

Folglich bedarf es smarter Lösungen, die es ermöglichen, Immobilien innerhalb des Pariser 1,5-Grad-Zieles zu managen. Was eine Fokussierung auf das eigentliche Ziel erfordert: Dekarbonisierung. Bei dieser Herangehensweise steht der Energieverbrauch der jeweiligen Immobilie im Mittelpunkt und weniger der Energiebedarf. Die Umsetzung konzentriert sich dabei auf solche Maßnahmen, die eine besonders hohe Kosteneffizienz in Bezug auf die erzielbaren CO₂-Einsparungen bieten.

Smarte Lösungen erforderlich

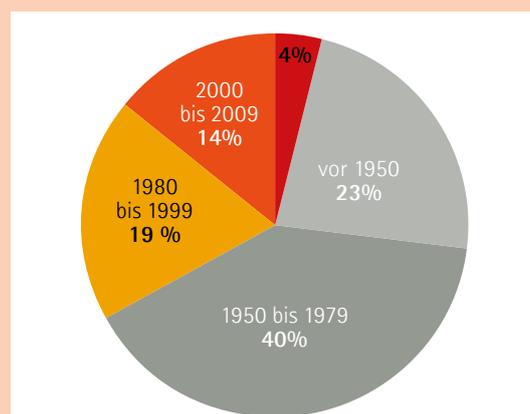
Das Dekarbonisierungs-Toolkit in Abbildung 2 zeigt eine Auswahl an Maßnahmen, die hierfür infrage kommen. Startpunkt sollte immer das Nutzerverhalten und die Erhebung des Status quo sein. Gepaart mit

an ein Fernwärmenetz zu prüfen. Die kommunalen Wärmeplanungen werden Aufschluss zur künftigen Verfügbarkeit von Fernwärme bieten. Nach Abschluss der Implementierung dürften die CO₂-Emissionen lediglich aus Strombedarf beziehungsweise Primärenergiebedarf für Fernwärme stammen. Gemäß den Planungen der Bundesregierung wird dieser Bedarf ab spätestens 2045 klimaneutral gedeckt.

Entscheidend für den Erfolg eines solchen Ansatzes ist die individuelle Betrachtung der Immobilie. Und das bereits in einer sehr frühen Phase, also vor Beginn der eigentlichen Due Diligence mit einem Carbon-Check. Nur so lassen sich Business-Pläne aufstellen, die erforderliche und realisierbare Dekarbonisierungsmaßnahmen sinnvoll abbilden. Um hierbei den Renditeanforderungen institutioneller Investoren und

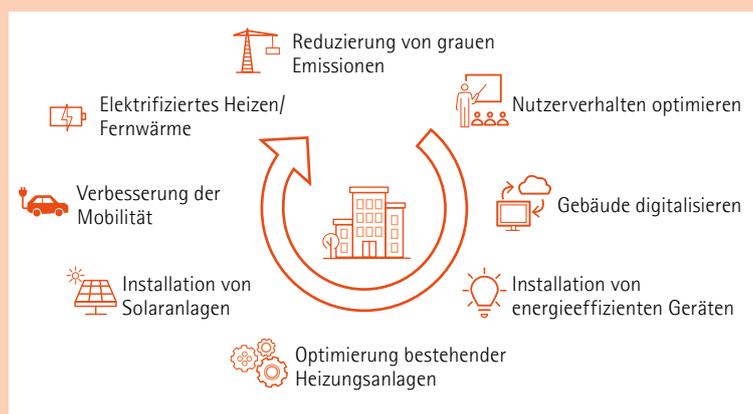
Dabei wirken gebäudebezogener Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß gleich doppelt auf den Wert: Zum einen durch direkte Abgaben (CO₂-Steuer) für (zu hohe) Emissionen, die vom Mieter oder Eigentümer zu tragen sind. Zum anderen durch Einsparungen bei Energiekosten für energieeffiziente Gebäude, die die Akzeptanz einer höheren Kaltmiete verbessern dürften – was die Ertragsseite für den Eigentümer wiederum positiv beeinflusst. Nutzer werden daher in ihrer Anmietentscheidung neben üblichen Auswahlkriterien wie Lage und Flächenqualität auch den CO₂-Fußabdruck eines Gebäudes berücksichtigen. Viele Unternehmen werden daher nur noch Flächen anmieten, die im Einklang mit gewissen Nachhaltigkeitsvorgaben stehen. Was bedeutet: Der CO₂-Ausstoß wird künftig eine zentrale Rolle in der Wertermittlung von Immobilien spielen.

Abbildung 1: Baualtersklassen Bürogebäude



Quelle: dataNWG

Abbildung 2: Dekarbonisierung-Toolkit



Quelle: Primonial REIM (2023), eigene Darstellung

smarter Gebäudetechnik und Transparenz bezüglich der Verbrauchsdaten lassen sich so zügig CO₂-Einsparungen erzielen. Durch den Austausch von elektrischen Verbrauchern wie Leuchtmitteln lässt sich der Energieverbrauch weiter senken. Die Optimierung der bestehenden Heizungsanlage – inklusive gesetzlicher Vorgaben wie dem hydraulischen Abgleich – liefert weitere Ergebnisse.

Sofern die individuellen baulichen Gegebenheiten es zulassen, ist die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen ein zusätzlicher Weg, die CO₂-Emissionen der Stromenergie zu reduzieren. Der gewonnene grüne Strom lässt sich sowohl für E-Mobilität als auch als Mieterstrom nutzen. Ein Austausch der Heizungsanlage stellt im Maßnahmenspektrum den signifikantesten Kostenblock dar. Die Elektrifizierung der Wärmeversorgung ist zugleich der effektivste Schritt bei der Dekarbonisierung. Alternativ ist ein Anschluss

gleichzeitig den ökonomischen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, ist sowohl Kompetenz im Underwriting als auch im operativen Asset Management unabdingbar. Darüber hinaus sind die richtigen Partner für Planung, Einbau und Inbetriebnahme für eine optimale Umsetzung nötig.

Bewertungsrelevante Faktoren

Dass die oben aufgeführten Maßnahmen in aller Regel auch während laufender Mietverträge umgesetzt werden können, ist dabei der Mietrendite zuträglich. Inwieweit die ESG-Modernisierungen auch bewertungsrelevant sind und demzufolge auch eine Wertsteigerung mit sich bringen, hat sich noch nicht eindeutig gezeigt. Obwohl Erfahrungswerte hierzu fehlen, darf man mindestens von Wertabschlägen für Immobilien ausgehen, die sich nicht auf dem Zielpfad des Pariser Klimaabkommens befinden.

Zur Erreichung der Pariser Klimaziele im Gebäudesektor wird die Zeit knapp. Schnelle und ökonomisch nachvollziehbare Wege, um den Gebäudebestand unterhalb des 1,5-Grad-Pfades zu managen, werden entscheidend sein. Aus Sicht der Mieter wird die Attraktivität von Flächen nicht mehr nur von Standort und Ausstattung abhängen. Anmietungen werden auch unter dem Gesichtspunkt der gebäudespezifischen CO₂-Emissionen erfolgen. Damit wird sich diese Kennziffer unmittelbar auf den Wert einer Immobilie auswirken.

Auf der Fremdkapitalseite ist – auch der aktuellen Marktlage geschuldet – erst teilweise die Bereitschaft entstanden, sich nicht nur an Kriterien wie der EU-Taxonomie zu orientieren, sondern auch für individuelle Ansätze entsprechende Finanzierungsbedingungen anzubieten. Auf der Eigenkapitalgeber-Seite hingegen wird zunehmend akzeptiert, dass Neubauten und umfassende Sanierungen nicht die Lösung sind. ■