

# TRENDS UND ANALYSEN

von Lars Frensch

## PROPTechs

### Mehr Nachhaltigkeit für das Bestandsportfolio

*Mehrere Faktoren befeuern den Megatrend Nachhaltigkeit bei Neubauten. Ein Bestandsportfolio dagegen nachhaltig zu modernisieren ist kostenintensiv und aufwendig. Proptechs wollen das ändern.*

- Anlagenerneuerungen können Nachhaltigkeit beim Bestand deutlich verbessern
- Auch kleinere Maßnahmen bergen merkliche Einsparpotenziale
- Wichtig ist, dass Investor und Nutzer zusammenarbeiten

Kaum ein großes Immobilienprojekt kommt mittlerweile ohne eine Nachhaltigkeitszertifizierung wie LEED, DGNB oder BREEAM aus, die Bau und Betrieb des Gebäudes beispielsweise niedrige CO<sub>2</sub>-Emissionen attestieren wollen. **Das verbessert nicht nur das Image der Projektbeteiligten, sondern erhöht auch den Wiederverkaufswert des Objekts. Zudem verschärfen Verordnungen des Gesetzgebers den Druck hin zu mehr Nachhaltigkeit – wie beispielsweise Abgaben bei einem hohen CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Doch energetische Sanierungen von Bestandsimmobilien, wie beispielsweise neue Dämmungen oder Fenster, sind mit Aufwand und hohen Kosten verbunden.**

**Wollen Investoren ihre Rendite stabil halten oder einen hohen Verkaufswert erzielen, kommen sie um Modernisierungen zugunsten von Nachhaltigkeit jedoch nicht herum. Dass sie ihre Portfolios überdenken müssen, ist ein Vorteil für Proptechs, die ihren Fokus auf Betriebseffizienz und Nachhaltigkeit legen.** Unternehmen wie Westbridge Advisory, Eneo oder Argentus werden von Investoren beauftragt, ganze Quartiere oder Portfolios auf Betriebskosten oder Nachhaltigkeit zu überprüfen und zu optimieren.

**Simon Szpyrka, Mitgründer und -geschäftsführer von Argentus, erklärt im Gespräch mit Handelsblatt Inside Real Estate: „Man muss sich trotz der Energieausweise auf dem Markt selbst mit den Verbrauchsdaten einer Immobilie auseinandersetzen: Energieversorgungsdaten, Wasserversorgung, Müllentsorgung.“** Daten, die im Idealfall digital in einem standardisierten Datenraum vorliegen, andernfalls mühsam ordnerweise digitalisiert werden müssten.

Mit diesen Daten erstellen die Anbieter sogenannte Datenreihen, die beispielsweise den Energieverbrauch an einem bestimmten Datum aus der Vergangenheit anzeigen können. **„Wenn man viele Datenreihen hintereinanderstellt, lassen sich Tendenzen ableiten. Hat sich zum Beispiel nichts an der Mietauslastung und den Witterungsverhältnissen verändert, aber der Verbrauch geht hoch, stimmt also was an der Anlage nicht.“** Um solche Werte langfristig kontrollieren zu können, würden fortlaufende Analysen benötigt.

In einer Art Onlineportal können Investoren die Daten kontrollieren und Rückschlüsse auf ihr Portfolio ziehen: Ergibt sich beispielsweise bei einer Immobilie ein CO<sub>2</sub>-Emissionsrisiko, besteht die Gefahr, dass sie langfristig neben den Best-in-Class-Immobilien nicht gut performen wird. **„Wenn ich eine Immobilie mit tollen Mieteinkünften habe, heißt das nicht, dass das in Zukunft auch noch so ist“,** sagt Szpyrka. **„Diese Objekte erfordern in den kommenden Jahren hohe Investitionen – ansonsten drohen deutliche Rendite-Abschwächungen beispielsweise durch CO<sub>2</sub>-Abgaben.“**

Immobilien, die nur durch komplexe und hochpreisige Umbaumaßnahmen zukunftssicher seien, nennt Szpyrka „stranded assets“, wörtlich: gestrandete Anlagen. Er empfiehlt zunächst, kleinere Ansätze zu prüfen, wie die Umstellung von alten Leuchtmitteln auf energiesparende und langlebige LEDs, die, wie er sagt, bis zu 80 Prozent Einsparungspotenzial bieten.

**„Alleine bei der Umstellung auf Ökostrom oder Ökogas sind bilanzielle CO<sub>2</sub>-Einsparungen bis zu 50 Prozent möglich.“**

**Auch die Gebäudetechnik neu einzustellen – wie zum Beispiel die Abstimmung der Messfühler für Kühlung und Heizbedarf aufeinander – helfe bereits: „Es gibt Studien am Markt, die besagen, es könnte im deutschen Immobilienmarkt eine sofortige Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um zehn Prozent geben, ohne Geld zu investieren, indem die vorhandene Anlagentechnik richtig geführt wird.“** Auch die Mieter müssten – im Gegensatz zu früheren Zeiten – mehr einbezogen werden und ihre Flächen effizienter betreiben, da die Menge elektronischer Geräte deutlich angezogen habe.

Sinnvoll sei ebenso die Anlagenerneuerung, da so knappe 30 Prozent des Energieverbrauchs und somit der CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart werden könnten. „Da kommt man aber nicht mehr um Contracting drumherum, wenn man ein großes Wohnimmobilienportfolio hat.“ **Trotzdem ist er auch kritisch eingestellt gegenüber Contracting. Gerade Anfang der 2000er-Jahre hätten übereifrige Verkäufer überdimensionierte Anlagen an Kunden veräußert, die sich nicht ausreichend mit dem Prinzip der Wärmelieferung ausgekannt hätten.**

**Zudem warnt Szpyrka davor, Zahlen uninterpretiert zu vergleichen: „Wenn ich sage, ich habe 300 Kilowattstunden Stromverbrauch pro Quadratmeter, muss das nicht unbedingt schlecht sein – aber auch nicht gut. Das ist von vielen Faktoren wie alleine schon der Assetklasse abhängig.“**

Bei Büroimmobilien würden sich einzelne Marktteilnehmer die Nachhaltigkeitsberichte ihrer Wettbewerber anschauen: „Wenn Kunde X sagt, ich habe einen Verbrauch von 280 Kilowattstunden und der Konkurrent sagt, er hat 260 Kilowattstunden, dann macht der erst mal eine Pressemeldung, auch wenn man nicht weiß, ob das gut ist. Immerhin zeigt dies, welchen Stellenwert Nachhaltigkeit mittlerweile hat.“

Den Stellenwert spürt Szpyrka auch am eigenen Unternehmen: Die Nachfrage steige seit fünf Jahren jedes Jahr zweistellig, trotz Corona habe man das stärkste Jahr der Firmengeschichte. **„Jeder setzt sich mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinander und dafür benötigt die Immobilienwirtschaft Dienstleister und Fachpersonal und das ist in der Branche schwierig zu bekommen.“**