

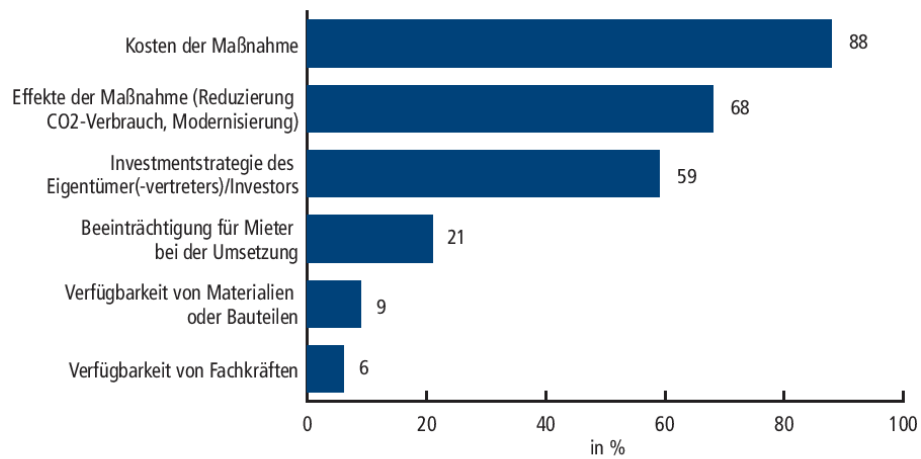
Property-Manager im Dilemma

Von **Lars Wiederhold** (<mailto:wiederhold@iz.de>) aus Ausgabe **IZ 20/2024** (<https://www.iz.de/service/epaper/2024-05-16/immobilienzeitung>)

Donnerstag, 16. Mai 2024

Die Kosten machen die Musik

Die wichtigsten Entscheidungskriterien für oder gegen Nachhaltigkeitsmaßnahmen



© Immobilien Zeitung; Quelle: B&L Gruppe

(/news/media/42/xxx-415569.png)

Die Betriebskosten von Immobilien sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Dieser Entwicklung entgegenzuwirken, ist Aufgabe der Property-Manager, doch die Auftraggeber stellen ihnen dafür oft nur ein geringes Budget zur Verfügung.

Property-Manager stecken in einem Dilemma. So bezeichnet es Marc Mockwitz, geschäftsführender Gesellschafter von Cloudbrixx, einem Anbieter für Immobilienmanagementsoftware. Einerseits sollten die Property-Manager für ihre Kunden die gestiegenen Betriebskosten senken und gesetzliche Anforderungen umsetzen, andererseits bekämen sie dafür von den Asset-Managern aber nur geringe Budgets zur Verfügung gestellt.

Thomas Junkersfeld, Geschäftsführer von B&L Property Management, bestätigt: "Nahezu alle Kostenpositionen sind gestiegen." Das reiche von den Energiekosten über Wasser und Müllentsorgung bis zu den Versicherungskosten. Als Beispiel führt er eine 20.000 qm große Büroimmobilie an, die B&L 2022 abgerechnet hat. Gegenüber dem Vorjahr seien deren Stromkosten um 61% gestiegen. Zugleich seien die Wärmekosten 36% und die Versicherung 35% teurer geworden.

Ob vom Property-Manager eine Maßnahme umgesetzt werden darf, die der Betriebskostensteigerung entgegenwirkt, hängt vor allem von den erwarteten Kosten der Maßnahme ab. Das sehen zumindest 88% der 34 Property-Management-Firmen so, die B&L gemeinsam mit der Agentur Rueckerconsult befragt hat. Mit deutlichem Abstand (68%)

folgen die Effekte, die die Maßnahme bringen soll – etwa CO₂-Reduktion –, und die Investmentstrategie des Gebäudeeigentümers (59%).

Appelle der Property-Manager an die Gebäudeeigentümer, in Sanierungsmaßnahmen zu investieren, verhalten entsprechend oft. "Wir haben häufig Eigentümer gebeten, in die Leitungsnetze zu investieren", nennt Junkersfeld ein weiteres Beispiel. Dieser Bitte sei aber nur in Teilen nachgekommen worden. Die Folge sind dann früher oder später Leitungswasserschäden, die sich letztlich auf die Höhe der Versicherungsprämien auswirken.

In der Praxis setzen die Immobilienverwalter vor allem auf geringinvestive Maßnahmen, die eine vergleichsweise hohe Wirkung erzielen. Dazu zählt etwa eine Strategie für den Strombezug: "Wir kaufen den Allgemeinstrom über unseren Anbieter auf dem Spotmarkt ein", sagt Junkersfeld. Dabei wird der Strompreis jeweils für den nächsten Tag bestimmt. "Das birgt natürlich Chancen und Risiken." Deshalb würden am Terminmarkt gleichzeitig Stromlieferverträge über mehrere Jahre abgeschlossen. Im sogenannten Tranchenmodell würde dann beides kombiniert, sodass die Grundversorgung über den Terminmarkt abgedeckt wird und der darüber hinausgehende Bedarf über den Spotmarkt. Ein weiteres Instrument, das B&L zur Senkung der Energiekosten nutzt, ist die Analyse der Nutzungsfrequenz von Räumen, etwa in Hotels, durch eine Kombination von Sensorik und künstlicher Intelligenz.

Doch es muss nicht immer gleich Hightech sein. Nach Erfahrung von Thomas Heidelberger, Geschäftsführer des Beraters Reicon, ist auch die Aufklärung der Gebäudem Mieter über verbrauchsabhängige Kosten ein wichtiger Hebel. Er empfiehlt Property-Managern deshalb, die Mieter stärker in die Pflicht zu nehmen und über Themen wie Müllvermeidung am besten mit deren Chefetage zu reden.