# Investieren in eine sich verändernde Welt

## Investor muss sich ständig neu ausrichten und veränderungsbereit sein – Wer dazu nicht in der Lage ist, verliert schnell den Anschluss

**Börsen-Zeitung, 15.3.2022**
Die Welt verändert sich in unseren Zeiten schnell. Am besten kann man dies immer noch an der Entwicklung des Smartphones nachvollziehen. Das erste Smartphone der Marke Ericsson kam 1999 auf den Markt. Aber erst mit Einführung des ersten iPhones wurde der Markt revolutioniert und hat sich seitdem rasant entwickelt: Das war 2007 und ist gerade einmal 15 Jahre her.

Auch die Immobilienwelt hat sich stark verändert. Spätestens seit der Covidkrise ist allen Teilnehmern am Immobilienmarkt unmissverständlich aufgezeigt worden, wie schnell sich die Verhältnisse auch bei traditionellen Assetklassen wie Büroimmobilien verändern können: Nur wenige hätten gedacht, dass sich die Nutzeranforderungen an Büroimmobilien von der Ausstattung über die Raumaufteilung bis zum Standort so schnell verändern können. Für Marktteilnehmer, die Entwicklungen nicht verpassen wollen, ist es deshalb von großer Bedeutung, Trends genau zu beobachten und nicht zu verschlafen.

Das gilt gerade auch für Unternehmen mit lang etablierten Geschäftsmodellen wie die Deka Immobilien, die bereits seit 56 Jahren am Markt ist. Deshalb ist es notwendig, neue Fondskonzepte zu entwickeln, um auf die veränderte Welt zu reagieren.

*„Die Globalisierung beschreibt in der Immobilienstrategie die globale Vernetzung von Unternehmen an einem Standort. Global agierende Unternehmen sind resilienter gegen lokale Krisen, große Bürostandorte mit einer breiten Diversifizierung führen zu mehr Stabilität im Portfolio.“*

Die Deka hat dies zum Beispiel mit dem Domus Megatrends Europa, der sich an institutionelle Anleger richtet, oder dem offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien-Metropolen gemacht.

Was ist an diesen Konzepten anders? Für den Deka-Immobilien-Metropolen gilt die grundsätzliche Fragestellung: Welche Städte werden in fünf, zehn oder 20 Jahren interessante Immobilienstandorte beziehungsweise noch nachgefragter sein als heute? Hierzu wurde durch das Immobilienresearch der DekaBank ein Städteranking entwickelt, welches auf vier Megatrends basiert, die für Immobilieninvestments besonders relevant sein werden: Urbanisierung, Globalisierung,

Von
**Victor Stoltenburg**

Geschäftsführer der Deka Immobilien

Ökologie und New Work. Diese vier Megatrends, die neben anderen die Veränderung unseres Lebens stark beeinflussen, haben eine unmittelbare Durchschlagskraft auf die Bedeutung von Immobilien.

Für das Rating der vier Megatrends wurden verschiedene Indikatoren herangezogen und über ein Selektionsmodell die dynamischsten Städte je Kategorie bewertet. Ziel für die Selektion ist, dass die „Metropole“ mindestens in den Top 30 in einem der vier Megatrends wiederzufinden ist, idealerweise auch bei zwei oder mehr Trends.

Der Megatrend Urbanisierung beschreibt die zunehmende Konzentration der Bevölkerung in großen Ballungsräumen. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts lebten nur 20% der Weltbevölkerung in großen Städten, 2018 war es schon die Hälfte, für das Jahr 2050 erwarten Forscher einen weiteren Anstieg auf 70%. Die Covidkrise scheint hier einen kleinen Einschnitt darzustellen, weil das „Remote Working“ gezeigt hat, dass man nicht zwingend in der Nähe des Arbeitsplatzes wohnen muss. In Megastädten wie New York kann man aber bereits wieder erste Tendenzen zur Umkehr dieser Stadtflucht sehen.

### New Work fördert Kreativität

Die Globalisierung beschreibt in der Immobilienstrategie die globale Vernetzung von Unternehmen an einem Standort. Global agierende Unternehmen sind resilienter gegen lokale Krisen, große Bürostandorte mit einer breiten Diversifizierung führen zu mehr Stabilität im Portfolio. Am Beispiel der USA lässt sich zeigen, dass die größten Städte über die vergangenen knapp 30 Jahre eine deutlich niedrigere Volatilität bei den Leerständen im Büromarkt aufweisen als andere Standorte.

Die Fokussierung auf das Wohlbefinden der Arbeitnehmer durch flache Hierarchien und den Einsatz neuester Technologien führt zur Steigerung von Kreativität, Innovation und Produktivität; diesen Trend beschreibt New Work. Grundvoraussetzung für New Work und auch für das mobile Arbeiten ist beispielsweise ein Internetzugang. Die US-amerikanischen Tech-Standorte San Francisco, Seattle, Boston, aber auch Amsterdam zählen hier zu den Spitzenreitern. Neben dem grundsätzlichen Internetzugang spielen Qualität und Geschwindigkeit eine wichtige Rolle.

Beim Anteil der Glasfaserverbindungen an den festen Breitbandanschlüssen landet zum Beispiel Deutschland in der OECD-Statistik nur auf Platz 33 von insgesamt 38 Ländern. Neben der Mobilität ist ein weiteres wichtiges Kriterium für den Trend New Work die Lebensqualität einer Stadt.

Der letzte der vier zu betrachtenden Megatrends beschreibt die Ökologie, ein Trend, der über das „E“ bei ESG (Environment, Social, Governance) auf Objektebene eine ganz besondere Bedeutung gewonnen hat. Im Rahmen der Standortselektion ist bei diesem Trend auf die konkreten Verhältnisse vor Ort zu achten, wie zum Beispiel eine nachhaltige Energieversorgung, die Luft- und Wasserqualität am Standort und der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs.

Ziel dieser Selektion ist es, sich von globalen Regionen oder Ländern zu lösen und mehr auf die Bedeutung des individuellen Investmentstandortes zu blicken. Die grundsätzlich

*„Der Megatrend Urbanisierung beschreibt die zunehmende Konzentration der Bevölkerung in großen Ballungsräumen.“*

für alle Fonds der Deka geltenden Regeln, ob ein Land überhaupt bezüglich der rechtlichen und institutionellen Rahmenbedingungen des Landes geeignet ist, gelten für die Investmentstandorte natürlich auch. Deswegen sind beispielsweise zum aktuellen Zeitpunkt Investitionen in China oder Russland nicht möglich.

Der bedeutendste globale Trend ist aktuell wahrscheinlich die Nachhaltigkeit und hier vor allem ökologische Aspekte des Einzelobjektes. Immobilien sind mit einem Anteil von rund 40% am $CO_2$-Ausstoß in Europa einer der wesentlichsten Faktoren. Insbesondere die Europäische Union treibt deshalb den Immobilienmarkt mit hoher Geschwindigkeit beim Klimaschutz voran. Der Green Deal der Kommission und die darauf aufbauenden Regelungen zwingen auch Immobilieninvestoren dazu, in relativ kurzer Zeit stark umzudenken. Dies betrifft in erster Linie das Bestandsportfolio, für das zunächst einmal belastbare Daten ermittelt werden müssen, um dann eine Strategie entwickeln zu können.

Aber auch am Anfang der Wertschöpfungskette müssen Immobilieninvestoren, die eine längere Haltestrategie haben, einen neuen Weg vollziehen. Da konkrete Vorgaben des Regulators immer noch fehlen, ist jedes Unternehmen erst einmal auf sich allein gestellt, eine Strategie für die Einhaltung des 2-Grad-Ziels aus dem Pariser Abkommen im Einkauf zu entwickeln. Es empfiehlt sich dringend, Nachhaltigkeitskriterien bei jedem Ankauf im Rahmen der technischen Ankaufsprüfung zu untersuchen.

Als Prüfungskriterien bieten sich zuerst die üblichen Umweltzertifikate an, die allerdings meist nicht mehr als ein grobes Indiz für die ökologische Nachhaltigkeit des Investments sind. Deshalb ist die konkrete Ermittlung des Energieverbrauchs eines Gebäudes und darauf aufbauend die tatsächliche Belastung des Objekts für unsere Umwelt durch den $CO_2$-Ausstoß von entscheidender Bedeutung. Diese Angaben sind schon heute unabdingbar für ein Immobilieninvestment. Als Benchmark für die so ermittelten Werte des Objekts kann man auf den Dekarbonisierungspfad auf Basis des CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) zurückgreifen.

Der CRREM ist ein von der Europäischen Union unterstütztes Forschungsprojekt, an dem sich verschiedene europäische Hochschulen beteiligt haben. Letztlich zeigt der CRREM nach Ländern und Assetklassen aufgeschlüsselt, wo das Objekt auf dem Dekarbonisierungspfad stehen müsste, um ein vom Nutzer definiertes Ziel (zum Beispiel 1,5 Grad oder 2 Grad; 2050 oder früherer Zeitpunkt) zu erreichen. Somit lässt sich einschätzen, ob das Ankaufsobjekt

*„Spätestens seit der Covidkrise ist allen Teilnehmern am Immobilienmarkt unmissverständlich aufgezeigt worden, wie schnell sich die Verhältnisse auch bei traditionellen Assetklassen wie Büroimmobilien verändern können.“*

auch dauerhaft einen positiven Einfluss auf die Nachhaltigkeit des Portfolios ausübt.

Fazit – Ob Nachhaltigkeit oder Megatrends, die sich verändernde Welt verlangt auf jeden Fall vom Investor sich ständig neu auszurichten und veränderungsbereit zu sein. Wer nicht bereit oder in der Lage ist, sich anzupassen, wird schnell den Anschluss verlieren und läuft Gefahr, „stranded assets“ in seinem Portfolio zu haben.

# Veränderte Spielregeln im Immobiliensektor

## Wirtschaftlich durch überlegtes Energiemanagement

**Börsen-Zeitung, 15.3.2022**
Wirtschaftlichkeit ist eines der wesentlichen Prinzipien bei der Entwicklung und dem Betrieb von gewerblich genutzten Immobilien. Wer Immobilien derzeit zukunftsfähig entwickeln und langfristig wirtschaftlich betreiben möchte, für den

Foto: Sylvia Willax

Von
**Wolfgang Hahn**

Geschäftsführer der ECG Energie Consulting GmbH

wird der Blick auf das Thema Energie dabei immer wichtiger. Besonders deutlich wird dies an den sprunghaft gestiegenen Preisen für fossile Energieträger, insbesondere für Gas, die durch die Kriegshandlungen in der Ukraine weiter zulegen und die Betriebskosten einer Immobilie entsprechend in die Höhe treiben.

### Thema ESG

Mit den Preisen erhält zugleich ein anderes Thema zusätzliche Relevanz, das immer mehr im Immobiliensektor ankommt: ESG (Environment, Social, Governance). So rücken neben der Wirtschaftlichkeit zunehmend ökologische, soziale und auch unternehmensverantwortliche Anforderungen in den Mittelpunkt des Handelns. Die Branche gerät dabei auch in den Fokus der sich entfaltenden Debatten, schließlich sind Gebäude für rund 40% der weltweiten $CO_2$-Emissionen verantwortlich und verbrauchen etwa die Hälfte der geförderten Rohstoffe. Und nicht zuletzt auch mit Blick auf eine stärkere energiepolitische Unabhängigkeit nehmen die Anforderungen an die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz von Immobilien weiter zu und verändern die Spielregeln auch im Immobiliensektor.

Es ist also geraten, die Energieverbräuche von Immobilien verstärkt in den Fokus zu nehmen. Denn richtig gemacht, beugen eine nachhaltige Energieversorgung und eine möglichst hohe Energieeffizienz Risiken für Projektentwickler und Nutzer vor:

- 1. Energieeinsparungen erhöhen die Unabhängigkeit einer Immobilie und damit auch der Nutzer von starken Preisschwankungen auf den Energiemärkten.
- 2. ESG-Kriterien und damit auch der Energieverbrauch rücken immer mehr in den Fokus bei der Bewertung von Immobilien. Das Risiko eines Wertverlustes fällt für eine nachhaltige Immobilie geringer aus.

Fortsetzung Seite B6

# Büromarkt 2.0 – Hybride Konzepte führen zum Wandel

## Attraktive Flächen sind heute mehr denn je gefragt – Steigende Spitzenmieten zu erwarten

**Börsen-Zeitung, 15.3.2022**
Die Finanzierungskonditionen für Immobilien waren 2021 angesichts des anhaltend niedrigen Zinsniveaus nach wie vor günstig. Hinzu kam im zweiten Halbjahr eine Inflationsrate, die die realen Zinsen sinken ließ. Ein weiterer Faktor ist der Mangel an renditebringenden Anlagealternativen, der die Nachfrage treibt. In diesem Umfeld stieg das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2021 auf insgesamt rund 111 Mrd. Euro. Das entspricht einem Plus von 36% gegenüber dem Vorjahreswert.

Unter anderem angesichts mehrerer Großabschlüsse entfiel mehr als die Hälfte des Volumens auf Wohnimmobilien. An zweiter Stelle folgte das Segment Büro mit knapp einem Viertel der Umsätze. Damit wurden Objekte dieser Assetklasse wieder spürbar mehr gehandelt als im Jahr zuvor.

### Aktuelle Studie

Um attraktive Investmentchancen zu nutzen, ist Markttransparenz von besonderer Bedeutung. Gerade ausländische und institutionelle Anleger sind auf fundierte Analysen ihnen unbekannter Märkte angewiesen, wie auch der deutschen B-Standorte. In ihrer neuen Studie „Regionale Immobilienzentren 2022“ ermöglicht die DZ Hyp einen umfassenden Einblick in 19 Standorte mit breiter regionaler Streuung. Untersucht wird die Entwicklung der Büro- und Einzelhandelsmärkte in Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg. Zur besseren Einordnung erfolgt ein Vergleich der Ergebnisse mit den sieben deutschen Top-Standorten.

Die 19 betrachteten Standorte verzeichnen zusammen einen Büroflächenbestand von 114,5 Mill. m² und damit fast ein Drittel der in Deutschland verfügbaren Fläche. Auf die zwölf Oberzentren entfallen rund 32 Mill. m². Die Standortgröße reicht von 1,5 Mill. in Augsburg bis zu 4,6 Mill. m² in Hannover, dem größten Büromarkt unterhalb der sieben Metropolen. Der Büroflächenumsatz konnte 2021 gegenüber dem Vorjahr zulegen und fiel insgesamt mit 3,9 Mill. m² um ein Fünftel höher als

Von
**Steffen Günther**

**Bereichsleiter Gewerbekunden Institutionelle & Internationale bei der DZ Hyp AG**

im Vorjahr aus. Dennoch sind die Vermietungsaktivitäten noch spürbar vom Niveau vor der Corona-Pandemie entfernt. 2020 und 2021 ergab sich für die Top-Standorte ein kumulierter Büroflächenneuzugang von 2,7 Mill. m².

### Attraktive Flächen gefragt

Die Leerstandsquote weitete sich 2021 wie im Vorjahr aus. Dazu hat vor allem die angezogene Bautätigkeit beigetragen. Die vor der Pandemie verknappte Angebotslage hat sich dadurch etwas entspannt, weil auch größere Büroflächen wieder kurzfristig verfügbar sind. Steigende Leerstände gingen in der Vergangenheit meist mit rückläufigen Spitzenmieten einher. Diese Entwicklung war im vergangenen Jahr im Durchschnitt der untersuchten Standorte jedoch nicht zu beobachten. Die Leerstände beziehen sich eher auf nicht mehr zeitgemäße Flächen. Moderne Büros sind hingegen dringend erforderlich.

Der Großteil des Bestands ist bereits über 30 Jahre alt und kann immer weniger die heutigen Anforderungen der Mieter erfüllen. Zudem lassen sich in den alten Gebäuden die Zuschnitte für die während der Corona-Pandemie entwickelten Konzepte zum hybriden Arbeiten, die das Büro zur Kommunikationszentrale aufwerten sollen, schwerer umsetzen.

Vor diesem Hintergrund ist auch das Investoreninteresse weiterhin hoch. Anleger priorisieren aber Flächen, die dem Wunsch nach agilen und zeitgemäßen Arbeitsformen, Digitalisierung und Nachhaltigkeitsstandards Rechnung tragen. Insofern zeichnet sich schon jetzt ab, dass Environment-, Social-, Governance(ESG)-Richtlinien zunehmend ein wichtiges Kriterium werden. Unter Druck geraten folglich ältere Objekte in schwächeren Lagen, die den gestiegenen Anforderungen nicht mehr gerecht werden.

Der vor der Pandemie hohe Anstieg der Mieten setzte sich zwar nicht fort. Aber nach der 2020 stabilen Entwicklung zogen die Spitzenmieten 2021 bereits wieder leicht an. In den Oberzentren betrug die durchschnittliche Spitzenmiete Ende vergangenen Jahres 15,60 Euro je m² und damit 1,8% mehr als 2020. Der günstigste regionale Standort war Darmstadt mit 13,40 Euro pro m². In Hannover, Leipzig und Mannheim lag der Quadratmeterpreis mit 17,00 Euro spürbar darüber.

An den sieben Top-Standorten fiel der Mietanstieg mit durchschnittlich 2,9% kräftiger aus. Die Bandbreite reicht von 24,00 Euro in Stuttgart bis zu 42 Euro in Frankfurt. Der Trend

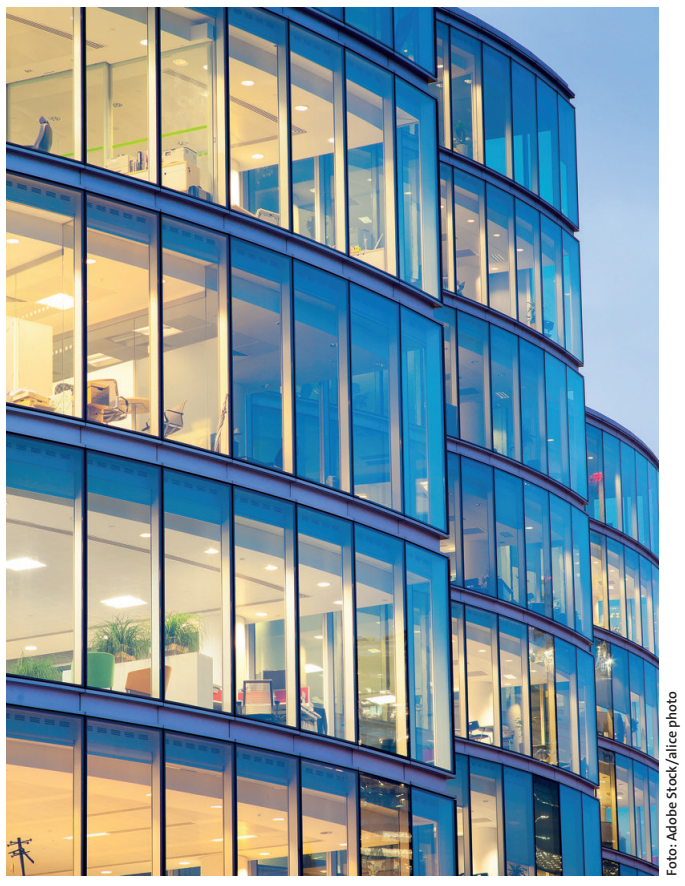

Foto: Adobe Stock/alice photo

anziehender Spitzenmieten dürfte weiter anhalten. Denn Kommunikation und Teamwork werden stärker im Fokus stehen. Die Bereitschaft, dafür höhere Mieten zu zahlen, besteht, denn das Angebot entsprechender Flächen ist knapp.

### Mietrenditen sinken weiter

Das hohe Anlegerinteresse an erstklassigen Büroobjekten ließ die anfänglichen Mietrenditen 2021 erneut sinken. Diese gaben gegenüber 2020 insgesamt um einen Zehntelprozentpunkt nach und fielen auf ein historisches Tief. Im vergangenen Jahr reichte die Spanne an den sieben Top-Standorten von 2,5% in Berlin bis zu 3,0% in Köln. In den Oberzentren war die Renditespreizung größer. Die niedrigsten Mietrenditen entfielen auf die beiden dynamisch wachsenden sächsischen Städte Dresden und Leipzig mit 3,4 beziehungsweise 3,5%. Beim Gros der Oberzentren lag der Wert bei rund 4%. Lediglich in Bremen war das Renditeniveau um einen halben Prozentpunkt höher. Von einem weiteren Rückgang der Renditen ist auch für das laufende Jahr auszugehen.

Hybride Konzepte dürften zwar zu einem moderat rückläufigen Büroflächenbedarf führen. Dieser geht aber auch aufgrund der alterungsbedingt sinkenden Anzahl an Erwerbspersonen zurück. An attraktiven Bürostandorten werden sich diese Effekte kaum zeigen. Ein Aspekt ist das nach wie vor vorhandene Wachstumspotenzial vieler Städte. Zudem ist es gut möglich, dass Unternehmen nicht mehr benötigte Flächen aufgeben und Bürostandorte auf attraktive Städte konzentrieren.

> *„Um attraktive Investmentchancen zu nutzen, ist Markttransparenz von besonderer Bedeutung. Gerade ausländische und institutionelle Anleger sind auf fundierte Analysen ihnen unbekannter Märkte angewiesen, wie auch der deutschen B-Standorte.“*

Die Chancen stehen also gut, dass mit dem „Büromarkt 2.0“ die Nachfrage weiter anzieht. Wie sich der Ukrainekrieg am langen Ende auswirkt, ist derzeit jedoch unklar. Die aktuellen Geschehnisse sind in erster Linie überaus besorgniserregend für die Menschen und führen zu unermesslichem Leid. Die Folgen für die Volkswirtschaft und damit auch die Immobilienwirtschaft bleiben abzuwarten.

# Veränderte Spielregeln im Immobiliensektor

**Fortsetzung von Seite B5**

- 3. Die Immobilie hat durch ihre Verbräuche direkten Einfluss auf den $CO_2$-Fußabdruck des Nutzers. Unternehmen können so ihren Corporate Carbon Footprint verbessern und damit perspektivisch entstehende Kosten etwa aus dem Klimaschutzgesetz vermeiden.

Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz lohnen sich auch deshalb, weil Immobilienentwickler und Unternehmen eine ganze Reihe an Fördermöglichkeiten nutzen und so die Amortisation ihrer Investitionen auf einen betriebswirtschaftlich attraktiven Zeitraum verkürzen können. Der einfache Rat lautet also: vor der Investition immer die geeigneten Fördertöpfe von Bund und Ländern prüfen.

Welche Möglichkeiten bieten sich nun, um die Energieeffizienz nachhaltig zu steigern? Erneuerbare Energien sollten in umfassendem Maßstab zur Wärmeerzeugung

> *„Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz lohnen sich auch deshalb, weil Immobilienentwickler und Unternehmen eine ganze Reihe an Fördermöglichkeiten nutzen und so die Amortisation ihrer Investitionen auf einen betriebswirtschaftlich attraktiven Zeitraum verkürzen können.“*

berücksichtigt werden. Die Maßnahmen dazu sind vielfältig und reichen vom Einsatz von Solarthermie in Kombination mit Wärmepufferspeichern über Fotovoltaik bis hin zu Umweltwärme, etwa in Form der heutzutage vielfach propagierten Wärmepumpen. Sinnvoll sind vor allem Wärmepumpen im Zusammenspiel mit Fotovoltaikanlagen, da der produzierte Strom direkt für einen Teil des Betriebs genutzt werden kann. Durch die Entwicklung der Stromspeichertechnologie kann dieser Anteil künftig noch vergrößert werden. Ebenfalls substanziell zu einem möglichst niedrigen Energieverbrauch beitragen können Investitionen etwa in eine bessere Dämmung, sparsamere Anlagentechnik oder Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.

### Weiteres Handlungsfeld

Ein weiteres Handlungsfeld ist neben der Steigerung der Energieeffizienz eine intelligente Energiebeschaffungsstrategie. Diese umfasst mehrere Aspekte, die letztlich ineinandergreifen. Zunächst ist es sinnvoll, im Zuge einer Ausschreibung den optimalen Strompreis zu erhalten, wozu Festpreise, Tranchenmodelle oder die Beschaffung über den Spotmarkt gehören. Dabei bietet sich Grünstrom als Teil des Pakets an, der aus Erneuerbare-Energien-Anlagen stammt und bei dessen Produktion kein $CO_2$ angefallen ist. Der Bezug von Ökostrom erfüllt dabei noch zusätzliche Zwecke, da viele Unternehmenskunden einen entsprechenden Nachweis fordern und auch manche Förderungen etwa von E-Mobilität daran gebunden sind.

Immer größere Bedeutung erhalten sogenannte Power Purchase Agreements (PPAs), womit sich Betreiber oder Unternehmen die Stromerzeugungsleistung von Windkraftanlagen sichern, die nach 20 Jahren das Ende der Erneuerbare-Energien-Gesetz(EEG)-Förderung erreicht haben, oder aus einem Pool von Anlagen zur Erneuerbare-Energie-Erzeugung. Diese Verträge sind gerade bei hohem Strombedarf eine interessante Lösung. Die Energiebeschaffung wird schließlich durch eine mögliche Eigenerzeugung abgerundet, etwa per Fotovoltaik, Blockheizkraftwerke oder Windenergie. Statt vom Strommarkt abhängig zu sein, wird ein Teil des Strombedarfs so auf eigene Rechnung hergestellt. Bei regenerativen Produktionsarten fällt damit das Energiepreisrisiko komplett weg – und sichert gegen steigende Preise für $CO_2$-Zertifikate ab.

Die skizzierten Handlungsfelder betreffen keinesfalls nur Neubauten, bei denen intelligente Maßnahmen zur effizienten Nutzung von Energie bereits frühzeitig in die Entwicklung einfließen oder die bereits eine gute Energieeffizienz aufweisen. Da die Nachfrage nach nachhaltig konzipierten Neubauten das Angebot auf vielen Immobilienmärkten teils deutlich übersteigt, lohnt es sich auch, den Blick zu weiten und Bestandsimmobilien in Betracht zu ziehen, die ein gutes Potenzial für eine Transformation hin zu ESG-konformen Immobilien aufweisen.

> *„Wer nun frühzeitig Maßnahmen zur Energieeffizienz und zur Energiebeschaffung ergreift und auf seine Bedürfnisse zuschneidet, stellt sich angesichts der aktuellen ökologischen, sozialen und nicht zuletzt geopolitischen Herausforderungen zukunftssicher auf und wird künftig deutlich unabhängiger agieren können.“*

Mit anderen Worten: Aus braunen Immobilien können anhand einer Vielzahl gezielter Maßnahmen grüne Immobilien gemacht werden – was den nachhaltigen Gedanken nur unterstreicht.

Letztlich ist es sinnvoll, Energie als Querschnittsthema zu betrachten. Dieses betrifft alle Akteure in der Immobilienbranche, Entwickler genauso wie Investoren und Nutzer. Wer nun frühzeitig Maßnahmen zur Energieeffizienz und zur Energiebeschaffung ergreift und auf seine Bedürfnisse zuschneidet, stellt sich angesichts der aktuellen ökologischen, sozialen und nicht zuletzt geopolitischen Herausforderungen zukunftssicher auf und wird künftig deutlich unabhängiger agieren können.