

Deal Magazin vom 13.05.2024

13.05.2024 Größtes Einsparpotenzial für PM liegt in effizienterer Bewirtschaftung

In der Mehrzahl sind die Bestandsimmobilien hierzulande in technischer Hinsicht noch weit von modernen Standards entfernt. Nur eine kleine Anzahl entspricht diesen Ansprüchen. Ob Maßnahmen ergriffen werden, die zu mehr Nachhaltigkeit führen und damit auch Kosten senken, hängt von den entsprechenden Investitionen ab. Das führt dazu, dass Heizungsanlagen nur „manchmal“ erneuert werden. Dasselbe gilt für den Austausch von Fenstern, Dachsanierungen oder auch den Einsatz intelligenter Gebäudesteuerung. Sogenannte Green Leases spielen bei der Vermietung immer noch eine untergeordnete Rolle – vor allem bei der Verlängerung von Mietverträgen im Bestand.

Das sind die Ergebnisse einer aktuellen Trendumfrage der B&L Property Management (B&L PM) und RUECKERCONSULT unter Property Managern zu Einsparpotenzialen im Property Management.

Unterschiedliche Einschätzung von Einsparpotenzial

Die befragten Property Manager gaben mehrheitlich an, dass sich die von ihnen betreuten Immobilienbestände hinsichtlich moderner Technik zwar im guten Mittelfeld auf einer Skala von 1 bis 10 befinden: Rund 67 Prozent der Manager schätzten die Objekte auf Werte zwischen 6 und 7, aber nur 14 Prozent kamen auf Werte zwischen 8 und 9. In der Mehrzahl entsprechen die Immobilienportfolien demnach noch nicht den modernen technischen Standards.

Thomas Junkersfeld, Geschäftsführer der B&L PM, sagt dazu: „Property Manager kennen die von ihnen gemanagten Immobilienbestände sehr gut. Sie wissen um deren Potenziale. Und natürlich wollen sie die Stellschrauben nutzen, die ihnen zur Optimierung der Objekte zur Verfügung stehen. Nicht selten sind ihnen aber die Hände gebunden, weil ihnen die genehmigten Budgets wenig Spielraum für entsprechende Investitionen ermöglichen.“

Dass sich durch verbesserte Bewirtschaftung Energie und damit Kosten einsparen lassen, war für alle Befragten unstrittig. In Bezug auf die Höhe des Einsparpotenzials ergibt sich hingegen kein einheitliches Bild: So sehen gut 41 Prozent Ersparnisse um 20 Prozent durch beispielsweise verbesserte Wartung technischer Anlagen oder auch Mieteraufklärung. Für 24 Prozent ist aber nicht mehr als 10 Prozent Einsparpotenzial vorhanden. Demgegenüber halten es 18 Prozent der Manager sogar für möglich, durch entsprechende Maßnahmen zwischen 25 und 35 Prozent an Energie einzusparen.

Wenig finanzieller Spielraum für Property Manager

Ob sich ein Management für oder gegen bestimmte Maßnahmen entscheidet, hängt im Wesentlichen von drei Faktoren ab: Der Investmentstrategie des Eigentümers

oder Investors, den Kosten und dem angestrebten Effekt. Thomas Junkersfeld: „Es ist nicht überraschend, dass für 88 Prozent der Property Manager die Kostenfrage im Vordergrund steht. Schließlich ist es ihre vorrangige Aufgabe, Kosten zu senken und damit Renditen zu optimieren. Jedoch sind gezielte frühzeitige Investitionen in das Objekt von erheblicher Bedeutung. Denn hat man beispielsweise den Anschluss an neue Technologien, aber auch die rechtzeitige Mieteraufklärung hinsichtlich effizientem Umgang mit Energie verpasst, kann es im Nachgang teurer werden.“

Die aktuelle Umfrage von B&L PM offenbart auch in dieser Hinsicht noch reichlich Potenzial. Denn tatsächlich werden die Budgets der Property Manager zur Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen kaum nach oben angepasst. Im Gegenteil: 41 Prozent von ihnen haben aktuell weniger finanzielle Möglichkeiten als noch vor zwölf Monaten zur Verfügung; 21 Prozent verweisen auf ein Plus von 20 Prozent und 15 Prozent der Befragten kommen auf eine Steigerung um 10 Prozent. Aber: Mehr als 20 Prozent mussten gar Kürzungen bis zu 20 Prozent hinnehmen.

„Manchmal“ ist eindeutig zu selten

Zu einzelnen Maßnahmen befragt, kristallisierte sich heraus, dass bauliche Maßnahmen wie Dämmung von Gebäuden, Austausch von Fenstern oder auch die Dachsanierung alle Verantwortlichen gleichermaßen auf der Agenda haben. Allerdings würden solche Schritte nur „manchmal“ (42 Prozent) oder „selten“ (21 Prozent) eingeleitet. Die Kategorisierung „häufig“ (24 Prozent) oder gar „immer“ (12 Prozent) wählten insgesamt 36 Prozent.

Auch die Umstellung auf Nutzung erneuerbarer Energien, der Einbau neuer Heizungssysteme oder intelligente Gebäudesteuerung auf Grundlage von Nutzdaten bieten noch viel ungenutztes Potenzial, weil diese Wege bislang auch nur „manchmal“ beschritten werden. Selbst der naheliegendste Schritt auf dem Weg zu mehr Kosteneffizienz, wie das Überprüfen und Optimieren der Heizungsanlage, steht nicht ganz oben auf der Prioritätenliste, sondern kommt aus Sicht von 42 Prozent der Property Manager nur „manchmal“ zum Einsatz. Immerhin die gleiche Prozentzahl bewertet die Anwendung dieses Tools mit „häufig“.

„Auch kleine Schritte sind wichtig, weil sie alle den richtigen Weg weisen und zur Kostenoptimierung beitragen können. Dazu gehört etwa auch die Überprüfung der Heizungsanlage, die häufig nicht effizient genutzt wird“, erklärt Junkersfeld. „Eine solche Korrektur kostet nicht viel, spart im Gegenzug aber Energiekosten.“

In die Rubrik „gar nicht“ zur Erhöhung der Nachhaltigkeit einer Immobilie und damit verbunden zur Kostensenkung, fällt der Abschluss von Green Leases mit 21 Prozent. Aber immerhin 30 Prozent der Befragten gab an, dass solche Mietvertragsabschlüsse „immer“ oder „häufig“ mit dieser Zielsetzung abgeschlossen werden. Während bei Neuabschlüssen deren Anzahl steigt, geben fast 80 Prozent der Manager an, dass Green Leases bei Mietvertragsverlängerungen kein Standard sind.

Mit eindeutiger Mehrheit von 52 Prozent kommen die Befragte zu dem Schluss, dass Dach- und Fassadenbegrünung nur „selten“ zum Einsatz kommen und aus Sicht von 12 Prozent sogar „gar nicht“. Nur 9 Prozent gaben an, Begrünung sei „immer“ fester Bestandteil für mehr Nachhaltigkeit.

<http://deal-magazin.com/news/5/134626/Groesstes-Einsparpotenzial-fuer-PM-liegt-in-effizienterer-Bewirtschaftung>