

Marktbericht 01/2021

Nachhaltigkeit.

Und die Bedeutung für den Berliner Büromarkt

 Berliner
Sparkasse

Gut für Berlin.
Seit 1818.

© Bauwert AG/moka-studio



Nachhaltigkeit

„Bau und Betrieb von Gebäuden verursachen in Deutschland ca. 40 % des CO₂-Ausstoßes, 52% unseres Müllaufkommens und verbrauchen 90 % der mineralischen, nicht nachwachsenden Rohstoffe in der Baustoffproduktion“

architects4future

Vor dem Hintergrund dieser Werte werden die Anforderungen und Verpflichtungen an die Immobilienbranche immer größer, denn zum Erreichen der im Pariser Abkommen definierten Klimaziele soll bis 2050 der Immobilienbestand in Deutschland nahezu klimaneutral sein.

Und auch wenn die Corona-Pandemie 2020 jetzt noch das beherrschende Thema ist, hat sie die Aufmerksamkeit für die Klimakrise nicht völlig verdrängt. Das Thema Nachhaltigkeit ist in der Immobilienwirtschaft nach wie vor von großer Bedeutung und immer mehr Unternehmen stellen sich ihrer Verantwortung.

Die Politik hat hier im Rahmen des European Green Deals und des verabschiedeten Maßnahmenpakets der Bundesregierung sowie der CO₂-Besteuerung den Anstoß gegeben – handeln müssen nun alle Akteure der Branche. Nicht nur Architekten und Projektentwickler, sondern auch Investoren und Finanzinstitute versuchen vermehrt ihre Nachhaltigkeit mit konkreten Maßnahmen zu belegen, wodurch der Einfluss auf den Büroimmobilienmarkt steigt.

Wo Berlin aktuell steht, welche Bedeutung insbesondere nachhaltige Immobilien für den Berliner Büromarkt haben und welche Vorteile diese bieten, wird im vorliegenden Marktbericht zusammen mit den Experten Martin Rodeck, Vorsitzender der Geschäftsführung EDGE Deutschland, Thomas Bestgen, Gründer und geschäftsführender Gesellschafter der UTB Projektmanagement GmbH, Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp und Marcus Buder, Leiter des Geschäftsbereichs Gewerbliche Immobilienfinanzierung der Berliner Sparkasse beleuchtet.

Wie in den Marktberichten üblich, werden zunächst die Marktkennzahlen des Berliner Büroimmobilienmarktes analysiert.



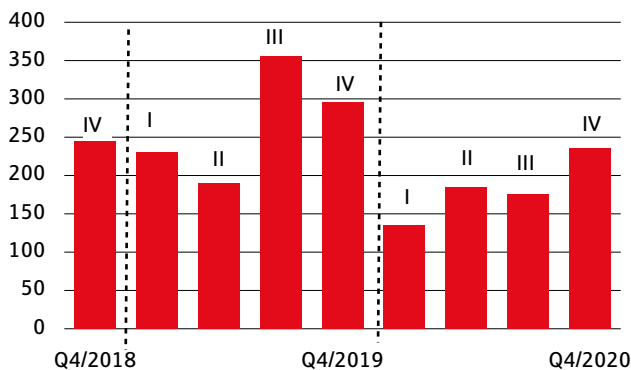
Keine Krisenstimmung auf dem Büromarkt

Das von der Corona-Pandemie geprägte Jahr 2020 übertraf letztendlich mit einem Jahresumsatz von 730.000 qm MFG doch noch die zwischenzeitlichen Erwartungen. Zwar liegt das Jahresergebnis deutlich hinter den Rekorden der vergangenen Jahre und rund 30 % unter dem Umsatz des Jahres 2019, dank des dynamischen vierten Quartals mit 235.000 qm MFG wurde die 700.000-qm-Marke jedoch überschritten.

Es war ein Auf und Ab – nach dem verhaltenen ersten Quartal konnte zum Halbjahr dennoch ein Umsatz im Bereich des Zehn-Jahres-Mittels erzielt werden. Im dritten Quartal wurden die Folgen des ersten Lockdowns spürbar und trotz des zweiten Lockdowns im vierten Quartal blieb der Markt in Bewegung.

Im Vergleich mit den anderen deutschen A-Städten hält sich Berlin weiterhin an der Spitze, vor München mit einem Jahresergebnis von 415.000 qm MFG und Hamburg mit 335.000 qm MFG. Insgesamt hat die Nachfrage pandemiebedingt jedoch stark nachgelassen, Anmietungsentscheidungen wurden teilweise aufgeschoben, was in allen sieben A-Städten zu einem Umsatzrückgang führte.

Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG
(Q4/2018–Q4/2020)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

In Berlin wurde das Marktgeschehen im vierten Quartal – wie auch in den vorherigen Quartalen schon – von nur wenigen Großabschlüssen geprägt. Die größten Umsätze fanden in Projektentwicklungen statt, angeführt von der Deutschen Rentenversicherung (Abschluss in Q2) mit einer Fläche von über 84.000 qm MFG im „CULE“ an der Spree, gefolgt von der Vorvermietung der Deutschen Bahn AG (Abschluss in Q4) im „EUREF-Campus“ über 30.000 qm MFG und auf dem dritten Platz ist der Abschluss (in Q3) der Berliner Sparkasse im Projekt „Square 1“ in Adlershof mit rund 22.300 qm MFG.

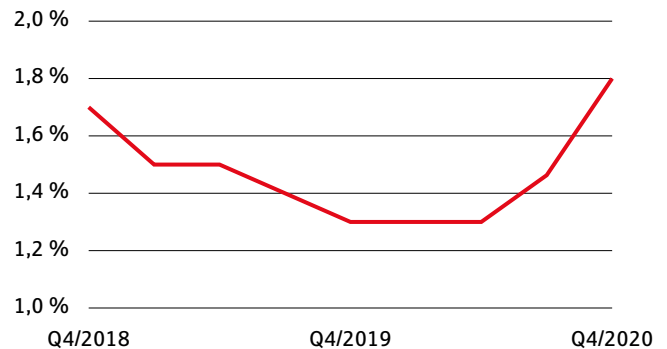
Mit über 30 Abschlüssen, darunter einige Großanmietungen, prägt die öffentliche Hand mit einem Anteil von

rund 38 % am Büroflächenumsatz die Branchenauswertung im Jahr 2020. Erst im 4. Quartal zog auch die Privatwirtschaft wieder an. Die nächstgrößeren Anteile fallen mit 16 % bzw. 15 % für die Branchen Handel und Industrie sowie Technologie/Medien/Telekommunikation jedoch dennoch deutlich ab.

Leerstandsrate steigt leicht auf 1,8 %

Nachdem die Berliner Leerstandsrate Ende des ersten Quartals 2020 einen Tiefstwert von gerade mal 1,3 % erreichte, stieg der Leerstand im Jahresverlauf leicht an und erreicht zum Jahresende 1,8 %. Der Trend der letzten Jahre ist damit nun erst einmal gestoppt. Kurzfristig sind sogar weitere Anstiege des Leerstands möglich, wobei das Niveau weiterhin unterhalb der marktverträglichen Fluktuationsreserve von 3 bis 5 % bleiben wird.

Büroflächenleerstand in Berlin
(Q4/2018–Q4/2020)

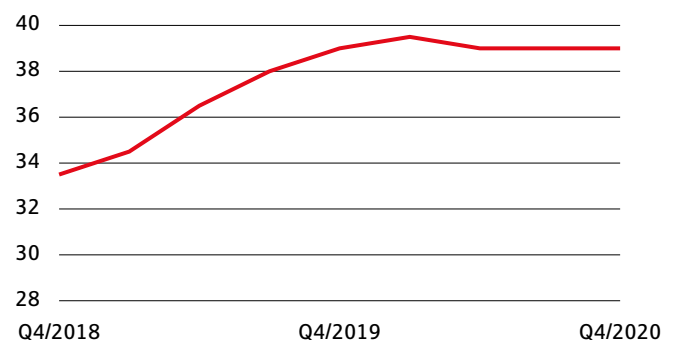


Quelle: bulwiengesa.

Spitzenmiete hält sich auf hohem Niveau

Das kontinuierliche und äußerst dynamische Wachstum der Spitzenmiete wurde mit dem Einsetzen der Corona-Pandemie gestoppt. Sie hält sich seit dem zweiten Quartal stabil bei 39,00 Euro/qm MFG.

Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MFG
(Q4/2018–Q4/2020)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

Seit 2015 ist die Spitzenmiete damit von 24,00 Euro/qm MFG um 15 Euro gestiegen. Das Mietpreiswachstum erstreckte sich dabei über das gesamte Stadtgebiet und ist sowohl bei Spitzen- als auch bei Durchschnittsmieten spürbar geworden. Die Durchschnittsmiete verzeichnete zum Jahresende einen leichten Rückgang von 30,00 Euro/qm MFG auf 29,50 Euro/qm MFG.

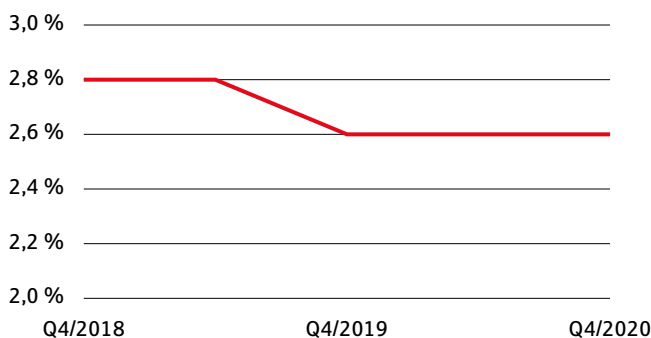
Für 2020 zeigt sich in den einzelnen Teillagen dabei ein sehr differenziertes Bild. Teilmärkte mit absoluten Spitzenpreisen stagnierten und zeigten leichte Rückgänge auf weiterhin hohem Niveau. Lagen in Cityrand-Teilmärkten, die in den vergangenen Jahren etwas unter dem Radar flogen, konnten teilweise sogar nochmals zulegen.

Kurzfristig ist aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie insbesondere in heiß gelaufenen Nebenlagen mit Rückgängen bei den Mieten zu rechnen. Für die zentralen Lagen wird überwiegend eine weitere Stabilisierung auf hohem Niveau erwartet. Gründe dafür sind der weiterhin sehr geringe Leerstand und ein anhaltendes Bürobeschäftigtenwachstum. Zudem werden Incentives in Form von mietfreien Zeiten oder Ausbauschüssen wieder eine größere Rolle spielen und die Nominalmieten entsprechend stützen, wenngleich es effektiv dann zu Rückgängen kommen kann.

Renditen bleiben unberührt

Berlin ist weiterhin bei Investoren gefragt und der Investmentmarkt ist von der Krise bisher vergleichsweise wenig betroffen. Zwar zeigen sich auch hier einzelne Akteure zurückhaltender, das Preisniveau bleibt davon aber unbeeindruckt. Dementsprechend halten sich die Renditen auf dem extrem niedrigen Niveau von 2,6 % und daran wird sich vor dem Hintergrund des weiter anhaltenden Zinstiefs und fehlenden Investmentalternativen vorerst auch nichts ändern.

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q4/2018–Q4/2020)



Quelle: bulwiengesa.

Als besonders prägende Deals für das Jahr 2020 gelten dabei der von der Berliner Sparkasse mitfinanzierte Verkauf des „Südkreuz Office“ in Schöneberg, die ehem. Vattenfall-Zentrale in Mitte sowie der Spreeturm in der Mediaspree. Alle drei verfügen über Nachhaltigkeitszertifikate. Während die Projektentwicklungen am Südkreuz und in der Mediaspree mit LEED-Gold bewertet sind, hat das Bestandsgebäude in Mitte ein BREEAM-good-Zertifikat. Nachhaltige Immobilien stehen verstärkt im Fokus von Investoren.

Nachhaltigkeit wird wichtiger auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt

Insgesamt hat das Thema Nachhaltigkeit enorm an Bedeutung und Reichweite gewonnen, das bestätigen auch die Expertenstimmen aus der Praxis. Für einen fundierten und aktuellen Überblick wurden für den vorliegenden Marktbericht Experten aus der Immobilienwelt zu diesem Thema befragt. Im Detail waren dies:

Befragte Experten

EDGE	Martin Rodeck
UTB Projektmanagement GmbH	Thomas Bestgen
Berlin Hyp	Sascha Klaus
Berliner Sparkasse	Marcus Buder

Das Thema Nachhaltigkeit spielt in der Immobilienwirtschaft schon lange eine Rolle, doch in den vergangenen Jahren haben die „Fridays for Future“-Bewegung, der Green Deal und der Sustainable-Finance-Aktionsplan der EU eine neue Dynamik ausgelöst. Das wurde von einigen Akteuren nicht so schnell und nicht in diesem Ausmaß erwartet, wie auch das jährliche Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt von EY Real Estate zeigt. Noch vor einem Jahr wählten die Befragten den Klimawandel auf den letzten Platz der Megatrends mit dem stärksten Einfluss auf die Immobilienbranche. Nur ein Jahr später rückte er vor auf die dritte Position¹.

So bestimmen ESG-Kriterien, also Environment (Umwelt- und Klimaschutz), Social (gesellschaftliche Verantwortung) und Governance (ethische Unternehmensführung), nun neben der Finanzwirtschaft auch zunehmend die Ausrichtung der Immobilienwirtschaft und fordern einen höheren Grad an Nachhaltigkeit auf Unternehmens- und Objektebene.

Nachhaltigkeit ist ökonomisch, ökologisch und sozial

Martin Rodeck erklärt dazu, dass sich das Verständnis des Begriffs verändert und erweitert hat: „Unter Nachhaltigkeit werden nicht mehr ausschließlich ökologische

¹ Studie Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt, EY Real Estate, Pressemitteilung 13.01.2021

Fragen verhandelt, sondern immer mehr auch soziale in Bezug auf die gesellschaftliche Relevanz unseres Tuns sowie gesundheitliche Aspekte für die Nutzer der Gebäude. Letzteres ist sowohl für den 'War for Talents' der Unternehmen von großer Bedeutung als auch für den langfristigen Erfolg von Bürogebäuden, der dann natürlich auch wieder auf die ökologische Nachhaltigkeit einzahlt.“

Den ganzheitlichen Ansatz der Nachhaltigkeit betont auch Thomas Bestgen: „Lebens- und Arbeitsmodelle verschmelzen, das muss sich auch in der Arbeitswelt widerspiegeln. Ein gesundes, bedarfsgerechtes Arbeitsumfeld in einem Ambiente mit Charakter, das zudem gute und zukunftsgerichtete Mobilitätskonzepte vorweisen kann, schafft Arbeitgebern klare Vorteile im 'War for Talents'. Es wirkt fördernd auf die Zufriedenheit, Leistungsfähigkeit und Identifikation. Ganzheitliche Gebäudelösungen, die auf einen Mehrwert für die Menschen aus sind, wirken in ihre Umgebung und können so im besten Fall zu einer positiven Veränderung und Belebung beitragen.“

Nachhaltigkeit und Gewerbeimmobilien müssen untrennbar voneinander gedacht werden

Thomas Bestgen findet: „Nachhaltigkeit kann heute in der Immobilienwirtschaft nicht mehr als Nebenschauplatz betrachtet werden. Für uns sind nachhaltige Büro- und Gewerbeimmobilien kein wirtschaftlicher Faktor, sondern eine Haltung, die Antworten auf die Frage beantwortet, wie, wo und wann wir arbeiten und auch leben wollen. Der technologische und klimatische Wandel, die gesellschaftlichen Veränderungen, die unaufhaltsame Urbanisierung und Verdichtung unserer Städte sowie der Mangel an Facharbeitskräften liefern gleich eine ganze Palette an Gründen, warum Nachhaltigkeit und Gewerbeimmobilien untrennbar voneinander gedacht werden müssen“.

In diesem Zusammenhang gewinnen Green Buildings, also nachhaltige Gebäude, an Bedeutung. Diese wurden unter den Aspekten der Nachhaltigkeit entwickelt und sind dementsprechend darauf ausgelegt, während des gesamten Lebenszyklus negative Auswirkungen auf die Umwelt zu reduzieren oder sogar zu eliminieren, Ressourcen zu schonen und Energie zu sparen. Jedoch zeichnen sich Green Buildings nicht nur durch einen besseren ökologischen Fußabdruck, sondern auch durch eine hohe Funktionalität und geringere Lebenszykluskosten aus.

Nachhaltigkeitszertifizierungen ermöglichen Messbarkeit

Als Nachweis der Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien sind momentan verschiedene Gütesiegel bzw. Zerti-



Quelle: EDGE

fikate vorhanden, die Gebäude hinsichtlich ihrer ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte bewerten. Dabei werden die Einflüsse auf die Umwelt, wie beispielsweise die Flächeninanspruchnahme und der Versiegelungsgrad, die langfristige Wirtschaftlichkeit und Wertentwicklung sowie der Komfort für die Nutzer, die Aufenthaltsqualität und das Objekt im städtebaulichen Kontext untersucht.

Teilweise stehen die Zertifikate hinsichtlich ihrer relativ hohen Kosten und limitierten Gültigkeit in der Kritik. Mittlerweile sind sie jedoch insbesondere bei Gewerbeimmobilien am Markt etabliert. Denn „am Ende brauchen wir messbare Parameter, die gerne durch 'Zertifizierer' bestätigt werden können. Nichts anderes macht seit Jahrzehnten der TÜV in der Automobilbranche oder im Anlagenbau“, erklärt Martin Rodeck.

Auch Sascha Klaus sieht zertifizierte Büroimmobilien im Vorteil und verweist auf das im November 2020 durchgeführte Trendbarometer der Berlin Hyp: „91 % der Umfrageteilnehmer sehen grüne, zertifizierte Büroimmobilien im Vergleich zu nicht zertifizierten Büroobjekten geringfügig bis sehr stark im Vorteil.“

Marcus Buder ergänzt die Perspektive als Finanzierer: „Zertifikate sind ein Anzeichen für hohe Wertstabilität der Projekte und erfreuen sich zunehmender Beliebtheit gerade unter bonitätsstarken Mietern, das ist bei der Kreditvergabe ein relevantes Kriterium.“

Eine Einigung auf einen international anerkannten, einheitlichen Standard gibt es bei der Vielfalt der Zertifikate bisher noch nicht. Die bestehenden Zertifikate sind welt-

Nachhaltigkeitszertifikate für Büroimmobilien



Organisation	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen	Building Research Establishment Environmental Assessment Method	Leadership in Energy and Environmental Design	Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude	International WELL Building Institute
Einführung	2009	1990	1998	2008	2014
Klassifizierungen	Platin (ab 80 %) Gold (ab 65 %) Silber (ab 65 %) Bronze (ab 35 %) Vorzertifiziert	Herausragend (ab 85 %) Exzellent (ab 70 %) Sehr gut (ab 55 %) Gut (ab 40 %) Befriedigend (ab 25 %) Ausreichend (ab 10 %) Nicht klassifiziert (> 10 %) Vorzertifiziert	Platin (ab 80 Punkte) Gold (60 bis 79 Punkte) Silber (50 bis 59 Punkte) Zertifiziert (40 bis 49 Punkte)	Gold (ab 95 %) Silber (ab 65 %) Bronze (ab 50 %)	Platin (80 Punkte) Gold (60 Punkte) Silber (50 Punkte) Bronze (40 Punkte)
Gültigkeit	Verliert nach 5 Jahren die Gültigkeit	Verliert nach 3 Jahren die Gültigkeit	Alle 5 Jahre Rezertifizierung notwendig	Nicht festgelegt	Alle 3 Jahre Rezertifizierung notwendig
Kriterien	Ökologische Qualität (6 Kriterien) Ökonomische Qualität (3 Kriterien) Soziokulturelle und funktionale Qualität (8 Kriterien) Technische Qualität (7 Kriterien) Prozessqualität (9 Kriterien) Standortqualität (4 Kriterien)	Energie Wasser Material Transport Abfall Umwelt Gesundheit und Behaglichkeit (innen & außen) Management Ökologie	Nachhaltige Baugelände (9 Kriterien) Wassereffizienz (3 Kriterien) Energie und Atmosphäre (6 Kriterien) Materialien und Ressourcen (8 Kriterien) Komfort und Raumqualität (8 Kriterien) Innovationen und Planungsprozess	Ökologische Qualität Ökonomische Qualität Soziokulturelle und funktionale Qualität Technische Qualität Prozessqualität	Luft (14 Kriterien) Wasser (9 Kriterien) Ernährung (13 Kriterien) Licht (9 Kriterien) Bewegung (11 Kriterien) Komfort (9 Kriterien) Akustik (8 Kriterien) Material (12 Kriterien) Geistige Gesundheit (11 Kriterien) Gemeinschaft (18 Kriterien) Innovation (5 Kriterien)
Anwendungsbereiche	Bestand Sanierung Neubau Quartiere	Bestand Sanierung Neubau Quartiere	Neubau Bestand Sanierung	Bundesgebäude: Büro-, Verwaltungs-, Unterrichts- oder Laborgebäude Neubau und Bestand	Neubau Bestand Innenräume
Marktanteil	65 % Marktanteil in Deutschland, rd. 7.200 Projekte (Stand 12/20)	Rd. 570.000 Zertifizierungen weltweit (nutzungsübergreifend)	Rd. 40.000 Bürozertifizierungen weltweit, 400 in Deutschland (Stand 12/20)	Rd. 38 Zertifizierungen in Deutschland	Rd. 830 Zertifizierungen weltweit (Stand 2019)

Quelle: bulwiengesa.de

weit unterschiedliche stark verbreitet und beruhen teilweise auf unterschiedlichen Systematiken und Bewertungskriterien. Ein Vergleich von Gebäuden anhand von Gütesiegeln ist deshalb kaum möglich.

BREEAM, LEED und DGNB am weitesten verbreitet

Das hängt auch mit dem Ursprung der Zertifikate und den in den jeweiligen Ländern unterschiedlichen Baustandards zusammen. So wurden von den hierzulande gängigsten Zertifikaten BREEAM in Großbritannien, LEED in den USA und DGNB in Deutschland entwickelt. Darüber hinaus gibt es in Deutschland das BNB für Bundesgebäude, sowie das EU-Green-Building-Programm der Europäischen Kommission für Nicht-Wohngebäude.

Letzteres gibt hier lediglich an, ob das Objekt ein Green-Building-Partner ist und der Primärenergiebedarf um mindestens 25 % unterschritten bzw. bei Modernisierungen gesenkt wird.

Ganzheitliche Gebäudelösungen schaffen Mehrwert

So entwickelt EDGE z. B. in Berlin das Projekt EDGE Suedkreuz in der Schöneberger Linse, welches von der Berliner Sparkasse als Konsorte mitfinanziert wird. Die zukünftige Deutschlandzentrale von Vattenfall mit der Zielmarke DGNB Platin, der höchsten Qualitätsstufe und mit einer WELL-Core&Shell-Gold-Bewertung soll im zweiten Quartal 2021 fertiggestellt werden und ist in einer modularen Holz-Hybrid-Bauweise konstruiert. Auch die UTB Projektmanagement stellt bei ihren Neubauten den Baustoff Holz in den Fokus, und Gebäude

entstehen als Holzhybridbau mit Fundament und Erschließungskernen aus Beton, erklärt Thomas Bestgen.

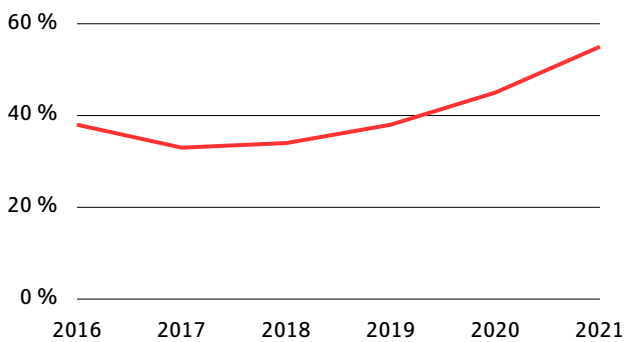
Mehr Transparenz durch Nachhaltigkeitszertifizierungen im Bestand

Auch bei Bestandsimmobilien sind verstärkt Nachhaltigkeitszertifizierungen im Einsatz, um Verbesserungsmöglichkeiten für einen nachhaltigeren Gebäudebetrieb zu identifizieren. Bestandshalter können so Transparenz schaffen und ihre Objekte dabei neu am Markt positionieren. BREEAM hat dazu eine Spezialisierung BREEAM DE Bestand für die Beurteilung der Gebäudeperformance von gewerblich genutzten Bestandsimmobilien in Deutschland entwickelt. Damit verfolgt BREEAM das Ziel, durch die Vergabe von Lizenzen an nationale Institutionen ein global anwendbares Zertifikat auf die lokalen Standards angepasst zu verbreiten und so doch eine internationale Vergleichbarkeit zu schaffen.

Green-Building-Markt boomt in Berlin

In der Berliner Projektpipeline lässt sich der Trend hin zur Zertifizierung von Neubauten ebenso bestätigen. Seit 2017 ist ein kontinuierlicher Anstieg der zertifizierten Büroimmobilien zu erkennen.

Anteil zertifizierter Neubaufertigstellungen (>1.000 qm) in Berlin (2016–2021)



Quelle: bulwiengesa

Dabei verfügen bereits über 45 % der im vergangenen Jahr fertiggestellten Büroimmobilien über eine Nachhaltigkeitszertifizierung. Auch bei den Projektentwicklungen mit Fertigstellung im laufenden Jahr sind bereits mehr als die Hälfte zertifiziert. Insgesamt gibt es auf dem Berliner Markt sicherlich weit mehr nachhaltige Gebäude, denn nicht jedes Unternehmen beantragt eine Zertifizierung.

Federführend treten dabei die Zertifizierungen von DGNB auf. Das entspricht auch dem Bild auf dem gesamten deutschen Markt, wo die DGNB nach eigener Aussage einen Marktanteil von über 64 % einnimmt. Doch



© Bauwert AG/moka-studio

auch LEED ist auf dem deutschen Markt präsent, so entsteht derzeit beispielsweise in Berlin-Adlershof in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Station Adlershof der Office-Lab-Campus mit über 26.000 qm Bürofläche und strebt eine LEED-Gold-Zertifizierung an. Die Berliner Sparkasse steht bei dem Projekt als Finanzierungspartner zur Seite.

Nutzer und Käufer legen größeren Wert auf nachhaltige Immobilien

Nachhaltigkeit hat sich in der Immobilienwirtschaft zu einem immer stärkeren Differenzierungsmerkmal und so zu einem bedeutenden Wettbewerbsfaktor entwickelt. Dabei besitzt auf Seiten der Nutzer nachhaltiges Handeln im Sinne einer selbst auferlegten ESG-Strategie eine große Bedeutung. Immer mehr Unternehmen entscheiden sich bewusst bei ihrer Standortwahl für nachhaltige Gebäude. So wird auch die Berliner Sparkasse einen ihrer zentralen Standorte in die mit DGNB-Gold bewertete Projektentwicklung „SQUARE 1“ in Berlin Adlershof verlegen. Große Konzerne mieten aufgrund ihrer Nachhaltigkeitsverpflichtungen teilweise nur noch Flächen in zertifizierten Objekten an.

Dieser Trend findet sich ebenso auf Seiten der Investoren, die verstärkt in zertifizierte Gebäude investieren. Das sieht auch Martin Rodeck, denn „alle institutionellen Investoren müssen spätestens im Zuge des European Green Deal handeln und ihre Nachhaltigkeitsbilanz im Auge behalten und in der Regel verbessern.“

Und das spiegelt sich auch in den Zahlen wider, im Jahr 2019 wurde BNP Paribas Real Estate zufolge rund ein Drittel des Umsatzes in Green Buildings angelegt². Vermehrt spielt bei Investments Nachhaltigkeit hinsichtlich des Rendite-Risiko-Verhältnisses eine Rolle. Denn nachhaltige Bürogebäude gelten als zukunftssicher und weniger risikobehaftet, weil sie viele zu erwartende Vorgaben bereits erfüllen.

² BNP Paribas Real Estate Market Focus 2020, Investmentmarkt Green Buildings

Green Buildings bieten Vorteile

Als ein Vorteil von Green Buildings wird häufig die höhere Zahlungsbereitschaft von Käufern genannt, einen messbaren Nachweis dafür kann Martin Rodeck jedoch nicht erkennen. Er sieht eher eine zunehmende Ausdifferenzierung bei der Frage, „ob“ gekauft wird, wenn grundlegende Nachhaltigkeitskonzepte nicht vorliegen. Er erklärt dazu, dass höhere Investitionen zu Beginn heutzutage kaum noch eine Rolle spielen, da langfristig die Lebenszykluskosten wichtiger sind. Der Betrieb einer nachhaltigen Immobilie ist eben auch profitabler und bietet langfristig stabile Renditen.

Berlin auf dem Weg zu einem klimaneutralen Bestand

Um in Berlin bis 2050 einen klimaneutralen Bestand zu erreichen, ist laut Martin Rodeck „noch viel zu tun – eine Herkules-Aufgabe.“ Seiner Meinung nach wäre eine konzentrierte Portfoliostrategie über alle Landestöchter hinweg und quer durch alle Nutzungsarten zielführend. Er sieht jedoch erste positive Schritte zur Schaffung guter Rahmenbedingungen.

Nachhaltigkeit ist im Bestand komplexer als im Neubau, doch gerade hier besteht Aufholbedarf. Im Rahmen von Projektentwicklungen wird bereits immer höherer Nachhaltigkeits- und Innovationsstandard geschaffen. Laut Martin Rodeck geht es im „Neubau heute im Grunde nicht mehr ohne ein fundiertes Nachhaltigkeitskonzept, doch die größten Herausforderungen bestehen zweifelsohne darin, den Bestand ‘Paris-Proof’ zu machen.“

Nachhaltigkeit im Bestand komplexer als im Neubau

Auch Sascha Klaus sieht hier „einen großen Hebel auf dem Weg hin zur Klimaneutralität“. Da der Gebäudebestand bei Weitem größer ist als der Neubau, trägt dieser eine Schlüsselfunktion und es ist eine deutliche Erhöhung der Sanierungsquote notwendig, um das Potenzial zu nutzen. Dabei nimmt bisher das Redevlopment nur langsam an Fahrt auf, denn die Ertüchtigung von Bestandsgebäuden ist meistens mit hohen Kosten verbunden. So fehlt es möglicherweise an der einen oder anderen Stelle noch an Motivation, aktiv zu werden.

Deshalb sind Thomas Bestgen zufolge „Anreize wie staatliche Förderungen für Maßnahmen der Energieeffizienzsteigerung, steuerliche Abschreibungen von energetischen Sanierungen und dadurch tatsächlich sinkende Betriebskosten zwingend notwendig. Hier müssen Wege gefunden werden, um auch kostengünstigere Teilsanierungen zu ermöglichen, die – in der Masse betrachtet – einen starken Beitrag leisten können. Geld dafür ist in den Unternehmen vorhanden und kann zielführender verteilt werden.“

„Berlin ist bei Weitem noch nicht am Ziel, daher sind alle Stakeholder gemeinsam gefordert, diese Generationenaufgabe zu bewältigen. Die Berliner Sparkasse finanziert klimaschonende Holz- und Hybridbauprojekte und berücksichtigt Gebäudezertifizierungen sehr wohlwollend. Wenn energetische Sanierungsmaßnahmen und klimaschonende Technologien oder Baustoffe dabei auch noch stärker staatlich gefördert werden, schließt sich gerade aus Sicht eines lokalen Immobilienfinanzierers der Kreis“, so Marcus Buder.

Sascha Klaus berichtet, dass die Berlin Hyp plant, Gebäude, die heute noch nicht den Green-Building-Kriterien entsprechen, gemeinsam mit den Kunden zu transformieren. „Hierzu arbeitet die Bank derzeit an neuen Produkten, unter anderem einem Transformationskredit. Dieser Kredit soll die Finanzierung von Transformationsmaßnahmen im Gebäudesektor wie beispielweise energetischen Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen“.

Insgesamt ist die Transformation des Immobilienbestandes eine große Herausforderung, doch nur so kann die Zukunftsfähigkeit der Immobilien am Markt erhalten oder gesteigert werden. Martin Rodeck erklärt, „Gebäude wurden schon immer an sich verändernde Bedarfe angepasst. Mit den wachsenden Ansprüchen an ökologische Nachhaltigkeit, Gesundheit, Wohlbefinden und Funktionalität sind neue Treiber hinzugekommen. So wie für den Neubau gilt auch für das Redevlopment-Segment, dass wir Konzepte entwickeln müssen, von denen Umwelt, Klima und Mensch profitieren – durch eine höhere Energieeffizienz, Kreislaufwirtschaft, andere Flächenschnitte, bessere Belüftung, mehr natürliches Licht etc.“

Höhere Energieeffizienz und neue mutige Konzepte notwendig

Auch Thomas Bestgen hält neue mutige Konzepte für nötig, die sich am CO₂-Ausstoß orientieren und nicht am Energiebedarf. „Deshalb müssen Grenzwerte definiert werden, die sich nicht wie heute an Referenzwerten orientieren, sondern dem tatsächlichen Ausstoß der Immobilie Leitplanken setzen“. Er ist zuversichtlich, dass Berlin im Jahr 2050 über einen klimaneutralen Bestand verfügt, „wenn es gelingt, in den kommenden Jahren Absichtserklärungen durch konkrete Maßnahmen und Zielvorgaben zu ersetzen, die wirtschaftlich machbar sind, bei gleichzeitiger Förderung von Innovationen und Smart-Real-Estate-Technologien.“

Marcus Buder betont: „In unserer Rolle als gewerblicher Immobilienfinanzierer haben wir kaum die Möglichkeit einzuwirken, unterstützen aber auch durch die Bereitstellung von KfW Krediten, den Berliner Gebäudebestand zu modernisieren und klimaefizient zu gestalten.“

ESG steuert Finanz- und Immobilienwirtschaft

In der Immobilienbranche wurde der europäische Nachhaltigkeitsstandard ECORE (ESG Circle of Real Estate) entwickelt, um einen Branchenstandard zur Messung der Nachhaltigkeit von Immobilien und Portfolios zu setzen. Gerade im Investmentbereich übt der EU-Sustainable-Finance-Aktionsplan großen Einfluss aus und die EU-Taxonomie definiert Nachhaltigkeit bei Anlagen. Hinzu kommt die ab März 2021 geltende Offenlegungsverordnung, die Transparenz ermöglichen soll.

Der Marktanteil nachhaltiger Investments ist vor diesem Hintergrund stark gestiegen und damit wächst der Markt von Green Bonds. Als erste Emittentin von Grünen Pfandbriefen fördert die Berlin Hyp auch die Finanzierung grüner Immobilien mit einem Zinsabschlag von bis zu 10 Basispunkten, erklärt Sascha Klaus. Ebenso diskutiert die EU-Kommission, wie Investitionen nachhaltiger werden können und ob Banken durch den Anteil der Eigenkapitalhinterlegung dazu gebracht werden können, verstärkt grüne Kredite zu vergeben.

Sascha Klaus spürt bereits auf der Finanzierungsseite, dass der Druck der Regulatoren immer stärker wird. „Wir müssen aufpassen, dass es nicht zur Bestrafung ‚brauner Finanzierungen‘ kommt, denn das würde uns nicht zum Ziel führen. Vielmehr muss eine aktive Förderung grüner Finanzierungen und Gebäude unser aller Ziel sein.“

Mehr Transparenz bei CO₂-Emissionen

Das Ziel ist in erster Linie die Reduktion der Treibhausgasemissionen und hier ist mehr Transparenz dringend notwendig. Aktuell ist weitgehend unbekannt, wie hoch die CO₂-Emission der einzelnen Objekte bzw. des Portfolios wirklich sind. Sascha Klaus berichtet, dass bisher „innerhalb der Bankenbranche die Energieeffizienz der finanzierten Gebäude hauptsächlich geschätzt wird.“ Auf Seiten der Banken und Sparkassen herrscht Konsens darüber, dass es mittelfristig einer 100-%-igen Transparenz über die CO₂-Emissionen im Gebäudebestand bedarf. Mit dieser Transparenz soll nicht nur der CO₂-Emissionswert des gesamten Portfolios berechnet werden, sondern auch der Grundstein für eine entsprechende Erweiterung der nichtfinanziellen Berichterstattung gelegt werden. Neben den CO₂-Emissionen spielt hierfür auch die Ermittlung von Klimarisiken eine entscheidende Rolle.

Um den Energieverbrauch zu reduzieren, muss ein Abwenden von fossilen Brennstoffen stattfinden. Dazu wurde zu Jahresbeginn bereits die CO₂-Steuer der Gebäudebeheizung eingeführt und der Energieverbrauch von Gebäuden wird teurer. Bei einem durch-

wurde zu Jahresbeginn bereits die CO₂-Steuer der Gebäudebeheizung eingeführt und der Energieverbrauch von Gebäuden wird teurer. Bei einem durchschnittlichen Bürogebäude sind so Preisanstiege um bis zu 33 % möglich³. Die Mehrkosten sollen als Investitionsanreiz in klimafreundliche Alternativen fungieren.

Bisher gibt es in diesem Zusammenhang auch kritische Stimmen, doch Martin Rodeck erwartet, dass die CO₂-Bepreisung die Branche beflügeln wird, sich mit noch mehr Engagement zu Nachhaltigkeit in Entwicklung, Bau und Betrieb zu bekennen.“

Fazit

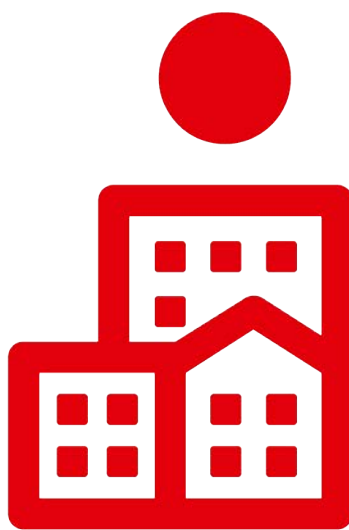
Der Berliner Büromarkt zeigt sich robust in der Krise. Dies dokumentiert sich in einem soliden Jahresumsatz, der trotz eines Rückgangs um rund ein Drittel auf dem Niveau des langjährigen Mittels liegt. Das Jahr 2021 wird jedoch gerade seitens der Privatwirtschaft von Unsicherheiten und Vorsicht geprägt sein. Vorerst ist mit einer eher verhaltenen Nachfrage zu rechnen. Erst mit einsetzender Erholung von der Corona-Pandemie wird wieder ein erneuter, signifikanter Anstieg der Büroflächennachfrage erwartet.

Es wird daher wohl beim nur geringfügigen Anstieg der Leerstandsrate bleiben: Das Leerstandsniveau dürfte weiterhin unterhalb der marktverträglichen Fluktuationsreserve verweilen. Entsprechend werden die Mieten weiterhin hoch bleiben, wenngleich die hohe Dynamik der Vorjahre erst einmal gestoppt ist.

Ungeachtet der Corona-Pandemie erlangt das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft zunehmend Relevanz. Das wird nicht nur bei der Anzahl zertifizierter Büroimmobilien in der Berliner Projektpipeline deutlich, sondern auch bei den Investments. So wird Nachhaltigkeit zu einem Differenzierungsmerkmal im Wettbewerb und entscheidet verstärkt darüber, ob ein Deal abgeschlossen wird. Ähnliches zeichnet sich auch bei Mietvertragsabschlüssen ab.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Integration von ESG-Strategien bewegt sich etwas in der Immobilienbranche. Zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien und Portfolios wurde das ESG-Scoring-Modell ECORE gestartet. Im Neubau werden fundierte Nachhaltigkeitskonzepte allmählich zum Standard, doch im Bestand besteht Aufholbedarf. Es werden zwar bereits verschiedene Impulse wie beispielsweise Finanzierungsanreize gegeben, jedoch ist noch einiges zu tun, um die Klimawende aktiv zu unterstützen. Nach Einschätzung der befragten Experten ist die Zielvorgabe der Dekarbonisierung des Gebäudebestands bis 2050

IZ49/2020, S. 2: Die CO₂-Bepreisung als Chance sehen



berliner-sparkasse.de