



**ONLINE-PRESSEKONFERENZ ZUR STUDIE
„NATURGEFAHREN UND IMMOBILIENWERTE IN
DEUTSCHLAND“**

02. Dezember 2020 um 10.00 Uhr

BF  **direkt**
Real Estate Finance

 **IRE|BS**
International Real Estate Business School
Universität Regensburg

AGENDA

- 01** Begrüßung
- 02** Vorstellung der Studie
- 03** Diskussionsrunde / Fragerunde

01

BEGRÜSSUNG

BEGRÜSSUNG



Nikolaus von Raggamby

Vorsitzender der Geschäftsführung / CEO
RUECKERCONSULT GmbH



Daniel Sohler

Prokurist / Mitglied der Geschäftsleitung
RUECKERCONSULT GmbH

VORSTELLUNG DER STUDIE



Prof. Dr. Sven Bienert

Leitung Kompetenzzentrum für
Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft
IRE|BS



Prof. Dr. Steffen Sebastian

Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung
(Real Estate Finance)
IRE|BS



Francesco Fedele

CEO
BF.direkt AG

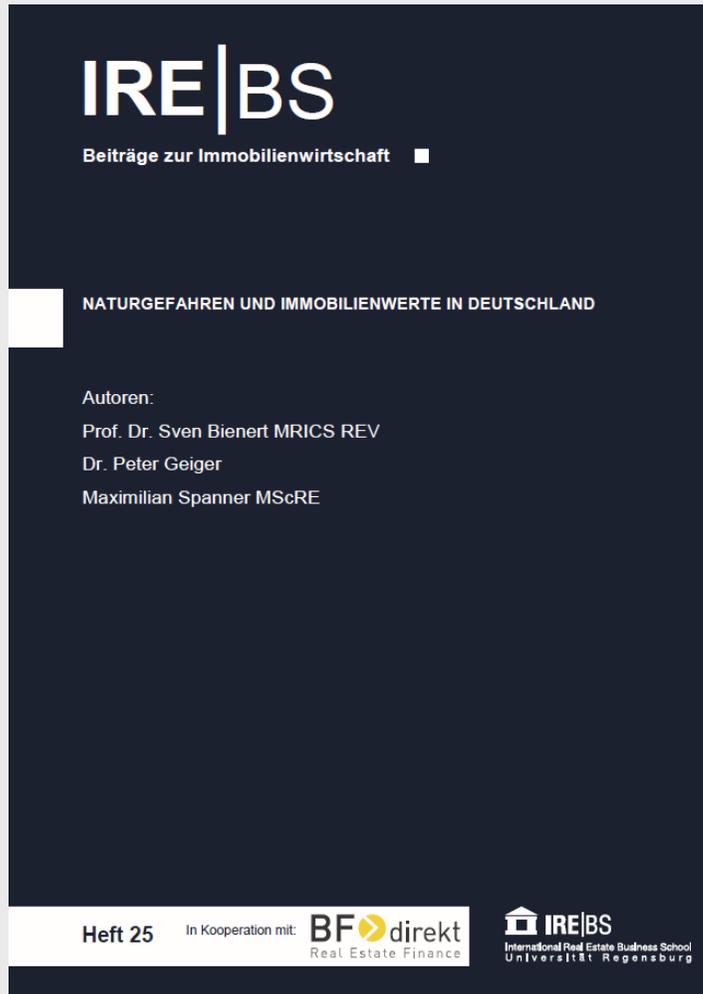
02

VORSTELLUNG DER STUDIE



Naturgefahren und Immobilienwerte in Deutschland

Vorstellung der Studienergebnisse in Kooperation mit BF.direkt



Erschienen in der IRE|BS Schriftenreihe
“Beiträge zur Immobilienwirtschaft”
mit freundlicher Unterstützung von

 BF direkt
Real Estate Finance

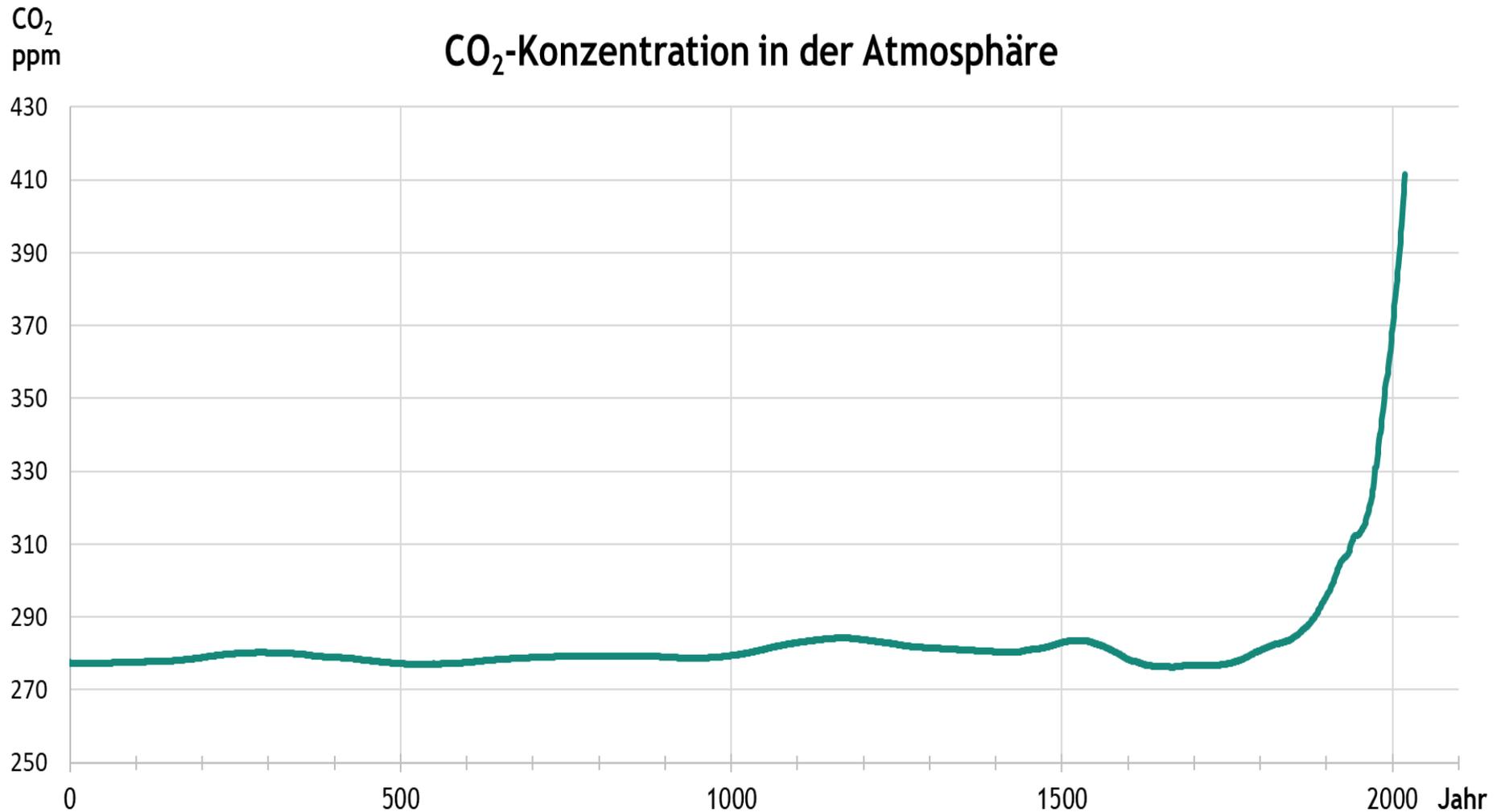
Diese und weitere IRE|BS Studien finden Sie unter:

<https://www.uni-regensburg.de/wirtschaftswissenschaften/immobilien/forschung/beitraege-zur-immobilienwirtschaft/index.html>



Statement # 1

„Das +4°C Problem ist leider real – und auch mit weniger Erwärmung stellen sich massive Herausforderungen ein!“



Quelle: R. Kitel/Alstria

Globale CO₂-Emissionen



+54 GtCO₂e/a

Atmosphäre

**THG-Emissionen
müssen massiv
reduziert werden**

Max. +1.000 GtCO₂e für 2 Grad

+2,0 °C
+1,5 °C
+1,0 °C
±0,0 °C

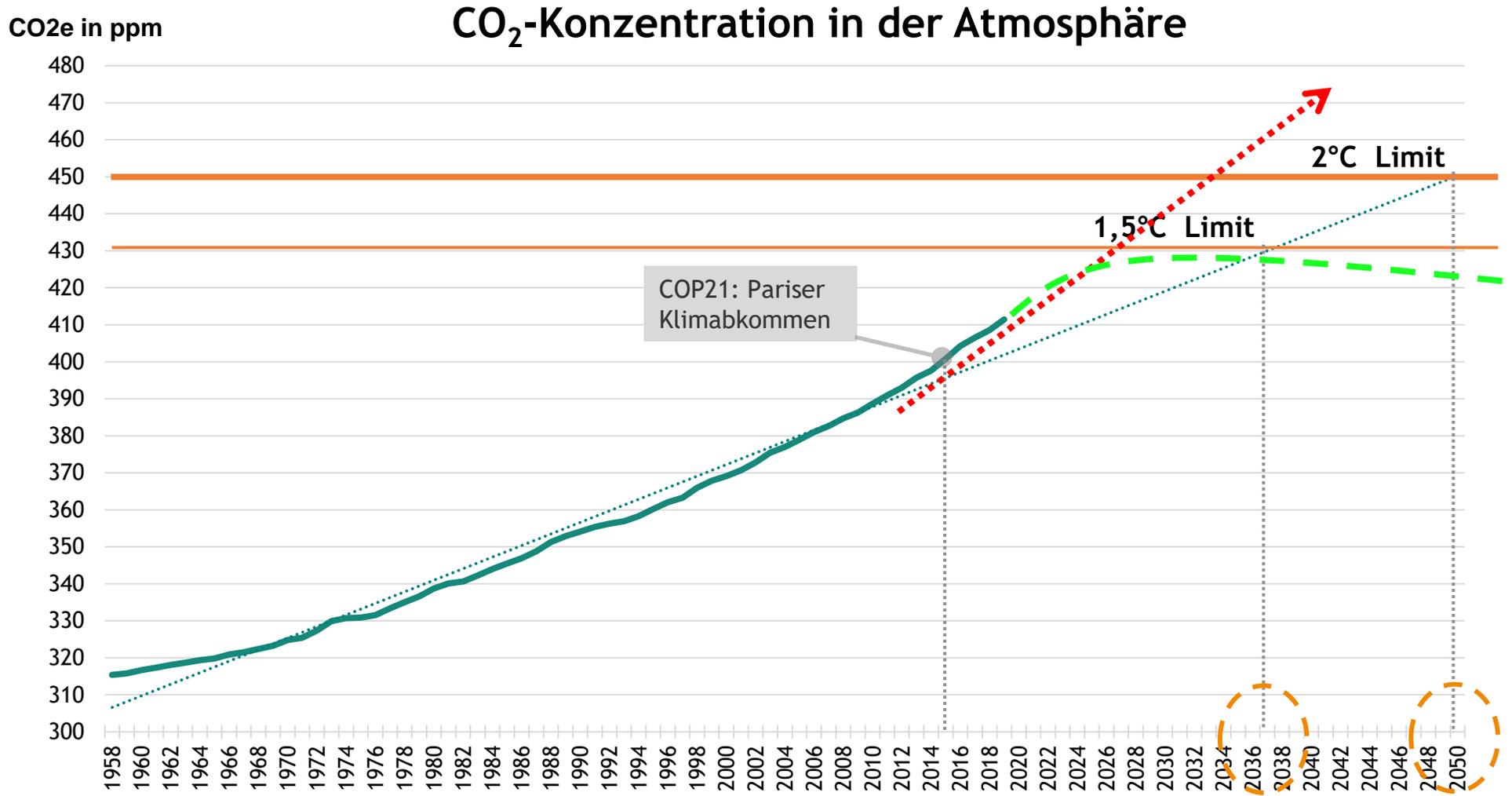


Globale CO₂-Senken

-20 GtCO₂/a

Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an R. Kitel/Alstria

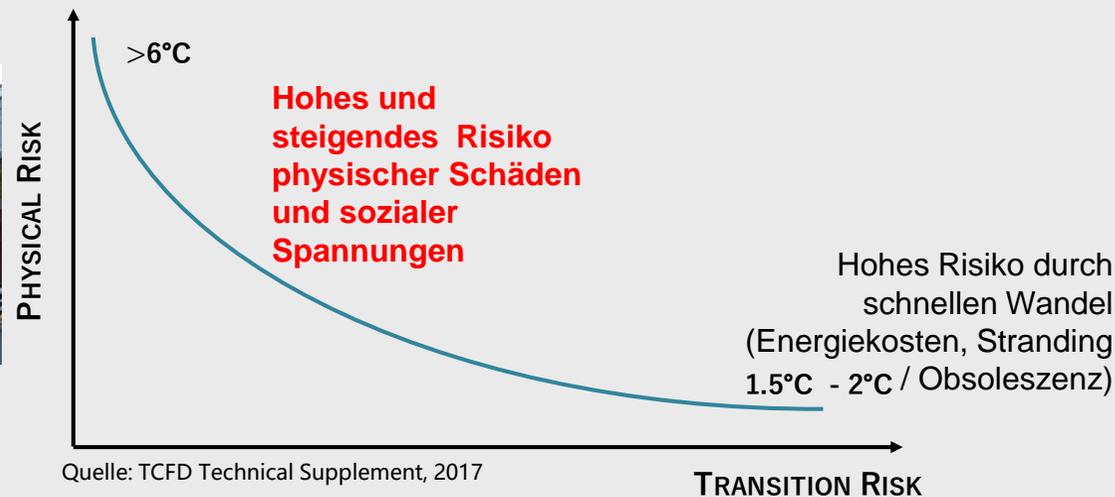
Alle Anstrengungen wirken (noch) nicht (genug)!



Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an R. Kitel/Alstria

Zunehmende Relevanz von Klimarisiken

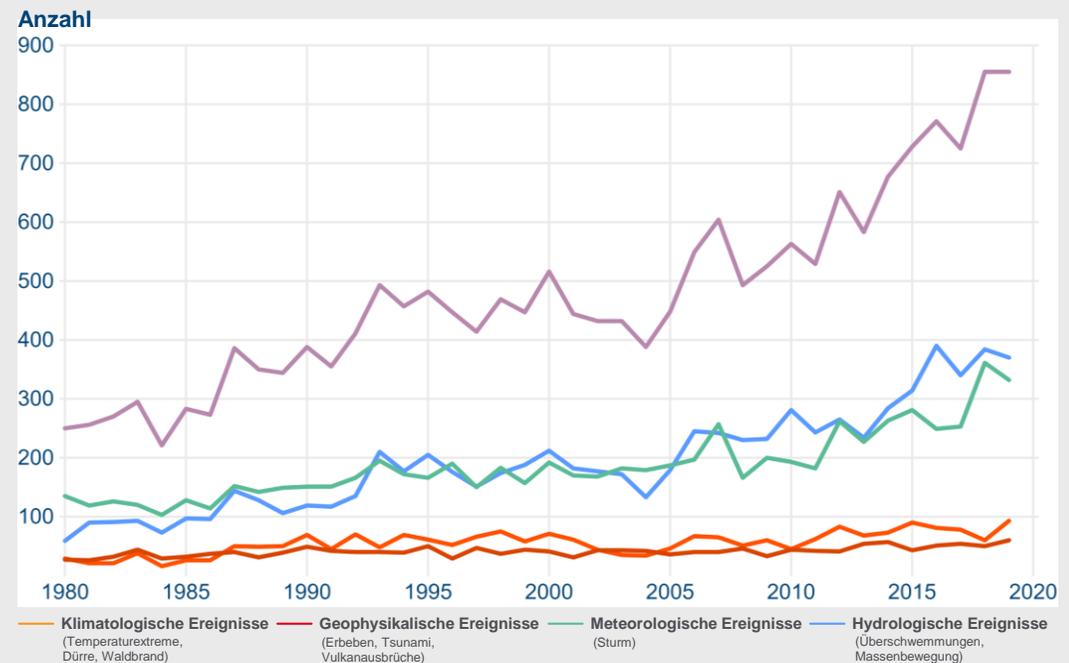
- **Besondere Rolle der Immobilienwirtschaft als Hauptverantwortlicher des Klimawandels bei gleichzeitig hoher Betroffenheit durch negative Folgen des Klimawandels.**
- **Unterscheidung zwischen Transitionsrisiken und physischen Klimarisiken (insb. Naturgefahren).**



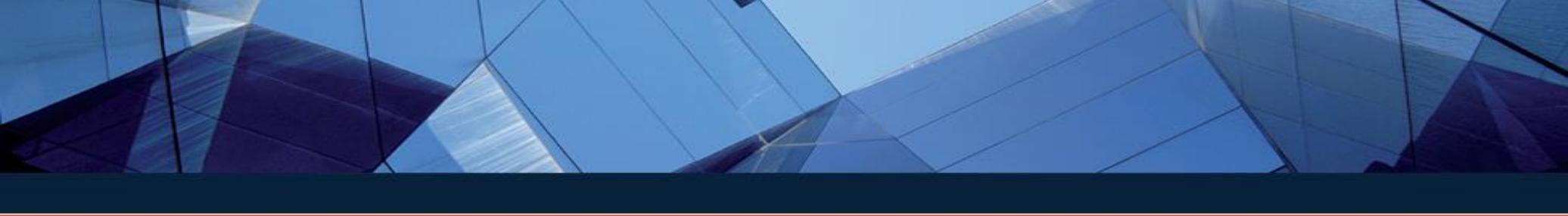
- **Aktuelle Klimaprojektionen: +3,1-4,7 °C Temperaturanstieg (BAU-Szenario).**
- **Steigerung der Widerstandsfähigkeit als eine der wesentlichen Herausforderungen der Branche.**

Zunehmende Relevanz von Klimarisiken

- **Naturkatastrophen und Extremwetterereignisse weltweit seit 80ziger Jahren massiv gestiegen.**
- **Events (pa):**
800 Events - dh plus 75 % in 20 Jahren.
- **Durchschn. Schäden (pa):**
150 Mrd. US-\$
- **Max. Schäden (pa):**
zuletzt 250 Mrd. US-\$
- **Kumulierte Schäden (20J):**
>3 Billionen US-\$ in 20 Jahren.
- **Deutschland ca. 3 Mrd. versicherte Schäden an Gebäuden pa. - seit 1970 eine Zunahme um 160 % einzelner Gefahren.**



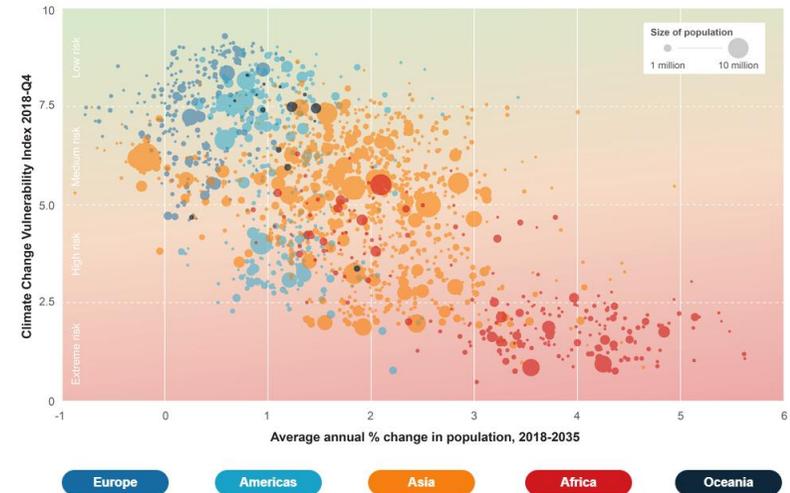
Quelle: MunichRE, NatCatSERVICE, 2020



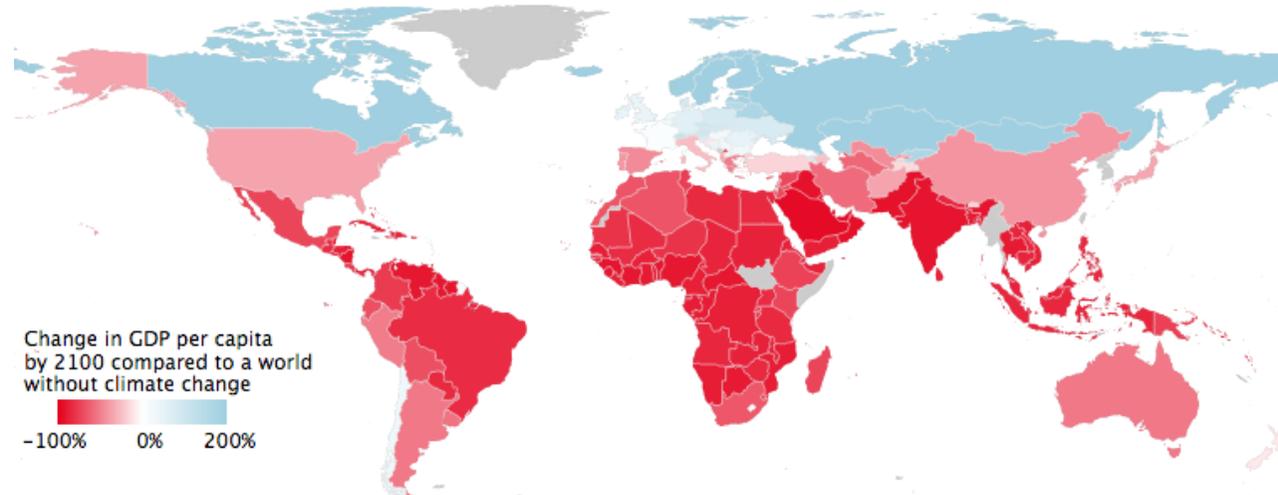
Statement # 2

„Deutschland im international-komparativen-Vergleich
„Klimagewinner“ - aber mit hohem Anpassungsdruck“

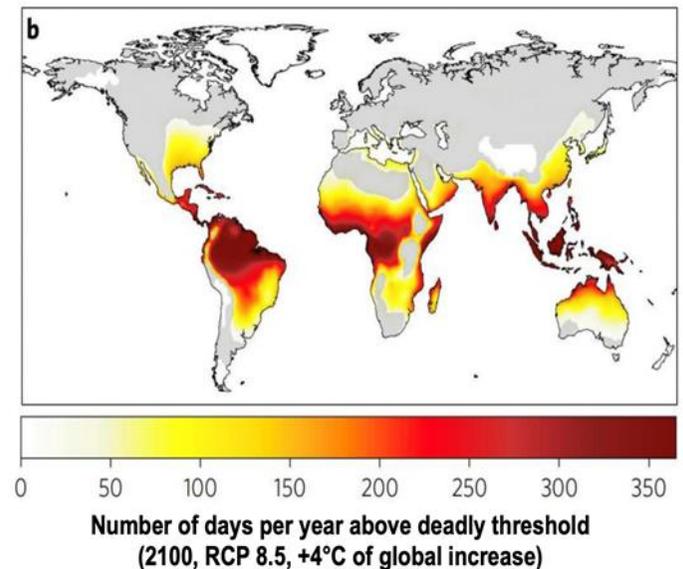
- Im weltweiten Vergleich kann Nord-Westeuropa und Deutschland als „Klimagewinner“ bezeichnet werden.
- Insb.: Ausreichend finanzielle Mittel um notwendige Anpassungen (Adaption) an den Klimawandel zu bewirken.
- Der Vergleichsmaßstab „weiter bewohnbar“ sollte jedoch nicht die Messlatte für Bestandhalter sein.



Quelle: Verisk, Climate Change Vulnerability Index 2018



Quelle: Burke et al, 2015, S.238



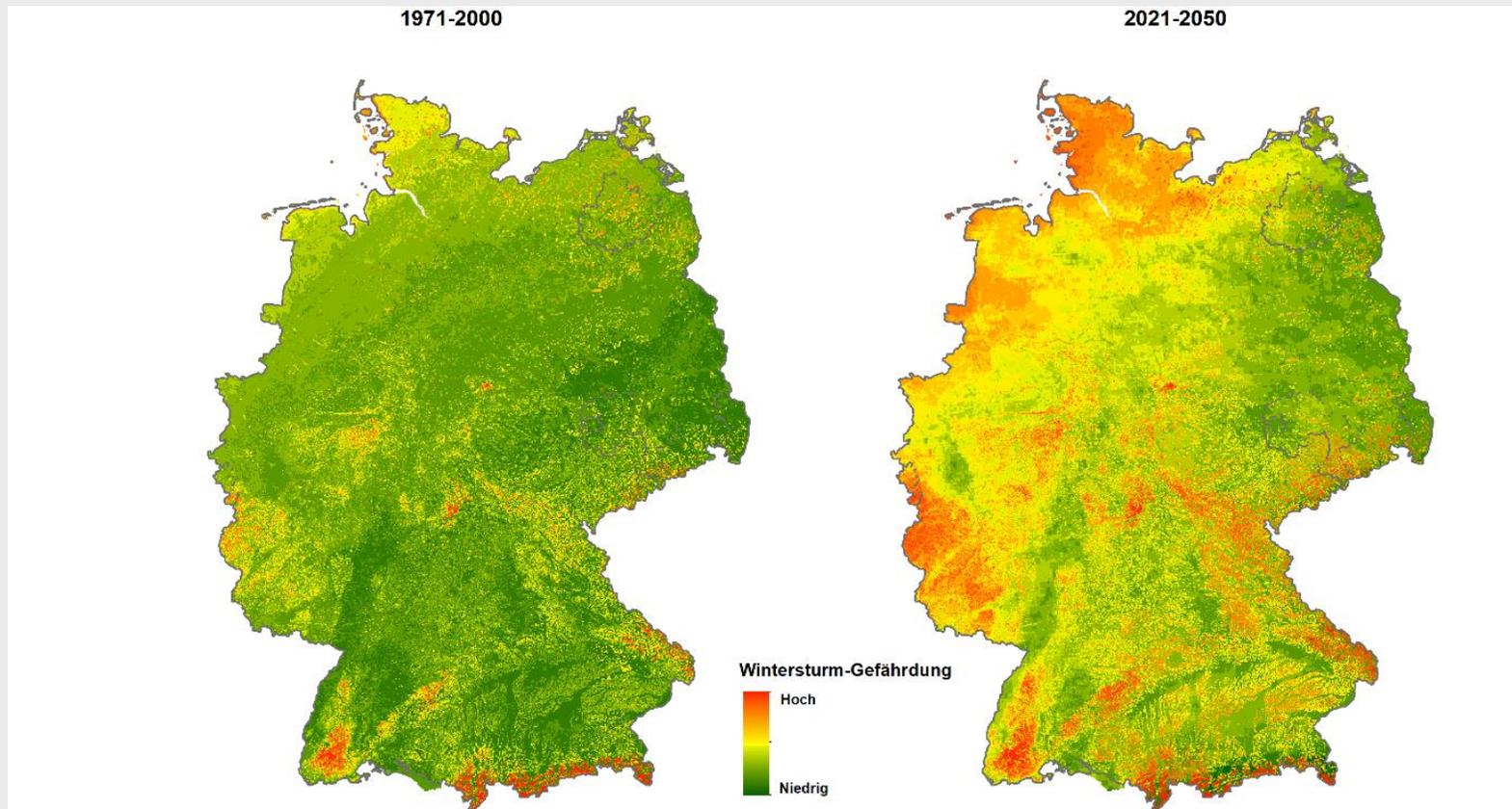
Source : Camilla Mora et al, Global Risk of deadly heat, Nature Climate Change, June 2017

Zunehmende Relevanz von Klimarisiken



- **Deutschland bisher überwiegend von (Winter-) Stürmen, Hagel- und Hochwasserereignissen betroffen.**
- **Ausblick: Alle Extremwetter nehmen in 1. Intensität, 2. Wiederkehrintervall und 3. Dauer weiter deutlich zu.**
- **Kaum relevante Naturgefahren wie Hitzetage und Waldbrände sowie Erdbeben ebenfalls mit signifikanter Zunahme in der Zukunft.**
- **Gefährdungslage regional sehr unterschiedlich, weshalb differenzierte Analyse und Reaktionsstrategien notwendig sind.**

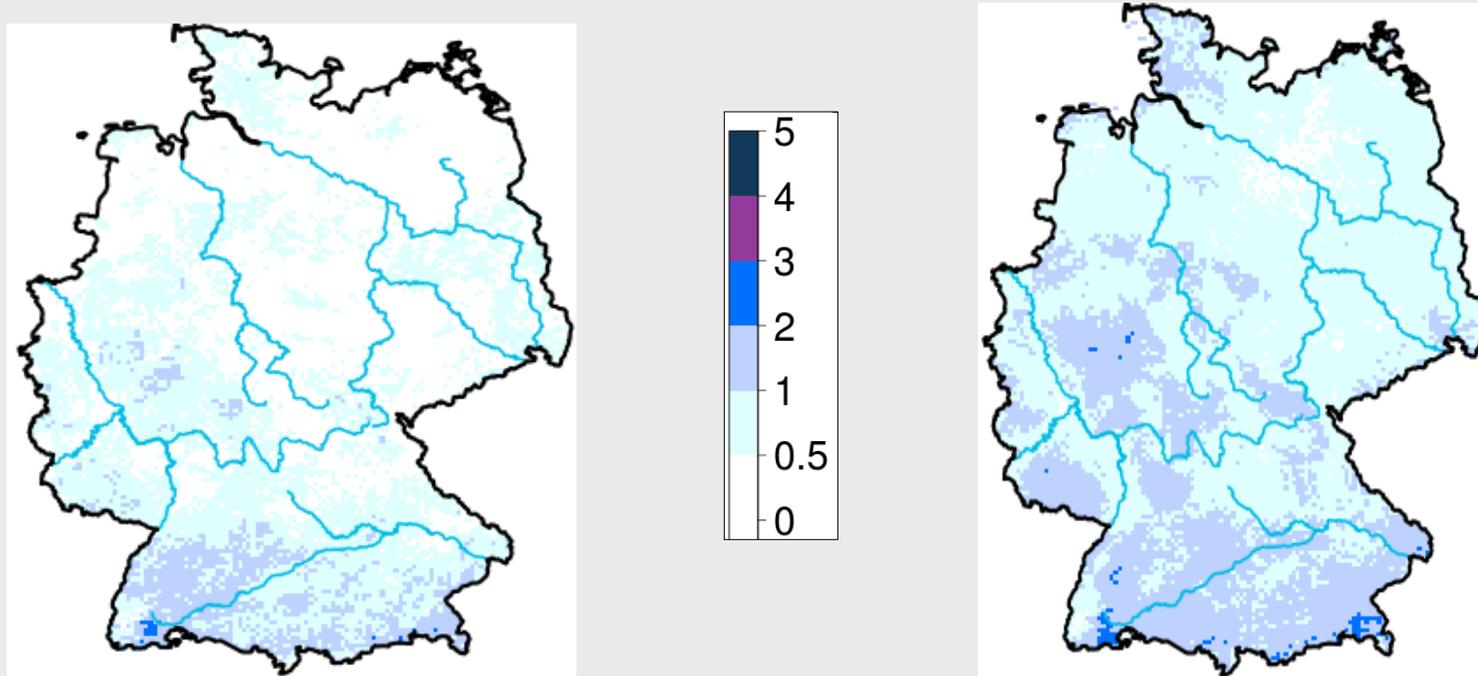
Bspw. regional differenzierte Zunahme der Gefährdung von Winterstürmen – Resilienz der Dächer erhöhen!



Quelle: Eigene Darstellung, Quantitatives Datenmaterial DWD, 2016 sowie KIT/Prof. Dr. Kunz, 2016

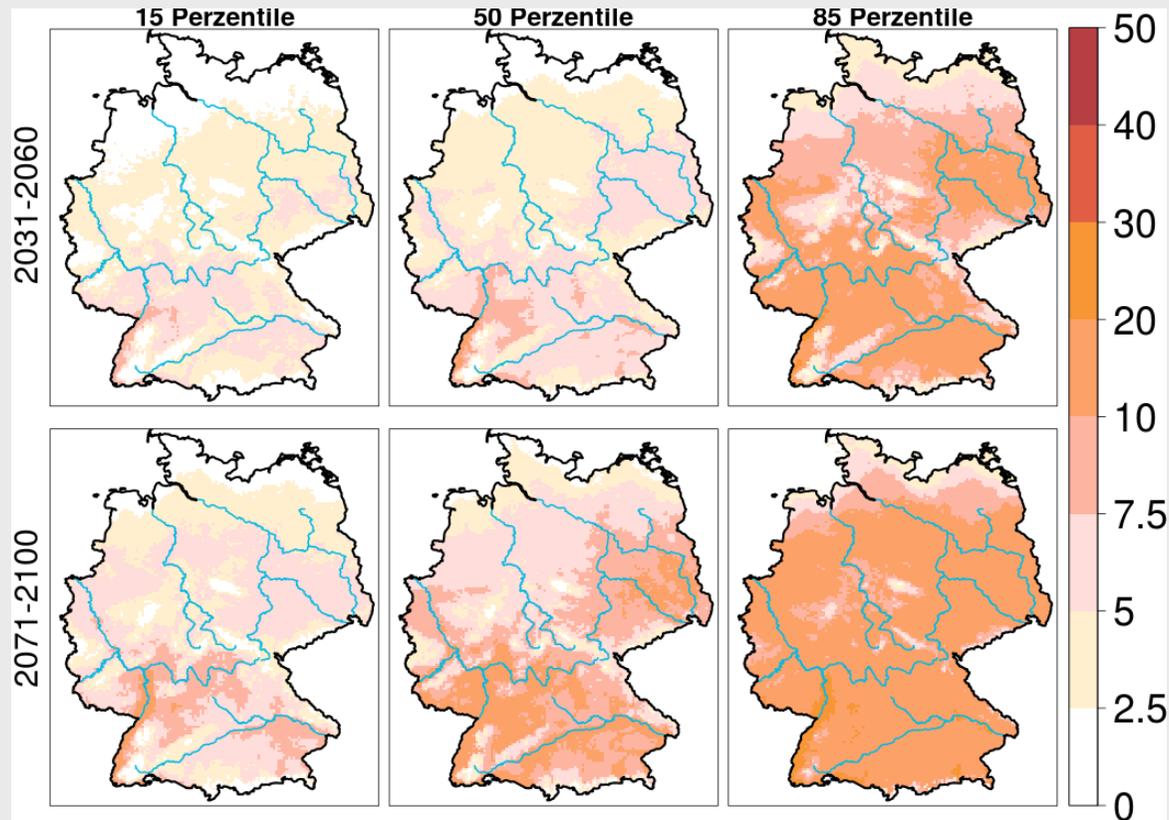
Starkregen – Künftige Dynamik klar mit Emissionsniveau verbunden

Bspw. regional differenzierte Zunahme der Gefährdung von Starkregen – Resilienz der Keller erhöhen!



Quelle: Brienen et al. (2020); DWD (2020), Bezugszeitraum: 2031-2060 (RCP 2.6-Änderungssignal – links / RCP 8.5-Änderungssignal – rechts) / 50 Perzentile / dunklere Einfärbung markiert stärkere Zunahme.

Bspw. regional differenzierte Zunahme der Anzahl heißer Tage (hier RCP 4.5) – Innenräume mehr kühlen!

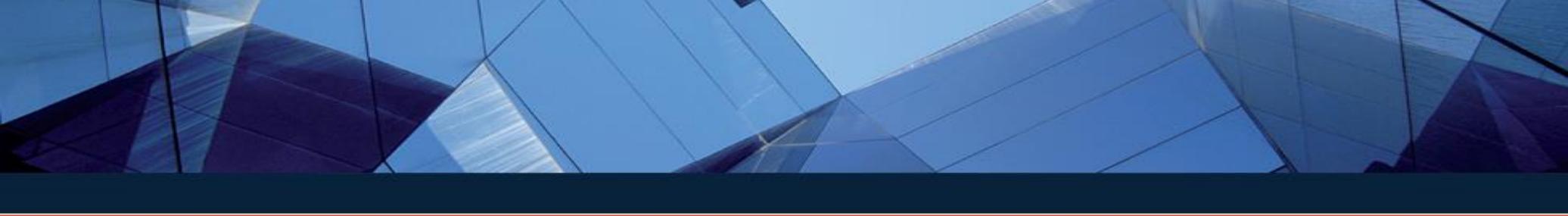


Quelle: Brien et al. (2020); DWD (2020).

Politik und international Organisationen nehmen Risikomanagement in Fokus



- Deutsche Vorgaben ausgehend von KSP 2050, BaFin usw.
- Financial Stability Board's „Task Force on Climate-related Financial Disclosures“ (TCFD) zu physischen Klimarisiken.
- Sustainable Development Goals (insbesondere das *SDG 11*) hervorgehoben und ausgeführt, dass „Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig“.
- EU Action Plan im Rahmen der DNSH Kriterien zu Taxonomie sowie Offenlegungspflichten.
- Allg. ESG Entwicklung in Bezug auf „climate change adaptation“.



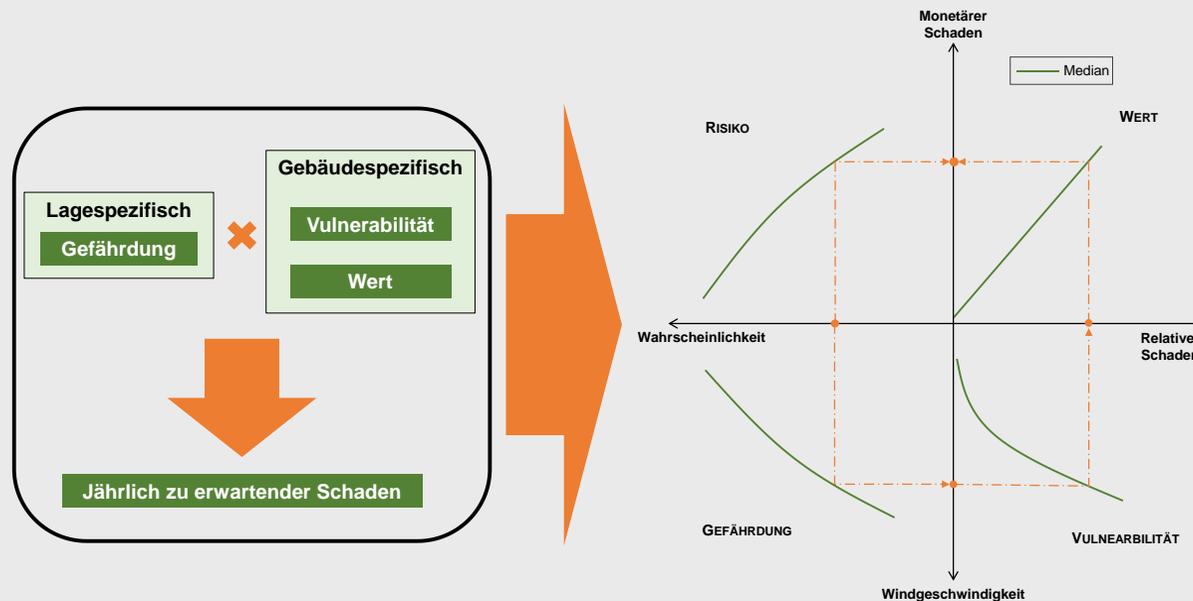
Statement # 3

„Versicherungsschutz ist relativ – und kann nur ein Teil der Reaktionsstrategie sein“

Betroffenheit der Immobilienwirtschaft – individuelles Risiko ist berechenbar

- Risiken für Immobilienwerte ergeben sich aus einem Zusammenspiel folgender Faktoren:
 - örtl. Gefährdung am Standort,
 - Vulnerabilität (Anfälligkeit) der Liegenschaft
 - Immobilienwert

→ jährlich zu erwartender Schaden eines spez. Objekts an einem Standort



Betroffenheit der Immobilienwirtschaft – indirekte und Folgeschäden kaum versicherbar

- Aber auch indirekte Schäden (wie bspw. Verluste im Zusammenhang mit Nutzungseinschränkungen oder Produktionsunterbrechungen) und Folgeschäden (wie bspw. Mietausfälle oder schnellerer Materialverschleiß) haben deutlich zugenommen. Beide letztgenannten Kategorien sind kaum oder gar nicht versicherbar.
- Deutliche Zunahme indirekter Schäden und Folgeschäden

Klimatischer Aspekt	Gewerbe- und Wohnimmobilien	Infrastrukturanlagen	Sonstige Auswirkungen auf urbane Räume
Zunehmende Extremwetterereignisse	1. Direkte Verluste (bspw. Hagelschäden an Gebäuden) 2. Indirekte Verluste (bspw. durch Produktions- und Mietausfälle nach Stürmen) 3. Folgeschäden (bspw. sinkende Tourismuszahlen in Hochwassergebieten, steigende Versicherungsprämien)	1. Direkte Verluste 2. Indirekte Verluste (Schäden an der Infrastruktur durch extreme Temperaturen/überlastete Kanalsysteme / Sturmschäden an Häfen, Flughäfen etc. / Verwundbarkeit der elektrischen Versorgungseinrichtungen gegenüber Naturkatastrophen. Unterbrechung von Kommunikationssystemen in Folge von Naturkatastrophen)	Schäden oder Zerstörung von Stätten mit kulturellem Wert und damit verbundenen Schäden in Bezug auf Tourismus und Identität. Erhöhte Bevölkerungsdichte in sicheren Regionen durch Zunahme von „Klimaflüchtlingen“. Veränderung von Lieferketten aufgrund klimatischer Veränderungen. Seuchen und andere negative Folgen für die Gesundheit in Folge von Naturkatastrophen.

Betroffenheit der Immobilienwirtschaft – Elementarschadensversicherungen, ja aber...



Elementarschadensversicherungen:

- Bieten zwar Schutz, mit steigender Gefährdung steigen aber auch die Versicherungsprämien.
 - Umlegbarkeit auf Mieter ist relativ.
 - Risiko einer einseitigen Kündigung durch Versicherungsgesellschaft.
 - 4 Grad Welt nicht mehr nach gängigen Modellen versicherbar.
- Mittelfristig steigende Kosten für Eigentümer und Nutzer
- Gebäude mit besonders hohem Risiko ggf. nicht mehr versicherbar

Betroffenheit der Immobilienwirtschaft

 **Frühes Handeln dringend empfohlen! Transformation des Immobilienbestandes ist die große Herausforderung und ein umsetzbarer Business Case ist für alle Beteiligten zu finden**

- Nutzung frei verfügbarer Informationsquellen und Softwarelösungen zur Beurteilung der durch Extremwetter ausgehenden Gefahren.
- Nicht nur Resilienz der Objekte verbessern, sondern auch Standortwahl hinterfragen...
 - Inst. Investoren: Ausschluss ganzer Regionen
 - Privat- und Kleinanleger: Besondere Berücksichtigung der Exponiertheit am Standort
- Versch. empirische Studien stellen neg. Auswirkungen von Extremwetterereignissen auch dann fest, wenn kein direkter Schaden am Objekt eingetreten ist.
- Gleichzeitig kann es im Zeitablauf zu einem „Vergessen des Marktes“ kommen.
- Fokussierte Investoren sollten sich nicht auf diese trügerische Illusion verlassen, sondern die Gefährdungslage rational und wissenschaftlich analysieren.

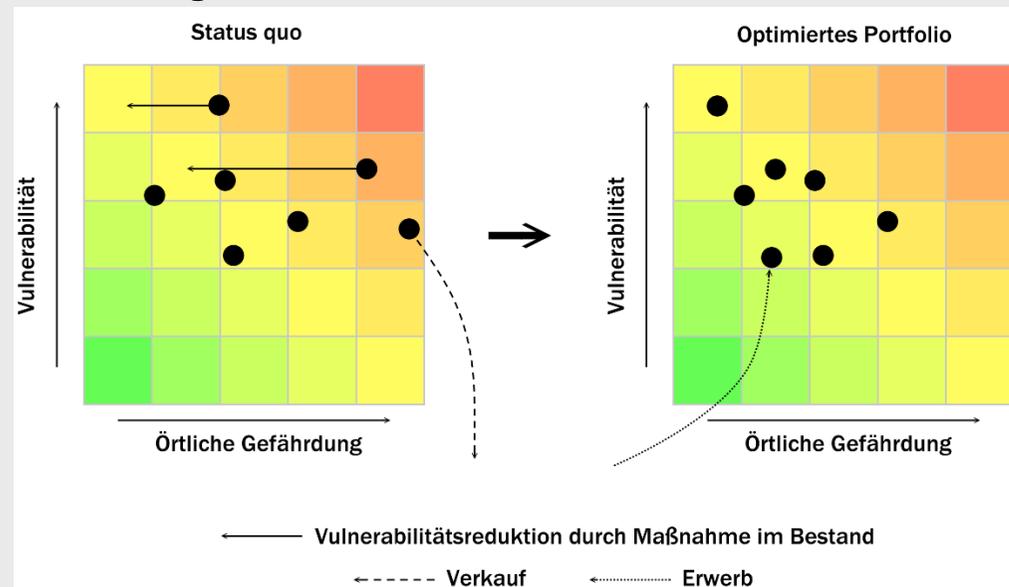
Reaktionsstrategien sowie Klimarisiken und -chancen

- In einer „+4° Welt“ ist eine traditionelle Versicherbarkeit kaum vorstellbar
- Im Falle einer Absicherung ist zusätzlicher Schutz vor steigenden Risiken durch Naturgefahren notwendig

- Pro-Aktives Handeln zur Stärkung der Resilienz von Immobilienbeständen nötig.
- Auch für Finanzdienstleister zunehmend relevant. PCAF und Co. fokussieren auf Klimarisiken und Einpreisung auf PD und LGD wird zunehmen.
- Stetige, ausführliche Abwägung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses einzelner Maßnahmen handlungsleitend.
- Neben intrinsischer Motivation (Vermeidung von Kosten und Wertverlust) auch auf regulatorische Rahmenbedingungen und allg. Marktnachfrage achten.
- Konsequente Einbeziehung von ESG Kriterien in die Entscheidungsfindung.

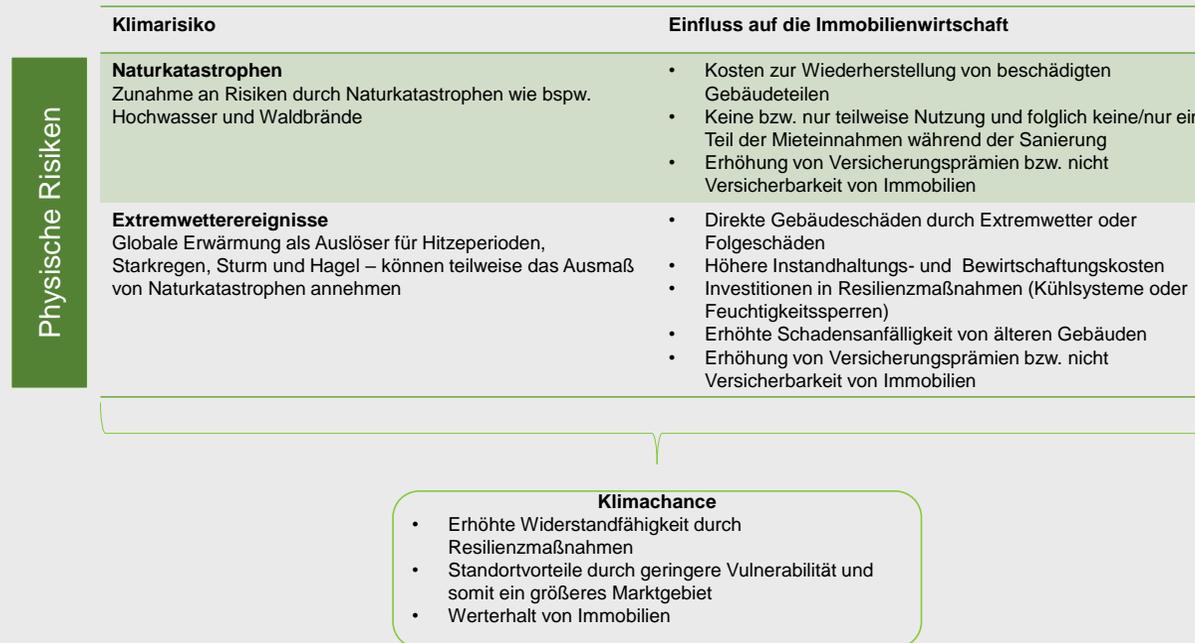
Reaktionsstrategien sowie Klimarisiken und -chancen

- Chancen für Marktteilnehmer die den Handlungsbedarf frühzeitig erkennen und in klimaresiliente Immobilien investieren:
 - „Future-proof“ Portfolio ggf. mit besserer Performance, Wettbewerbsvorteil ggü. anderen Marktteilnehmern
 - ggf. vorteilhafte Finanzierungsbedingungen



Reaktionsstrategien sowie Klimarisiken und -chancen

- **Unterschiedliche Akzentuierungen und Reaktionsstrategien für verschiedene Teilsegmente der Immobilienwirtschaft**
 - **Objektentwickler: Wahl des (Mikro-)Standortes**
 - **Portfolioanalyse: Attraktivität ganzer Regionen / Länder kritisch hinterfragen**



Contact

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Prof. Dr. Sven Bienert MRICS

IRE|BS International Real Estate
Business School

Leiter des Kompetenzzentrums für
Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Universität Regensburg

Universitätsstraße 31

D-93040 Regensburg

Tel.: +49 (0)941 943-6011

Mail: sven.bienert@irebs.de



International Real Estate Business School
Universität Regensburg



Auswirkungen des Klimawandels auf die Immobilienfinanzierung

Prof. Dr. Steffen Sebastian

Pressekonferenz zur Studie „Naturgefahren und Immobilienwerte in Deutschland“

2. Dezember 2020

- Klima- und Umweltrisiken sind wesentliche Risikofaktoren.
- Risikomanagement bei Kreditvergabe berücksichtigen.
- **Defizite der Praxis**

Resilienz gegenüber Klimafolgen

- Werthaltigkeit und Stabilität
- Beleihungswert !
- Finanzierungskonditionen

BF.direkt AG

Francesco Fedele, CEO

Mittwoch, den 2. Dezember 2020

Dienstleistungen

BF direkt
Real Estate Finance

Kreditvermittlung

„One Stop“-Finanzierer ohne eigenes Kreditbuch

Regionale Vernetzung mit örtlichen Banken und Sparkassen bundesweit

Kontakt zu überregionalen Immobilien- und Hypothekenbanken

Eigene (Vor) Prüfungs- und Strukturierungskompetenz, kein „typischer“ Vermittler



BF capital
Real Estate Debt

Alternative Finanzierungen

Finanzierungslösungen außerhalb des Banksektors

Strukturierung und Platzierung von institutionellen Debt Produkten (SSD, Anleihen)

Fund Advisory für Immobilienkreditfonds



BF services
Ein Unternehmen der BF.direkt AG

Bürgschaft und Versicherungen

Club Deals für (semi-) professionelle Investoren in Form von Nachrangdarlehen aufgrund 34f-Lizenz

Strukturierung von Versicherungs- und Bürgschaftslösungen im Rahmen von Immobilienfinanzierungen
Vorsorge und Investments für Privatkunden

CoRE solutions
Corporate Real Estate

Immobilien Leasing

BaFin-regulierte Leasinggesellschaft

Sale-and-Lease-Back
Build-and-Lease

Spezialist für Aufsatz, Konzeption und Verwaltung von Objektgesellschaften (SPVs)



Der Risikofaktor Klima wird zu wenig berücksichtigt

- Obwohl die Folgen der globalen Erwärmung auch in Deutschland immer sichtbarer werden, wird bei vielen Immobilieninvestitionen der Risikofaktor Klimaveränderung nicht berücksichtigt

→ großer Fehler!

Warum eine Studie über den Klimawandel und Immobilien?

- Wir sind überzeugt, dass der Klimawandel den Immobilienstandort Deutschland auf lange Sicht stark verändern wird. (Hitzesommer, Starkregen, Hagel, Hochwasser, Dürre...)
- Wir sind der Meinung, dass es nicht ausreicht, immer nur bis zum nächsten Schritt zu blicken (nächsten EnEV, nächsten Regulierung).
- Uns war es wichtig, weiter in die Zukunft zu schauen, ein „Big Picture“ zu gewinnen. Wir wollten wissen, was in 20, 30 und 40 Jahren auf uns zukommt.

Fünf Thesen zu Klimawandel und Immobilien

- Folgen des Klimawandels und ESG sind nicht das gleiche: ESG ist eine Regulierung aus Brüssel / Berlin, der Klimawandel ist ein reales Phänomen
- Die Risiken für Immobilien, die aus dem Klimawandel resultieren, steigen kontinuierlich
→ In der Praxis der Immobilienfinanzierung können diese Risiken nicht eingepreist werden
- Viele Objekte werden nur noch mit Abschlägen handelbar sein
 - Unsanierte Objekte aus den 1960er, 1970er und 1980er Jahren
 - Büroimmobilien ohne Kühltechnik (Hitzesommer 2018)
- Versicherbarkeit von Risiken kommt an ihre Grenzen (Beispiel: Versicherung gegen Waldbrand in Kalifornien)

BF  **direkt**
Real Estate Finance

One Stop Real Estate Finance

03

DISKUSSIONSRUNDE / FRAGERUNDE

DISKUSSIONSRUNDE / FRAGERUNDE



Prof. Dr. Sven Bienert

Leitung Kompetenzzentrum für
Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft
IRE|BS



Prof. Dr. Steffen Sebastian

Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung
(Real Estate Finance)
IRE|BS



Francesco Fedele

CEO
BF.direkt AG

KONTAKT



RUECKERCONSULT GMBH
Wallstraße 16



post@rueckerconsult.de



T +49 (0)30 28 44 987 3
F +49 (0)30 28 44 987 99



www.rueckerconsult.de