

8. Gastbeiträge

Nebenkosten: Längst mehr als eine Nebensache



Kristian
Loepert

Head of Key Account and Property Management
FIEGE Logistik Stiftung & Co. KG



Tobias
Kassner

Head of Research & ESG
GARBE Industrial Real Estate

Die Höhe der Nebenkosten rückt immer stärker in den Fokus. Welche Wege gibt es, sie zu senken? Und welche Rolle spielen sie mit Blick auf ESG? Ein Gespräch mit Tobias Kassner, Head of Research & ESG bei GARBE Industrial Real Estate, und Kristian Loepert, Head of Key Account and Property Management Real Estate bei FIEGE.

Nebenkosten geraten zunehmend in den Fokus – sowohl bei Investoren als auch bei Mietern. Was sind die Gründe?

Tobias Kassner: Ein Investment in eine Logistikimmobilie ist kein Selbstzweck. Investoren geht es um die Wirtschaftlichkeit des Objekts – sprich: laufende Mietzahlungen und stabile Cashflows. Durch sie kann der Investor sein Investment refinanzieren und einen Ertrag generieren. Dies gilt insbesondere in Zeiten, in denen eine Wertsteigerung durch eine Renditekompression nicht mehr möglich ist. Um dies zu gewährleisten, muss eine Immobilie möglichst dauerhaft vermietet sein. Deshalb muss das Objekt primär auch für den Mieter attraktiv sein. Sie muss heute nicht nur durch ihre Lage und Ausstattung überzeugen, sondern auch im Betrieb funktionieren und daraufhin optimiert werden – und dazu gehören eben auch die Nebenkosten.

Kristian Loepert: Dem kann ich nur zustimmen. Aus Mietersicht sind die Nebenkosten tatsächlich längst ein zentrales wirtschaft-

liches Thema – neben klassischen Kriterien wie Lage, Eignung und Vertragskonditionen. In der Logistik stellen Miet- und Mietnebenkosten einen wesentlichen Teil der Gesamtkosten eines Standorts beziehungsweise des gesamten Kundengeschäfts dar. Während die Miete jedoch über die Vertragslaufzeit meist fix ist, lassen sich die Nebenkosten häufig aktiv beeinflussen und damit ist auch die Wirtschaftlichkeit eines Standorts zu optimieren. Dies hat gerade in den vergangenen Jahren vor dem Hintergrund der Kostensteigerungen an Bedeutung gewonnen.

Wie wichtig ist das Thema ESG im Zusammenhang mit den Nebenkosten?

Kassner: Im Kontext der ESG-Thematik sind insbesondere Verbrauchsdaten relevant. „You cannot manage what you can't measure“ ist hier der Leitspruch. Daher sind Smart Metering und – damit in Verbindung stehend – Green Leases die aktuell bestimmenden Stellschrauben. Investoren müssen heute nachweisen können, wie nachhaltig eine Immobilie betrieben wird. Wichtige

Kriterien sind dabei zum Beispiel die Verbrauchsdaten der Mieter, also Strom, Wärme, Wasser und Abfall. Diese können durch digitale Messgeräte erfasst und über entsprechende Vereinbarungen an den Vermieter übermittelt werden. Auch der Anteil erneuerbarer Energien sowie die Verbreitung von Green Leases – also Mietverträgen, die ESG-relevante Regelungen enthalten – spielen eine zentrale Rolle. Diese Daten benötigen Asset Manager unter anderem, um CRREM-Pfade für die Dekarbonisierungsstrategie eines Objekts berechnen zu können.

Loepert: Für den Mieter ist Nachhaltigkeit ein Faktor bei der Immobilienwahl – aus Verantwortung und um die Nebenkosten zu reduzieren. Noch sind viele Mieter jedoch nicht oder nur eingeschränkt bereit, einen Aufpreis für nachhaltige Immobilien zu zahlen. Entscheidend wird daher sein, dass die Maßnahmen wirtschaftlich sinnvoll bleiben. Smart Meter sind beispielsweise im Bereich der Energieverbräuche ein zentrales Instrument, weil sie eine genaue und transparente Erfassung des Stromverbrauchs ermöglichen. Sie bilden damit die Grundlage, um Einsparpotenziale zu erkennen und Optimierungsmaßnahmen umzusetzen. Das Thema ESG ist natürlich in Summe wesentlich umfangreicher.

Welche weiteren Möglichkeiten gibt es, Nebenkosten zu optimieren?

Loepert: Ein zentraler Hebel sind Benchmarks – intern wie extern, objekt- und nutzerübergreifend, so wie im NEO Logistics Impact Bench. Sie schaffen Transparenz und ermöglichen es, ineffiziente Prozesse und

Ausgaben zu identifizieren. Besonders im Vergleich wird sichtbar, wo Optimierungspotenzial besteht. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen liegt dann in der Regel beim Nutzer. In vielen Fällen braucht es dafür aber auch die Unterstützung des Vermieters, zum Beispiel bei technischen Änderungen oder bei der Abstimmung gemeinsamer Standards. Idealerweise erfolgt das Hand in Hand.

Welche Rolle spielt künstliche Intelligenz beim Management von Betriebskosten und ESG-Zielen?

Kassner: KI wird zunehmend zu einem Schlüsselinstrument im ESG-Management. In Verbindung mit moderner ESG-Software hilft sie, komplexe Massendaten effizient auszuwerten – etwa reale Verbrauchsdaten aus Smart Metern. Ziel ist es, die Energie- und Emissionsintensität einzelner Gebäude oder ganzer Portfolios präzise zu erfassen, mit Klimazielen wie CRREM-Pfaden abzugleichen und konkrete Maßnahmen abzuleiten. Automatisierte Benchmarks und Simulationen ermöglichen objektgenaue Analysen. Erste Ergebnisse zeigen: Die CO₂-Intensität lässt sich so um bis zu 29 Prozent reduzieren. Damit wird klar: KI ist kein nettes Zusatztool, sondern ein geschäftskritisches Steuerungsinstrument – auch im Kontext der Nebenkosten.

Loepert: KI bietet auch auf Mieterseite viele Chancen – etwa durch die Automatisierung repetitiver Aufgaben oder die Optimierung von Prozessen auf Basis von Verbrauchs- und Betriebsdaten. Das Potenzial ist groß, gerade wenn es darum geht, komplexe Zusammenhänge schneller zu erkennen und



konkrete Einsparungen zu erzielen. In Teilen wird KI bei uns bereits eingesetzt – und wir sehen darin eine wichtige Entwicklung, die uns helfen kann, noch effizienter und ressourcenschonender zu arbeiten.

Wo sehen Sie aktuell die größten Herausforderungen bei der Umsetzung effizienter und nachhaltiger Nebenkostenstrukturen?

Kassner: Im Bestand stoßen wir häufig auf ganz praktische Hürden, sowohl technischer und organisatorischer als auch vertraglicher Art. Viele Objekte sind noch nicht flächendeckend mit Smart Metern ausgestattet, der Rollout verläuft insgesamt schleppend. Hinzu kommt, dass die vorhandene Technik allein nicht ausreicht. Es braucht das Zusammenspiel aller Stakeholder, von Asset Management, Dienstleistern und Mietern. Genau dort hakt es oft: Einige Mieter tun sich schwer mit der Anpassung bestehender Verträge. Andere sind zurückhaltend, was die Weitergabe von Verbrauchsdaten betrifft. Für uns als Asset Manager ist es dann mitunter schwierig, Maßnahmen zu planen und zu

koordinieren. Und: Auch Investoren benötigen belastbare Daten. Schließlich müssen sie die Maßnahmen am Ende finanzieren. Eine Berechnung der Kosten ohne entsprechende Grundlagendaten ist jedoch kaum möglich.

Abschließend: Welche Entwicklungen erwarten Sie in den kommenden Jahren hinsichtlich der Nebenkosten?

Loepert: Die Bewirtschaftungskosten sind in den vergangenen Jahren spürbar gestiegen – und es ist nicht davon auszugehen, dass sich daran etwas ändert. Gleichzeitig steigt der Druck zur Optimierung – sei es durch regulatorische Vorgaben oder durch Anforderungen seitens des Marktes. Das Interesse, die Kosten zu benchmarken und gezielt zu senken, ist auf Mieterseite groß.

Kassner: Genau darin liegt auch die Chance: Wenn beide Seiten an einem Strang ziehen, lassen sich Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit noch besser miteinander verbinden. Das macht eine Immobilie nicht nur zukunftsfähig, sondern auch langfristig attraktiv für alle Beteiligten.