

# GEWERBEIMMOBILIEN

## DIE GROSSE CHANCE DES MANAGE-TO-GREEN (POSITIONSPAPIER 04/2025)

Die Projektentwicklungsbranche ist derzeit kaum aktiv, darum rücken in der Immobilienbranche die Bestandsportfolios in den Blick. Die nachhaltige Neunutzung von Bestandsimmobilien bedeutet eine Chance für Investoren, Manager und Nutzer von Gewerbeimmobilien. Das Ergebnis sind Betriebskostenoptimierung, Value-Add-Strategien, die Erfüllung der verschiedenen Regularien und der eigenen ESG-Vorgaben.

Die großen Immobilien-Investmentmanager verfolgen in Bezug auf Nachhaltigkeit Strategien zur Dekarbonisierung ihres Immobilienbestandes und zielen auf den Erwerb nachhaltiger Neubauprojekte oder die Sanierung des Bestandes. Angestrebt sind die langfristige, bilanzrelevante Immobilienbewertung und ein dauerhaft auf hohem Niveau vermietbares Immobilienportfolio.

Die zweite große Gruppe von Immobilienakteuren im Bereich Nachhaltigkeit sind Projektentwickler. Hier wird seit vielen Jahren gute Arbeit geleistet. Innovationen und Umsetzungsstrategien für Nachhaltigkeit im Neubau sind erstklassig. Allein, der aktuelle Rückgang des Projektentwicklungsvolumens lässt wenig Spielraum. Im 1. Halbjahr 2024 ist das Gesamtvolumen um 6,8 % zurückgegangen, im Bürosegment gab es kaum Bau und Planungen.

Angesichts der einbrechenden Neubauzahlen wechselt der Fokus auf den Bestand. Manage-to-Green bedeutet im Asset Management folgerichtig, durch gezielte Eingriffe den Immobilien

eine Chance auf künftige Vermietung zu geben. Das entspricht dem Anliegen der Investoren, die an ihrer Immobilienallokation festhalten, diese aber anpassen wollen. Es gibt bei Investoren eine klare Präferenz der Wertsteigerung durch aktives Asset Management, mit einem besonderen Schwerpunkt auf Initiativen zur

Dekarbonisierung und der Erhebung von ESG-Daten.

### Messbarkeit und sanierter Bestand

Der Investorenbefragung 2024 von PATRIZIA zeigt bei Institutionellen Investoren einen starken Willen, Messbarkeit herzustellen. In den nächsten fünf Jahre wollen 82 % der Investoren den Energieverbrauch ihrer Immobilieninvestments erfassen.

Angesichts des fehlenden Neubaus kann man aber auch damit rechnen, dass Institutionelle Investoren zukünftig stärker auf den Erwerb energetisch sanierter Bestandsbauten ausweichen, um ihren ESG-Anforderungen Rechnung tragen.

Beide Strategien verlangen Kompetenz in strategischer Planung von Energiemanagement und, wenn es um Manage-to-Green geht, von ausgewählten Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen.

### Das Argument für Betriebskostenoptimierung und Value-Add-Strategie

Die Argumentation für das Manage-to-Green ist auf der operativen Ebene nicht kompliziert –

eine Kombination verschiedener Maßnahmen kann zu einer Gesamtenergieeinsparung von etwa der Hälfte führen. Dies betrifft die laufenden Kosten. Für den Investor geht es hingegen auch um die langfristige, bilanzrelevante Immobilienbewertung und um eine Strategie, Stranded Assets zu verhindern, also ein professionelles Portfoliomanagement.

Ein drittes Argument wird man zukünftig möglicherweise seltener hören. Die bisher vorhandene Förderung überzeugte, solange die Gesamtförderung für energetische Sanierungen bei bis zu 70 Prozent liegen konnte. Angesichts der politischen Perspektive von demnächst reduzierten Förderungen müssen sich Manage-to-Green-Ansätze selbst tragen. Der Bewertungsgewinn und reduzierte operative Kosten sind dafür die entscheidenden KPIs.

### **Erfüllung der nutzerseitigen ESG-Vorgaben**

Eine dritte relevante Gruppe in der Nachhaltigkeit sind die Nutzer. Global agierende Großunternehmen, eine traditionelle Nutzergruppe von Bürogebäuden, besitzen in der Regel eine strategische Agenda – auch im Hinblick auf Nachhaltigkeitsstrategien und ESG-Compliance.

Ein Umsetzungsbeispiel für die stetige Professionalisierung dieser Nutzeransprüche ist das Handbuch „Green Lease 2.0 – vom grünen Mietvertrag zum ESG Lease“, das der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) 2024 publizierte. Vermieter und Nutzer von Gewerbeimmobilien finden darin Vertragsklauseln zum Datenaustausch, Formulierungen für gemeinsame Einsparziele und Empfehlungen für Umweltstandards bei Baumaßnahmen. Diese und ähnliche branchenweite Ansätze zeigen, dass die Branche insgesamt sich dauerhaft auf messbare, vertraglich eingeforderte Standards hinbewegt.

Auch auf der Seite der Öffentlichen Hand, einem bedeutenden Immobiliennutzer, gibt es nutzerseitig Anforderungskataloge und Umsetzungsleitfäden. Der dena-Leitfaden „Fit für 2045: Zielparameter für Nichtwohngebäude im Bestand“ (2024) beschreibt, wie viel Energie Rathäuser, Schulen und Kitas nach einer Sanierung noch verbrauchen dürfen. Das Papier gibt einen Handlungsrahmen vor, wie die Öffentliche Hand ihre Klima-Ziele, beispielsweise im Rahmen von Gebäudesanierungen, „smart“

definieren kann: spezifisch, messbar, attraktiv, erreichbar und terminiert.

### **Aktuelle Gesetzgebung**

Die Pläne der kommenden Bundesregierung sehen weitgehend eine Fortsetzung der bisherigen Klimapolitik vor, mit einigen Vereinfachungen im Gebäudesektor. Im Koalitionsvertrag (Stand April 2025) der Regierungspartner heißt es: „Für die Erreichung der Klimaziele ist der Gebäudesektor zentral. Bezahlbarkeit, Technologieoffenheit, Versorgungssicherheit und Klimaschutz sind unsere Ziele für die Modernisierung der Wärmeversorgung. Die erreichbare CO<sub>2</sub>-Vermeidung soll zur zentralen Steuerungsgröße werden. Den Quartiersansatz werden wir stärken. Die Sanierungs- und Heizungsförderung werden wir fortsetzen.“ Ausführbare Regelungen werden folgen.

### **Unser Beitrag**

Die Beispiele auf der Regierungs- und auf der Immobilienseite zeigen, dass bei der nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung viele professionelle Player zusammenarbeiten. Deren Steuerung und die frühzeitige, systematische Planung von Energie, Wärme und auch Mobilität machen den Erfolg der Energiewende aus. Die nicht immer identischen Ansätze der Beteiligten bedeuten, dass eine strategische Koordination im kompletten Verlauf nötig ist. Wichtig ist der Überblick über alle Optionen und die Einbettung in eine Gesamtstrategie – inno2grid sorgt dafür, dass die Anliegen, Kosten und Timeline auf der Spur bleiben.

## **Handlungsbedarf im Immobilienbestand**

**Verschiedene Faktoren drängen die institutionellen Bestandshalter dazu, sich mit der energetischen Sanierung ihrer Immobilienbestände zu beschäftigen. Die Chancen sind gut: Instrumente und Strategien sind verfügbar.**

Der Anteil fossiler Energieträger nimmt bei neuen Nichtwohngebäuden kontinuierlich ab. Der Energieträger Öl, der 1993 noch in 28 % aller Neubauten eingebaut wurde, ist auf 2 % zurückgegangen. Auch der Einsatz von Gas ist im Neubau rückläufig. Das Problem: Diese Zahlen

beziehen sich ausschließlich auf Neubauten, und davon gibt es immer weniger.

### **Stillstand der Projektentwicklungsbranche**

Der Grund: Die Branche der Projektentwickler ist von Projektverzögerungen, Insolvenzen und einer geringen Bautätigkeit geplagt. Vor allem im Bürosegment wird derzeit kaum gebaut und geplant. In den A-Städten sind Trading Developments – also Projektentwicklungen für das Investment Dritter – rückläufig. Viele Projekte werden ohne relevante Vorvermietungsquote gar nicht erst begonnen.

### **Keine neuen Investmentobjekte für Institutionelle Investoren**

Diese Situation ist ein Problem für die deutschen Pensionseinrichtungen, Versicherungen, Kreditinstitute und Stiftungen, deren Investment und Asset Manager traditionell in gewerbliche Immobilien investieren. Der Immobilienbestand deutscher Institutioneller Investoren befindet sich zu 69 % in Deutschland, zu 20 % im europäischen Ausland und zu 9 % in Nordamerika.

Die institutionellen Investoren wollen das Niveau ihrer Immobilienallokation im Prinzip beibehalten, erreichen die selbst gesteckten Investitionsziele jedoch mangels Angebots regelmäßig nicht. Die Zahlen des Transaktionsmarktes unterstreichen dies: In den ersten neun Monaten 2024 wurden auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt gerade einmal 23,4 Milliarden Euro umgesetzt.

### **Handlungsdruck im Bestandsportfolio**

Angesichts dieser Branchensituation stellt sich die Frage: Wie kann ein Immobilienportfolio so gestaltet werden, dass es den aktuellen und zukünftigen Nachhaltigkeitsanforderungen des Marktes und der Investoren gerecht wird? Vor dieser Frage stehen derzeit die Management-Teams vieler Unternehmen. Maßnahmen zur Senkung des Energie- und Stromverbrauchs stehen dabei für 95 Prozent im Vordergrund. Hinzu kommen Vorgaben der EU und der nationalen Gesetzgebung, die in einem ersten Schritt auf ein Nachhaltigkeits-Reporting abzielen, um

Risiken im eigenen Portfolio zu erkennen und zu steuern. Dazu gehört beispielsweise die Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD.

### **Druck kommt auch von einigen Gewerbetierern**

Eine Deloitte-Umfrage in Kanada hat ergeben, dass Mieter von Gewerbeimmobilien die Erfassung von Daten zur ökologischen Nachhaltigkeit wünschen. Mehr als die Hälfte wünscht, dass der Energie- und Wasserverbrauch, das Abfallmanagement und die Kohlenstoffemissionen der von ihnen genutzten Gebäude erfasst werden. Darüber hinaus ist die Mehrheit der Mieter bereit, ihre ESG-Daten mit den Vermietern zu teilen und erwartet von diesen ebenfalls ESG-Transparenz.

In Deutschland hat der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) das Dossier „Green Lease 2.0“ veröffentlicht, das Vermietern von Gewerbeimmobilien Empfehlungen für grüne Mietverträge gibt. In dem kostenlosen Nachschlagewerk zeigen die Autoren neue Entwicklungen, Best Practices und gesetzliche Anforderungen rund um die Nachhaltigkeit von Mietverträgen für Gewerbeimmobilien auf. Dazu gehören auch bewährte Vertragsklauseln- etwa zum Datenaustausch bei Verbrauchsdaten.

### **Ein Drittel der Investoren hat keine Messstrategie**

Die ESG-Transformation des eigenen Immobilienportfolios stellt institutionelle Investoren vor Herausforderungen. Rund ein Drittel der Kreditinstitute, Pensionseinrichtungen, öffentlich-rechtlichen Institutionen und Unternehmen hat die ESG-Performance des eigenen Portfolios noch nicht ermittelt. Energieverbräuche und Messsysteme sind die dringendsten Baustellen.

Quellen: bulwiengesa, Deloitte, Dena, JLL, Union Investment, ZIA

## **Energieeffizienzgesetz**

### **Was besagt das Gesetz?**

Das Energieeffizienzgesetz verpflichtet Unternehmen mit einem jährlichen Gesamtend-

energieverbrauch von mehr als 2,5 GWh dazu, Endenergieeinsparmaßnahmen zu identifizieren und Umsetzungspläne zu erstellen. Unternehmen, deren Energieverbrauch mehr als 7,5 GWh beträgt, sind verpflichtet, ein Energiemanagementsystem (EMS) oder ein Umweltmanagementsystem (UMS) zu implementieren.

#### **Wen betrifft die Vorschrift?**

Die Vorschrift richtet sich an alle Unternehmen, unabhängig von Größe oder KMU-Status. Hier sind die eingetragenen Unternehmer:innen in der Verantwortung, den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden, unabhängig ob diese im Besitz der Immobilie oder Nutzende sind. Auch Rechenzentren sind von den Regelungen betroffen. Hier wird der Betreiber angesprochen, die Abwärme zu nutzen und Effizienzziele umzusetzen.

## **GEG: Gebäudeenergiegesetz**

#### **Was besagt das GEG?**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt die Anforderungen an die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien in Neubauten und Bestandsgebäuden. Das GEG beinhaltet spezifische Anforderungen an nachhaltiges Energiemanagement, Gebäudeautomation und Effizienzmaßnahmen.

Im Koalitionsvertrag (Stand April 2025) der künftigen Bundesregierung ist die Absicht formuliert, das GEG solle im Rahmen der bevorstehenden Regierungsarbeit „technologieoffener, flexibler und einfacher“ gemacht werden. Die Verzahnung von GEG und kommunaler Wärmeplanung soll vereinfacht, die nationalen Gebäudeeffizienzklassen im GEG mit den Nachbarländern harmonisiert werden.

#### **Wen betrifft die Vorschrift?**

Das GEG betrifft sowohl den Neubau als auch Bestandsbauten. Insbesondere für den Austausch von alten Heizanlagen sind die Eigentümer bzw. selbstnutzenden Eigentümer verantwortlich. Mieter sind nicht für den Austausch

der Heizungsanlage zuständig und müssen daher keine Maßnahmen ergreifen.

## **§14a EnWG – Energiewirtschaftsgesetz**

#### **Was besagt das Gesetz genau?**

Der Paragraph 14a des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) regelt die Integration von steuerbaren Verbrauchseinrichtungen in das Stromnetz. Ziel ist es, die Digitalisierung und den Netzausbau zu fördern sowie die Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Zukünftig müssen Netzbetreiber steuerbare Verbrauchseinrichtungen integrieren und dürfen bei einer Überlastung des Netzes den Strombezug temporär reduzieren.

#### **Wen betrifft diese Vorschrift?**

Diese Regelung betrifft in erster Linie die Netzbetreiber. Aber auch Endverbraucher, die Wärmepumpen oder Elektrofahrzeuge betreiben, sind angesprochen. Die Regelungen gelten für Endverbraucher, die Verbrauchseinrichtungen mit einer Netzanschlussleistung von 4,2 kW (z.B. Wärmepumpen oder Ladesäulen) besitzen.

## **Smart Meter Rollout**

#### **Was behandelt das MsbG?**

Das Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) regelt den Rollout von intelligenten Messsystemen (Smart Meter), die einen wichtigen Beitrag zur Digitalisierung der Energiewende leisten. Eine wesentliche Änderung im Rahmen der jüngsten Novelle betrifft die Preisobergrenzen für den Einbau. Für Verbraucher mit einem Jahresverbrauch von mehr als 10.000 kWh gibt es keine Änderungen. Für diejenigen mit einem Verbrauch von 6.000 bis 10.000 kWh, die nicht mehr dem Pflicht-Rollout unterliegen, steigt die jährliche Preisobergrenze von 20 auf 30 Euro. Für kleinere Verbräuche liegt die Preisobergrenze sowohl für den Netzbetreiber als auch für den Kunden bei 30 Euro.

### **Wen betrifft die Vorschrift?**

Die Vorschrift betrifft hauptsächlich Anschlussnutzende und-nehmende sowie Haushalte mit einem Stromverbrauch über 10.000 kWh jährlich. In diesen Fällen müssen die Messstellenbetreiber die Messstellen mit intelligenten Messsystemen ausstatten. Diese Regelung gilt ab 2025, auch für Betreiber von Erzeugungsanlagen mit einer installierten Leistung von über 2 kW.

## **Energie und Mobilität im Umfeld von Logistikimmobilien**

**Frank Christian Hinrichs, CEO von inno2grid, erklärt die besonderen Ansprüche dieser Assetklasse**

### **Welche Beratungsbereiche gibt es rund um Energie und Mobilität?**

Der Energiebedarf in Logistikquartieren ergibt sich zum einen aus dem Betrieb der Logistikimmobilien selbst, zum Beispiel für die Kühlung von Nahrungsmitteln in der Lieferkette, ebenso für Pharmaprodukte und bestimmte Gefahrgüter. Zum anderen tragen zunehmend auch Ladestationen für die elektrifizierte Fahrzeugflotte zum Energiebedarf bei.

Als Betreiber des Standorts kann man nun höhere Strommengen beim lokalen Stromlieferanten abrufen. Erneuerbare Energie kann aber auch direkt vor Ort produziert werden. Ein Beispiel dafür sind Photovoltaikanlagen auf dem Dach – eine Lösung, die sich bei Logistikimmobilien aufgrund der großzügigen Dachflächen besonders anbietet.

Wenn der Immobilieneigentümer sich engagiert, ist das ökonomisch je nach Geschäftsmodell durchaus interessant.

**Kommt der Impuls für das Manage-to-Green von den großen Logistikunternehmen oder eher von der Immobilienseite?**

Will man die Umschlagzentren intelligenter und grüner machen, dann folgt das einerseits dem Anreiz, die Kosten zu reduzieren. Das Investment in Manage-to-Green-Ansätze muss sich selbst tragen, denn politisch arbeiten wir mit der Perspektive wegbrechender oder reduzierter Förderungen. Zum anderen folgt das Engagement den rechtlichen Vorgaben auf europäischer und deutscher Ebene und den Nachhaltigkeitsanforderungen großer Investoren und Nutzer.

Bei den Investoren geht es um die eigene ESG-Compliance und um die langfristige, bilanzrelevante Immobilienbewertung. Ganz konkret geht es im Portfoliomanagement um eine Strategie, Stranded Assets zu verhindern. In der Logistik gibt es global agierende Großunternehmen, die einer strategischen Agenda folgen – auch im Hinblick auf Nachhaltigkeitsstrategien. Es braucht diese Anforderung, die Produktionskette nachhaltig zu machen. Die Immobilien werden nicht von alleine grün.

Die Berater von inno2grid haben die Kompetenz und Erfahrung, diesen Prozess von konkreten Immobilienprojekten bis hin zu strategischen Konzepten zu begleiten. Manage-to-Green ist skalierbar. Die Energiewende funktioniert bei Quartiersentwicklungen, bei Projektentwicklungen, aber auch im Bestand.

**Inno2grid hatte zuletzt größere Aufträge für Gebäude der Deutschen Bahn. Kann man diese Erfahrung auf Logistikgebäude übertragen?**

Bei der Bahn sprechen wir über einhundert Jahre oder Jahrzehnte alte Infrastruktur. Für diese Gebäude gibt es zum Teil nicht einmal Pläne. Logistikgebäude sind meistens neuer. Was aber bei diesen Immobilien gleich ist, ist die Nicht- oder Schwerverfügbarkeit von korrekten Daten.

Bei allen Renovierungsprozessen stellt sich die Frage: Von welchem energetischen Level geht man aus? Welches Ziel wird für die Renovierung gesetzt? Über den Netzanschluss kann man feststellen, wie viel Energie in die Immobilie

hineinfließt. Dann weiß man aber noch nicht, was mit der Energie passiert.

Flexibilitätsmanagement kann nicht ohne Daten hergestellt werden. Wer zum Beispiel ein komplexes Logistikzentrum betreibt, kann die Temperatur im Kühlhaus für eine halbe Stunde absenken, wenn der Strom gerade sehr teuer ist. Für diese Flexibilität muss man aber wissen, was wann wie gelagert wird und welche Temperaturen das Transportgut verlangt. Dazu kommt die Frage, welche Wetterdaten und Energiepreissignale verarbeitet werden können.

Der Datenbedarf wird umso relevanter, wenn in einem Güterverteilungszentrum strategische Kooperationen eingeführt werden. Das ist regulatorisch nicht einfach; macht aber aus einem einfachen Logistikgewerbegebiet ein smartes Logistikquartier.

## INFOBOX STRANDED ASSETS

Das Thema Stranded Assets ist geeignet, Institutionellen Investoren und Managern von Immobilienportfolios schlaflose Nächte zu bereiten. Die Perspektive unvermietbarer Bestandsgebäude ist ein Albtraum, den die neuesten Zahlen, zum Beispiel von JLL, nur unterstreichen: Weltweit sind 65 Prozent des Bürobestands aufgrund mangelnder Nachhaltigkeitsmaßnahmen davon bedroht, bis 2030 ein „Stranded Asset“ zu werden. (Zahlen von 2024)

Ein treibender Faktor sind dabei die ESG-Anforderungen großer multinationaler Konzerne, als Mieter, aber auch von Eigentümern und Investoren selbst, sowie der zunehmende regulatorische Druck. JLL erklärt den Zusammenhang: „Die meisten Unternehmen haben sich zum Ziel gesetzt, ihre betrieblichen Emissionen zu reduzieren - und das betrifft auch ihre gemieteten Flächen. Diese Verpflichtungen beinhalten in der Regel ein Zwischenziel von 50 % bis 2030.“

Doch es gibt dafür auch Lösungen. Strategien zur Vermeidung von Stranded Asset und für eine erfolgreiche Dekarbonisierung des

Gebäudebetriebs umfassen vier Schwerpunkte: Die Messung des tatsächlichen Verbrauchs an den verschiedenen Stellen im Gebäude, die Optimierung des Betriebs durch Energieeffizienzmaßnahmen und die Entwicklung dynamischer Strategien für eine saubere Energiebeschaffung. Auf der Nutzungsebene kommen Mixed-Use-Konzepte und eine Flexibilisierung der künftigen Nutzung hinzu.

## INNO2GRID: UNSER BEITRAG IM MANAGE-TO-GREEN

inno2grid plant und implementiert nachhaltige Energie- und Mobilitätslösungen für Immobilienportfolios im Wandel. Die Energieberaterinnen und -berater, Projektmanager und Digitalingenieure von inno2grid betreuen mit intelligenten Messsystemen das kosten- und ressourceneffiziente Manage-to-Green für Ihre Standorte von der Planung bis zur Umsetzung.

Eigentümer und Manager von Immobilienportfolios stehen vor den Herausforderungen von Dekarbonisierung und Nachhaltigkeits- sowie Nutzeranforderungen. Im Dialog bringt inno2grid die Anliegen der Investoren mit den Möglichkeiten von Dienstleistern und Bestandsportfolios in Übereinstimmung. inno2grid ist ein Tochterunternehmen von DB E.C.O. Group und Schneider Electric.

### Ansprechpartner

Frank Christian Hinrichs, CEO inno2grid  
[frank.c.hinrichs@inno2grid.com](mailto:frank.c.hinrichs@inno2grid.com)

Thomas Kreher, Head of Consulting  
[thomas.kreher@inno2grid.com](mailto:thomas.kreher@inno2grid.com)

Herausgeber: Inno2grid GmbH, Berlin  
Stand: April 2025

Dieses Dokument stellt keine rechtliche oder produktbezogene Beratung dar.