

17-24

## **PB3C News (19. KW)**

XIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 06.05.2024

**KOMMENTAR**

---

### **Die Nebenkosten werden zum neuen (entscheidenden) Fakt**



**Dr. Stefan Plesser**  
synavision

Die Umsetzung ehrgeiziger Nachhaltigkeitsregularien aus Berlin und Brüssel, immer mehr Komfort und zusätzliche Flexibilität: Die Wunschliste potenzieller Mieter an Eigentümer und Vermieter ist in jüngster Zeit nicht kürzer geworden. Besonders bei Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien ist aber noch ein weiterer Aspekt hinzugekommen, den es zu beachten gilt. Und zwar die Nebenkosten, die für viele Mieter zu einem relevanten Faktor geworden sind, vor allem seitdem die Energiekosten nur eine Richtung kennen: steil nach oben. So sind beispielsweise in Berlin einer aktuellen Nebenkosten-Analyse von Colliers zufolge die Büronebenkosten seit 2018 um 47 % gestiegen.

Für jetzige und zukünftige Eigentümer stehen damit wichtige strategische Entscheidungen hinsichtlich der energetischen Gebäudesanierung an – Entscheidungen, die einerseits den Weg für mehr Energieeffizienz und Nachhaltigkeit ermöglichen und damit die eigenen Vermögenswerte absichern, andererseits das eigene Budget nicht zu sehr belasten und unterm Strich dafür sorgen, dass das Gebäude attraktiv und vermittelbar bleibt. Kann es gelingen, all diese Aspekte mit einer Strategie abzufangen?

Klar ist: Man kann nicht alle Immobilien über einen Kamm scheren. Anders als bei der Automobilindustrie, wo der Austausch einer einzigen Schlüsseltechnologie, nämlich des Motors, im Wesentlichen ausreicht, um eine ganze Branche perspektivisch klimaneutral zu machen, ist der Gebäudesektor sehr viel kleinteiliger und die Lösungen sehr viel individueller: Wohnimmobilien erfordern andere Herangehensweisen als Büroimmobilien, Logistikhallen brauchen andere Lösungen als Einzelhandelsimmobilien. Was aber alle unserer Erfahrung nach gemein haben: Auf die technischen Anlagen kommt es an. Hier können mit wenigen Investitionen sehr große Sprünge in Sachen Energieeffizienz und Kosteneinsparung gemacht werden.

Insbesondere bei Gewerbeimmobilien, wie etwa großen Büroimmobilien, sind die Möglichkeiten groß, wenn man die großen Potenziale des Qualitätsmanagements und der Betriebsoptimierung nutzt. Denn gerade in diesen Bereichen ist eine reiche Ernte sicher, und das schnell – ohne gleich die Heizungsanlage austauschen oder eine bessere Dämmung einbauen zu müssen. Es geht vielmehr darum, all die – oft digitalen und anspruchsvollen – Technologien richtig einzustellen, aufeinander abzustimmen und so überhaupt erst zu ertüchtigen, ihre wahren Potenziale auszuspielen und damit die Energiebilanz eines Gebäudes zu verbessern.

Ein Beispiel: Eine schlecht eingestellte Wärmepumpe, die nicht mit dem Gebäude kommuniziert und auf falsch aufgestellte Wettersensoren reagiert, bringt weder Kostenersparnisse noch CO<sub>2</sub>-Einsparungen, sondern nur Ärger und Überforderung für den örtlichen Facility-Manager, kalte Füße und noch höhere Nebenkosten. Weiterhin ist es in Büroimmobilien sinnvoll, neben den Heizungsanlagen auch die Klima- und Lüftungsanlagen zu betrachten. Deren CO<sub>2</sub>-Sensoren sind oft defekt oder senden fehlerhafte Daten.

Deshalb ist es sinnvoll, zunächst einmal den gesamten Betrieb eines Gebäudes zu betrachten: Wo sind die Stromfresser, wo die defekten Thermostate? Kann die Raumtemperatur insgesamt gesenkt werden? Muss die Lüftung wirklich am Wochenende auf allen Etagen laufen?

Der Aufwand lohnt sich: Unseren Erfahrungen nach können bis zu 30 % der Energiekosten eingespart werden, wenn das Gebäude durch ein sogenanntes Technisches Monitoring überwacht wird. Etwa 5 -15 % Reduktion sind häufig direkt möglich, ohne dass man das Gebäude umbauen muss. Hochgerechnet auf den gesamten gewerblichen Gebäudebestand könnten mit diesen bereits vorhandenen und ausgereiften Methoden sowohl CO<sub>2</sub> als auch Kosten eingespart werden. Und auf den Gesamtbestand in Deutschland hochgerechnet, kann mit den beschriebenen Maßnahmen ein Viertel des

gesamten Potenzials, das bis 2050 im Gebäudebestand erschlossen werden muss, eingespart werden.

Es gilt also: Digitales Qualitätsmanagement ist ein gutes Instrument, um die Kontrolle über die Technik im Gebäude zurückzugewinnen. Es ermöglicht die vertragsfeste Festlegung präziser Anforderungen an die Effizienz- und Komfortfunktionen von Gebäuden. Auf dieser Basis ermöglicht es dann auch eine digitale, transparente Prüfung der realen Performance vor Abnahme und kann im Regelbetrieb dafür Sorge tragen, dass Betreiberleistungen kontinuierlich geprüft und dokumentiert werden.

Vor allem komplexe Gebäude profitieren von dauerhaft niedrigeren Nebenkosten und technischen Anlagen, die besser funktionieren. Mindestens genauso wichtig für viele Bauherren: Technisches Monitoring verursacht aufseiten des Bauherrn nur minimalen Aufwand, sodass das eigene Personal nicht zusätzlich belastet wird. Wenig Aufwand für den Bauherren, schneller Senkung von Kosten und Emissionen – das ist der Start in einen nachhaltigen Gebäudebestand!

**Dieser Artikel erschien am 30.04.2024 online auf [IPE D.A.C.H.](#)**

**Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).**

## **PB3C Talk #95: Quartiersentwicklungen – wer investiert, wer finanziert?**



**Michael Baureis, ehret + klein**  
**Dr. Jan Linsin, CBRE**  
**Kai Gutacker, PB3C**

Gemischt genutzte Quartiere gelten als Königsdisziplin der Projektentwicklung – und oft auch als Modelle für die Stadt der Zukunft. Allerdings ergeben sich gerade im Jahr 2024 besondere Herausforderungen: Einerseits sind Quartiersprojekte aufwendiger in der Realisierung als beispielsweise monogenutzte Wohn- oder Bürokomplexe. Andererseits sorgt der Büroanteil bei einigen Investoren für Skepsis.

Höchste Zeit also, sich den wirklichen (und vermeintlichen) Herausforderungen bei der Realisierung von Quartiersprojekten zu widmen und bislang ungenutzte Potenziale zu diskutieren. Dr. Jan Linsin und Michael Baureis geben einen gemeinsamen Einblick aus Theorie und Praxis – und verraten, wie für sie persönlich das perfekte Quartier der Zukunft aussieht.

Hören Sie hier die Folge 95 des „[PB3C Talks](#)“.

## Viele komplexe Analysen – und eine scheinbar ganz einfache Frage



**Prof. Dr. Alexander v. Erdély FRICS**

Seit meiner Teilnahme an der Polis Convention als Gast des ICG Instituts für Corporate Governance und dem Besuch unzähliger spannender Vorträge und Panel-Diskussionen beschäftigt mich eine Frage: Welche Nutzung ist eigentlich am ehesten als „Zentrum“ eines Quartiers geeignet? Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Die Musik spielt nicht nur in den Big-7



**Christoph Geißler**  
IMAXXAM

Deutschland hat kein Paris oder London. Auch nicht zwei beherrschende Metropolen wie Italien oder Spanien. Nein, die Immobilienbranche definiert für gewöhnlich ganze sieben A-Städte! Das ist außergewöhnlich in Europa – und Beweis einer starken Dezentralität. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Starkes Umsatzplus auf dem Berliner Markt für Wohn- und Geschäftshäuser



**SCHICK IMMOBILIEN**

Unser aktueller Zinshausmarktbericht Berlin zeigt einen enormen Anstieg des Gesamtumsatzes auf dem Berliner Markt für Wohn- und Geschäftshäuser im ersten Quartal 2024. Mit einem Plus von 114 % auf 832,6 Mio. Euro hat sich das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahresquartal mehr als verdoppelt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Welche Aussichten haben Investoren mit ESG- bzw. Impact-Fokus im Bereich grüner Wasserstoff?



**KGAL**

Das war eine von drei Interviewfragen an unseren Energy-Transition-Experten Thomas G. Engelmann, CFA, CAIA am Rande der Bundesverband Alternative Investments e.V. (BAI) Investor Conference (AIC) vergangene Woche in Frankfurt am Main. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Außerordentlich starke Zahlen ...



### HanseMerkur Grundvermögen

... hat die HanseMerkur Versicherungsgruppe auf ihrer Bilanzpressekonferenz präsentiert, z. B. ihr bestes Vertriebsergebnis seit dem Gründungsjahr 1875. Die Asset-Management-Gesellschaften HanseMerkur Grundvermögen (HMG) und HanseMerkur Trust (HMT) erreichten 2023 ihr bislang zweitbestes Ergebnis vor Steuern. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Wir bei Montea kaufen weiter – und wir sind nicht die einzigen



**Patrick Abel**

Montea

Während die meisten anderen Marktsegmente nach wie vor verhaltene Ergebnisse melden, hat der Markt für Logistikimmobilien im ersten Quartal 2024 deutlich an Fahrt aufgenommen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Happy Birthday, AVENTOS!



**Aventos**

Die AVENTOS ist am 1. April fünf Jahre alt geworden und diesen Meilenstein haben wir in der vergangenen Woche gebührend gefeiert. In den letzten Jahren haben wir bei AVENTOS viel bewegt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Drei Fragen an ...



**Deutsche Zinshaus**

... Theresa Kling, Junior Investment Managerin bei der Deutschen Zinshaus. Erfahren Sie, wie Theresa zur Deutschen Zinshaus gekommen ist, was sie an ihrer Arbeit schätzt, welche Aufgaben sie als Junior Asset Managerin übernimmt und welche neuen Herausforderungen sie erwarten, wenn sie die Karriereleiter zur Asset Managerin erklimmt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).



# Richtiger Umgang mit Medien – gelernt ist gelernt!



**Marcus Eggers**  
IPH Centermanagement

Anfang vergangener Woche hatten wir die erste Gruppe unseres Centermanagement Teams zu einem externen Medientraining eingeladen. Vom Krisenmanagement bis zum effektiven Einsatz von Social Media – alle wichtigen Aspekte wurden abgedeckt und wertvolle Einblicke gewonnen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

#### PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitsungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter [www.pb3c.com](http://www.pb3c.com) oder können Sie unter [info@pb3c.com](mailto:info@pb3c.com) anfordern.