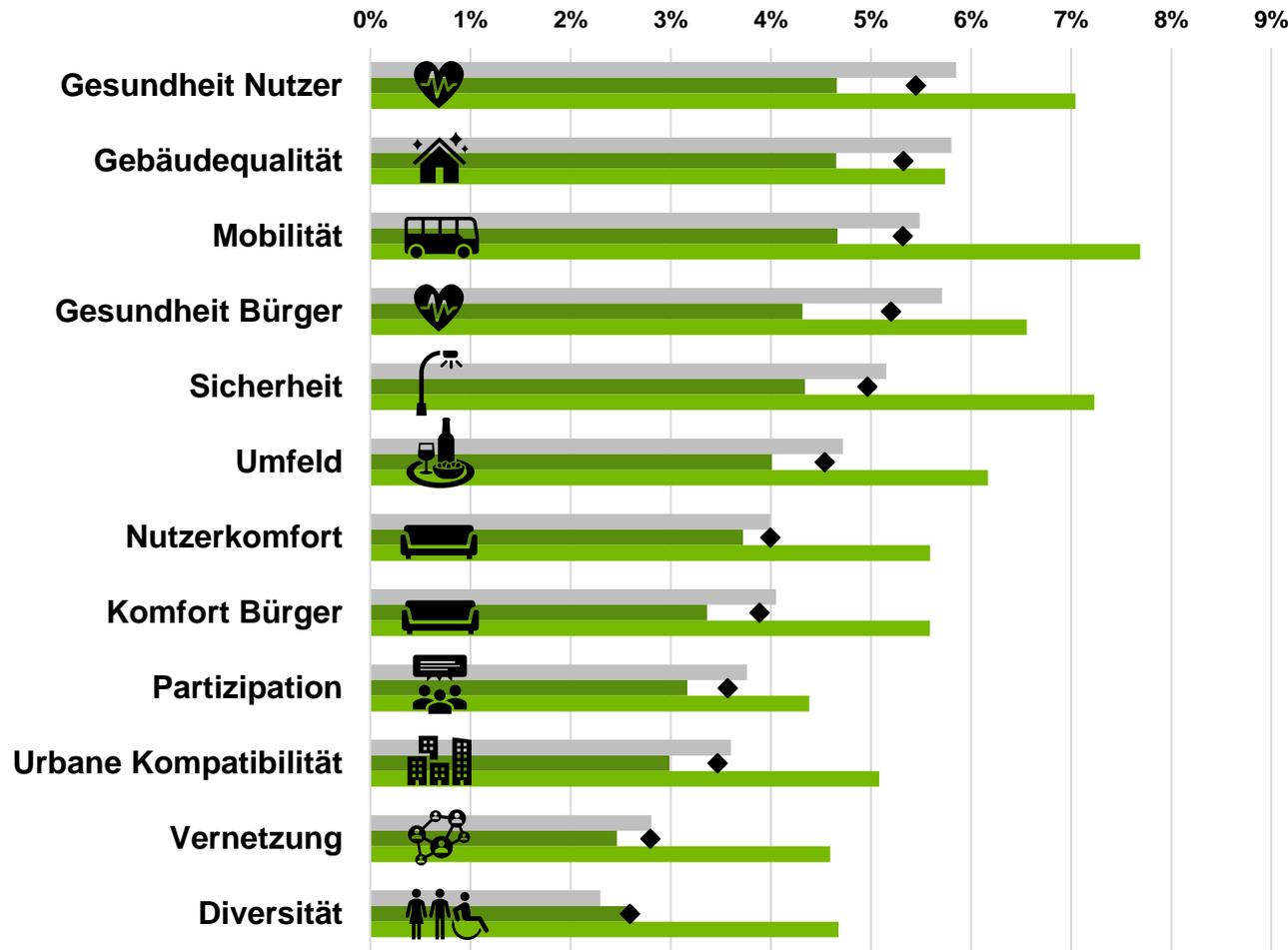


**#2**

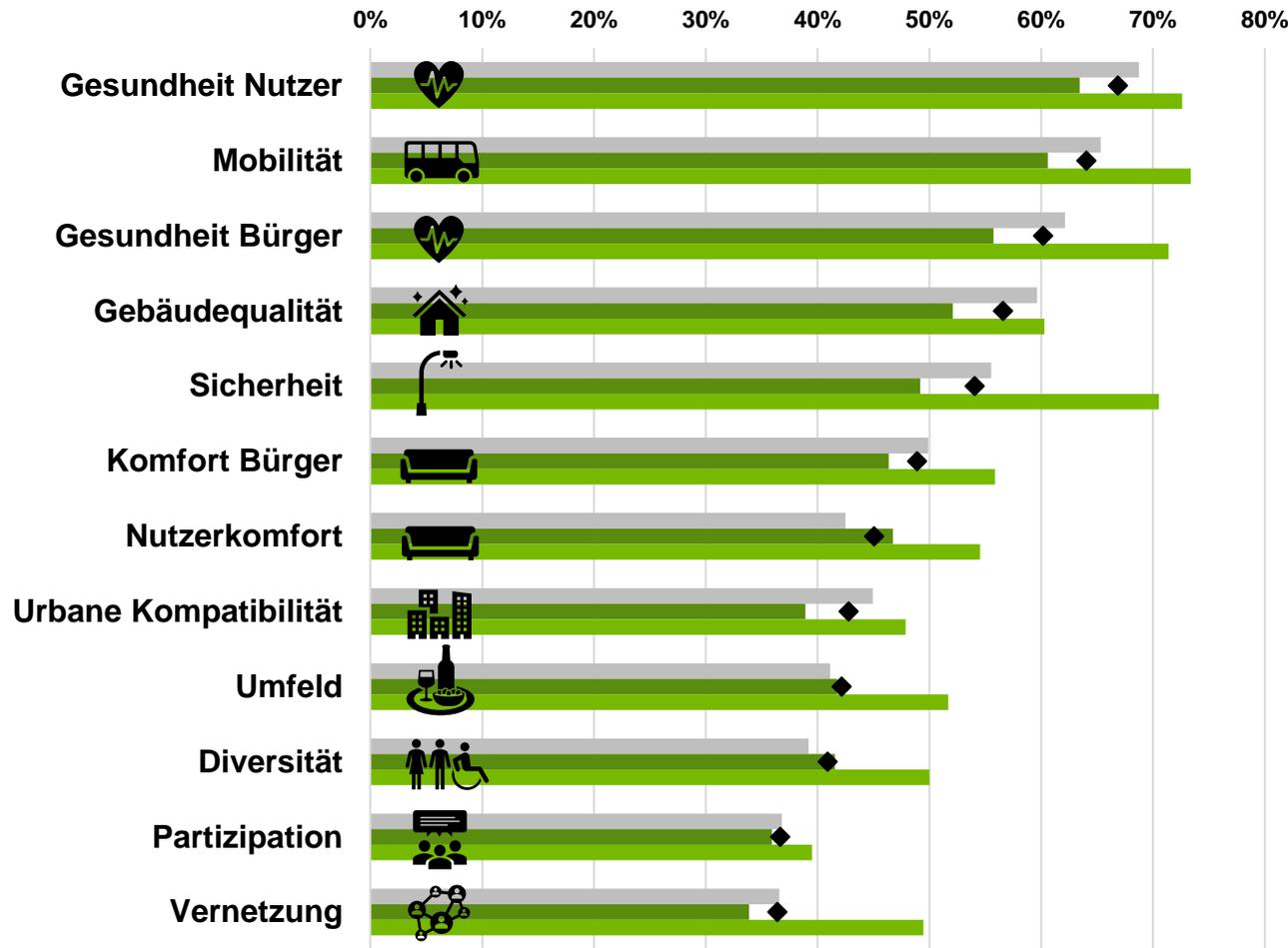
**LOHNEN SICH DIE  
S-KRITERIEN?**



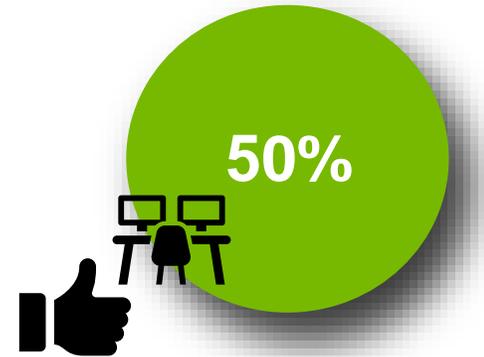
# Akzeptierte Mieterhöhung in % für S-konformes Wohnen



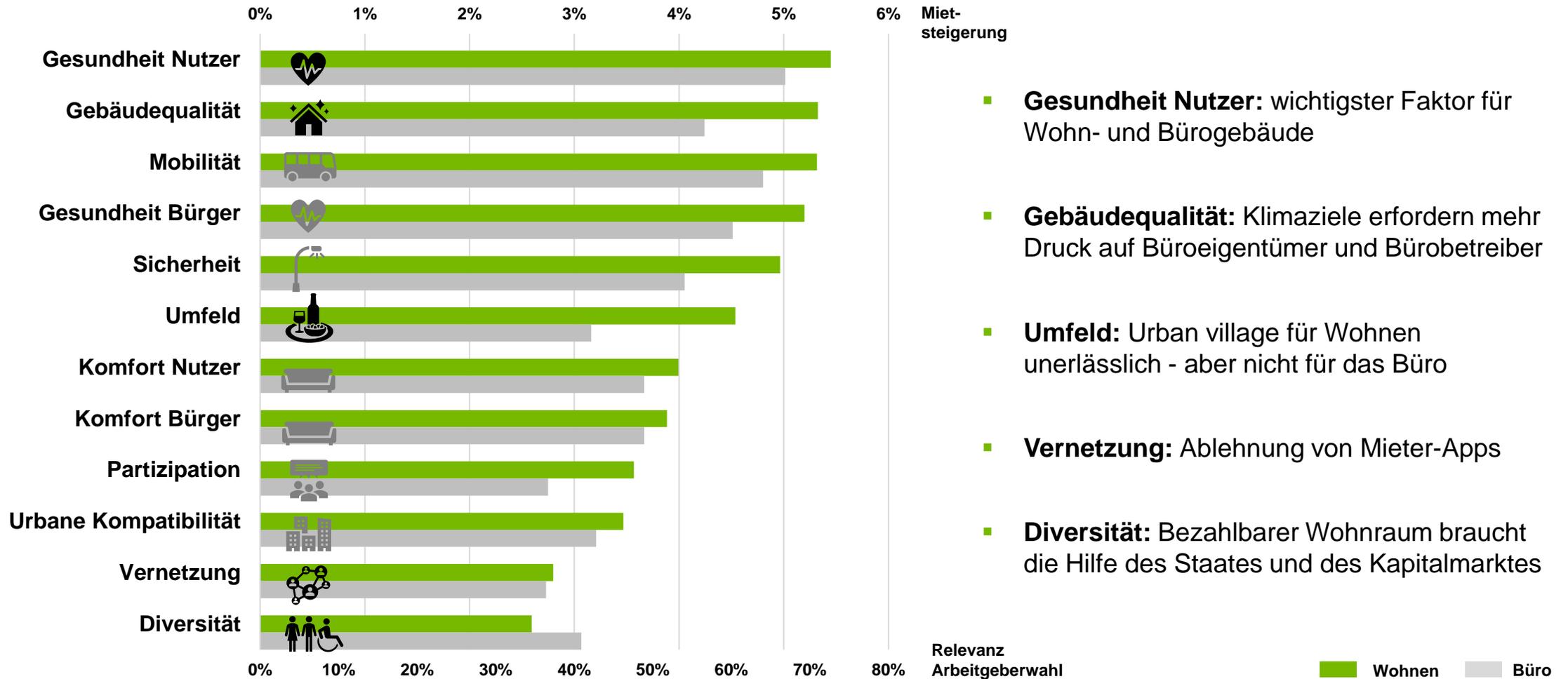
# Relevanz S-Kriterien in Bürogebäuden und für die Jobauswahl



Ø Relevanz S für die Arbeitgeberwahl



# Überblick S-Kriterien für Wohnen und Büro



- **Gesundheit Nutzer:** wichtigster Faktor für Wohn- und Bürogebäude
- **Gebäudequalität:** Klimaziele erfordern mehr Druck auf Büroeigentümer und Bürobetreiber
- **Umfeld:** Urban village für Wohnen unerlässlich - aber nicht für das Büro
- **Vernetzung:** Ablehnung von Mieter-Apps
- **Diversität:** Bezahlbarer Wohnraum braucht die Hilfe des Staates und des Kapitalmarktes

# Auswirkungen der S-Kriterien

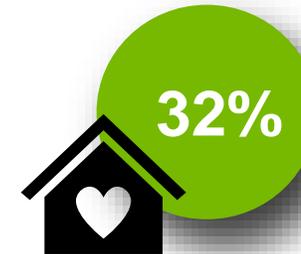
Neubewertung  
Lageklassen



Neuausrichtung  
Investitionsentscheidungen

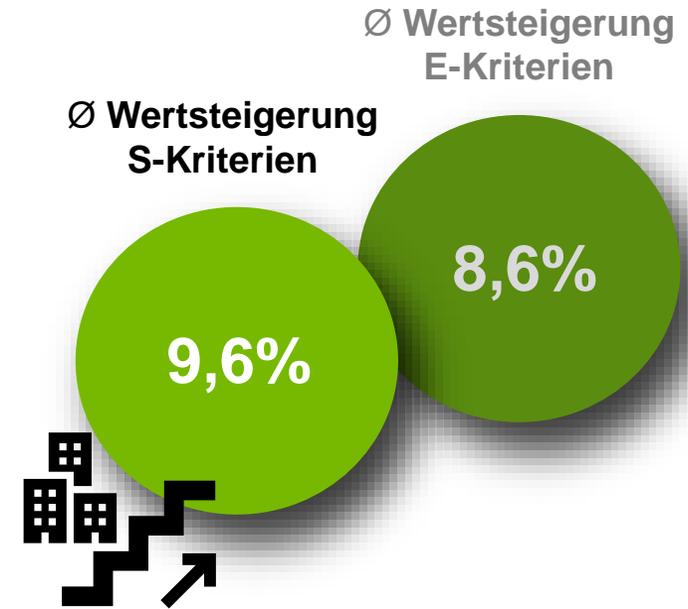
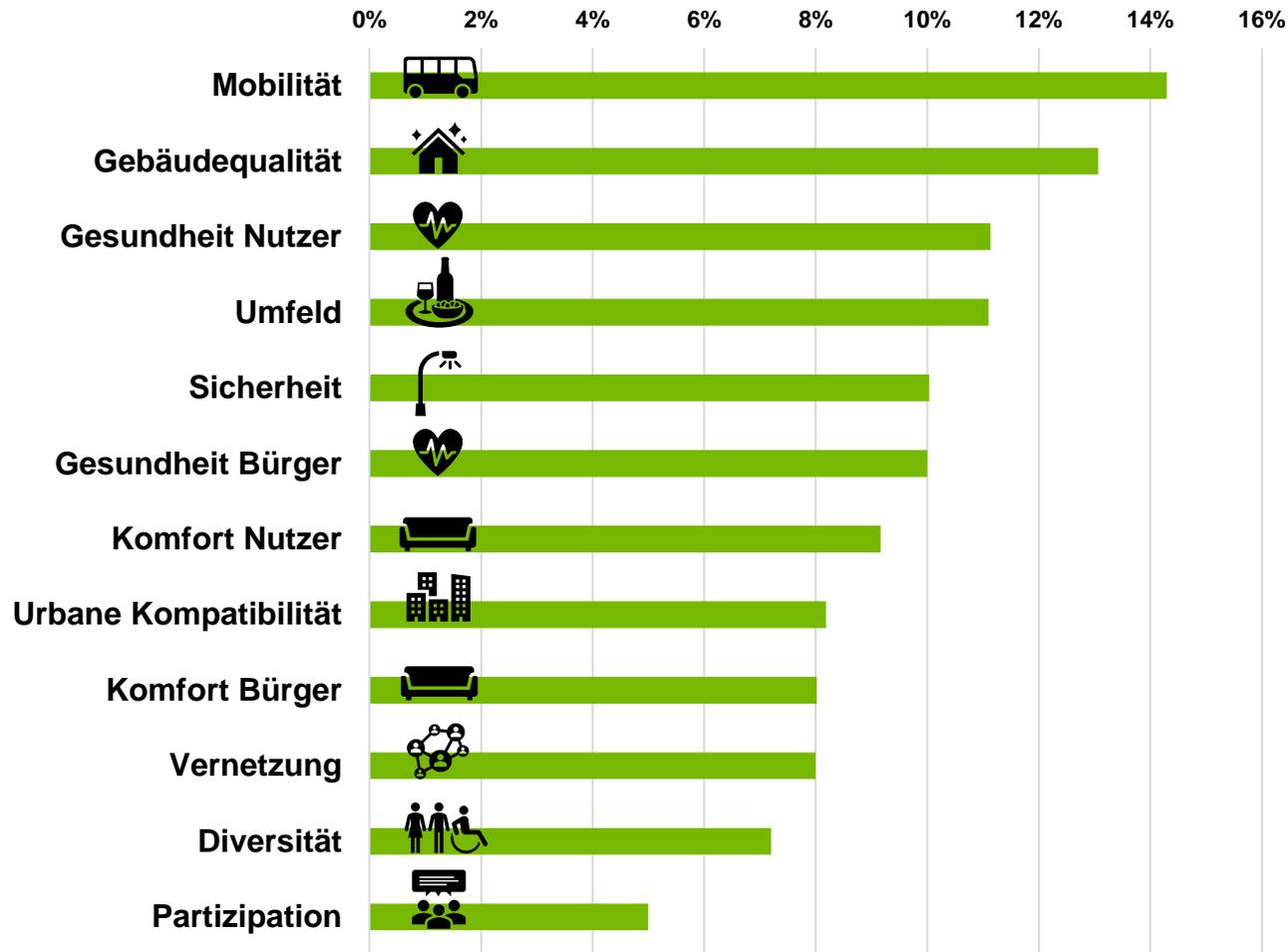


Sozialverträgliche  
Mieten



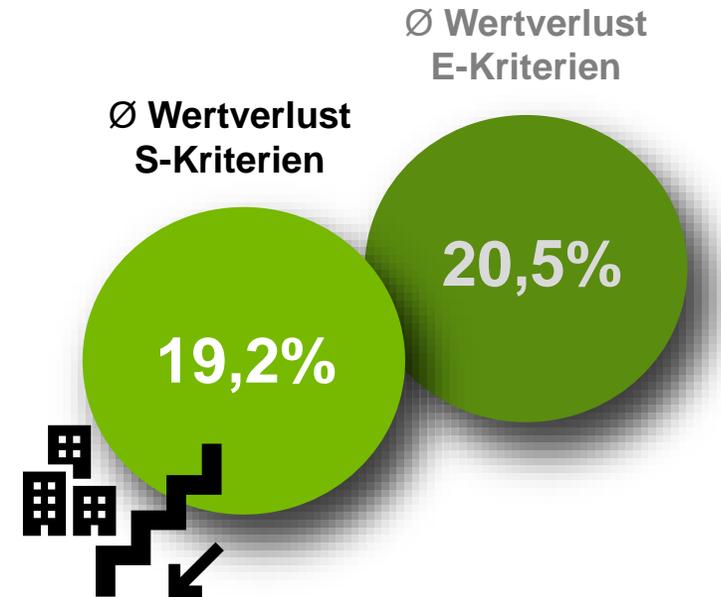
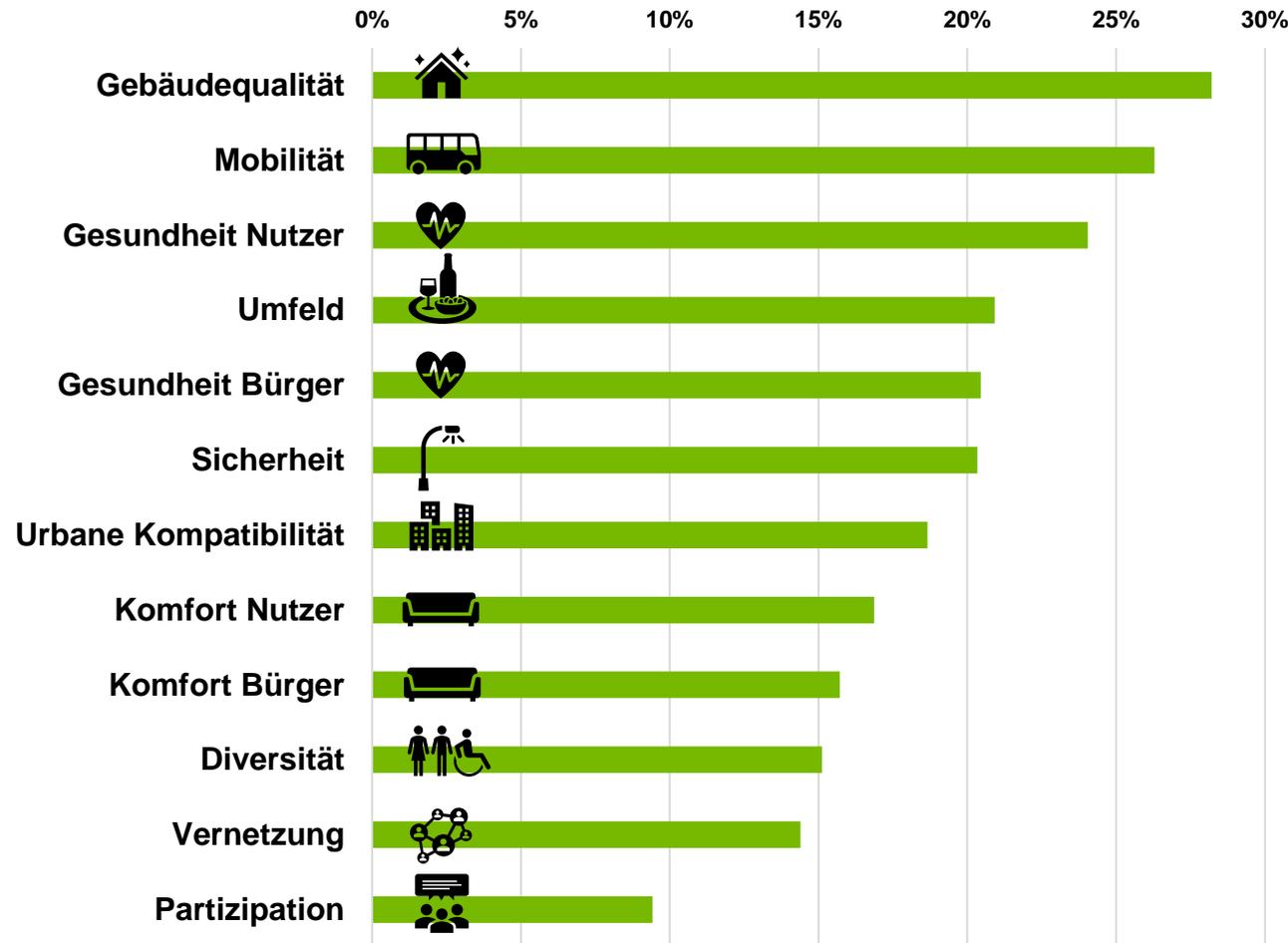
Zustimmungsrate in % 

# Wertsteigerung S-konformer Immobilien



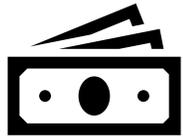
Wertsteigerung in %

# Drohender Wertverlust bei unzureichender S-Beachtung

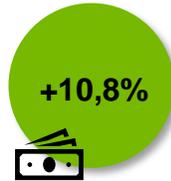


Wertverlust in % █

# Summary: Kosten und Erlöse der S-Kriterien



Kosten



Bau



IT & Reporting

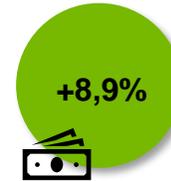


Finanzierung

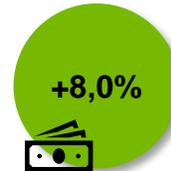
Ω ∅ Abweichung E-Kriterien: **+0,1%**



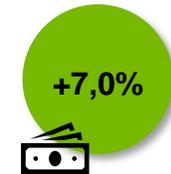
Erlöse



Immobilienverkäufe



Finanzprodukte



Mieten

Ω ∅ Abweichung E-Kriterien: **+0,2%**

Kosten- oder Erlössteigerung in % 

**#3**

**WIE VERÄNDERT S  
DIE IMMOBILIEN-  
WIRTSCHAFT?**



# Wie wird Social Real Estate gemessen?

## Ökologische KPI



- Energieverbrauch
- Klimaresilienz
- Biodiversität

## Real Estate KPI



- Mietpreisniveau
- Leerstandsquote

## Infrastrukturelle KPI



- Mobilitätsangebot
- Infrastrukturangebot
- Bildungsangebot
- Interaktionsangebote

## Gesundheitsbez. KPI



- Barrierefreiheit
- Gesundheitsversorgung
- Hygienestandard
- Krankenstand

## Soziale KPI

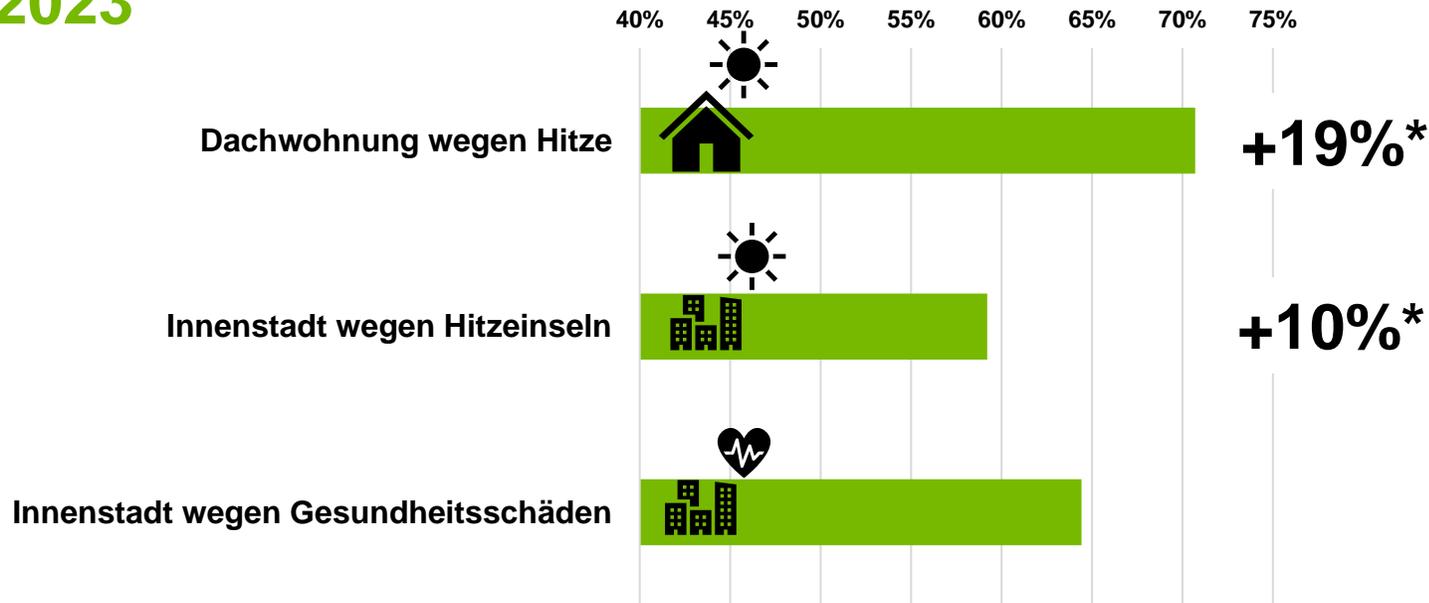


- Sozioökonom. Status
- Diversifikation
- Kriminalitätsrate
- Arbeitslosenquote

Zustimmungsrate in % 

# Welche Wohnformen kommen zukünftig nicht mehr in Frage?

2023

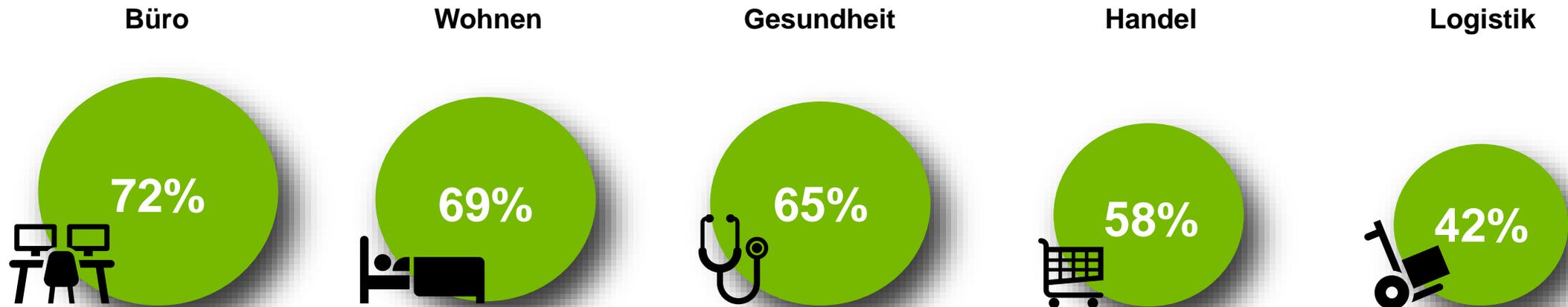


\*\* Δ 2020 - 2023

\* Δ 2021 - 2023

2023

# Welche Nutzungsarten erfahren den größten Transformationsaufwand?



Zustimmungsrate in % 

# Forschungsmodell

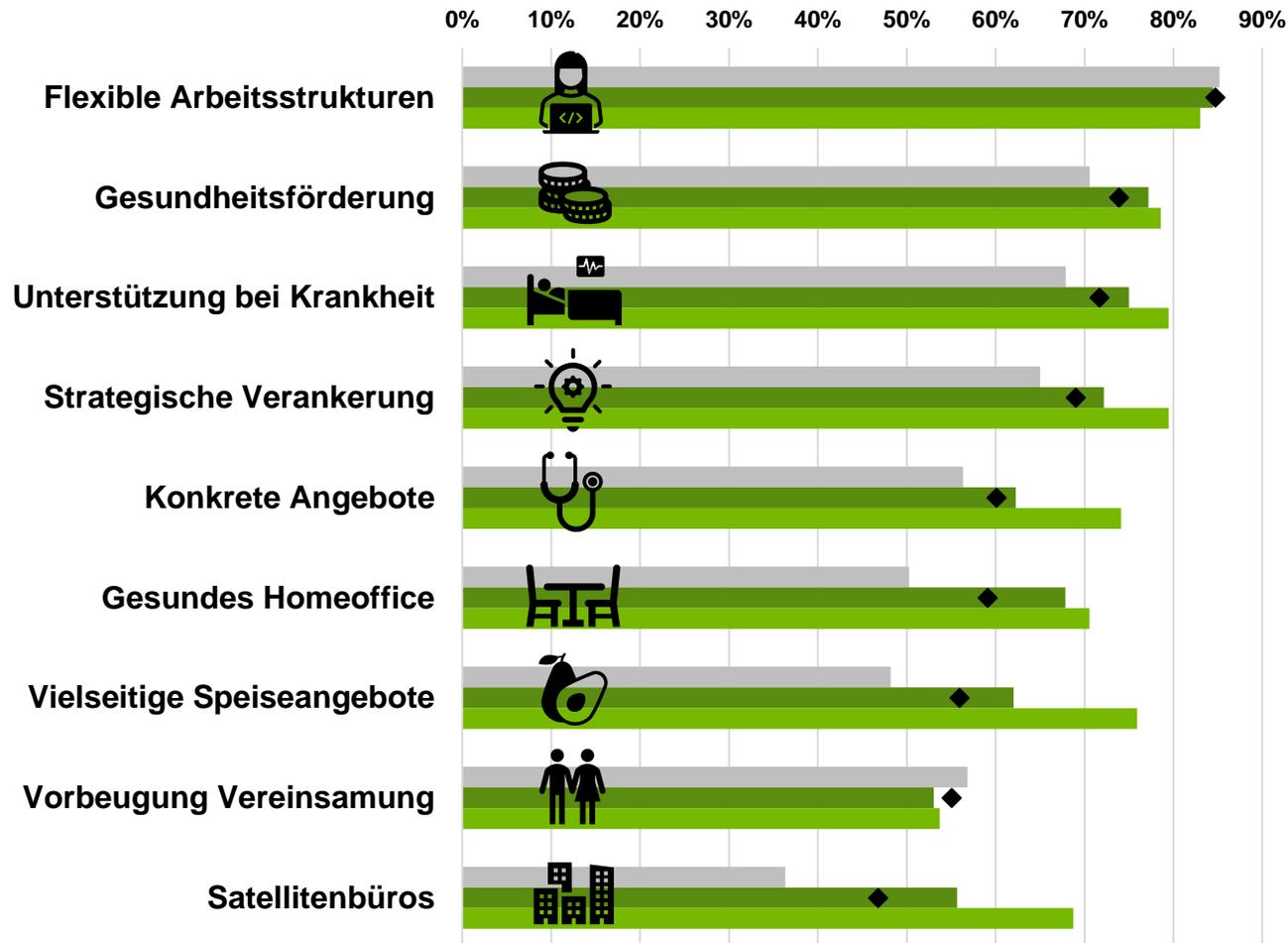
## Immobilien



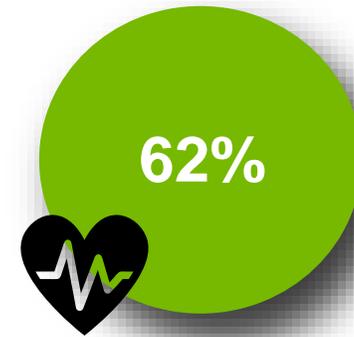
## Immobilienunternehmen



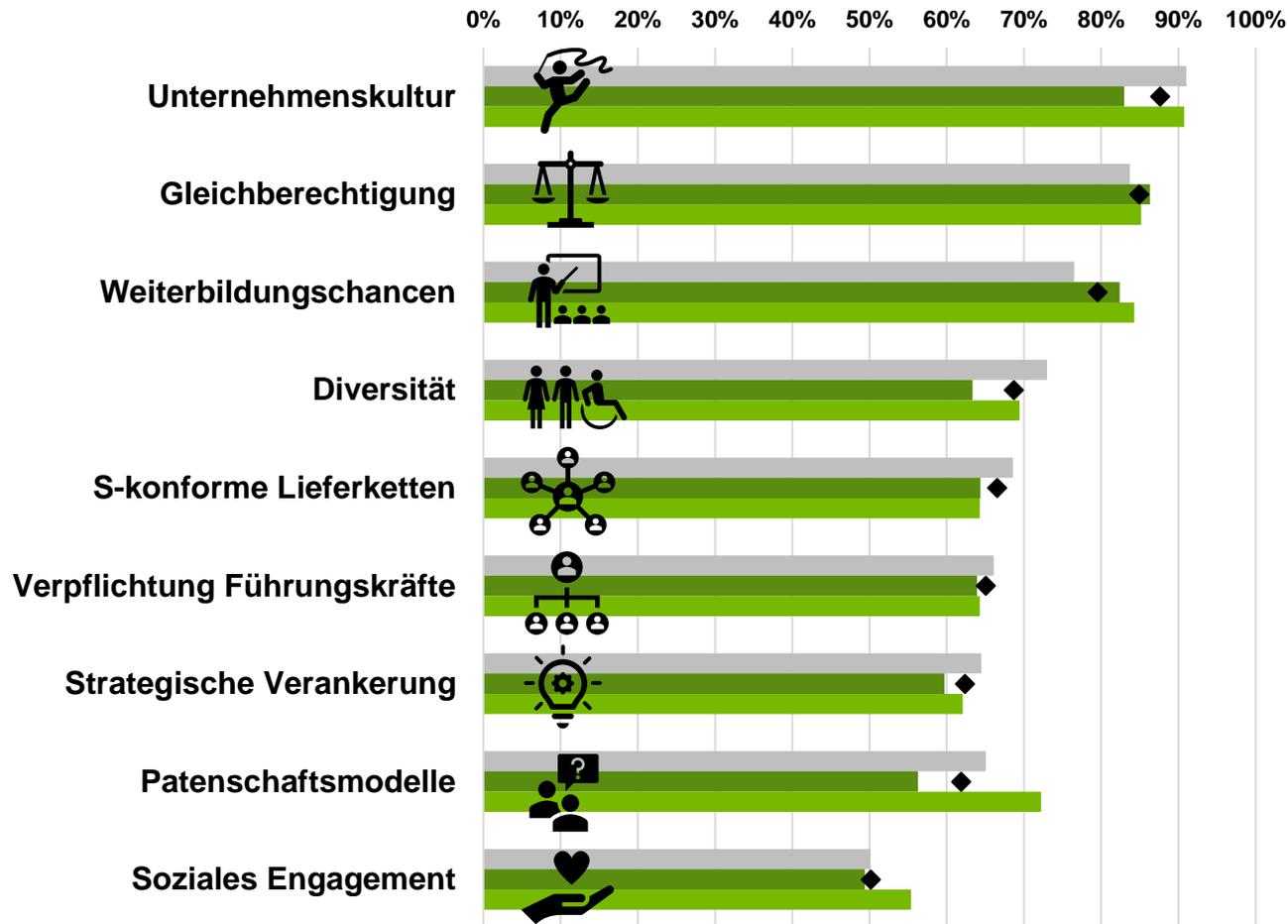
# Welche Gesundheitsleistungen sollen Arbeitgeber anbieten?



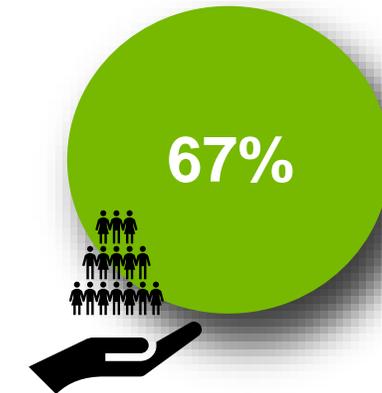
Ø Relevanz für die Arbeitgeberwahl



# Welches soziale Engagement sollen Arbeitgeber leisten?

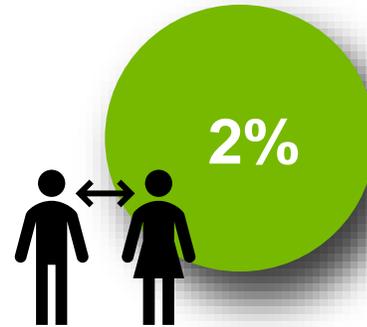


Ø Relevanz für die Arbeitgeberwahl



# Sorgenkind Personalakquise

Zielerreichung  
Personalakquise



Platz **10**  
von 11 Zielkriterien



**-16%**

Abnahme Zielerreichung  
innerhalb von 2 Jahren



Grad der  
Implementierung **41%**

Zielerreichung in % 

**#4**

**QUAY QUARTER,  
SYDNEY**



**Competence Center  
Process Management  
Real Estate**

**Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**