



INITIATIVE
UNTERNEHMENS
IMMOBILIEN



SPOTLIGHT
ESG

Die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN ist eine Kooperation von:



SPOTLIGHT ESG

INHALT

- 2 ESG wird den Finanz- und Immobilienmarkt nachhaltig prägen
- 5 Unternehmensimmobilien mit hohem Anteil am Gewerblichen Immobilienbestand
- 13 Hohes Potenzial für Nachhaltigkeit
- 18 Eine Chance für die gesamte Assetklasse



ESG wird den Finanz- und Immobilienmarkt nachhaltig prägen



Das Thema Nachhaltigkeit rückte in den vergangenen Jahren zunehmend in den Fokus von Gesellschaft, Politik und Wirtschaft. Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit werden zudem in den nächsten Jahren den Immobilienmarkt spürbar mitbeeinflussen und regulieren. Dabei ist das Thema »nachhaltige Entwicklung« kein Novum, nicht für die Immobilienwirtschaft insgesamt und insbesondere nicht in Deutschland.

Als eine Folge der gesteigerten Bedeutung des Nachhaltigkeitsgedanken entstand schon im Jahr 2006 die Investoreninitiative für verantwortliches Investieren (UNPRI). Hierbei wurden sechs Prinzipien aufgestellt – dazu gehört vor allem die Offenlegung des Begriffs ESG (Environmental, Social, Governance). Kern des UNPRI ist, dass sich die Investoren freiwillig verpflichten, ESG bei ihren Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen. Daraufhin hat die BaFin 2019 eine Definition für die einzelnen ESG-Kategorien erstellt. Da unter den gesamten Aspekten des ESG Gedanken das E-für die Umweltaspekte am deutlichsten im Vordergrund steht und ein Großteil der angestrebten Maßnahmen auf diesen Komplex abzielen, kommt diesem Segment im Rahmen des Spotlights ein besonders hoher Stellenwert zu. Zu den Environmental-Aspekten werden folgende Punkte gezählt.

- Klimaschutz
- Anpassung an den Klimawandel
- Schutz der biologischen Vielfalt
- Schutz gesunder Ökosysteme
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft,
- Abfallvermeidung und
- Recycling

Deutlich wird die hohe Relevanz der Umweltaspekte für den Immobiliensektor auch dadurch, dass der Betrieb von Gebäuden in Deutschland laut Umweltbundesamt rund 15 % der CO₂-Emissionen verursacht. In Zahlen bedeutet dies, dass 2021 rund 115 Mio. Tonnen Treibhausgase im Gebäudesektor ausgestoßen wurden. Um diese Emissionen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren wurden regulatorische Instrumente geschaffen.

Basierend auf dem Pariser Klimaschutzabkommen der EU aus 2015 legt das Bundes-Klimaschutzgesetz fest wieviel Treibhausgase unter anderem der Gebäudesektor pro Jahr ausstoßen darf. Um die Zielvorgaben einzuhalten ist eine Reduktion der Emissionen im Gebäudesektor bis zum Jahr 2030 auf 67 Mio. Tonnen vorgesehen.

Mit dem EU-Aktionsplan besteht ein weiteres wichtiges regulatorisches Instrument, welches vorrangig auf den Finanzsektor abzielt. Dieser Aktionsplan verfolgt unter anderem das Kernziel der Förderung der Transparenz der Nachhaltigkeit auf den Finanzmärkten. Ergänzt wurde der Aktionsplan durch den European Green Deal für eine nachhaltige Umgestaltung der europäischen Wirtschaft und Gesellschaft. Der Kern des Green Deal ist, Europa als ersten Kontinent bis 2050 klimaneutral zu machen.

Eine der wichtigsten Instrumentarien innerhalb des EU-Aktionsplans ist dabei die Entwicklung einer EU-Taxonomie, welche ein Regelwerk mit klaren Kriterien und Messgrößen zum nachhaltigen Wirtschaften am Kapitalmarkt umfasst. Eine darin enthaltene Regularie ist die Offenlegungsverordnung, wodurch auch das sogenannte »Greenwashing« verhindert werden soll. Auf Grundlage dieser Offenlegungsverordnung können Fonds in verschiedene Kategorien eingeteilt werden.



1. Artikel-6-Fonds:

In Artikel 6 fallen alle Finanzprodukte, die keine Nachhaltigkeitsziele verfolgen. Die Artikel 6-Fonds müssen somit über keinerlei Integration von Nachhaltigkeit verfügen. Es muss lediglich kenntlich gemacht werden, dass es sich um ein Artikel-6-Produkt handelt und Informationen zu Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite der Finanzprodukte zur Verfügung stellen.

2. Artikel-8-Fonds:

Artikel-8-Produkte beinhalten eine Förderung von ökologischen und sozialen Merkmalen. Gemäß Artikel-8-Definition werden ökologische und soziale Merkmale eines Produktes beworben. Hierzu müssen Angaben offengelegt werden, wie diese Merkmale erfüllt werden und bei Angabe eines Index als Referenzwert, wie dieser mit den Merkmalen vereinbar ist.

3. Artikel-9-Fonds:

Mit einem Artikel-9-Produkt werden explizit nachhaltige Investitionen angestrebt. Hierzu muss ein Index festgelegt werden oder wenn dieser fehlt, müssen weitere Erläuterungen enthalten sein, wie das angestrebte Nachhaltigkeitsziel erreicht werden soll.

Typische ESG-Kriterien bisher bekannter Artikel 8- und Artikel-9-Immobilienfonds sind z.B. Zertifikate, Photovoltaikanlagen oder bestimmte Anteile geförderten Wohnungsbaus. Mit Abstand am häufigsten aber verfolgen diese Fonds eine CO2 Emissionsredu-

zierung (bis hin zu Net-Zero) bzw. eine Reduzierung des Energieverbrauches als ein ESG-Kriterium für ihre Immobilienbestände.

Für die Marktteilnehmer folgt aus den ESG Regularien gleichermaßen eine Dringlichkeit diesen Anforderungen gerecht zu werden. Die Einbindung von ESG Kriterien wird zukünftig einer der bestimmenden Faktoren auf dem Markt sein und zudem auch durch die Regulatorik immer stärker eingefordert werden.

In der aktuellen Diskussion rund um ESG wird häufig der Neubau von Immobilien dargestellt, wenn von einer nachhaltigeren Gestaltung des Gebäudesektors gesprochen wird. Wenn von Unternehmensimmobilien im Speziellen gesprochen wird, muss den Bestandsobjekten, welche die Assetklasse prägen und häufig über gute urbane und verkehrliche Lagequalitäten verfügen, jedoch ein besonderes Augenmerk geschenkt werden.

Vor diesem Hintergrund sollen die nachfolgenden Ausführungen beleuchten, wie die Unternehmensimmobilien innerhalb der Nachhaltigkeitsdiskussion und angesichts der Herausforderungen durch die ESG (Environmental Social Governance) Klassifikationen einzustufen sind. So werden u. a. folgende Aspekte beleuchtet:

- [Bestandsentwicklungen und Revitalisierungen](#)
- [Entwicklung der Zertifizierung von Unternehmensimmobilien](#)
- [Brownfield Projektentwicklungen](#)
- [Lagekriterien](#)



Unternehmensimmobilien mit hohem Anteil am gewerblichen Immobilienbestand



Berlin Decks (Quelle:BEOS)

Unternehmensimmobilien als Immobilientypus haben eine lange Tradition in den Städten Deutschlands und deren Umgebung. Mittelständischen Unternehmen, die ein wichtiger Bestandteil bzw. sogar die tragende Säule der deutschen Wirtschaft darstellen, sind in ihren Anforderungen an die Immobilie bestens bei den Unternehmensimmobilien aufgehoben.

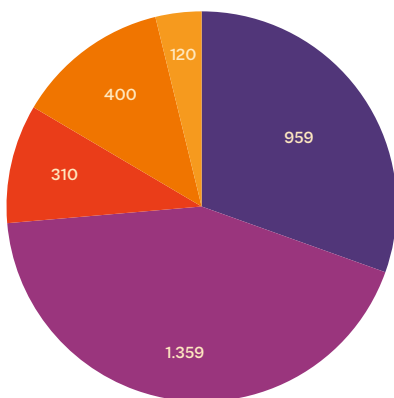
Im Wirtschaftszweig Verarbeitendes Gewerbe sind 97 % den Kleinen und Mittleren Unternehmen (KMU) zuzuordnen. KMU nutzen vornehmlich einen Mix aus mehreren Flächentypen für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb und finden diese in Gewerbeparks, Lagerimmobilien, Produktions- oder Transformationsimmobilien. Dementsprechend haben Unternehmensimmobilien zweit höchsten Anteil am

gewerblichen Immobilienbestand in Deutschland. Mit einem Flächenbestand von etwa 959 Mio. qm liegt deren Anteil höher als jener von Büroimmobilien und Handelsimmobilien zusammen.

Altbestand dominiert unter den Unternehmensimmobilien

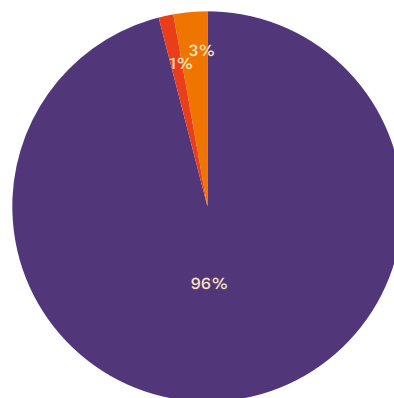
Unter den Unternehmensimmobilien befindet sich eine Vielzahl von Objekten älteren Baujahres. Unterteilt man die Fertigstellungsjahre der Unternehmensimmobilien in verschiedene Bauepochen zeigt sich, dass der größte Anteil der Unternehmensimmobilien vor dem Jahr 2000 fertiggestellt wurde. Insbesondere diese Bestandsimmobilien sind mit ihren

Flächenvolumen von Gewerbeimmobilien in Mio. qm



- Unternehmensimmobilien
- Industrieflächen
- Gewerbeflächen in kleineren Objekten (z. B. Handwerk)
- Büroimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien

Flächenbestand von Unternehmensimmobilien nach Bauepochen



- Altbestand bis 1999
- 2000-2010
- >= 2011

Eigenschaften, wie z. B. eine innerstädtische Lage, ein prägendes Merkmal des Objekttypus Unternehmensimmobilie.

Ebenfalls verdeutlicht die schiere Menge älterer Bestandsflächen, wie groß das Potenzial ist, um die Nachhaltigkeit des Immobiliensektors voranzutreiben. Etwa 96 % der Unternehmensimmobilien befinden sich in Objekten mit Fertigstellungsjahr vor 2000. Insbesondere diesen Immobilien kommt dabei ein hoher Stellenwert bei der Optimierung im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit zu. Hier besteht bereits ein großes Flächenangebot, welches in Wert gesetzt werden kann, ohne dass zwingend neue Flächen entstehen müssen und damit weitere Flächenversiegelung stattfindet oder aber abgerissen und neugebaut wird. Was eine Reduzierung des Verbrauchs von Ressourcen und Energie zur Folge hat und ebenfalls die mit dem Neubau entstehenden Emissionen verringert.

Ökobilanz einer Bestandssanierung schlägt den Neubau

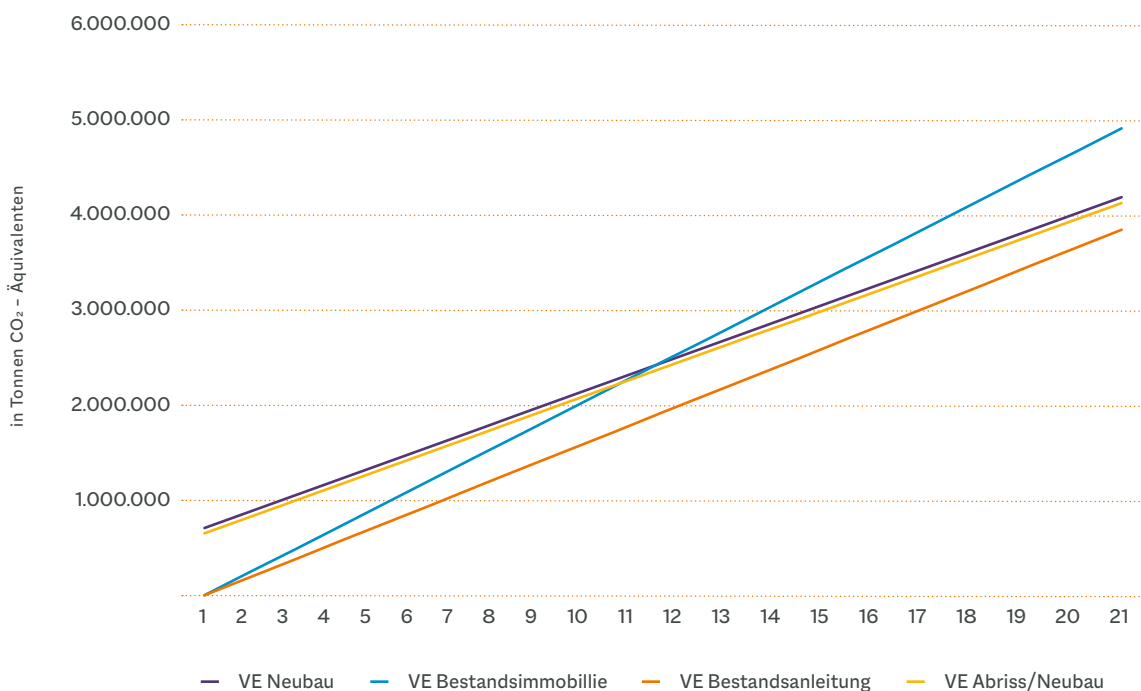
Mit dem hohen Anteil von älteren Bestandsimmobilien eröffnet sich auch ein umfassendes Aufgabenfeld, was die ökologische Nachhaltigkeit der Assetklasse betrifft. Ein weniger hoher Modernisierungsgrad der

Gebäude hat zur Folge, dass deren Energieeffizienz und damit auch die Klimabilanz wesentlich negativer ausfällt. Verbesserungspotenzial besteht z. B. in Sanierungsmaßnahmen am Bestand oder in Abriss mit anschließendem Neubau.

Die Modellrechnung zeigt, wie sich der ökologische Fußabdruck bezogen auf ein definiertes Flächenvolumen von Unternehmensimmobilien im Zeitverlauf entwickelt. Dabei muss beachtet werden, dass für das Ausgangsmodell die Werte einer prototypische Logistikimmobilie zugrunde liegen. Da die Unternehmensimmobilien viele Eigenschaften der Logistikimmobilien teilen, lässt sich dieses Schema annäherungsweise übertragen.

Grundlegend für das Modell sind verallgemeinerte Annahmen zu den CO₂-Beiträgen der Immobilien zum Startzeitpunkt der Betrachtung und im weiteren Verlauf des Lebenszyklus der Immobilie. Zum Beginn der Betrachtung starten die Bestandsimmobilien von einem niedrigeren Ausgangsniveau der grauen Energie (Primärenergie die notwendig ist, um ein Gebäude zu errichten) als der Neubau und Abriss/Neubau im Vergleich. Für die unsanierten Bestandsimmobilien liegen die Werte der Verbrauchsenergie (VE) während der Lebensdauer jedoch dementsprechend höher.

Ökologische Bewertung von Unternehmensimmobilien im Zeitverlauf



Quelle: GARBE Industrial Real Estate

Es dauert zwischen acht und neun Jahren bis die höhere energetische Effizienz des Neubaus auf der grünen Wiese zu einer positiveren Ökobilanz verglichen zur Bestandsimmobilie führt. Über den gesamten Zeitraum von 20 Jahren schneidet die sanierte Bestandsimmobilie hinsichtlich der Ökobilanz am besten ab.

Legt man als Basis für die Modellierung das Flächenvolumen der Fertigstellungen von Unternehmensimmobilien von insgesamt rund 8,3 Mio. qm aus den zurückliegenden fünf Jahren zu Grunde, lassen sich die lassen sich die CO₂ - Emissionen über den Lebenszyklus der Immobilie über 20 Jahre grob überschlagen. Zum Ende des Betrachtungszeitraums schneidet dabei der CO₂ - Verbrauch der sanierten Bestandsimmobilie um etwa 340.000 Tonnen CO₂-Äquivalente besser ab als der Neubau über diesen Zeitraum.

Nachhaltigkeit von Unternehmensimmobilien im Neubau - Zertifizierungen gewinnen zusehends an Bedeutung

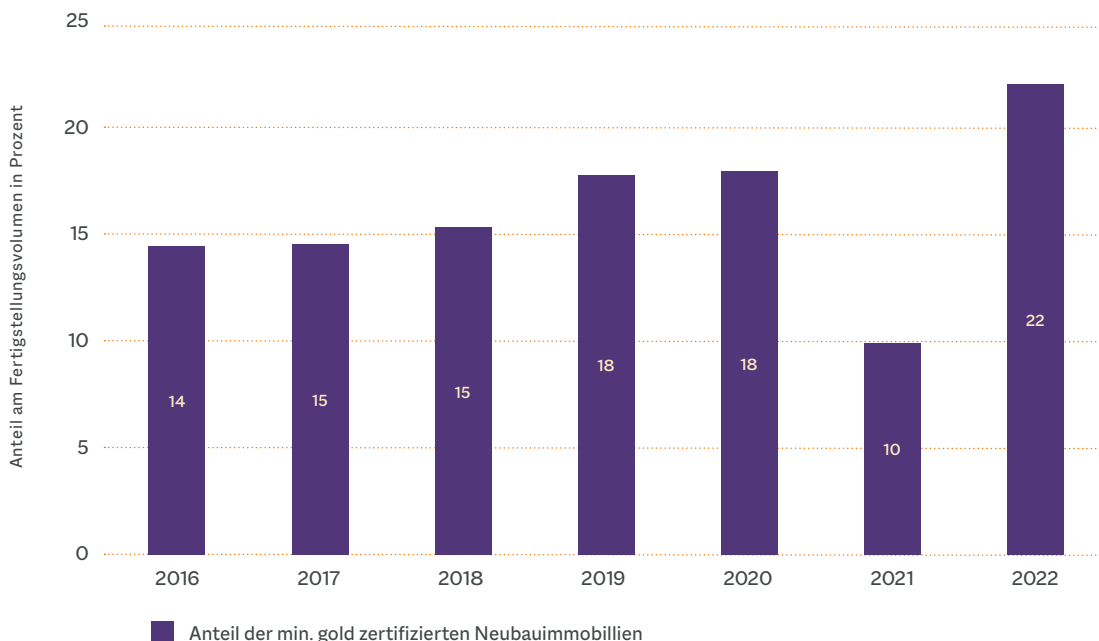
Neben der hohen Relevanz von Bestandsimmobilien spielen Neubauten eine zunehmende Rolle. Vor allem die aktuelle Situation mit hohen Energiepreisen, aber

auch die ESG-Regularien, begünstigen Neubau im Vergleich zu den Bestandsbauten.

Zahlreiche Investoren aus dem Bereich der Unternehmensimmobilie haben sich bereits freiwillig verpflichtet, einen Beitrag zur Einhaltung des Klimaabkommens zu leisten und fragen daher von sich Nachhaltigkeitskriterien ab, auch wenn der investierende Fonds kein Artikel 8- oder 9-Vehikel ist. Um hier mehr Transparenz und Vergleichbarkeit zu erreichen haben sich Zertifizierungssysteme etabliert. Diese Gütesiegel beurteilen Gebäude hinsichtlich ihrer ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte. Verschiedene Anbieter sowohl mit nationaler als auch internationaler Ausrichtung (z. B. BREAM, LEED, DGNB) bieten diese Nachhaltigkeitszertifikate an. Die Zertifizierungen haben sich Sektor der Gewerbeimmobilien etabliert, jedoch sind diese keine Garantien für eine ESG-Konformität gemäß der Fondskategorien 8 und insbesondere 9.

Als Nachweis für die steigende Relevanz der Nachhaltigkeit von Immobilien ist die Nachfrage nach den Zertifikaten in den letzten Jahren angestiegen. Im Rahmen der EU-Gesetzgebung werden die Nachhaltigkeitszertifikate einen immer größeren Stellenwert einnehmen, um eine Konformität mit der Taxonomie herzustellen. Betrachtet man die Fertigstellungsvolumen

Anteil der zertifizierten Unternehmensimmobilien* am Fertigstellungsvolumen in %



* Produktionsimmobilien wurden nicht in die Auswertung einbezogen

lumina ab dem Jahr 2016 liegt der mittlere Anteil der mindestens gold-zertifizierten Unternehmensimmobilien bei rund 16 % bemessen an der Nutzfläche. Am höchsten fällt der im Jahr 2022 mit rund 22 % aus. Diesbezüglich sollte beachtet werden, dass in dieser Betrachtung die Produktionsimmobilien nicht einbezogen wurden, da diese als vorwiegend eigennutzergeprägte Entwicklungen weniger stark auf Zertifizierungen setzen. Wenn Zertifikate zunehmend eingefordert werden, um eine Konformität mit den EU-Vorgaben zu erlangen, kann davon ausgegangen werden, dass dieser Anteil in Zukunft erheblich steigen wird, sowohl für Bestands- als auch Neubauimmobilien.

Insgesamt werden alle betrachteten Zertifizierungssysteme künftig dynamisch weiterentwickelt. Werden mit ihnen heute noch die typischen Nachhaltigkeitsmerkmale wie Material und Baueigenschaften assoziiert, geht das Betrachtungsspektrum mit einer ganzheitlichen Lebenszyklusbetrachtung, welche auch soziokulturelle Faktoren berücksichtigt, weit über den Umweltgedanken mehr auch in den sozialen Nachhaltigkeitsgedanken über. Auch hier schlägt sich der ESG-Gedanke als holistisches Konzept nieder.

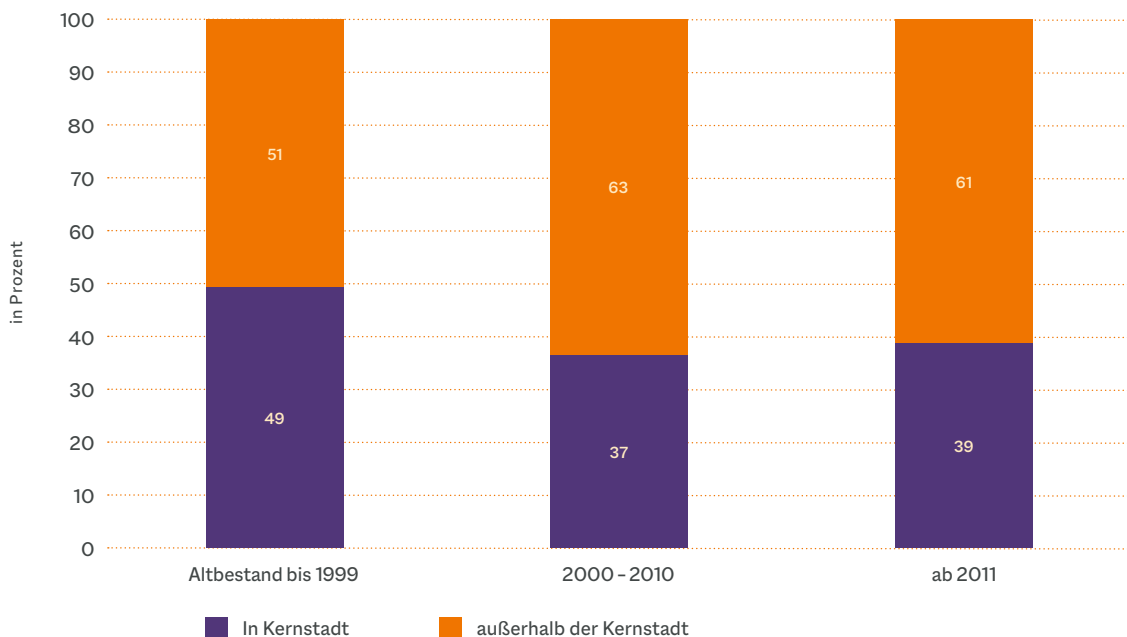
Insofern ist die Zertifizierung eines Gebäudes in der Projektentwicklungsphase bereits ein guter

Ausgangspunkt, um eine Einordnung des Gebäudes gemäß dem Artikel 8 oder 9 vornehmen zu können. Für viele Projektentwickler und Investoren sind die Nachhaltigkeitszertifizierungen des Neubaus derzeit ein entscheidender Faktor für die ESG-Konformität.

Unternehmensimmobilien vermehrt in gewachsenen, urbanen Lagen - Nachfrage von Entwicklungen auf dem Brownfield steigt

Unternehmensimmobilien sind aufgrund ihrer Nutzerschaft, die sich zu großen Teilen aus dem Verarbeitenden Gewerbe zusammensetzt, fest mit dem städtischen Umfeld verwurzelt. Der Immobilientypus der Unternehmensimmobilie ist nicht nur in den Gewerbegebieten am Rande der Stadt, sondern häufig auch in städtisch integrierten Gewerbelagen vorzufinden. Diese zentralen Standorte adressieren dabei bestens die Präferenzen der Unternehmen, welche durch die neuen Produktionsmuster entstehen. Zunehmend setzen moderne Produktionsunternehmen auf einen urbanen Kontext für ihre Fertigung, aber auch für Last-Mile-Zustellungen sind diese von großem Vorteil. Daneben bieten die städtischen Standorte auch beste infrastrukturelle Anbindun-

Standorte von Unternehmensimmobilien nach Bauepochen und Lagekategorien



gen, was sowohl die Erreichbarkeit über den MIV als auch den ÖPNV betrifft. Dementsprechend fällt an diesen Standorten ein geringerer Fahrtenaufwand an. Hierbei wird neben den Umwelt-Aspekten auch den sozialen Aspekten rund um die ESG-Agenda Rechnung getragen.

Der Vergleich der Lagen von Unternehmensimmobilien aufgeschlüsselt nach Bauzeitalter zeigt, dass unter den älteren Bestandsimmobilien ein wesentlich höherer Anteil von diesen noch in den städtischen Lagen vorgefunden werden kann. Bestandsbauten mit Fertigstellungsjahr vor 2000 zeigen ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen den Standorten innerhalb (49 %) und außerhalb der Stadtlagen (51 %). In den Baupochen von 2000 bis 2010 und ab 2011 liegt dieser Anteil bei lediglich 37 % beziehungsweise bei 39 %, bedingt durch eine hohe Flächenkonkurrenz in den Städten zu den weiteren Nutzungsarten.

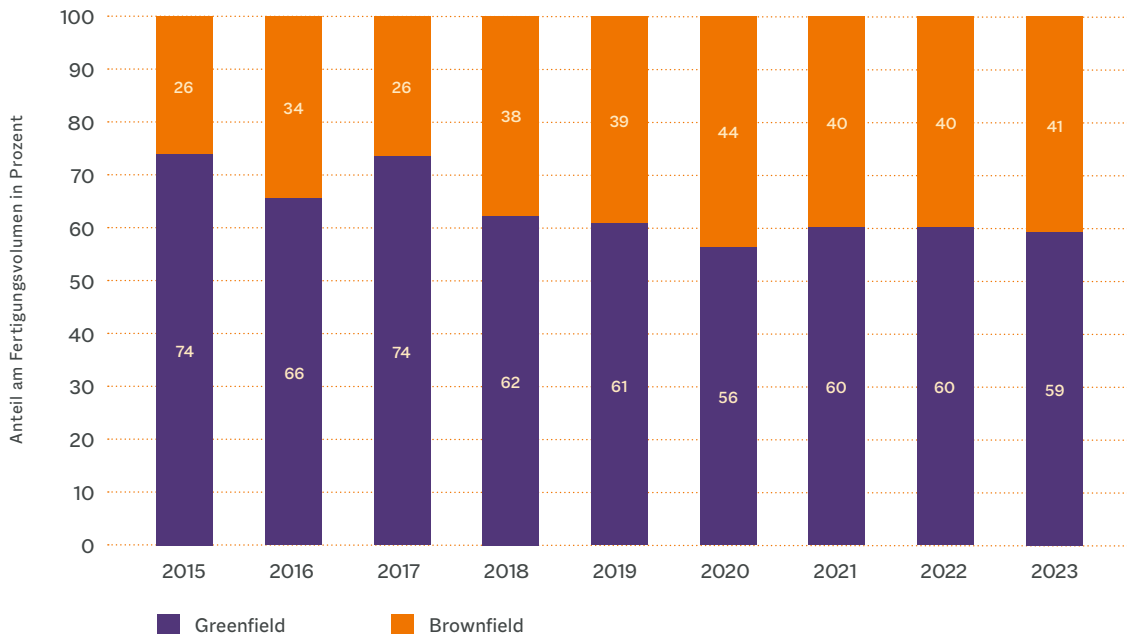
Im Vergleich befinden sich reine Logistikimmobilien mit Fertigstellung vor 2000 zu rund 36 % innerhalb der Stadtgebiete. Ab 2011 liegen die Standorte von Logistikneubauten nur noch zu 28 % innerhalb der Stadtgrenzen, was dem Flächenengpass größerer städtischer Grundstücke geschuldet ist. Gewerbeparks bieten dagegen mit ihren flexiblen Flächen auch beste Voraussetzungen für die Urbane

Logistik, die zumeist auf kleinere Flächenzuschnitte setzt.

Mit Hinblick auf Projektentwicklungen kommt dem Aspekt der Flächenversiegelung durch Neubauten ein hoher Stellenwert zu. Im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit ist der Verbrauch von Flächen auf der grünen Wiese zu minimieren, u. a. um den Lebensraum von Flora und Fauna zu bewahren. Eine Möglichkeit, um den Bedarf an modernen Gewerbeflächen dennoch zu decken, besteht in der Nutzung bereits bebauter Grundstücke, um die Flächen auf der grünen Wiese zu schonen. Derartige Brownfield-Entwicklungen haben in den zurückliegenden Jahren deutlich zugenommen, was insbesondere auf die hohe Flächenknappheit zurückzuführen ist. Aufgrund der Konkurrenz mit den weiteren Nutzungsarten sind Neuausweisungen von gewerblich-industriellen Bauflächen zunehmend in den Hintergrund geraten. Als Folge sind Revitalisierungen ehemaliger brachliegender Industriearaealen ein probates Mittel, um auch in urbanen Kontexten die Neuentwicklung von Unternehmensimmobilien zu ermöglichen.

Im Zeitraum von 2015 bis 2023 liegt der durchschnittliche Anteil der Brownfield-Entwicklungen bei etwa 35 % am jährlichen Fertigstellungsvolumen. Vor allem in der jüngeren Vergangenheit wurde

Anteil der Developmenttypen am Fertigstellungsvolumen von Unternehmensimmobilien





Siemensstadt Square Berlin (Quelle: Siemens Real Estate)

„Mit Siemensstadt Square entwickelt Siemens im Schulterschluss mit der Stadt Berlin einen offenen Stadtteil der Zukunft, der Arbeiten, Forschung und Leben miteinander vereint. Bis 2035 entsteht hier auf über 70 Hektar Fläche eine moderne und urbane Wohn- und Arbeitswelt und ein Platz, an dem Technologien von morgen entwickelt und produziert werden. Die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) würdigte die Planung mit einem Vorzertifikat als besonders nachhaltiges Stadtquartier, denn mit der Siemensstadt Square entsteht ein im Betrieb CO₂-neutraler Zukunftsort.“

eine steigende Tendenz der Brownfield-Entwicklungen registriert. Im Jahr 2020 hat sich dieser Anteil mit 44 % nahezu ausgeglichen zu dem Anteil der Greenfield-Entwicklungen bewegt. In der Pipeline für die kommenden Jahre 2022 und 2023 wird ein ähnlich hoher Anteil der Brownfield-Entwicklungen erwartet, welcher sich nahe der 50-Prozent-Marke bewegt. Insbesondere in den Ballungsräumen wird diese Art der Projektentwicklung eine zunehmende Bedeutung erfahren.

Nachhaltigkeit erfordert ganzheitliche Bewertung

Häufig sind Unternehmensimmobilien mit dem Vorurteil konfrontiert, dass diese nicht nachhaltig erscheinen, da sie zumeist älteren Baujahres sind. Wie in diesem Kapitel deutlich wurde, ist in der Tat

unter den Unternehmensimmobilien ein hoher Anteil älterer Bestandsobjekte vorhanden. Bestandsimmobilien können jedoch energetisch sinnvoll und nachhaltig nachgerüstet werden, um ihre Lebenszeit zu verlängern und durch Abriss und Neubau nicht weitere Treibhausgasemissionen zu erzeugen. Im Sinne der Klimaziele sollte ein Ansatz mit einer möglichst ganzheitlichen ökologischen Nachhaltigkeit verfolgt werden. Aus diesem Grund sollte der gesamte CO₂-Fußabdruck in die Betrachtung und Evaluierung einfließen. Vor diesem Hintergrund müssen sollten alle baulichen Maßnahmen die den Weiterbetrieb von Unternehmensaktivitäten auf der Liegenschaft sichern, anhand des CO₂-Ausstoßes bemessen werden.

Der CO₂-Ausstoß in der Bauphase einer Bestandsimmobilie liegt in der Vergangenheit und ist nicht mehr vermeidbar. Der CO₂-Ausstoß einer Bestandsimmobilie liegt verglichen mit dem modernen Neubau noch höher, insbesondere begründet durch eine weniger energieeffiziente Ausgestaltung der Gebäudehülle. Verbesserungspotenzial eröffnet sich durch eine Sanierung der Bestandsimmobilie, welche weniger CO₂-verbrauchsintensiv ist als ein kompletter Neubau und gleichzeitig die Verbrauchsenergie der Immobilie im weiteren Zeitverlauf erheblich reduzieren kann.

Allein durch das dargestellte hohe Volumen der Bestandsimmobilien, zeigt sich welcher großer Hebel



KarlsPark Karlsruhe (Quelle: BEOS)

im Sinne der Nachhaltigkeit dort liegt. Den Fokus nur auf den Neubau zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele zu legen greift daher viel zu kurz.

Lassen sich die Projektentwicklungen mithilfe etablierter Gebäudezertifizierungen scheinbar recht gut hinsichtlich ihrer Taxonomiekonformität einordnen, stellt die Einordnung in die ESG-Ziele eine besondere Herausforderung beim Ankauf eines Bestandsgebäudes dar. Jedoch gibt die EU-Taxonomie einen handhabbaren Rahmenkatalog, welcher beispielsweise Ausschlüsse über den Gebäudeenergieausweis ersichtlich werden lässt. Bestandsgebäude lassen sich zwar auch z. B. mit dem DGNB-Siegel zertifizieren. Dies ist jedoch insbesondere im gewerblichen Bereich sehr selten. Falls im Ankaufprozess eine Bestandszertifizierung vorliegt, könnte dies den Marktpreis einer Immobilie in Zukunft stärker positiv beeinflussen. Für alle anderen unzertifizierten Immobilien könnte in Zukunft neben einer käufmännischen, rechtlichen, steuerlichen und technischen Due Dilligence auch eine ESG Due Dilligence in Frage kommen. Die größte Hürde für ein derartiges ESG-Reporting ist zunächst die mangelnde Datenverfügbarkeit. Dies wurde auch bereits in der EU-Taxonomie-Studie zur Marktreife der Taxonomie-Kriterien für Gebäude festgestellt. Die benötigten Gebäude-Kennzahlen gibt es, doch sie liegen an keinem Ort zentral und

zugänglich ab. Von daher ist hiermit ein größerer Aufwand verbunden und viele Fonds müssen zunächst einen geeigneten Datenfluss-Prozess aufsetzen, um kontinuierliche Datenlieferungen zu gewährleisten. Insbesondere bei Unternehmensimmobilien meist älteren Baujahres ist die Datenverfügbarkeit eine zusätzliche Herausforderung.

Darüber hinaus fokussiert die ESG-Konformität nicht ausschließlich auf die Objektebene, sondern der rechtliche Hebel setzt letztendlich an den aus dem Immobilienportfolio zusammengesetzten Fonds am Finanzmarkt an. Dementsprechend spielt die ESG-Konformität des Fondsmanagements eine beträchtliche Rolle bei der Taxonomieeinordnung. Hier stehen insbesondere die sozialen Aspekte, wie Mitarbeiterfreundlichkeit des Unternehmens, welches den Fonds managt, sowie dessen Unternehmensführung im Vordergrund.

Hohes Potenzial für Nachhaltigkeit

Bedingt durch den großen Bestand an Unternehmensimmobilien ergibt sich ein großer Hebel zu dem Thema Nachhaltigkeit. Ein hoher Anteil an Flächen in Bestandsimmobilien sorgt dabei für ein großes Potenzial zur Steigerung der Nachhaltigkeit. Nachfolgend zeigen die Mitglieder der Initiative Unternehmensimmobilien, welche Möglichkeiten sich ergeben, um diese Potenziale zu nutzen.

Revitalisieren statt versiegeln (Aurelis Real Estate)

Seit der Gründung im Jahr 2002 beschäftigt sich der Projektentwickler und Asset Manager Aurelis Real Estate aktiv und detailliert mit dem Themenkomplex Nachhaltigkeit.

»Zur Umsetzung eines möglichst nachhaltigen Bewirtschaftens von Bestandsflächen wird eine klare Linie verfolgt: **Nachnutzen statt neu versiegeln und Revitalisieren statt neu bauen.**«

Durch die Quartiersentwicklungen von Aurelis wurde seit 2007 Wohnraum für ca. 206.000 Menschen geschaffen. Das Unternehmen hat mit diesen Aktivitäten in vielen Städten dazu beigetragen, Stadtbilder zu reparieren, Standorte zu stärken und dabei auch umfassend soziale Infrastruktur realisiert. Die Aurelis ist Mitglied in der Initiative Corporate Governance und verpflichtet im Zuge ihrer Geschäftstätigkeit ihre Mitarbeitenden sowie ihre Geschäftspartner auf definierte Leitlinien zum Wertemanagement.

»Bei der Beantwortung der Frage, ob man ein Objekt revitalisieren oder abreißen und durch einen Neubau ersetzen soll, muss der gesamte Lebenszyklus einer Immobilie betrachtet werden. Hierbei spielen die sogenannten grauen Emissionen eine entscheidende Rolle.«

Dieser Begriff umfasst in der Immobilienwirtschaft die Ausstöße sämtlicher CO₂-Äquivalente, die bei der Herstellung, beim Transport und beim Abbruch der Baumaterialien wie Stahl und Beton anfallen. So mag für den Betrieb eines Neubaus zwar in der Regel ein geringerer Energieaufwand nötig sein, allerdings kann im Falle einer Revitalisierung die Einsparung bei grauen Emissionen erheblich ins Gewicht fallen. Für ihr Bestandsportfolio setzt Aurelis eine Dual-

»Bei Neubauten und Quartiersentwicklungen folgt Aurelis üblicherweise den Vorgaben eines der bereits genannten Zertifizierungssysteme, damit Messbarkeit und Vergleichbarkeit der nachhaltigen Bauweise gewährleistet ist.«

Track-Strategie um: eine ESG-Due-Diligence verbunden mit Sofortmaßnahmen. Um den Energieverbrauch der einzelnen Liegenschaften digital messen und überwachen zu können, wird das komplette Bestandsportfolio mit Smart- und Submetering-Systemen ausgestattet. Zunächst werden dadurch Optimierungspotenziale auf Objektebene ersichtlich – auf Basis der einheitlichen Systeme ergibt sich zudem eine Vergleichbarkeit der einzelnen Objekte untereinander und mit den bundesweiten Vorgaben zum CO₂-Verbrauch. Zudem lässt Aurelis die Nachhaltigkeit der Gewerbeobjekte mit dem internationalen Bewertungssystem GRESB messen. Weiterhin werden mit den Mieterinnen und Mietern »Green Lease«-Verträge abgeschlossen, um gemeinsam eine möglichst ESG-konforme Nutzung der Immobilien zu erreichen. Dasselbe gilt für »Green FM«-Verträge, um die Zusammenarbeit mit Facility-Management-Unternehmen zu definieren.

»Nachhaltigkeit beginnt bei Aurelis allerdings bereits beim Ankauf. Da Klima- und Umweltrisiken in Investitionsentscheidungen seit März 2021 transparent gemacht werden müssen, wird mit Hilfe eines umfangreichen Kriterienkatalogs vor dem Erwerb jeder Liegenschaft ermittelt, welche Maßnahmen umgesetzt werden müssen, damit das potenzielle Revitalisierungsprojekt den internen ESG-Richtlinien entspricht. Als Orientierung dienen auch hier die bereits angesprochenen Zertifizierungssysteme.«

Die Projektverantwortlichen bei Aurelis gehen fest davon aus, dass ESG-Konformität und Umweltzertifizierungen zukünftig einen noch höheren Stellenwert bei Investitionsentscheidungen einnehmen werden. Schon jetzt sei eine Zertifizierung durch die DGNB, das LEED oder das BREEAM für viele Investoren und vereinzelt auch für Mieter eine Grundvoraussetzung für den Erwerb oder die Anmietung von Immobilien.

Benchmark für das Asset und die Fonds (Garbe Industrial Real Estate)

Bei GARBE beschäftigen wir uns seit mehr als zehn Jahren mit dem Thema ESG. Unter dem Motto »Responsible by Choice« haben wir unsere Initiativen durch eine eigens hierfür gegründeten Abteilung zu einer unternehmensweiten Strategie zusammengefasst«.

Auch wenn noch Klärungsbedarf bezüglich der Details besteht, sieht GARBE die Offenlegungsverordnung als richtigen ersten Schritt zur Vermeidung von Greenwashing und den Missbrauch von ESG zu Marketingzwecken.

»Bei der Transparenzschaffung haben wir bei GARBE uns ganz klar für die Einbindung der internationalen Benchmarking-Plattform GRESB entschieden, welche nicht nur das Asset, sondern auch die Fondsgesellschaft bewertet, in Koppelung mit dem Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), um Anlagen in Unternehmensimmobilien nach ESG-Kriterien vergleichbar und einheitlich bewerten zu können.«

Gleichermaßen sind die Kosten auf einem fairen Niveau und das Tool bereits soweit ausgearbeitet, das seinesgleichen nicht auf dem Markt zu finden sind, auch wenn es sich durch die englische Sprachbarriere noch im deutschsprachigen Raum als Standard etablieren muss – wir sind dessen allerdings sehr zuversichtlich.

Angesichts der Eventualität einer ESG Due Dilligence arbeitet GARBE derzeit an der Verbesserung von Datenlagen und technischen Möglichkeiten der Datenbeschaffung, um auch Bestandsgebäude nach und nach zertifizieren lassen zu können. Dies stellt die größte Hürde dar und unterscheidet sich in den Möglichkeiten von Objekt zu Objekt sehr stark.

Nicht bloß das Alter des Baujahres spielt eine erhebliche Rolle in der Zugänglichkeit von Daten, sondern auch die Bereitschaft des Mieters zur aktiven Mitwirkung.

Bereits seit vielen Monaten steigt die Nachfrage nach Artikel 8- bzw. Artikel 9-konformen Fonds stark an. Dieser Trend werde sich aller Voraussicht auch weiter fortsetzen und verstärken. Die Marktakteure handeln hierbei nicht lediglich zur Vermeidung von Stranded-

Asset-Risiken, sondern auf freiwilliger Basis finden verantwortungsbewusste und intrinsisch motivierte Marktaktivitäten statt.

»Durch die steigende Nachfrage nach ESG-konformen Fonds und Unternehmensimmobilien steigt selbstverständlich auch das Angebot bzw. der Ankauf dieser. Dies liegt einerseits am deutlich zu befürchtenden Preisabschlag im Wiederverkauf von nicht ESG-konformen Objekten durch die umfassender werdende Regulatorik, andererseits an der bereits erwähnten freiwilligen Verpflichtung vieler Investoren, zur Erreichung des Klimaabkommens beizutragen.«

Umgekehrt sinkt die Nachfrage nach Immobilien mit fehlender ESG-Konformität, sobald das ESG-Risiko so hoch oder nicht zu beheben ist oder bestimmte Ausschlusskriterien nicht eingehalten werden können, sodass den Akteuren ein Reputationsschaden drohen würde. Allerdings gehen laut GARBE einzelne Investoren auch bewusst solche Risiken ein, um durch ein gutes Manage-to-ESG Optimierungen zu erzielen.

Es gibt eine Vielzahl von Baumaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, die objektspezifisch zu identifizieren sind. Eine Möglichkeit wäre beispielshalber, das Beleuchtungskonzept auf LED und maximale Tageslichtnutzung umzustellen, um einen möglichst geringen CO₂-Fußabdruck und eine starke Verbesserung des Wohlbefindens der Nutzer zu realisieren. Darüber hinaus ist eine Nutzung von erneuerbaren Energien durch die Installation von PV-Anlagen auf Dachflächen und an Fassaden seitens des Eigentümers möglich. Die Optimierung des Energieverbrauchs ist oftmals erst durch die Installation von »smart meter« denkbar, indem dadurch die Datenverfügbarkeit deutlich verbessert wird.

»Viele weitere Maßnahmen sind denkbar, allerdings muss sorgfältig abgewogen werden. Denn wenn ein Manage-to-ESG des Gebäudes Abrissmaßnahmen nach sich zieht, muss auch der dadurch hervorgerufene Verlust an grauer Energie bedacht werden.«

Aus diesem Grund sollten die genannten ohne großen Aufwand umsetzbaren Maßnahmen priorisiert werden, die zeitnah einen merklich positiven Effekt erzielen.

Vorhandenes Potenzial berücksichtigen (BEOS, Siemens Real Estate)

»BEOS widmet sich bereits seit Jahren dem Thema ESG und begreift Nachhaltigkeit als immanenten Bestandteil aller Geschäftsebenen. Diesbezüglich setzen wir uns intensiv mit der Zertifizierung von einzelnen Immobilien und ganzen Portfolios auseinander – so zum Beispiel mit DGNB und dem GRESB-Rating. Die Offenlegungsverordnung der EU, die solche Zertifizierungen fördert, ist zwar ein sehr wichtiger Schritt, der aber noch lange nicht ausreichend. Gleichwohl werden es staatliche Vorgaben alleine nicht richten – denn der wirkliche Treiber bei der zunehmenden Nachhaltigkeit der Immobilienbranche sind die intrinsische Motivation der Branche und der Investoren«.

Die BEOS AG setzt den ESG-Gedanken über die Regularik hinaus im operativen Geschäft stets mit um. Den Anlagekriterien nach werden Mieter aus bestimmten Branchen wie beispielsweise der Tabak- oder Rüstungsindustrie prinzipiell ausgeschlossen. Jenseits dieser Ausschlusskriterien wird stets geprüft, ob der Mieter zu den eigenen Werten passt. Darüber hinaus wird bevorzugt an Unternehmen, die im sozialen Bereich tätig sind oder die Entwicklung von erneuerbaren Energien vorantreiben, vermietet.

»Entscheidend ist ein stetiger Austausch zwischen Vermieter und Mieter, weshalb sich eines der Teams in jüngster Vergangenheit mit Green Lease, welche ab sofort fest in unsere Prozesse etabliert werden, beschäftigt und zwecks der Implementierung in das Tagesgeschäft sowohl ein Nachhaltigkeitshandbuch als auch einen Nachhaltigkeitsdialog konzipiert hat, um die Mieter für Optimierungspotenziale zu sensibilisieren, Transparenz zu schaffen und sich gegenseitig auf dem Laufenden zu halten«.

Weitere effektive Maßnahmen für einen Beitrag zur Nachhaltigkeit wären die Umstellung der Energieversorgung auf CO₂-Neutralität durch Nutzung von Photovoltaikanlagen, Blockheizkraftwerke oder Solarthermie. Damit können sogar Kosten gespart

werden und mithilfe der Verwendung von »smart meter« werden transparente und übersichtlich gebündelte Daten der fernauslesbaren Verbrauchsmessungen gewährleistet.

Siemens Real Estate (SRE) verfolgt ebenfalls seit über einem Jahrzehnt eine ambitionierte Nachhaltigkeitsstrategie. ESG wird als klarer Werttreiber verstanden. Langfristig wirkt die ESG-Konformität werterhaltend und sorgt im Rahmen einer anspruchsvollen Zertifizierung für eine positive Differenzierung auf dem Immobilienmarkt.

»Wir steigern nicht nur die Attraktivität unserer Immobilien für Investoren, sondern stärken gleichzeitig die Reputation von SRE und der Marke Siemens. Der Offenlegungsverordnung wird SRE mit verschiedenen Standardisierungs- und Monitoring-Maßnahmen gerecht. So etablieren wir derzeit ein ESG-Framework für das strategische und operative Real Estate Management, um Vorhaben anhand eines KPI-Katalogs systematisch zu benchmarken, Risiken zu minimieren und Ressourcen strategisch richtig einzusetzen«.

Wesentlicher Schwerpunkt für SRE ist die Zielsetzung, bis 2030 das gesamte Immobilienportfolio CO₂-neutral zu betreiben. Für Neubauten gilt diese Anforderung bereits seit 2021.

»Die wesentlichen Standards zur CO₂-Vermeidung haben wir in einem verpflichtenden Guidebook zusammengefasst. Neben dem Thema CO₂ gibt das Guidebook auch konkrete Vorgaben zu den Themen Biodiversität, Health&Well-Being, Circular Economy sowie Zertifizierung. Aktuell erarbeiten wir zudem für den Asset Management-Bereich ein entsprechendes Guidebook, um so Betrieb und Maintenance unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zu optimieren«.

ESG ist kein Zustand, sondern ein Weg (Palmira Capital Partners)

Pauschale Aussagen über die Umsetzung von ESG-Maßnahmen bei Unternehmensimmobilien sind aufgrund der Inhomogenität der Gebäude dieser Assetklasse schwierig. So hat eine Lager- und Büroimmobilie andere Anforderungen als z. B. ein Forschungsgebäude. Die Anforderungen an Forschungsgebäude und Fertigungsimmobilien sind so vielfältig wie die Tätigkeiten, die in ihnen durchgeführt werden.

»Für alle diese Gebäude gilt aber der Grundsatz: ›you cannot manage, what you cannot measure‹. Es ist immanent wichtig, dass eine Struktur aufgebaut wird, die es ermöglicht, das Gebäude ›messbar‹ zu machen.«

Ziel sollte es sein, jede Mieteinheit detailliert zu erfassen, um überflüssige Verbräuche identifizieren zu können. Eine Trennung zwischen für den Betrieb der Immobilie notwendigen und geschäftstätigkeitsrelevanten Verbräuchen ist sinnvoll. Im ersten Schritt ist die zumindest mietflächengenaue Erfassung von Verbräuchen schon zielführend. Hier können Ausreißer erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Auch hier ist es schwierig, pauschale Lösungen zu finden. Insbesondere, wenn schon signifikante Verbesserungen erzielt wurden, muss tief in Prozesse eingetaucht und müssen Mieter einbezogen werden. Energiemanagementsysteme können Verbräuche sichtbar machen und je nach Ausbaustufe Abnahmen optimieren. Wurde der Energieverbrauch durch Prozessoptimierungen gesenkt, können weitere Maßnahmen ergriffen werden, die beispielsweise die Gebäudehülle, die Wärme- und Kälteversorgung oder Belüftung betreffen.

»Wir müssen uns daran gewöhnen, dass es ein »one-fits-all« nicht gibt und wenn wir unsere Ziele erreichen wollen, tiefer analysieren müssen als bisher, um jegliches sinnvolle Potenzial zu heben.«

Eine Lösung, die dennoch fast an jedem Standort umgesetzt werden kann, ist die Ausstattung mit Photovoltaik zur Stromgewinnung. Es können Dächer und Fassaden genutzt werden, aber auch Parkflächen überdacht werden. Zudem verlangen viele Mieter heute schon die Möglichkeit, ihre elektrisch betriebenen Fahrzeuge zu laden.

»Bei jeder Strategie ist wichtig, dass sie regelmäßiger Überprüfung unterliegt und entsprechend adjustiert wird. ESG ist kein Zustand, sondern ein Weg.«



Eine Chance für die gesamte Assetklasse

Die stetige Entwicklung des Nachhaltigkeitsgedankens ist kein Novum. Vielmehr ist es hinsichtlich des Klimawandels eine logische Konsequenz, dass verschärfte Maßnahmen ergriffen werden müssen, um die Umwelt in der Gegenwart und in der Zukunft zu schützen. Die Immobilienwirtschaft steht dabei ebenso wie sämtliche Wirtschaftsfelder in der Verantwortung, einen Beitrag zum Erreichen dieses Ziels zu leisten.



Garbe Industrial Real Estate

Die stetige Entwicklung des Nachhaltigkeitsgedankens ist kein Novum. Vielmehr ist es hinsichtlich des Klimawandels eine logische Konsequenz, dass verschärfte Maßnahmen ergriffen werden müssen, um die Umwelt in der Gegenwart und in der Zukunft zu schützen. Die Immobilienwirtschaft steht dabei ebenso wie sämtliche Wirtschaftsfelder in der Verantwortung, einen Beitrag zum Erreichen dieses Ziels zu leisten.

Dies gilt dementsprechend auch für die Unternehmensimmobilien, die mit rund 960 Mio. qm einen immensen Anteil am Gesamtbestand der gewerblichen Immobilien ausmachen. Der Immobilienbestand im Bereich der Unternehmensimmobilien ist mehrheitlich älteren Baujahres (etwa 96 %). Unternehmensimmobilien sind, anders als beispielsweise Büroimmobilien, äußerst heterogen in ihren Charakteristika und profitieren häufig von ihrer urbanen Lage und der guten verkehrlichen Erschließung. Hierdurch verdeutlicht sich das große Potenzial der Assetklasse, da sich diese vorhandenen Flächen bestens eignen, um durch gezielte Maßnahmen nachhaltig in Wert gesetzt zu werden, ohne dass – zulasten der Umwelt – nur der Neubau vorangetrieben werden muss.

Die Mitglieder der Initiative Unternehmensimmobilien zeigen gemeinschaftlich auf, wie für diese Assetklasse der Taxonomie- und ESG-Gedanke in die Geschäftsprozesse zu integrieren ist.

ESG bietet eine weitreichende und gemeinschaftliche Chance, die Assetklasse Unternehmensimmobilien zukunftsfähig zu gestalten. Themen wie Kreislaufwirtschaft werden von den Betreibern der Unternehmensimmobilien verstärkt in den Fokus genommen, nicht nur Energieverbrauch und Spar-

samkeit werden betrachtet, sondern auch die Nachhaltigkeit des verwendeten Baumaterials und der angewendeten Verfahren – und dies über den gesamten »Lebenszyklus« einer Immobilie. Niederschlagen wird sich dies in verstärkten Zertifizierungen von Unternehmensimmobilien und Projektentwicklungen, die zunehmend auf Brownfields erfolgen. Neubauten werden künftig durch die ESG-Regularien und im Kontext der steigenden Energiepreise eine zunehmende Rolle spielen, was sich in einem steigendem Entwicklungsvolumen erkenntlich macht.

Revitalisierungen und Bestandssanierungen sind ein wesentlicher Ansatz zur Steigerung der Nachhaltigkeit der Assetklasse, genauso wie die Gestaltung der Mietverträge und das Monitoring der Verbräuche wichtige Handlungsfelder darstellen. Da es sich schwierig gestaltet, im laufenden Betrieb Mietverträge oder die Immobilie selbst anzupassen, sind zudem die Mieter gefragt, durch ihr Verhalten den ESG-Gedanken zu fördern.

Der gesamte Themenkomplex ESG und Immobilienwirtschaft befindet sich inmitten eines Prozesses, welcher auch zukünftig in vielerlei Hinsicht weiter in Bewegung sein wird.

Die Anforderungen an Datenmanagement und -auswertung, an die Transparenz im Immobilienmarkt und der Bedarf an Informationen und Gesprächen zur Klärung offener Fragen nehmen so weiter zu und werden von den Mitgliedern der Initiative Unternehmensimmobilien vorangetrieben.

Welche Wege und Möglichkeiten in der Praxis bestehen um die ESG-Tauglichkeit von Unternehmensimmobilien umzusetzen, wird anhand der folgenden Objektprofile verdeutlicht.

BEOS AG

KarlsPark Technologiezentrum – Ein Zuhause für innovative Unternehmen. Und Bienen.



KarlsPark Karlsruhe (Quelle: BEOS AG)

Ob kleine oder große Büroräume, Labor-, Technik- oder Serviceflächen – im KarlsPark Technologiezentrum finden auf über 80.000 qm unterschiedlichste Unternehmen aus der Forschung und Techbranche Platz für neue Ideen. Der gewachsene Industriepark ist seit 1960 fester Bestandteil der Wirtschaftsregion Karlsruhe und bietet den Mietern durch variable Flächenkonzepte die Möglichkeit, auch ihr Wachstum am Standort abzubilden. So geschehen bei einem Hersteller von FFP2-Masken, der im Laufe der Pandemie immer mehr Fläche im KarlsPark angemietet hat, sowie beim Start-up INERATEC, das mit nachhaltigen e-Fuels die Luft- und Schifffahrt sowie die Automobil- und Chemieindustrie defossilisiert und ebenso auf dem Areal expandiert ist.

Neben diesen nachhaltigen Mietern gab es in den vergangenen Jahren zudem noch weitere Nachbarn als Zuwachs: Über 50 Bienenvölker und ein Bienenhotel finden sich auf dem Grundstück wieder. Das Start-up apic.ai hat gemeinsam mit der BEOS und dem Softwareunternehmen AUNOVIS zusätzlich einige Bienenstöcke im KarlsPark installiert, um mit künstlicher Intelligenz die Insektenvielfalt zu fördern. Durch eine speziell entwickelte Technologie in Form eines Kamerasystems und neuronaler Netze werden die Lebensbedingungen der Bienen und anderer Insekten ausgewertet. Der KarlsPark ist ideal für dieses Vorhaben, da Stadt und Land hier ineinander übergehen und sowohl das Zentrum als auch Ackerland und Felder nicht weit sind.

Neben innovativen Ideen, FFP2-Masken und e-Fuels werden auf der Liegenschaft ganz nebenbei dadurch noch 380 Kilogramm Honig im Jahr produziert. Ein weiterer Aspekt, von dem nicht nur die Mieter profitieren und sie langfristig an den Standort binden.

KARLSPARK

Standort: Karlsruhe

Grundstückfläche: 140.147 qm

Gesamtnutzfläche: 81.731 qm

Lager-/Hallenfläche: 30.840 qm

Bürofläche: 47.316 qm

Flex Spaces:

Fertigstellung: 1960 / 2016 / 2020 / 2022

Bürofläche: 47.316 qm

Maßnahmen zur ESG-Konformität:
nachhaltige Mieterauswahl, Bienenhotels

BEOS AG

Giesserei – Flexibilität, Innovation und Nachhaltigkeit in einem Guss



Giesserei Garching (Quelle: BEOS AG)

Auf dem 2,5 Hektar großen Gelände einer ehemaligen Aluminiumgießerei unweit des Garchinger Forschungszentrums entsteht derzeit ein moderner Gewerbeparcampus, der DGNB Gold zertifiziert werden soll. Dort, wo von 1977 bis 2016 primär für die Automobilindustrie Leichtmetall verarbeitet wurde, profitieren die zukünftigen Mieter der GIESSEREI Garching von flexiblen Flächenkonzepten, die zu Innovationen anregen und einen großen Wohlfühlfaktor bieten. Nachhaltigkeit steht dabei im Fokus – sowohl auf ökologischer Ebene als auch in Bezug auf den vernetzenden Campus-Charakter.

2019 hat die BEOS AG das Areal nördlich der Münchner Stadtgrenze übernommen. Der Bestand aus Produktionshallen sowie Büro- und Sozialfläche wird 3 neuen Gebäuden mit einer Gesamtfläche von rund 22.000 qm und einem Parkhaus weichen. Die neu interpretierte GIESSEREI zeichnet sich durch diverse begrünte Flächen aus, die zum Verweilen einladen und die Aufenthaltsqualität zusätzlich stärken.

Neben der Holz- und Aluminiumfassade bietet die Liegenschaft eine ressourcenschonende Energieversorgung aus Fernwärme und Photovoltaik sowie ein durchdachtes Mobilitätskonzept, das sowohl Ladepunkte für Elektroautos und E-Bikes als auch überdachte Fahrradstellplätze beinhaltet. Begrünte Dächer, Insekten- und Bienenhotels, Biodiversität durch Pflanzenvielfalt und Urban Gardening runden den Neubau ab.

Die Flächen sind mit maximaler Flexibilität geplant und erlauben den zukünftigen Nutzern dementsprechend höchstmögliche Gestaltungsfreiheit für individuelle Mieterausbauten. Lichte Hallenflächen lassen von Produktion bis Bürolofts diverse Flächengestaltungen zu. In Kombination mit den Flexgeschossen in den oberen Etagen, die durch erhöhte Traglasten sowohl für Büro- als auch Forschungsnutzung geeignet sind, schafft die GIESSEREI den idealen Raum für Unternehmen aus den Bereichen Technologie, Forschung, Entwicklung, Design und Produktion.

GIESSEREI

Standort: Garching

Grundstückfläche: 21.000 qm

Gesamtnutzfläche: 21.966 qm

Lager-/Hallenfläche: 15.376 qm

Bürofläche: 6.590 qm

Flex Spaces:

Fertigstellung: 2023

Bürofläche: 47.316 qm

Maßnahmen zur ESG-Konformität:

Holzfassade, ressourcenschonende Energieversorgung, Photovoltaikanlagen, E-Mobilitätskonzept, Dachbegrünung, Insekten- und Bienenhotels, Urban Gardening

BEOS AG

Berlin Decks – Nachhaltigkeit konsequent gelebt



Berlin Decks (Quelle: BEOS AG)

Holzhybridbauweise, begrüntes Promenadendeck, Keramikfassade, Bestandserhaltung und Ökostrom – allein aus ökologischen Gesichtspunkten werden die BERLIN DECKS den ambitionierten ESG-Zielen der Immobilienbranche gerecht. Doch das urbane Gewerbequartier, das derzeit direkt am Spreekanal in Berlin-Mitte von der BEOS AG realisiert wird und als Neuinterpretation der klassischen Berliner Gewerbehöfe Büroalltag und Produktionsstätten vereint, bietet künftigen Mietern mehr als nur eine Form der Nachhaltigkeit.

Die vier Neubauten mit rund 42.000 qm Mietfläche bilden zusammen mit dem kernsanierten, 2.800 qm großen, historischen Klinkergebäude einen innovativen Campus, der die Mieter vernetzt und an den individuellen Bedürfnissen moderner Arbeitswelten ausgerichtet ist. Ob klassisches Büro oder Konferenzraum, zeitgenössisches Coworking oder Netzwerke – hier treffen innovative Konzepte auf kreative Unternehmen.

Durch die Keramikfassade erhält der Gebäudekomplex eine natürliche Kühlvorrichtung, die obendrein Ressourcen spart. Die Holzhybridbauweise hat nicht nur positive Effekte auf die CO₂-Bilanz des Quartiers, sondern wirkt sich zusätzlich auch gut auf die Raumakustik und das Raumklima aus, sodass sie künftige Arbeitnehmerinnen und -nehmer vor Ort wohlfühlen können. Die vorwiegend ökologischen ESG-Aspekte zahlen somit auch auf das Soziale ein – das gemeinsame Miteinander wird durch die flexiblen Grundrisse und zahlreiche Außenflächen wie das verbindende Promenadendeck und diverse Innenhöfe und Terrassen aktiv gefördert.

Aber auch im Sinne der Langfristigkeit verdienen die BERLIN DECKS das Label »nachhaltig«. Im Idealfall steht das Campuskonzept auch in 100 Jahren noch am Spreeufer. Daher wurden heute Flächenkonzepte (weiter) gedacht, die auch auf zukünftige Ansprüche reagieren können.

BERLIN DECKS

Standort: Berlin

Grundstückfläche: 28.000 qm

Gesamtnutzfläche: 43.374 qm

Flex Spaces: 17.727 qm

Bürofläche: 25.647 qm

Fertigstellung: 2024 / 2025

Maßnahmen zur ESG-Konformität:
Holzhybridbauweise, begrüntes Promenadendeck, Keramikfassade, Bestandserhaltung und Ökostrom

Triebwerk München - Ein Name ist Programm



Triebwerk München (Quelle: Aurelis)

Um den ökologischen Fußabdruck zu optimieren und graue Energie einzusparen, arbeitet Aurelis vorrangig mit dem Bestand. Vor ihren Revitalisierungsprojekten stellt sich das Unternehmen immer die Frage, mit welchen Maßnahmen ein langfristiger Mehrwert für die Immobilie und die Mieterinnen und Mieter erreicht werden kann. So auch bei diesem Projekt im Münchener Business-Campus Triebwerk. Bei der Werkhalle 3 handelt es sich um ein Gebäude mit über hundertjähriger Industriearchitektur. Aurelis hat die Immobilie bis auf die Außenmauern entkernt und in vier Bereiche unterteilt. Die bestehende Grundfläche der Halle mit rund 9.100 qm wird durch den Einbau von Galerien um 1.929 qm erweitert. Hinzu kommt ein nutzbarer Innenhof von 2.616 qm und 100 Außenstellplätze. Durch die Kombination der bestehenden Fassade mit einer zusätzlichen Innendämmung sowie der Sanierung der historischen Fenster und dem Einbau einer zusätzlichen Isolierglasebene wird historische Bausubstanz zu einem neuen und energieeffizienten Gebäude gehoben. Aurelis arbeitet bei diesem Projekt auch mit einer Münchener Künstlerin zusammen, deren Kunstwerke als Sitzgelegenheiten in den Innenhöfen der Werkhalle 3 zum Einsatz kommen.

TRIEBWERK - WERKHALLE 3

Standort: München

Grundstückfläche: 19.650 qm

Gesamtnutzfläche: 11.029 qm

Lager-/Hallenfläche: 7.297 qm

Bürofläche: 3.732 qm

Fertigstellung: Mitte 2023

Maßnahmen zur ESG-Konformität:
Revitalisierung von historischem Bestand, Innendämmung der Fassade, Dämmung des Dachs, Einbau von Isolierglas

Turbinenwerk Mannheim – Raum für Zukunft



Turbinenwerk, Mannheim (Quelle: Aurelis, © Robin Heller)

Aurelis erwarb das rund 175.000 qm große Turbinenwerk im April 2019 und hat die Gesamtfläche durch Zukäufe von Nachbargrundstücken in der Zwischenzeit auf gut 195.000 qm erweitert. Das Gelände ist mit Hallen und Bürogebäuden bebaut, die zwischen ca. 1900 und 2009 errichtet wurden. Aurelis plant dort, aus einem ehemals geschlossenen Industrieareal durch Sanierung und Nachverdichtung ein modernes Gewerbequartier zu schaffen und das Areal in die umliegenden Viertel zu integrieren. Wesentliche Teile des Areals werden in den kommenden Jahren zudem entsiegelt, indem großzügige Grün- und Freiflächen angelegt werden. Die projektierten Neubauten entsprechen mindestens dem Standard EG55 und dem DGNB-Standard Gold, die Quartiersparkhäuser erhalten begrünte Fassaden, dachgebundene Photovoltaikanlagen und jeweils bis zu 200 Ladepunkte für Elektrofahrzeuge. Im Bereich des sogenannten Entrées zum Quartier soll ein Landmark-Hochpunkt, das künftige Haus Lilienthal, mit ca. 12.500 qm Bürofläche entstehen. Es haben sich bereits einige Unternehmen für den Standort entschieden und die frisch sanierten Gebäude bezogen. Auch die Region Mitte der Aurelis hat sich mit einem Projektbüro dort niedergelassen.

TURBINENWERK

Standort: Mannheim

Grundstückfläche: 195.000 qm

Aktuelle Bruttogeschossfläche: ca. 81.731 qm
davon Bürofläche aktuell: ca. 43.500 qm
davon Hallenfläche aktuell: ca. 42.000 qm

Künftige Bruttogeschossfläche: ca. 215.000 qm
davon Bürofläche max.: ca. 140.500 qm
davon Hallenfläche: ca. 45.000 qm
davon Parken: ca. 30.000 qm

Fertigstellung: 2030

Maßnahmen zur ESG-Konformität:
Grünflächenschaffung, Nachverdichtung,
DGNB Gold Zertifizierung, begrünte Fassaden,
Photovoltaikanlagen, E-Mobilitätskonzept

Siemens Real Estate

Siemens Campus Erlangen – Campus für das Arbeiten von morgen



Siemens Campus, Erlangen (Quelle: Siemens Real Estate)

Im Moment gestaltet SRE ein über 50 Hektar großes, ehemaliges Forschungsgelände in einen neuen, offenen und lebendigen Stadtteil – den Siemens Campus Erlangen – um. Der Entwicklung des Siemens Campus liegt ein ganzheitliches Nachhaltigkeitskonzept zugrunde. Dazu gehören beispielsweise die CO₂-Neutralität, umfassende Biodiversitätsmaßnahmen, Wassermanagement sowie ein ausgefeiltes Mobilitätskonzept unter Berücksichtigung lokaler Infrastrukturanforderungen.

Ein Teil der Gebäude ist mit der innovativen und nachhaltigen Holz-Hybrid Bauweise gebaut, weitere sind als All-Electric Buildings geplant.

Sämtliche Neubauten werden mit moderner Gebäude- und Energietechnik ausgestattet. Dabei kommen zahlreiche Lösungen aus dem Siemens Umwelt- und Nachhaltigkeitsportfolio zum Einsatz, beispielsweise Smart-Building-Anwendungen sowie eine intelligente Netzanbindung über ein Smart Grid. Abfallvermeidung beim Bau wurde von Anfang an mitgedacht. Bereits beim Abriss der Altbebauung wurde strikt auf Abfalltrennung geachtet. Recycling und Kreislaufwirtschaft sind fester Bestandteil der Bauaktivitäten: Die aktuelle Verwertungsquote liegt bei über 90 Prozent.

Nach seiner Fertigstellung kann der Campus CO₂-neutral betrieben werden, ein innovatives Fernkälte- und Fernwärme-Konzept und eine Stromversorgung, die zu 100% aus Windenergie stammt, macht es möglich. Alle Gebäude werden nach internationalem LEED-Gold-Standard zertifiziert.

CAMPUS ERLANGEN

Standort: Erlangen

Grundstückfläche: 540.000 qm

Gesamtnutzfläche: 420.000 qm (270.000 qm Büro & Gewerbe, 150.000 qm Wohnen)

Fertigstellung: 2030

Maßnahmen zur ESG-Konformität: CO₂-Neutralität, Biodiversitätsmaßnahmen, Wassermanagement, Mobilitätskonzept, intelligente Netzanbindung, Recycling und Kreislaufwirtschaft bei den Bauaktivitäten, Nutzung erneuerbarer Energien, LEED Gold Zertifizierung

Siemens Real Estate

Siemens Smart Infrastructure Headquarters – intelligente Gebäude, innovative Gebäudetechnik, erneuerbare Energien



Rendering des bis 2023 sanierten Forschungs- und Entwicklungsgebäudes am Campusgelände und Smart Infrastructure Headquarters, Zug/Schweiz. (Quelle: Siemens Real Estate)

Die Standortentwicklung des globalen Hauptsitzes von Siemens Smart Infrastructure in Zug in der Schweiz umfasst zwei Neubauten (ein Produktionsgebäude und ein Bürogebäude) sowie eine umfassende Bestandsrenovierung (Forschungs- und Entwicklungsgebäude). Nach Abschluss der Renovierungsarbeiten in 2023 werden diese drei Gebäude am größten Schweizer Siemens-Standort klimaneutral sein.

Möglich wird dies durch den Einsatz intelligenter Gebäudetechnik, die Nutzung von Seewasser zur Wärmeerzeugung und Kühlung, die Verwendung erneuerbarer Energien, den Verzicht auf fossile Energieträger und unter den Einsatz energieeffizienter Produktionsanlagen.

Ergänzt werden die technischen Maßnahmen durch bewusste Materialauswahl, Dachbegrünung und ein durchdachtes Abfallmanagementsystem sowie Kreislaufwirtschaft.

Die Entscheidung zur Bestandsanierung des Forschungs- und Entwicklungsgebäudes hilft, nochmals CO₂ einzusparen: Durch den Erhalt der Betonstruktur werden gegenüber einem alternativen Neubau CO₂-Emissionen in Höhe von rund 2.500 Tonnen vermieden.

An diesem Projekt zeigt sich, dass ein Abriss und Neubau nicht immer die beste Lösung ist. Es muss sorgfältig abgewogen werden, wie die Energiebilanz unter welchen Annahmen am Ende ausfällt. Der Erhalt von bestehenden Strukturen und die Steigerung der Energieeffizienz im Immobilienbetrieb und damit das Nutzen von vorhandenem Potenzial kann durchaus ein Weg sein, um das Nachhaltigkeitsziel zu verfolgen.

SIEMENS SMART INFRASTRUCTURE HEADQUARTERS

Standort: Zug (Schweiz)

Fertigstellung: 2023

Grundstückfläche: 25.000 qm

Gesamtnutzfläche: 62.000 qm
(vermietbare Fläche)

Produktionsfläche: ca. 10.000 qm

Bürofläche: 33.000 qm

Maßnahmen zur ESG-Konformität:

Intelligente Gebäudetechnik, Einsatz erneuerbarer Energien, Photovoltaik-Anlagen, Seewassernutzung für Heizung und Kühlung, energieeffiziente Produktionsanlagen, Dachbegrünung, Abfallmanagementsystem

Impressum

Herausgeber
INITIATIVE
UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Geschäftsstelle der
INITIATIVE
UNTERNEHMENSIMMOBILIEN
bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg

Ralf-Peter Koschny
Telefon: +49 40 42 32 22-0
Telefax: +49 30 42 32 22-12

Wissenschaftliche
Bearbeitung, Datenhandling
und Redaktion

Projektleitung
Daniel Sopka
Telefon: +49 40 42 32 22-29
sopka@bulwiengesa.de

Projektassistenz
Benedikt Gebert
Hendrik Goebel
Lisa Mecklenburg

Spotlight ESG,
2. Halbjahr 2022
Redaktionsschluss: 18.10.2022

Design
Büro Dawallu

Copyright © 2022

Alle Rechte vorbehalten. Auszüge dürfen unter Angabe der Quelle »Initiative Unternehmensimmobilien« verwendet werden. Umfangreichere Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Initiative Unternehmensimmobilien und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Marktberichtes oder Teile davon für Vermarktungsprospekte; hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der Initiative Unternehmensimmobilien einzuholen. Ansprechpartner ist die Geschäftsstelle der Initiative.

Disclaimer

Die in diesem Marktreport vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen basieren auf den Auswertungen der Teilnehmerportfolios bzw. den von den Mitgliedern der Initiative durchgeführten Vermietungs- und Investmenttransaktionen. Sie wurden durch weitere vorhandene oder in der Bearbeitungszeit zugängliche Quellen ergänzt und nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt analysiert. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen. Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

Die INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN ist eine Kooperation von:



unternehmensimmobilien.net