

Klimawandel – Herausforderung für die Immobilienbranche

Hochwasser im Ahrtal, Waldbrände in Brandenburg, Hitzewellen auf Mallorca, Überschwemmungen in Österreich, Erdbeben in Sao Paulo, Wirbelstürme in Neuseeland – immer häufiger kommt es zu extremen Wetterereignissen. Laut einer UN-Studie nimmt zudem seit den 1960er Jahren deren Intensität und zerstörerische Kraft zu. Nach Berechnungen des Rückversicherers Munich Re haben Wetterkatastrophen allein im Jahr 2022 weltweit Schäden von rund 250 Milliarden Euro verursacht. Zu einem großen Teil, so belegen wissenschaftliche Studien, ist die dramatische Entwicklung auf den menschengemachten Klimawandel zurückzuführen. Und der beschleunigt sich. Das betont Karsten Schwanke, Meteorologe und ARD-Moderator. Innerhalb von nur 200 Jahren – von 1900 bis 2100 – werden die Menschen, so der Klima- und Wetterexperte, die weltweite Atmosphäre im Mittel um knapp drei Grad erwärmen – der gleiche Wert, den die Erde auf natürliche Weise in den vergangenen 12.000 Jahren zurückgelegt hat: „Ein derartiges Tempo des Klimawandels hat es noch nie gegeben.“ Das bedeute insbesondere für die Immobilienbranche enorme Imponderabilien.

Karsten Schwanke sprach auf dem Haspa-Branchentreff „Metropole im Gespräch“ im GAGA am Spielbudenplatz vor rund 150 Vertretern von Planungsunternehmen und Baufirmen, Maklern, Projektentwicklern, Immobilienverwaltern, -vermietern und -verkäufern. Sein Thema: Klimawandel – DIE Herausforderung für die Immobilienbranche in Deutschland. Jens Ole Heitmann, Leiter Immobilienkunden bei der Haspa: „Mit Karsten Schwanke ist es uns gelungen, einen Top-Experten für unsere beliebte Veranstaltungsreihe zu gewinnen. Seine Einschätzungen sind zukunftsweisend und wertvoll für eine ganze Branche.“

Der Meteorologe schaute zunächst zurück: In den vergangenen 60 Jahren sind die sommerlichen Hitzewellen in Hamburg um rund 4 Grad Celsius wärmer geworden. 2018 herrschte in Deutschland erstmals sechs Monate Hochdruckwetter und 2019 wurden fast überall zwischen Nordsee und Alpen Temperaturrekorde gebrochen. Das Land ächzte bei 40 Grad im Schatten. Auch 2023 habe es wieder Temperaturrekorde gegeben. Und man habe bedenkliche, noch nie dagewesene Ozeanwassertemperaturen gemessen: „Für uns Meteorologen ist das ein ganz außergewöhnliches Jahr und auch nicht einfach ein weiteres irgendwie zu warmes Jahr - die Rekorde sind deutlich höher als die alten.“ Schwanke ist überzeugt, dass das erst der Anfang war: „In 20 Jahren werden wir in Deutschland 45 Grad erleben, bis zum Ende des Jahrhunderts 48 oder 49 Grad.“ Damit nicht genug. Extrem-Wetter werde zum Normalzustand. Nach Ansicht des ARD-Meteorologen müssen sich die Deutschen in der Zukunft auf mehr Starkregen und gleichzeitig auch auf „verheerende Dürren“ einstellen. Das 1,5 Grad-Ziel könne man abhaken: „Wir werden es nicht mehr schaffen.“ Eine Konsequenz, so Schwanke: „Wir müssen uns dem Klimawandel anpassen.“

Das beginnt bei der öffentlichen Infrastruktur: Brücken, Straßen, Bahngleise, Kanäle, Plätze. Mehr Grün in den Städten zum Beispiel könne die Temperaturen dort um bis zu zehn Grad senken. Schwanke verwies auf die Schweiz, die jährlich über drei Milliarden Franken in solche Projekte investiere. Aber auch die Immobilienbranche stehe vor einer Herausforderung – sogar vor einer doppelten. Zum einen gelte es, anders zu bauen, zu modernisieren und zu sanieren. Ökologisch sinnvoll. Schließlich

verursacht der Gebäudesektor hierzulande rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen. 2050 soll der Gebäudebestand nahezu klimaneutral sein. Zum anderen bedrohten die immer extremeren Wetterveränderungen, die der Klimawandel mit sich zieht, viele Gebäude. Investoren und Finanzexperten sprechen schon seit geraumer Zeit über Neubewertungen von Immobilien, die wenig nachhaltig sind oder aufgrund ihrer Lage extrem gefährdet. In Florida beispielsweise ist das Interesse an Immobilien an den Küstengebieten durch die Gefahr steigender Meeresspiegel infolge schmelzender Polarkappen gesunken. Empfohlen wird der Immobilienbranche, die Resilienz ihrer Portfolien gegenüber solchen Ereignissen und Risiken zu verbessern.

Norddeutschland ist nach Ansicht von Karsten Schwanke in einer vergleichsweise guten Lage. Die Ost- und Nordsee hätten hier positive Auswirkungen. Im Herbst und Winter werde es weniger schnell kalt, weil das Wasser länger warm ist als das Land. Umgekehrt bliebe es im Frühjahr länger kühl, weil das Wasser sich weniger schnell erwärmt als das Land. Ähnliches gelte in Hamburg für die Wirkung von Alster und Elbe. Allerdings warnt Schwanke: „Nach 2050 wird die Alster im Sommer zur Warmwasserheizung mit 26 bis 27 Grad. Dann wird sie nachts die Stadt nicht mehr kühlen.“

Nach dem Vortrag von Karsten Schwanke diskutierten die Immobilienfachleute im GAGA intensiv über die Konsequenzen des Klimawandels für ihr Business. So manche Ausführung des ARD-Meteorologen war für den einen und anderen neu. Für Fabian von Köppen, Geschäftsführer von Garbe Immobilien-Projekte, beispielsweise war die interessanteste Information, „dass Extremtemperaturen und nicht die Durchschnittswerte für die Beurteilung des Klimawandels entscheidend sind“. Wie Schwanke sieht von Köppen die Immobilienwirtschaft in der Verantwortung: „Wenn die Immobilienbranche keine Lösungen entwickelt, wird der Klimawandel nicht gelingen.“ Der Garbe Immobilien-Projekte-Geschäftsführer konstatiert, dass in den Beurteilungen der Branchenlage die Folgen der Klimaveränderung „eine noch viel zu geringe Rolle spielen“. Das werde sich jedoch ändern. Sein Unternehmen, das gerade das siebte Projekt in der Hafencity direkt am Wasser baut, spüre zunehmend den Wandel: „Die Hochwasser haben zugenommen.“

Autor: Jürgen Hoffmann