

Pressemitteilung

Druck zur Dekarbonisierung von Büroimmobilien steigt

- Hohe Korrelation zwischen Wertentwicklung einer Büroimmobilie und ESG-Konformität
- Kostengünstig umsetzbare Möglichkeiten zur CO₂-Einsparung nutzen
- Bestandsmieter selten bereit, Mehrkosten für Klimaschutzmaßnahmen zu tragen, aber Neuvermietung von ESG-konformen Flächen erfolgt zu höheren Preisen

Berlin, 28. November 2023 – An der Dekarbonisierung des Büroimmobilienbestands führt kaum ein Weg vorbei. Allerdings haben sich die Rahmenbedingungen für entsprechende Investitionen verschlechtert: Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sind wesentlich teurer geworden, ebenso die Zinsen für entsprechende Finanzierungen. Gleichzeitig ist die Flächennachfrage nach Büros ebenso rückläufig wie das Kaufinteresse von Investoren. Welche Handlungsoptionen es dennoch gibt, diskutierten auf einem von RUECKERCONSULT organisierten Online-Panel fünf Expertinnen und Experten: **Andreas Brockhaus**, geschäftsführender Gesellschafter der LIST Bau Holding, **Christopher Jäger**, Abteilungsleiter Asset Management Services bei der HIH Real Estate, **Thomas Junkersfeld**, Geschäftsführer von B&L Property Management, **Manuel Köppel**, Geschäftsführer bei BF.capital, und **Hanna Ritter**, Senior Director ESG bei REICON Consulting.

ESG-konforme Objekte wertstabil, Verluste bei „braunen“ Immobilien

Alle Teilnehmer waren sich einig, dass es eine starke Korrelation zwischen Wertentwicklung einer Büroimmobilie und ihrer ESG-Konformität, insbesondere Energieeffizienz, gibt. Effiziente Objekte behalten unter sonst gleichen Umständen ihren Wert bei, während nicht ESG-konforme an Wert verlieren. Jäger: „Am deutlichsten zeigt sich der Effekt in der Höhe der erzielbaren Miete. Denn Nutzer haben hohes Interesse an ESG-konformen Flächen und sind bereit, im Vergleich zu anderen mehr dafür zu zahlen.“ Aus der Sicht des Finanzierers ergänzt Köppel: „Der Wertverfall nicht energieeffizienter Immobilien ist eine Seite. Die andere ist, dass sie kaum noch finanzierungsfähig sind. Kredite werden mittlerweile bevorzugt für ‚grüne‘ Immobilien gewährt oder solche mit klarem Fahrplan dorthin.“ Die BF.capital spezialisiert sich mit ihren Kreditfonds auf die Finanzierung solcher ESG-bezogenen Wertschöpfungssituationen.

Günstige Möglichkeiten zur CO₂-Einsparung bietet Gebäudetechnik

Ob es sich rechnet, eine Büroimmobilie umfassend energetisch zu sanieren, hänge von vielen Faktoren ab, vor allem dem Zustand des Gebäudes, der Architektur und dem Alter, so das Panel. Brockhaus wies auf „Kippunkte“ hin: „Anfang der 2000er Jahre griff die erste Energieeinsparverordnung. Ein Bestand ab dieser Zeit ist leichter auf ein gutes Niveau zu bekommen als ein Gebäude aus den Sechzigerjahren.“ LIST Bau habe einen eigenen Geschäftsbereich für Bauen im Bestand, der eine enorm hohe Nachfrage erfahre. Jäger weist darauf hin, dass sich die Wirtschaftlichkeit einer Revitalisierung für Immobilieninvestoren aus zwei Komponenten speise: Cashflow in Form von Mieten und Exit-Preis. „Änderungen an der Gebäudehülle sind oft komplex und teuer. Aber es gibt auch Maßnahmen, die CO₂-Bilanz eines Bürogebäudes zu verbessern, die wesentlich kostengünstiger zu erreichen sind, etwa der Umstieg auf LED-Beleuchtung“, so Jäger weiter. Junkersfeld pflichtet ihm bei und verweist auf das hohe Potenzial der Haustechnik, besonders der Gebäudeleit- sowie Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik. Diese müsste dringend an das Nutzerverhalten gekoppelt sein. „Bei B&L wird im Moment eine KI-gestützte Software von Aedifion für ein Bestandsobjekt in Hamburg getestet, die das Nutzerverhalten misst, um Strom und Wärme nach Auslastungsgrad der Immobilie zu steuern“, erzählt der Property-Manager.

Um die Wirtschaftlichkeit einer Revitalisierung adäquat abzubilden, empfiehlt Brockhaus, ein Gebäude über seine gesamte Nutzungsdauer nicht nur über den CRREM-Pfad zu analysieren, sondern auch die „graue Energie“ einzubeziehen. „Wenn man berücksichtigt, wie viel CO₂ schon im Bestandsgebäude gebunden ist, sieht die Bilanz der Revitalisierung viel besser aus als die eines Neubaus. Entsprechende Analysen und Konzepte bietet die LIST Eco inklusive einer Wirtschaftlichkeitsberechnung an“, sagt der Geschäftsführer der LIST Bau Holding.

Erhebliche Mietsteigerung nur bei Neuvermietung erzielbar

Skeptisch war die Diskussionsrunde, was eine angemessene Aufteilung der Kosten der Klimaschutzmaßnahmen zwischen Büromietern und Immobilieneigentümern anbelangt. Junkersfeld: „Unserer Erfahrung nach ist der Mieter normalerweise nicht bereit, eine höhere Grundmiete zu entrichten. Aber er partizipiert an den Einsparungen bei den Betriebskosten, die wir erzielen können.“ Ritter ergänzt: „Wir müssen unterscheiden zwischen E, S und G. Die Maßnahmen aus dem sozialen Bereich erhöhen die Nutzungsqualität des Gebäudes, was sich gegebenenfalls auf die Mieter besser umlegen lässt.“ Köppel sagt: „Es gibt vor allem einen Unterschied, was Vermietungen nach Energie-Optimierungen im laufenden Betrieb einerseits und Neuvermietungen nach einer umfassenden Revitalisierung andererseits angeht. Ziel

solcher größerer Investitionen ist es gerade, die Flächen zu einer höheren Miete neu an den Markt zu bringen.“

Verbrauchsdaten sind der Schlüssel

Ausführlich ging das Panel auf die zentrale Rolle von Verbrauchsdaten ein, die unerlässlich sind, um den Ist-Zustand zu analysieren, Investitionen zu planen und deren Erfolg zu messen. Mit Verweis auf Datenschutz sind aber längst nicht alle Mieter bereit, ihre Verbrauchsdaten offenzulegen. Ritter: „Diese Daten können aber auch simuliert werden, was zum Beispiel bei der Erstellung des Energiebedarfsausweises vorgenommen wird. Für viele Maßnahmen gibt es in dieser Hinsicht keine Ausreden mehr.“ Jäger schränkt ein: „Durch Benchmarking-Methoden wird aber die Wirksamkeit von Maßnahmen nicht adäquat abgebildet, die wenig Investitionen erfordern, wie das Einregeln der Gebäudeleittechnik einer Immobilie. Daher brauchen wir die konkreten Verbräuche, auch um Maßnahmen skalierbar zu machen.“ Junkersfeld ist optimistisch: „Das Messen wird in nächster Zeit sukzessive durch Künstliche Intelligenz ergänzt.“

Das Online-Panel unter der Leitfrage „Wie wird die Büroimmobilie klimaneutral?“ bildete den Auftakt zu der **Veranstaltungsreihe „Asset- und Property-Management konkret“**. Weitere Folgen sind im Abstand von sechs bis acht Wochen geplant. Die Einladung und Anmeldung erfolgt über den Mailverteiler von „The Property Post“, Registrierung unter www.the-property-post.de/newsletter-anmeldung.

Hinweis Bildrechte:

Die Nutzung der übersandten Fotos ist im Rahmen der Berichterstattung über die beteiligten Unternehmen gestattet. Bitte geben Sie folgende Quellen an: LIST Gruppe (Andreas Brockhaus), HIH Real Estate (Christopher Jäger), B&L Property Management (Thomas Junkersfeld), BF.capital (Manuel Köppel), REICON (Hanna Ritter). Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Pressekontakt

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Dr. Kathrin Dräger

Tel.: +49 761 42 99 14 07

Mail: draeger@rueckerconsult.de

Über LIST Bau

Gemeinsam Großes schaffen – mit dieser Einstellung bündelt die LIST Bau Holding als zentrale Ansprechpartnerin alle Bauleistungen der Generalunternehmen der LIST Gruppe. Ein Schwerpunkt liegt auf der Planung und Realisierung von Logistikimmobilien. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Kooperation mit der Schwestergesellschaft LIST Eco, die als technischer Nachhaltigkeitsberater ganzheitliche Nachhaltigkeitskonzepte für EU-Taxonomie-konforme Immobilien und zukunftsfähige Quartiere entwickelt. Ebenfalls gehören alle gängigen Zertifizierungen zum dem Leistungsportfolio der LIST Eco. Die unterschiedlichen Baugesellschaften bieten darüber hinaus verschiedenste Produktlösungen: ob Büro- oder Verwaltungsgebäude, Produktionsstandorte, Fachmarktzentren oder Einzelhandelsimmobilien, Hotels, Wohnheime oder gemischt genutzte Gewerbeimmobilien – wir bauen für unsere Auftraggeber schlüsselfertig. Und das sowohl im Neubau als auch im Bestand – und selbstverständlich auch auf Brownfields. Zur LIST Gruppe gehören Unternehmen in Nordhorn, Oldenburg, Bielefeld, Leipzig, Essen, Düsseldorf, Hamburg, Köln, Hünstetten, Bietigheim-Bissingen und München. Die Gruppe erwirtschaftet derzeit mit über 600 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen eine Betriebsleistung von über 450 Mio. Euro.

www.list-gruppe.de

Über die HIH Real Estate

Die HIH-Gruppe ist der führende Anbieter von ganzheitlichem Immobilien-Investmentmanagement in Deutschland. Unsere Leistungspalette deckt den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab und reicht von der Projektentwicklung über die Strukturierung von Immobilieninvestments bis zum Asset und Property Management. Wir überzeugen durch maßgeschneiderte Investmentlösungen und eine effiziente Fondsadministration. Unsere Kunden profitieren von dem umfangreichen Leistungsangebot der einzelnen Unternehmen, den kurzen Entscheidungswegen und der engen Zusammenarbeit innerhalb der HIH-Gruppe. Mit rund 67,8 Mrd. Euro betreutem Immobilienvermögen und 847 Mitarbeitenden an neun Standorten finden, entwickeln und steuern wir Gewerbeimmobilien europaweit.

www.hih.de

Über B&L Property Management

Die B&L Property Management ist Teil der inhabergeführten B&L Gruppe aus Hamburg und einer der führenden Qualitätsanbieter für gewerbliches Property Management in Deutschland. Die rund 58 Mitarbeiter engagieren sich für ihre betreuten Immobilien in den

Segmenten Büro, Hotel und Shopping Center und leisten einen entscheidenden Beitrag zur Wertsteigerung und Renditeoptimierung. Die B&L Property Management hat 2022 erneut den ersten Platz im Kompetenz-Ranking des Property Managements Reports von Bell Management Consultants erhalten. Das Unternehmen betreut bundesweit insgesamt rund eine Milliarde Quadratmeter Mietfläche für 75 Objekte mit einem Portfoliowert von rund 7,1 Milliarden Euro und ist an den Standorten Hamburg, Esslingen bei Stuttgart, Frankfurt und München präsent.

www.bl-gruppe.de

Über BF.capital

Die BF.capital GmbH ist ein Investmentmanager für institutionelle Investoren. Über individuelle Fondslösungen bieten wir diesen Zugang zur Assetklasse Private Debt. Durch qualifizierte Prozesse bezüglich Deal-Sourcing, Strukturierung und Bestandsbetreuung sorgt die BF.capital für ein attraktives Rendite-/Risikoprofil auf Portfolioebene. Die BF.capital hat als Tochtergesellschaft der BF.direkt AG ihre Wurzeln im Bereich Real Estate Debt (Direct Lending). Die derzeitigen Fonds der BF.capital in diesem Bereich investieren in Whole Loan- und Mezzanine-Darlehen, die überwiegend zur Begleitung von Wertschöpfungsphasen an der Immobilie eingesetzt werden. Der Regionale Schwerpunkt liegt hierbei auf den deutschen A-Standorten. Seit Oktober 2023 betreut die BF.capital zudem die Private Debt Anlagen ihres strategischen Mitgesellschafters W&W Asset Management und hat hierbei ihre Tätigkeit innerhalb der Asset Klasse Private Debt auf die Bereiche Corporate Debt und Infrastructure Debt ausgeweitet. In diesen Bereichen ist BF.capital zuständig für die Managerselektion und plant Fund-of-Fund-Strukturen.

www.bf-capital.de

Über REICON

Die REICON Consulting GmbH ist ein inhabergeführtes und in Berlin ansässiges Beratungs- und Service-Unternehmen mit dem Schwerpunkt auf Immobilien- und Versicherungsmanagement. Das Leistungsspektrum erstreckt sich dabei auf projekt-, objekt- und portfoliobezogene Beratungsleistungen. 2017 gegründet, kann man bereits einen breiten Kundenstamm vorweisen: Allianz, Activum, BNP Paribas, Deka Investmentfonds, Deutsche Bahn, BEOS und viele andere konnten bereits vom Erfahrungsschatz der REICON Consulting GmbH profitieren.

www.reiconsulting.de