

Viele Faktoren verteuern den Bürobetrieb

Von **Florian Hartmüller** (mailto:hartmueller@iz.de) aus Ausgabe **IZ 46/2024** (<https://www.iz.de/service/epaper/2024-11-14/immobilienzeitung>)

Donnerstag, 14. November 2024



Eines der untersuchten Bürogebäude ist das Kastor in Frankfurt.

(/news/media/43/Ein-de-untersucht-Brogebu-is-da-Kast-in-Frankfur--424338.jpeg)

Bestand. Der Gesamtenergieverbrauch der für den Neo Office Impact Report untersuchten Büroimmobilien ist 2023 zwar gesunken. Um Stranded Assets zu vermeiden, besteht jedoch in vielen Fällen Handlungsbedarf. Außerdem belasten höhere Versicherungsprämien und gestiegene Ausgaben für Dienstleister die Kassen der Eigentümer.

Die Betriebskosten für Bürogebäude sind 2023 im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich gestiegen. Das geht aus dem Neo Office Impact Report von Bauakademie Performance Management (BPM) hervor, der nun in seiner vierten Auflage erscheint. In Investorenobjekten lag der Anstieg der Betriebskosten demnach bei 4,8%, was letztlich zu einer Summe von 5,26 Euro/qm Nettoraumfläche (NRF) im Monat führte. Bei Selbstnutzerobjekten stiegen die Kosten sogar um 5,7% auf 7,37 Euro/qm NRF im Monat. Dabei handelt es sich wie im ganzen Report jeweils um Medianwerte. Untersucht wurden 941 Immobilien mit 15,3 Mio. qm BGF. Davon entfallen 390 Gebäude beziehungsweise 7,5 Mio. qm auf Investoren und 551 Gebäude beziehungsweise 7,8 Mio. qm auf Selbstnutzer. Bereitgestellt wurden die Informationen von 49 Unternehmen.

Dass die Werte bei den Investoren in der Regel niedriger als bei den Selbstnutzern sind, liegt laut Andreas Kühne, Sprecher der Geschäftsführung der Bauakademie Unternehmensgruppe, besonders daran, dass bei Ersteren viele Verbrauchsinformationen nur für die Allgemeinflächen erfasst werden. Das gilt etwa für den Strom. Green-Lease-Verträge, über die der Vermieter Einfluss auf den Verbrauch des Mieters nehmen könnte, seien für die untersuchten Gebäude kaum abgeschlossen worden.

Von 2019 bis 2023 sind die Kosten für die Instandsetzung mit 103% mit Abstand am stärksten gestiegen, wobei dieser Wert nur für Selbstnutzer erhoben wurde. An zweiter Stelle folgen die Heizungskosten, die bei den Selbstnutzern um 57%, bei den Investoren um 53% gestiegen sind. Die Stromkosten liegen dagegen erst an neunter Stelle (4% beziehungsweise 20%). Früher seien Heizung und Strom oft gekoppelt gewesen, berichtet Kühne. Auf dem Strommarkt ist heute infolge der Verbreitung erneuerbarer Energien aber ein sehr viel flexibleres Agieren möglich. Das kann die Kosten senken. "Beim Heizen ist man dagegen in der Regel auf die Stadtwerke angewiesen, die Öl oder Gas kaufen", erklärt Kühne.

Stärker gestiegen als die Stromkosten sind sowohl in den vergangenen fünf Jahren als auch nur 2023 die Ausgaben für personalintensive Dienstleistungen wie Wartung, Reinigung, Sicherheit und Hausmeister. Gründe dafür sind laut Kühne besonders die Erhöhung von Branchenmindestlöhnen, aber auch Tarifabschlüsse. Über Preisgleitklauseln sowie durch erhöhte Tarife bei Neuabschlüssen wirken sich solche Entwicklungen bald auf die Auftraggeber aus.

Auftraggeber reduzieren das Servicelevel

Gesunken sind die Tarife bei Neuabschlüssen Kühne zufolge nur, wenn gleichzeitig das Servicelevel reduziert wurde. "Billiger wird es nicht." Die verringerten Leistungen können sich beispielsweise in weniger Reinigungszyklen, aber auch einem kürzer besetzten Empfang niederschlagen. 2023 machten Facility-Services 48% der Betriebs- und Instandhaltungskosten der Selbstnutzer aus. Gleich hoch war ihr Anteil an den umlagefähigen Betriebskosten, nicht umlagefähigen Kosten sowie Instandsetzungskosten der Investoren.

Mit 22% sind die Versicherungskosten 2023 am stärksten gestiegen. Dafür sind zum Teil die erhöhten Risiken durch Naturkatastrophen verantwortlich. Überwiegend liegt der Anstieg jedoch in den gestiegenen Baupreisen begründet, die anfallen würden, falls ein zerstörtes Gebäude neu errichtet werden muss. Während Selbstnutzer sehr genau abwägen und gegebenenfalls auf Versicherungen verzichten können, ist das laut Kühne bei Investoren in der Regel nicht der Fall, denn die Banken bestehen darauf.

Gesunken ist im vergangenen Jahr der Gesamtenergieverbrauch der untersuchten Gebäude, und zwar um 8%. Dafür waren Kühne zufolge auch staatliche Vorgaben zum Energiesparen verantwortlich, die in der Folge des Beginns des Ukraine-Kriegs erlassen worden waren. Dazu gehört die Absenkung der erlaubten Mindest- beziehungsweise Höchsttemperaturen an Arbeitsstätten. Inzwischen sind die Verordnungen jedoch ausgelaufen. Laut Kühne ist besonders bei Investoren zu beobachten, dass sie wieder höhere Temperaturen in ihren Gebäuden vorhalten, da sie für ihre Mieter und deren Mitarbeiter attraktiv sein müssen. Selbstnutzer, bei denen der Arbeitgeber gleichzeitig auch der Eigentümer der Immobilie ist, können dagegen auch eine niedrigere Temperatur vorhalten.

Ähnliche Unterschiede gibt es bei den Betriebszeiten. Während ein Selbstnutzer entscheiden kann, dass in seinem Gebäude täglich nur in einem bestimmten Zeitraum gearbeitet werden darf, muss ein Investor seinen Mietern grundsätzlich alle Möglichkeiten offen lassen. "Auch wenn nur wenige Menschen ein Bürogebäude in den Randzeiten nutzen, muss es durchgehend beleuchtet und beheizt werden", erklärt Kühne.

Energieeffizienzklasse wird simuliert

49% der untersuchten Gebäude verwenden ausschließlich Ökostrom. Das trug dazu bei, dass der CO₂-Ausstoß der Selbstnutzer im Median mehr als 50% unter dem durch das CRREM-Tool vorgegebenen Pfad liegt. Der erfasste Wert betrug im vergangenen Jahr 21 kg CO₂e/qm im Vergleich zu einem CRREM-Wert von 43 kg CO₂e/qm. Der Energieverbrauch lag bei 107 kWh/qm und damit deutlich unter dem CRREM-Wert von 167 kWh/qm. Allerdings haben auch 19% der Selbstnutzer einen CO₂-Ausstoß, der über den durch den Pfad vorgegebenen Werten liegt. Sie drohen damit, zu Stranded Assets zu werden, falls nicht eingegriffen wird.

Erstmals wurde für den Report simuliert, in welche Energieeffizienzklasse die untersuchten Selbstnutzergebäude fallen könnten. Eine entsprechende Klassifizierung von Nichtwohngebäuden wird von der EU-Taxonomie gefordert. Die entsprechenden Schwellenwerte sind Kühne zufolge jedoch noch nicht veröffentlicht. Klasse A soll noch zu definierenden Nullemissionsgebäuden und Klasse G den schlechtesten Gebäuden entsprechen. Im Report werden zwei Szenarien untersucht. Im einen Fall wurde als Schwellenwert für Klasse A der CRREM-Zielwert des Neo-Portfolios gewählt, der bei einem Energieverbrauch von 85 kWh/qm liegt. Im anderen Fall wurde der Wert gewählt, den die besten 15% des Portfolios erreichen oder unterschreiten, nämlich 75 kWh/qm. In beiden Szenarien müssten zwar 26% der untersuchten Selbstnutzergebäude bis 2033 saniert oder stillgelegt werden. In Szenario 1 würden allerdings 21% der Immobilien vom höchsten Energieeffizienz-Status profitieren, in Szenario 2 nur 12%. Das ist insofern wichtig, als sich eine entsprechende Einordnung auf Finanzierung und Kaufpreis auswirken kann.

Unabhängig davon ging der Flächenverbrauch 2023 um 2 qm Nutzraumfläche je Mitarbeiter zurück. Der Anteil der Gebäude, in denen Zellenbüros überwiegen, sank, der der Immobilien, die mehrheitlich Open-Space-Flächen bieten, stieg.