



## BAUEN IM BESTAND: WARUM JETZT EIN GUTER ZEITPUNKT IST

Holger Seidel

# DREES & SOMMER

**Ob Produktionsgebäude, Büro, Hotel oder sonstige gewerbliche Immobilie: In ihren Bestand müssen Unternehmen regelmäßig investieren. Doch ein nachhaltiges Refurbishment ist noch aus weiteren Gründen erforderlich: Die Klimapolitik und gesellschaftliche Veränderungen machen Sanierungen besonders lohnend. Was das für mittelständische Unternehmen bedeutet und wie sie das Thema am besten anpacken ...**



© Christian Back

Dipl.-Ing. (FH) Holger Seidel, ist Geschäftsführer und Associate Partner bei der Drees & Sommer SE

## KLIMAWANDEL BEFEUERT SANIERUNGEN

Der Klimawandel ist Realität. Mittlerweile besteht politischer Konsens über dessen gravierende Auswirkungen. Klimaneutralität bis 2050 – indem die Europäische Union dieses Ziel ausrief, legte sie auch die wesentlichen ordnungspolitischen Rahmenbedingungen fest, mit denen sie den Klimawandel eindämmen will.

Es sind vor allem zwei Bausteine der Klimapolitik, die sich unmittelbar auf die Bau- und Immobilienwirtschaft auswirken. Zum einen ist die Besteuerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen gemeint, welche die überwiegende Mehrheit aller Wirtschaftssektoren betrifft. Zum anderen erzeugt die Einführung der ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) für die Kapitalanlage in Immobilien eine wesentliche Lenkungs kraft.

## NACHHALTIGES REFURBISHMENT: DIE GEBÄUDE DER ZUKUNFT STEHEN SCHON

Aber nicht nur für Kapitalanleger, sondern auch für Eigennutzer von Immobilien – etwa

mittelständische Unternehmen – wirkt sich die Klimapolitik massiv aus. Die wichtige Nachricht: Es muss nicht immer gleich Neubau sein. Stattdessen wird eine weitergenutzte, ökologisch optimierte Bestandsimmobilie aus der Klimaschutzperspektive zunehmend die beste Wahl sein! Dies hat die Politik erkannt. Mit dem Europäischen Aufbaufonds bietet sie ein umfangreiches Förderprogramm zum Klimaschutz. Durch ein Bündel aus Förderungsanreizen soll die Sanierungsrate in den kommenden Monaten und Jahren verdoppelt werden!

Das ergibt Sinn, denn der Gebäudesektor ist für mehr als ein Drittel des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Europa verantwortlich: Ein sanierter und verbesserter Gebäudebestand in der EU wird zu einem kohlenstoffarmen und saubereren Energiesystem beitragen. Die Sanierung öffentlicher und privater Gebäude ist in diesem Zusammenhang eine wesentliche Maßnahme. Im Europäischen Green Deal gilt sie als Schlüsselinitiative, um die Energieeffizienz im Bau- und Immobiliensektor zu steigern.

>>>



## BAUEN IM BESTAND: WARUM JETZT EIN GUTER ZEITPUNKT IST

### WAS BEDEUTET ESG FÜR DEN IMMOBILIENBESTAND?

Im Zusammenhang mit Klimaschutz tauchen immer wieder drei Buchstaben auf: ESG. ESG steht für „Environmental, Social, Governance“. Die drei Begriffe bezeichnen eine Wirtschaftspraxis, die neben dem ökonomischen Erfolg Verbesserungen in den Bereichen Umwelt (Environmental), Soziales (Social) sowie Unternehmensführung (Governance) anstrebt.

Sinngemäß übersetzt bedeutet ESG „umweltbewusste, sozial-verantwortliche (Unternehmens-)Führung“. Der ESG-Ansatz umfasst ein System von Indikatoren und Offenlegungen, mit denen sich Fortschritte in diesen drei Bereichen messen lassen. Ziel ist es, E, S und G als Felder für Zukunftsrisiken zu bewerten.

ESG ist in Zusammenhang mit weiteren Nachhaltigkeitssystemen zu sehen: Die sogenannte EU-Taxonomie beispielsweise dient als Kriterienkatalog zur Nachhaltigkeit mit einer direkten Umsetzung des Bausteins „E“ in ESG. Die Sustainable Development Goals (SDGs) der UN dagegen definieren politische Ziele in unterschiedlichen Bereichen. Darunter fallen etwa eine bessere Bildung oder nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster. Um auch in Zukunft gesetzeskonform zu agieren und die von der EU geforderten ESG-Kriterien zu erfüllen, ist es wichtig, einen Überblick über die Nachhaltigkeitssysteme zu behalten. Darüber hinaus geht es darum, mit Nachhaltigkeitsrisiken umgehen und mit geeigneten Tools und Strategien handeln zu können. In Bezug auf Gebäude sind es in erster Linie Anforderungen Materialität, CO<sub>2</sub>- und Energieverbrauch, denen Eigentümer und Nutzer zu entsprechen haben.

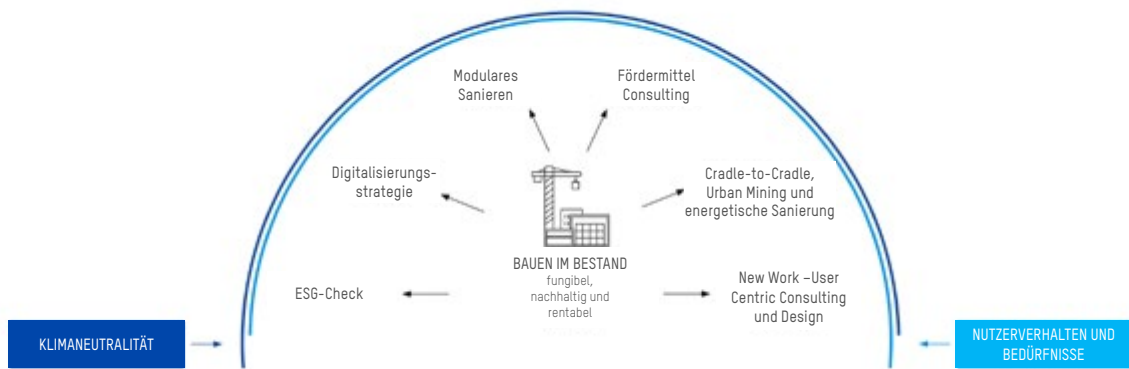
Drees & Sommer unterstützt mittelständische Unternehmen dabei, die ESG-Anforderungen umzusetzen – angefangen bei einer Bestandsaufnahme über eine Nachhaltigkeitsstrategie bis zum Reporting.

### CORONA UND DER FLÄCHENBEDARF

Neben der Klimapolitik hat ein Ereignis die Anforderungen an Gebäude bedeutend verändert: Die Corona-Pandemie. Unbestritten hat sie während und nach ihrem Auftreten zu grundlegenden Veränderungen in unserer Gesellschaft geführt. Wie Menschen jetzt und in Zukunft wohnen, einkaufen, reisen und arbeiten wollen – das wirkt sich auch massiv auf die Gebäude aus.

Was die Arbeitswelt betrifft, so hat die Pandemie den Startschuss zu einem nie dagewesenen Digitalisierungs-Sprint gegeben. Vor allem im Dienstleistungssektor deckte dieser signifikante Effizienzpotenziale auf. Das temporäre Leben und Arbeiten von zu Hause hat die Anforderungen an Büro- und Wohnimmobilien neu definiert. Große Unternehmen wie BMW, Siemens und Allianz bieten ihren Mitarbeitenden flexibles Arbeiten. Das „Next level of work“ reduziert einerseits die quantitativen Flächenbedarfe in Büroimmobilien. Andererseits haben sich die Anforderungen an die verbleibenden Büroflächen deutlich gewandelt. Mehr Kollaboration in Kombination mit einer erhöhten Sharing-Rate führt Dienstleistungsunternehmen zu neuen Bürokonzepten.

Corona hat Fortschritte ausgelöst, die sonst sicher ein Jahrzehnt beansprucht hätten, gerade auch hinsichtlich der Digitalisierung. Bestandsimmobilien verschiedener Branchen und Gebäudearten „digital ready“ zu machen, ist eine wichtige Zukunftsaufgabe.



© Drees &amp; Sommer SE

Die Bau- und Immobilienwirtschaft befindet sich im Umbruch, gerade auch was den Immobilienbestand betrifft. Gesellschaftliche Entwicklungen wie der Klimawandel und die Corona-Pandemie erzeugen vielschichtige, sich teilweise überlagernde Veränderungen. Drees & Sommer hat die passenden Antworten zum nachhaltigen Refurbishment Ihrer Bestandsimmobilien.

### BEISPIEL AUS DER PRAXIS: NEW WORK HUB IN MÜNCHEN

Sicherlich lassen sich neue Ansätze am leichtesten bei einem Neubau-Projekt umsetzen. Aber gerade auch Bestandsimmobilien bilden oft einen attraktiven Rahmen, um neue Konzepte baulich umzusetzen.

Am Drees & Sommer-Standort in München brachten die Expertinnen und Experten mit dem New Work Hub das Thema zukunftsfähige Arbeitswelten in einem Bestandsgebäude auf die Fläche. Dort bündelt das Unternehmen seine Kompetenzen zu neuen Arbeitswelten und berät Kunden von der Konzeption bis zur Umsetzung im Raum. Nach dem Umbau bis April 2021 sind nun auch die eigenen Büroräume bereit für die Zukunft des Arbeitens.

Wer heute durch die Büros in der Geisenhausener Straße 17 in München läuft, entdeckt unterschiedlich gestaltete Bereiche. Das Konzept stellt vor allem den Mehrwert von Shared Spaces ins Zentrum, also gemeinsame Flächen für Kollaboration und Kommunikation. Es gibt einen Marketplace und zahlreiche Konferenz- und Meetingräume. Daneben gibt es auch Orte für Konzentration, wie die Bibliothek und vielfältige Fokusräume. Und nicht zu vergessen den Pocket Park, die Kioske, das Studio und die

Arbeitsmöglichkeiten. Deshalb sind auch die Passagen zwischen den Räumen keine reinen Verkehrswege, sondern beherbergen unter anderem die Materialbibliothek, Schließfächer und Kommunikationsflächen.

Digitale Tools und Technologien erleichtern den Arbeitsalltag. So lassen sich Räume über eine App buchen, die Auslastung der Arbeitsplätze digital verfolgen und auswerten. Die Beleuchtung ist mit Sensorik-Beacons ausgestattet und bereichsweise steuerbar.



© Peter Neusser

Homebase for New Work – das Drees & Sommer-Büro in der Geisenhausenerstraße 17 in München nach dem Umbau

### INNOVATIONSGEIST IM 1980er-JAHRE-PRODUKTIONS-GEBÄUDE

Auch am Hauptsitz von Drees & Sommer in Stuttgart hat das Unternehmen eine Bestandsimmobilie aus den 1980ern – eine ehemalige >>>



Industrie-Buchbinderei – nachhaltig umgenutzt und mit neuer Gebäudetechnik ausgestattet. Sie beheimatet jetzt den Innovation Hub mit attraktiven Flächen, auf denen die Zukunft der Arbeit spürbar wird. Auf rund 2.000 Quadratmetern erforschen die Mitarbeitenden vor allem digitale Geschäftsmodelle. Drees & Sommer kooperiert dafür mit zahlreichen Start-ups. Auch der Vorstand ist dort eingezogen.

Das Konzept legt viel Wert auf Kommunikation und interdisziplinären Austausch und schafft gleichzeitig Orte für konzentriertes Arbeiten; und das bei maximaler Transparenz! Im Sinne der Nachhaltigkeit wurden an zahlreichen Stellen Mobiliar und Stoffe aus recycelten Materialien verwendet. Der gezielte Einsatz von Pflanzen wirkt sich positiv auf Raumklima und Akustik aus und bietet einen Ort zum beruhigten Arbeiten, an dem Gemeinschaft und räumliche Qualität gleichermaßen erlebbar werden.



© seven city

Der Innovation Hub der Drees & Sommer SE in Stuttgart, kurz DS HUB: Von der alten Buchbinderei zum Pop-Up-Office

## DEN WANDEL WIRTSCHAFTLICH REALISIEREN

Umfangreiche Sanierungsprojekte sind teuer und dauern lange – zumindest ist das die Befürchtung vieler Eigentümer. Das muss aber nicht sein. Wer modular baut, erreicht eine hohe Skalierbarkeit und realisiert auf diese Weise auch komplexe Projekte ökonomisch. Gerade im Bestand, zum Beispiel in Gebäuden aus den 1960er-Jahren, trifft man häufig auf regelmäßige Strukturen und damit auf ein hohes Potenzial für modulares Bauen. Eine Prüfung ganz zu

Anfang legt die Einsparmöglichkeiten offen. Modulares Bauen bietet sich nicht nur für gesamte Projekte, sondern genauso gut für einzelne Teile eines Bestandsgebäudes an – wie etwa eine Fassade oder ein neues Technikmodul. Da alles vorproduziert ist und nur noch eingebaut werden muss, verkürzt sich die Ausführung vor Ort.

**FAZIT:** Im Entwickeln und Bauen im Bestand stecken technische und konzeptionelle Herausforderungen – aber in erster Linie Chancen. Wer den Bestand nutzt, schont Ressourcen. Energetisch zu optimieren und den CO<sub>2</sub>-Verbrauch zu reduzieren – das gehört schon fast zum Standard. Wer zusätzlich auf kreislauffähige Materialien und Digitalisierung setzt und Bestandsimmobilien in der Nutzung flexibel hält, sichert die Zukunft seiner Immobilien und profitiert zudem von Fördermöglichkeiten. Jetzt oder nie ist die richtige Zeit, das Pflicht-Thema Sanieren völlig neu anzugehen. Digital, nachhaltig, wirtschaftlich und innovativ! ●

## ÜBER HOLGER SEIDEL

Sein Bauingenieurstudium an der Hochschule in München vertiefte Holger Seidel im Fach Baubetrieb/Grundbau. In seiner Tätigkeit bei Drees & Sommer spezialisierte er sich auf die Projektentwicklung und das Projektmanagement für Quartiersentwicklungen, Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude. Er betreut speziell für Fondgesellschaften, Banken und Versicherungen Due-Diligence-Untersuchungen bei Immobilienbewertungen und leitet die Durchführung von Projektcontrollingleistungen. Seine berufliche Entwicklung führte ihn über verschiedenste Standorte und Großprojekte in leitende Positionen als Geschäftsführer und Associate Partner bei der Drees & Sommer SE speziell am Standort Bayern. Die Niederlassung in Nürnberg hat er maßgeblich seit über 15 Jahren aufgebaut. Er ist verheiratet, Vater einer Tochter und lebt in Freising.