## IMMOBILIEN ZEITUNG FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 37/2022 vom 15. September 2022

www.iz.de

## "Energieautarke Immobilien sind ein Zukunftsszenario"

Die Logistikimmobilie Magnitude 314 des Entwicklers GLP im britischen Milton Keynes hat den Nachweis Netto-Null-Kohlenstoff beim Bau. Quelle: GLP PF Ge

Solaranlagen auf dem Dach sind wichtig, aber nur ein Anfang. Die Entwickler arbeiten daran, Logistikimmobilien von fremden Energiequellen unabhängig zu machen und das Prinzip Netto-Null-Kohlenstoff zu etablieren. Beim Neubau lässt sich viel Nachhaltiges machen. Die wirkliche Herausforderung aber liegt im Bestand.



s dürfen keine halben Sachen gemacht werden", betont Hendrik Staiger, Head Industrial and Logis ties Swiss Life Asset Managers Deutschland und Mitglied des Vorstands von Beos, "Beim Neubau muss man alle Register ziehen." Und auch im Bestand dürfe man keine faulen Kompromisse machen, um Stranded Assets zu vermeiden. Die Ansage ist klar: Natürlich kommt auch die Logistik um das Thema Nachhaltigkeit nicht herum.

"ESG ist zu einem zentralen Anliegen für "ESG ist zu einem zentralen Anliegen Iur Investoren, Mieter und Nutzer geworden, die nach nachhaltigeren Vermögenswerten suchen", ergänzt Karim Habra, Head of Europe and Asia-Pacific, Ivanhoé Cam-bridge. "Die Nachhal-

In der Logistik steht ein

bridge. "Die Nachhal-tigkeit der Immobilie, die ihre Resilienz und langfristige Qualität – und damit die des Port-folios – bestimmt, ist derzeit ein zentrales Kri-

terium." ESG-Aspekte stünden nicht nur im terium. ESG-Aspekte stunden nicht nur im Mittelpunkt der Investitionsentscheidung, sondern würden auch bei der Mieternach-frage immer wichtiger", sagt Habra. Vor allem mit Blick auf explodierende Energiepreise und abgedrehte Gashähne

wäre eine von fremden Quellen unabhängige Halle der Hit. "Noch sind energieautarke Halle der Hit. "Noch sind energieautarke Logistikimmobilien ein Zukunftsszenario", sagt Andreas Fleischer, Managing Director von DFI Real Estate. "Wir sind aber davon überzeugt, dass bei dieser Assetklasse ein Paradigmenwechsel ansteht." Das Streben nach CO2-Neutralität, die aktuell in erster Linie durch den Zukauf von Ökostrom oder durch Ausgleichsmaßnahmen erzielt werde, reiche nicht mehr aus. "Das drohende Szenario zugedrehter Pipelines, die unkalkulierbaren, aus dem Ruder laufenden Energiekosten

sowie anspruchsvollere Umweltschutzanforderungen im Zuge der EU-Taxonomie stellen uns vor eine neue Realität, die das Um- und Neudenken forcieren wird", erklärt Fleischer.

Doch wie soll eine energieautarke Immo bilie aussehen? Ein Grundelement seien bille aussehen? Ein Grundelement seien Photovoltaikanlagen, antwortet Fleischer. "Denn dank der großen Flachdächer ist dieser Immobilientyp der perfekte Solarstromproduzent." Sprechen statische Gründe gegen die Installation einer klassischen Anlage, seien leichte, biegsame und organische Solarfolien auf dem Dach oder an den Sche Solarionen auf dem Dach oder än den Fassaden eine Alternative. "Als erneuerbare Energiequelle kommt auch ein eigenes Windrad auf dem Areal infrage, wie sie bereits in den Nieder-

landen zu finden sind", erzählt Fleischer.

Paradigmenwechsel an echsel an Eine große Heraus-forderung sei dabei jedoch das Thema Zwischenspeicher sowie die Netzinfrastruktur, warnt Kuno Neumeier, CEO der Logivest-Gruppe. "Denn vielerorts sind die Stromnetze gar nicht darauf ausge-legt, überschüssigen Strom, der nicht vor Ort von bzw. in der Immobilie genutzt werden kann, aufzunehmen.

Gesetzt seien zudem reversible Wärmepumpen, die Umgebungswärme im Winter zum Heizen und im Sommer zum Kühlen nutzen – am besten kombiniert mit Geother-mie, rät Fleischer. "Weitere Must-haves einer energieautarken Logistikimmobilie sind eine energieautarken Logistikimmoolie sind eine erstklassige Dämmung, intelligente Tor- und LED-Beleuchtungssteuerung sowie Tageslichtbänder und Fassadenfenster für natürlichen Lichteinfall, um höchste Effizienz zu erzielen." Durch intelligente Technologie ließe sich die Wirksamkeit in Zukunft verbessern, meint Fleischer, So können Sensoren,

integrierte Computer und Smart Devices miteinander vernetzt und Vorgänge automati-siert werden. Bereits heute ermöglichen es digitale Zähler und Sensoren, den Energie-verbrauch zu messen und zu steuern. In Zukunft könnten selbstlernende Computer-Zukunft konnten seibstlernende Computer-systeme helfen, den Energieverbrauch um bis zu 35% zu senken. Das alles habe natür-lich seinen Preis, weiß Fleischer. "Konzep-tion und erforderliche Technologien sind erheblich komplexer und anspruchsvoller in der Umsetzung. Allerdings ist die Logistik-immobilie zum Discountpreis ohnehin ein Auslaufmodell. "Zudem fördere Nachhaltig-keit die Akzeptanz einer Logistikimmobilie in Politik und Gesellschaft. Aus diesen Gründen dürfte sich die Investition in eine energieau-

durtie sich die investition in eine energieau-tarke Logistikimmobilie längfistig lohnen. Einen Schritt früher beginnen will Natali Cooper, Head of Portfolio & Asset Manage-ment & ESG beim Projektentwickler GLP. Sie setzt auf das Prinzip Netto-Null-Kohlenstoff. Allein die Bautätigkeit habe einen hohen Anteil an den Emissionen. "Bei der Produk-tion von Zement entsteht CO2, beim Trans-port und beim Betrieb von Baumaschinen ebenfalls", erklärt Cooper. Schon in der Bauphase könne man den Ausstoß senken, etwa durch die Reduktion des in Materialien gebundenen CO2, "Bei diesem Konzept geomtetien de Nachhaltigkeit einer Logistik-immobilie bereits am Anfang des Gebäude-lebenszyklus", sagt Cooper. Das Konzept einer energieautarken Immobilie setze erst nach der Bauphase an. Beide Ansätze sollten

nach der Bauphase an. Beide Ansatze sollten aufeinander aufbauen, das sei keine Frage von besser oder schlechter. Neumeier bringt noch den Begriff Cradle to Cradle ins Spiel. "Dieser Ansatz Legt den Fokus auf den Einsatz recycelter Materialien sowie Materialien, die sich ihrerseits beim

Abriss wieder recyceln lassen," GLP habe im August 2020 bei Milton Keynes in Großbri-tannien mit dem Gebäude Magnitude 314 "die erste Logistikimmobilie der Welt" mit dem Nachweis Netto-Null-Kohlenstoff beim dem Nachweis Neuto-Null-Konlenstoll Deim Bau gemäß den Vorgaben des UK Green Buil-ding Council in Betrieb genommen, betont Cooper: "Vor Baubeginn stellten wir eine CO2-Ökobilanz für den Lebenszyklus des Gebäudes während der Bauphase auf. Indem wir die Richtlinien des UK Green Building Council Frameworks befolgten und mit unse rer gesamten Lieferkette arbeiteten, haben wir 25,8% des üblicherweise in Baustoffen gebundenen CO2 eingespart." Ein wesentlicher Teil dieser CO2-Einspa-

rung wurde möglich über den Ersatz von Gebäudebestand ist die

große Herausforderung

uber den Ersatz von Zement durch glasgra-nulierte Hochofen-schlacke in der Beton-mischung. Die für den Gebäudebetrieb geplanten CO2-Emissionen wurden um

geplanten CO2-Emissionen wurden um 26,9% gesenkt. Bei früheren Objekten habe man lediglich 12% des in den Baustoffen gebundenen CO2 und 15% der beim Gebäu-debetrieb entstehenden CO2-Emissionen gespart. Magnitude 314 sei das erste Projekt in einer Reihe von geplanten oder begonne-nen Projekten wie das im britischen Doncaster, berichtet Cooper. Dort entwickele GLP zurzeit eine Logistikimmobilie, bei der genau die gleiche Technologie zum Einsatz kommt. Wille und Technik sind also da. Doch es

gibt ein Problem: "80% des Gebäudebestands von 2045 sind bereits errichtet", sagt Alexan-der Hoff, Geschäftsführer von Palmira Capi-tal Partners. Die Herausforderung liegt also im Bestand. Die Eigentümer müssten aufpassen, kein Stranded Asset im Portfolio zu haben. Solche Immobilien sind nicht mehr

konform zum Pariser Klimapfad und ihr CO2-Ausstoß ist höher, als er nach dem Car-bon Risk Real Estate Monitor sein dürfte. "Dabei ist ein Stranded Asset nicht per se wertlos", sagt Hoff. Aber es seien Investitioweruos, sagi rolur. Aode es serier liwestudo-nen notwendig, um die Objekte zukunftsfä-hig aufzustellen. "Erfolgt das nicht, kann aus dem Stranded Asset am Ende wirklich ein Valueless Asset werden", warnt Hoff. Diese Situation böte Investoren die Chance, im Rahmen einer Manage-to-ESG-

Strategie energetisch nicht optimale Objekte günstig anzukaufen. "Anschließend werden die Objekte modernisiert und somit aufge-wertet und entweder im Bestand gehalten oder veräußert", erzählt Hoff. Doch das sei

nur die Theorie. In der Praxis fehlten unter nd ist die nehmensintern oft da-orderung für die notwendigen Kapazitäten und das erforderliche Know-how. "Denn bevor die

Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhal-Mahsahmen zur vernesserung der Nachnaitigkeit und zur Dekarbonisierung des Gebäudes umgesetzt werden können, ist eine tiefgehende Analyse des Ist-Zustands und der
sich daraus ergebenden Risiken und Chancen erforderlich", warnt Hoff.
"Viele machen es sich leicht und ziehen

"Viele Hachtel es sich eicht dir Zeitelt Schätzdaten heran", ergänzt Natalie Weber, Head of Fund Management bei LIP Invest. "Die tatsächliche Verbrauchsdatenerfassung ist aufwendig, aber zwingend erforderlich, um die Nachaltigkeitsperformance von Logistikimmobilien realitätsgetreu abzubilden." Energieausweise etwa gäben nicht zwangsläufig Auskunft über den tatsächlichen Verbrauch. Es sei wichtig, früh in den Austausch mit den Mietern zu gehen und bei neuen Verträgen. Groen-Leese-Klauseln zu neuen Verträgen Green-Lease-Klauseln zu vereinbaren, rät Weber. Peter Dietz