



Kooperationspartner:



INHALT

- 1 Circular Economy im Überblick
- 2 Regulatorischer Rahmen
- 3 Status quo und Handlungsfelder
- 4 Circular Economy in der Praxis
- 5 Fazit
- 6 Expert:innen
- 7 Impressum und ergänzende Hinweise



1 CIRCULAR ECONOMY IM ÜBERBLICK

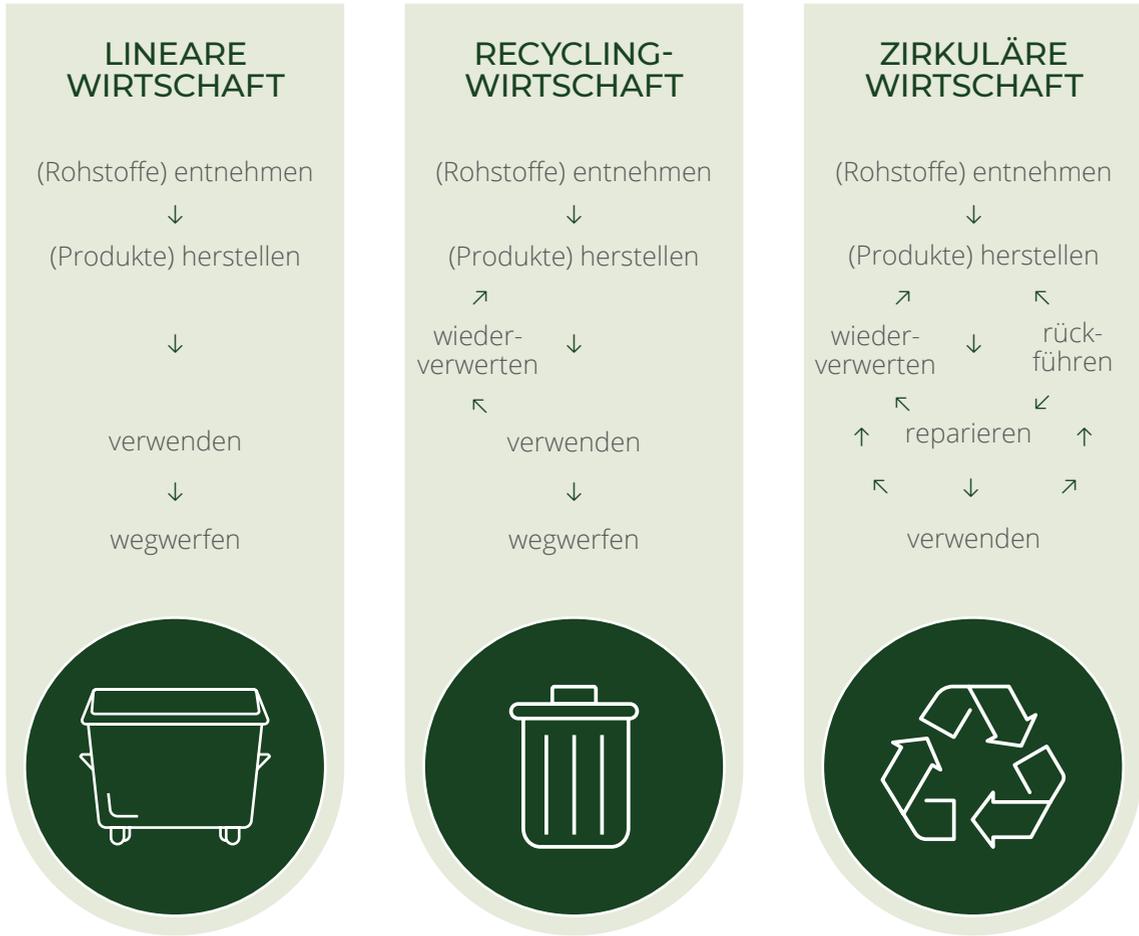
1 Die Natur kennt keinen Abfall

In Europa entstehen pro Kopf und Jahr etwa fünf Tonnen Abfall, von denen viele Bestandteile durch eine konsequente Umstellung auf Kreislaufwirtschaft vermieden werden könnten. Dieses Umdenken birgt auch für die Immobilienwirtschaft ein großes, aber oft unterschätztes Potenzial auf dem Weg zum Erreichen des 1,5-Grad-Ziels.

Die Transformation von einer linearen zu einer zirkulären Wirtschaftsform ist unabdingbar, um die Ressourcen des Planeten zu schonen und Wohlstand langfristig zu sichern. Das betrifft nicht nur kurzlebige Konsumgüter, sondern alle Wirtschaftszweige – auch die Immobilienbranche. Der Immobiliensektor spielt eine Schlüsselrolle bei der Dekarbonisierung der Wirtschaft. Immobilien sind für rund 40 Prozent des weltweiten Energieverbrauchs und 50 Prozent des Verbrauchs natürlicher Ressourcen verantwortlich. Die Kreislaufwirtschaft kann einen wichtigen Beitrag zur Reduktion des Verbrauchs leisten. Sie bietet nicht nur ökologische Vorteile, sondern eröffnet auch neue Investitionsmöglichkeiten und innovative Ansätze für die Immobilienbranche.



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7



Die Natur als Vorbild

Kreislaufwirtschaft bedeutet, dass in letzter Konsequenz so gut wie gar kein Abfall mehr entsteht. Die Natur ist das Vorbild: Dort wird jedes Mikrogramm Biomasse im Nahrungskreislauf weiterverwertet. Übertragen auf das menschliche Wirtschaften bedeutet dies, dass Langlebigkeit, Reparaturfähigkeit und Wiederverwertbarkeit von Beginn an im Produktdesign berücksichtigt werden. Es bedeutet aber auch, dass am Ende des Lebenszyklus die notwendige Infrastruktur zur Verfügung steht, um eine möglichst restlose Verwertung zu gewährleisten. Die Revitalisierung von Bestandsgebäuden nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft ermöglicht, Ressourcen zu schonen, Abfall zu reduzieren und Umweltauswirkungen zu minimieren. Materialien können demontiert und wiederverwendet, recycelt oder auf andere Weise in den Kreislauf zurückgeführt werden.

Quelle: Wealthcap.

„GRAUE EMISSIONEN“ WERDEN ZU WENIG BERÜCKSICHTIGT

1 Im Mittelpunkt der Diskussion zur Erreichung der Klimaziele stehen zumeist die Treibhausgasemissionen, die durch den Betrieb einer Immobilie im Bestand entstehen. Die im Zuge der Errichtung des Gebäudes entstandenen „grauen Emissionen“ werden oftmals zu wenig berücksichtigt.

2 Bei der Herstellung von Baumaterialien entstehen erhebliche Emissionsmengen. Die Zement-, die Stahl- und die Glasindustrie beispielsweise gehören zu den CO₂-intensivsten Wirtschaftszweigen weltweit.



„Jedes Bauteil, das nicht neu produziert werden muss, spart signifikant CO₂-Emissionen ein“

6 erläutert **Dr. Patrick Bergmann, Managing Partner bei Madaster**, einer globalen Online-Plattform, die den zirkulären Einsatz von Produkten und Materialien in der Bauwirtschaft ermöglicht, und ergänzt: „Allein deshalb ist das Potenzial der Kreislaufwirtschaft im Kampf gegen den Klimawandel nicht zu unterschätzen. Die in einem Gebäude verbauten Bauteile und Materialien effizient weiter- und wiederverwerten zu können, setzt allerdings voraus, dass man überhaupt einen detaillierten Überblick hat, welches Material wo verbaut wurde.“

7



1 Die Herausforderungen in der Praxis sind immens: Selbst an den deutschen Top-5-Standorten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München – sind Bürogebäude vielfach veraltet: 56 Prozent aller Büroimmobilien wurden vor 1991 gebaut, mit deutlichen Unterschieden bei der Gebäudequalität. Eine Riesenchance für neue und nachhaltige Konzepte, die den Bestand zukunftsfähig machen.



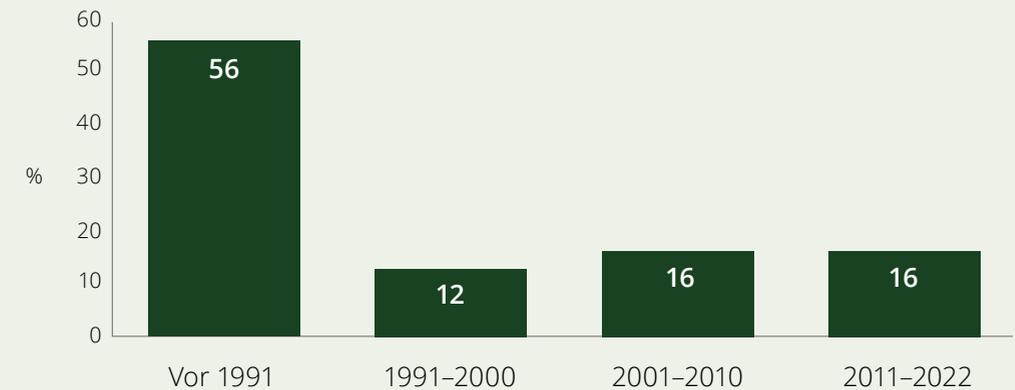
2
3
4
5
6
7
„Viele Bestandshalter sowie Finanzierer und Investoren erkennen die strategische Relevanz klimagerechter Sanierungspläne und sind entschlossen, ihrer Verantwortung gerecht zu werden“,

ergänzt **Dr. Christian Simanek, Bereichsleiter Asset Management bei Wealthcap.** Doch gleichzeitig bestehen weiterhin große Unsicherheiten hinsichtlich regulatorischer Anforderungen und Maßgaben sowie der konkreten Umsetzung zirkulärer Strategien und Maßgaben in die Praxis.



BÜROFLÄCHENBESTAND NACH BAUALTERSKLASSEN

Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München



Quelle: JLL

2 REGULATORISCHER RAHMEN

Kreislaufwirtschaft rückt in den Fokus des Gesetzgebers

Wenn in der Immobilienwirtschaft von Klima- und Energieeffizienz die Rede ist, geht es meistens um den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen im laufenden Betrieb einer Bestandsimmobilie. Doch dieser Ansatz reicht nicht aus. Der Gesetzgeber hat deshalb begonnen, den gesamten Lebenszyklus in den Blick zu nehmen.

Regulatorische Fehlanreize?

Der Lebenszyklus vom Bau bis zum Abriss wird zu einem wesentlichen Faktor für die Klima- und Energieeffizienz von Gebäuden.



„In der Vergangenheit hat sich das allerdings kaum in der Regulierung widerspiegelt“,

sagt **Martina Williams, Head of Work Dynamics, DACH & CEE von JLL.** „Im Vordergrund stehen zumeist die operativen Energieverbräuche und Emissionen. Kritiker sprechen sogar von Fehlanreizen, weil dadurch Abriss und Neubau stärker gefördert würden. Moderne Neubauten mögen zwar im Betrieb kaum noch Emissionen verursachen. Doch zuvor wurden viele ‚graue Emissionen‘ erzeugt, die bei einer Lebensdauer von 50 Jahren einen erheblichen Anteil an der Gesamtbilanz ausmachen können. Dort setzen die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft an, um diese ‚grauen Emissionen‘ möglichst zu vermeiden oder zumindest zu minimieren.“

Inzwischen gibt es zahlreiche Beispiele für bereits bestehende oder noch geplante Regulierungen, die einen stärkeren Ansatz der Circular Economy im Immobilienbereich vorsehen. Zumeist handelt es sich dabei (zumindest noch) um Regelungen, die für mehr Transparenz sorgen, indem sie den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie in den Blick nehmen, ohne jedoch verbindliche Vorgaben zu machen.



„Diese Regelungen sind aber ein wichtiger erster Schritt, denn Transparenz vergrößert die Sensibilität bei den Marktteilnehmern“,

resümiert **Helge Scheunemann, Head of Research von JLL.**



Der gesamte Lebenszyklus ist entscheidend

Aber mit unverbindlichen Regelungen geben sich die Gesetzgeber in Europa nicht mehr überall zufrieden. Es gibt bereits verbindliche Vorgaben, weitere sind geplant. Gleichzeitig werden bestehende Regelungen verschärft oder konkretisiert. Es ist JLL zufolge somit durchaus denkbar, dass es zeitnah zum Beispiel auf europäischer Ebene auch eine verpflichtende Berechnung der Lebenszyklusemissionen unter Einhaltung von Grenzwerten geben könnte.



ÜBERSICHT RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN UND GESETZE ZUR REGULATORIK



Quelle: JLL.

ÜBERSICHT REGULATORIK ANHAND EINIGER BEISPIELE

§ Bestehendes Gesetz
+ Weitere Informationen

1 EUROPÄISCHE UNION

2 **Abfallrahmenrichtlinie**

§ Reform für 2024 in Planung
Stakeholder: Entwickler, Entsorgungsunternehmen

3 **Bauproduktenverordnung**

§ Reformvorschlag liegt vor
Stakeholder: Hersteller von Bauprodukten

4 **Taxonomieverordnung**

§ Reformprozess laufend
Stakeholder: Entwickler, Investoren, Bestandshalter

5 **Ökodesign-Richtlinie**

§ Reformvorschlag liegt vor
Stakeholder: Hersteller von Bauprodukten und technischen Anlagen

6 **Gesamtenergieeffizienz-von-Gebäuden-Richtlinie** (EPBD)

§ Reformprozess laufend
Stakeholder: Entwickler, Bestandshalter

DEUTSCHLAND

Kreislaufwirtschaftsgesetz

§
Stakeholder: Entwickler, Entsorgungsunternehmen

Ersatzbaustoffverordnung

§ Gesetz tritt im August 2023 in Kraft
Stakeholder: Entwickler

Gebäuderessourcenpass

§ Gesetz angekündigt
Stakeholder: Entwickler

INTERNATIONALE BEISPIELE

Schweden:

Lag om klimatdeklaration för byggnader

§
Stakeholder: Entwickler

Frankreich:

Réglementation environnementale RE2020

§
Stakeholder: Entwickler

Niederlande:

Bouwbesluit 2012

§ 2021 verschärft
Stakeholder: Entwickler

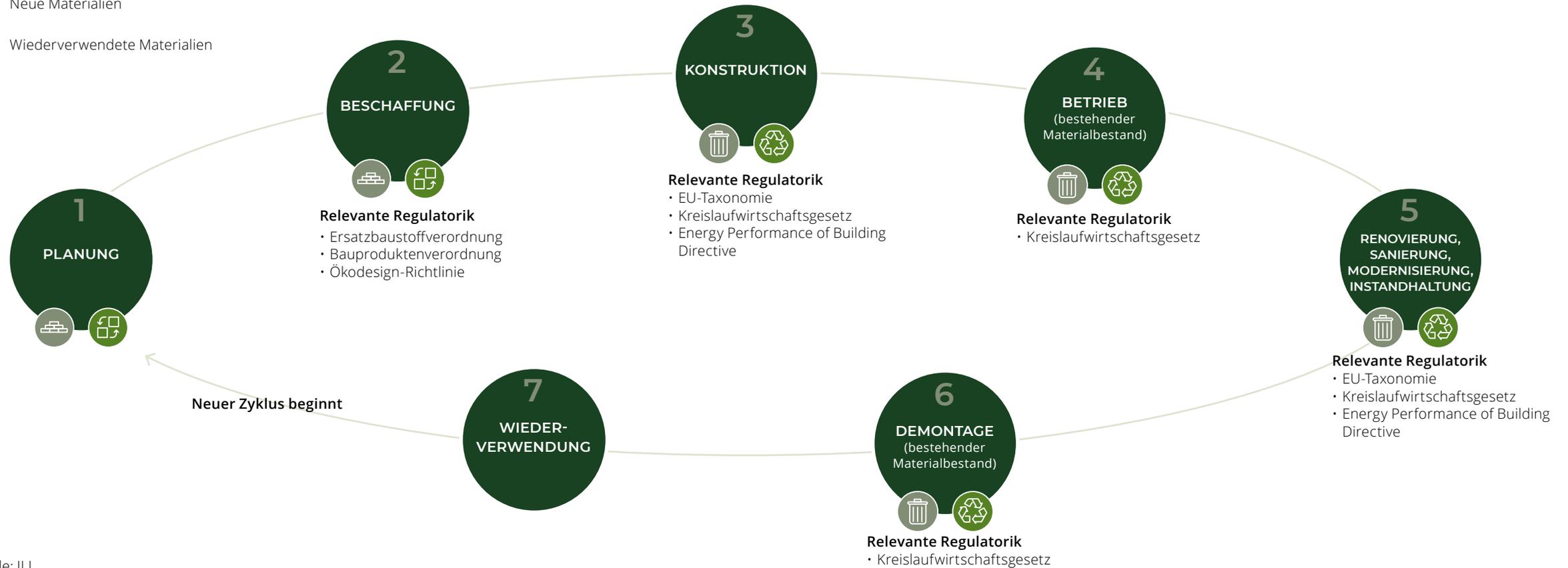
Großbritannien/London:

London Plan

§
Stakeholder: Entwickler

REGULATORIK IN DEN LEBENSZYKLUSPHASEN

- 1  Materialien und Abfälle, die deponiert und verbrannt werden oder verloren gehen > Abfallmaterialfluss
- 2  Materialien und Abfälle, die wiederverwendet oder recycelt werden > Nebenprodukte zur Verwendung in anderen Kreisläufen
- 3  Neue Materialien
- 4  Wiederverwendete Materialien



Quelle: JLL.

3 STATUS QUO UND HANDLUNGSFELDER

1 Status quo ist ausbaufähig



„Betrachtet man den Status quo bei der Umsetzung von Prinzipien der Kreislaufwirtschaft in der Immobilienwirtschaft, fällt das Ergebnis ernüchternd aus“.

erläutert **Prof. Amandus Samsøe Sattler, Präsident der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)**. Die Branche sei noch weit davon entfernt, das Potenzial der Kreislaufwirtschaft auch nur annähernd auszuschöpfen und auf künftige regulatorische Anforderungen adäquat vorbereitet zu sein.

Das untermauert auch eine Studie, die die DGNB zusammen mit fünf ähnlichen Partnerinitiativen aus anderen europäischen Ländern durchgeführt und im Februar 2023 veröffentlicht hat.¹ Demnach sei die Immobilienbranche „auf den von der EU vorgegebenen Wandel zur Kreislaufwirtschaft nicht vorbereitet“.

Dazu haben die Studienautor:innen 38 reale Bauprojekte in den sechs europäischen Ländern Dänemark, Deutschland, Niederlande, Österreich, Schweiz und Spanien analysiert und mit den Circular-Economy-Kriterien der EU-Taxonomie verglichen – allesamt Projekte, die eine entsprechende Zertifizierung durch die DGNB beziehungsweise eine der anderen Initiativen anstreben.

Ergebnis: Kein einziges der Projekte konnte als taxonomiekonform in Hinsicht auf das Kriterium Kreislaufwirtschaft eingestuft werden. Wie kommt das?

Die DGNB macht dafür mehrere Ursachen verantwortlich, vor allem:

- fehlende Verfügbarkeit von Rezyklaten als Baumaterialien
- fehlende Daten und mangelnde Transparenz bezüglich der Methoden
- fehlendes Know-how bei der Umsetzung
- regulatorische Fehlanreize

Suffizienz in der Kreislaufwirtschaft statt regulatorischer Fehlanreize

Unter anderem fehle in den Taxonomiekriterien der Anreiz dafür, Bestandsgebäude zu erhalten und zu sanieren, anstatt auf möglichst klimafreundlichen und potenziell rückbaubaren Neubau zu setzen. Idealerweise, so schlussfolgern die Expert:innen der DGNB, sollte Suffizienz – also „Genügsamkeit“ und die bewusste Reduktion unseres Bedarfs an Ressourcen – als positives Gestaltungsprinzip eine zentrale Rolle spielen. Ein möglicher Weg wäre es, dass vor jedem Abriss und Neubau eine Suffizienzanalyse des vorhandenen Bestands durchgeführt werden müsste. Eine Umstellung auf nachwachsende Rohstoffe könnte Bauherr:innen zu einem nicht ressourcenschonenden oder gar verschwenderischen Materialverbrauch verleiten.

¹ DGNB et al.; Circular Economy Taxonomy Study; Febr. 2023; <https://www.dgnb.de/de/aktuell/pressemitteilungen/2023/studie-circular-economy-taxonomie>

KREISLAUFWIRTSCHAFT BASIERT AUF DREI DIMENSIONEN: „REDUCE, REUSE, RECYCLE“



„Die Kreislaufwirtschaft beinhaltet mehrere Dimensionen, die zu berücksichtigen sind. Recycling ist dabei erst das letzte Glied in der Kette“,

erläutert **Janny Stimmer, Leiterin Asset Management Süd & Ost bei Wealthcap.** „Zuerst kommt es auf einen begrenzten und ressourcenschonenden Materialeinsatz an (Reduce). Anschließend auf einen möglichst langen Lebenszyklus von Materialien, Bauteilen und deren Wiederverwertbarkeit (Reuse). Erst wenn das nicht mehr möglich ist, kommen Abbruch und Recycling der Materialien ins Spiel.“

ZIRKULARITÄT @ WEALTHCAP

Ansätze aus dem Immobilienbestand



- 1** Weniger ist mehr: Reduktion, wo es nur geht, etwa beim Materialeinsatz.
- 2** Den Lebenszyklus von Materialien und Bauteilen durch Wiederaufarbeitung und Neugestaltung verlängern: So können beispielsweise 16.500 m² Kühldecken in einem Bestandsobjekt erhalten und weiter genutzt werden.
- 3** Bei den eingesetzten Materialien liegt der Fokus auf recycelten Werkstoffen, die am Ende des Lebenszyklus wiederverwendet werden. Die Wiederverwertung von 450 m² Lobby-Bodenplatten ist ein aktuelles Beispiel aus dem Wealthcap-Immobilienbestand.

Quelle: Wealthcap.

POTENZIAL FÜR DIE GESAMTE IMMOBILIENBRANCHE

1 Bei aller Kritik am Status quo steht doch fest, dass das Thema in nächster Zeit prominent auf die Agenda vieler Immobilienunternehmen kommen wird.

2 **Dafür sprechen mehrere Gründe**

- 3 • Ein Teil der Branche ist inzwischen durchaus intrinsisch motiviert, Nachhaltigkeits-themen entschlossen anzugehen.
- 4 • Das Potenzial der Kreislaufwirtschaft, auch zu geringeren CO₂-Emissionen beizutragen, ist immens, wenn man an die „grauen Emissionen“ denkt.
- 5 • Bisher gab es angesichts der ohnehin langen Lebensdauer von Immobilien wenig Anreiz, Aspekte der Kreislaufwirtschaft zu berücksichtigen. Doch Abriss und Neu-bau geraten zunehmend – auch regulatorisch – in die Defensive. Die Nutzungszyk-len werden jedoch kürzer. Wer heute baut, muss das berücksichtigen.
- 6 • Der Druck, den ökologischen Fußabdruck zu verbessern, nimmt zu. Abriss und Neubau des gesamten Altbestands sind dabei weder zielführend noch realistisch – und letztlich auch nicht wünschenswert. Auch in Anbetracht des 1,5-Grad-Ziels führt an Investitionen in den Bestand kein Weg vorbei.
- 7

Rezepte für eine Kreislaufwirtschaft im Immobiliensegment

Die Rezepte für eine Kreislaufwirtschaft im Immobiliensegment unterscheiden sich nicht wesentlich von denen für kurzlebigere Konsumgüter.



Bauen für möglichst große Langlebigkeit, auch unter sich verändernden Bedingungen



Flexibilität bei der Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit



Gebäudedesign, das Reparaturen, Renovierungen und Umbauten erleichtert



Verwendung (möglichst einfach) wiederverwertbarer Materialien



Lückenlose Dokumentation über verwendete Materialien und Haustechnik sowie Vorbereitung für spätere Demontage

VIER HANDLUNGSFELDER FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT



„Bei Wealthcap haben wir uns im Rahmen unseres Corporate-Thinktanks ‚Future Lab‘ bereits intensiv mit dem Thema Kreislaufwirtschaft und den Herausforderungen, Chancen und Potenzialen für die Immobilienwirtschaft beschäftigt“,

ruft **Saskia Feil, Research-Expertin und Mit-Initiatorin des „Future Labs“** in Erinnerung. Sie sieht vier aktuelle Handlungsfelder, die die Marktakteure bereits jetzt sukzessive angehen oder umsetzen können, ohne auf die Regulierung warten zu müssen.



Materialpass für Gebäude als Standard etablieren

Materialpässe, die alle im Gebäude verbauten Produkte, Bauteile und Materialien transparent und digital dokumentieren, werden sich zum Nachweis ökologischen Bauens durchsetzen. Entsprechende Angebote gibt es bereits am Markt. Was fehlt, sind verbindliche Standards sowie ein Verfahren, das sicherstellt, dass die einmal erhobenen Materialdaten dauerhaft erhalten bleiben und bei jeder Transaktion „vererbt“ werden.



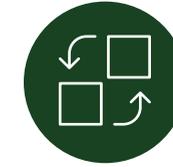
Wiederverwendung und Recycling konsequent umsetzen

Bauteile und Baumaterialien bilden die Basis für das Recycling der Zukunft, bei dem die Rohstoffe der Immobilie am Ende ihres Lebenszyklus einer qualitativ hochwertigen Nachnutzung zugeführt werden – bis hin zur Wiederverwendung kompletter Bauteile wie Türen oder Fenster. Erleichtert wird das durch eine weitere Standardisierung von Bauteilen sowie eine entsprechende Dokumentation. Mit etwas größerem Aufwand ist Recycling aber auch ohne Dokumentation möglich.



„Biophilic Design“

Zudem wird sich ein von der Natur inspiriertes biophiles Design stärker durchsetzen, zum Beispiel mit stärker begrünten Innenräumen und natürlichen, wiederverwertbaren Materialien. Solche Konzepte basieren vielerorts auf einem zirkulären Ansatz und ermöglichen Leben und Arbeiten in einer von der Natur inspirierten Umgebung.



Flexibel und modular konzipieren

Hierbei kann die Immobilienwirtschaft noch viel von anderen Branchen lernen. Wenn einzelne Segmente und Bauteile leicht ausgetauscht werden können, erhöht das die (wirtschaftlich sinnvolle) Lebensdauer eines Gebäudes bei gleichzeitiger Realisierung von Skaleneffekten. Ein von vornherein möglichst flexibel nutzbares Gebäude vereinfacht zudem eine mögliche Drittverwendung, ohne dass zu aufwendig saniert oder gar abgerissen und neu gebaut werden müsste. Gleichzeitig können standardisierte Bauteile und Materialien besser und einfacher wiederverwertet werden.

4 CIRCULAR ECONOMY IN DER PRAXIS – BEISPIELE

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7



Wie die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft konkret in der Praxis umgesetzt werden können, erläutert **Janny Stimmer, Leiterin Asset Management Süd & Ost bei Wealthcap** und unter anderem mit dem Projekt „Ten Towers“ in München betraut:



„Die ‚Ten Towers‘ sind das perfekte Beispiel, wie sich ein großer, komplett leer stehender Büro-Bestandskomplex auch als Chance begreifen lässt – auch in Hinblick auf die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft. Aktuell zeigen wir an vielen Stellen, was sich aus zum Teil schon älteren Büroimmobilien noch herausholen lässt. Abriss und Neubau sind nicht der Weg, den wir beschreiten wollen.“

WEALTHCAP, MÜNCHEN „TEN TOWERS“

Über die Immobilie

- Das Hochhaus-Ensemble im Münchner Osten wurde vom Architekturbüro Kiessler & Partner entworfen und verfügt über fünf Doppeltürme mit 14 Geschossen plus Erdgeschoss, eine repräsentative, lichtdurchflutete Eingangshalle, einzigartigen Alpenblick und einen parkähnlichen Außenbereich.
- Die ursprüngliche Single-Tenant-Struktur wandelt sich im Zuge der Revitalisierung in ein Multi-Tenant-Konzept.
- Es wird das DGNB-Siegel in Platin angestrebt.
- Von Eigentümer- und Nutzerseite wird Wert auf einen energieeffizienten Betrieb unter Verwendung eines Green-Lease-Vertrags gelegt. Es sind Photovoltaik-Anlagen zur nachhaltigen Stromerzeugung auf dem Gebäudedach vorgesehen.
- Darüber hinaus sind Terrassen auf dem Dach geplant. Die Dachterrassen sind über einen 220 m langen „Catwalk“ verbunden.
- Die Mietflächen werden aktuell im „New-Work-Style“ modernisiert, über eine moderne Office App können die Nutzer:innen zukünftig verschiedene Services buchen.
- In der gebäudeeigenen Tiefgarage werden PKW-Ladestationen angeboten, die Nutzung des Fahrrads als Verkehrsmittel wird durch überdachte Fahrradstellplätze inkl. Ladestationen sowie Duschen und Umkleiden gestärkt.
- Der neu gestaltete Eingangsbereich mit Concierge-Service und Barista sowie ein ressourcenschonendes Gastronomiekonzept runden das attraktive Campus-Angebot ab.

Aspekte der Kreislaufwirtschaft

- Durch den Erhalt reduziert sich der Ressourceneinsatz signifikant gegenüber dem für einen Neubau.
- Durch Umrüstung des Gebäudes wird der Strom- und Wasserverbrauch reduziert.
- Bei der Sanierung des Gebäudes wurde auf den Erhalt von bestehender Substanz wo immer möglich geachtet:
 - Die Bodenbeläge in den Allgemeinflächen werden aufgearbeitet und wiederverwendet
 - Die bestehende Doppelfassade des Gebäudes bleibt erhalten
 - Der bestehende Außenbereich wird parkähnlich umgestaltet und bietet zukünftig eine hohe Aufenthaltsqualität



„Ten Towers“
München, Deutschland

Eigentümer:
Wealthcap Berg-am-Laim GmbH & Co. KG
Bürofläche: 60.000 m²
Baujahr: 2005 – Refurbishment
2024/2025



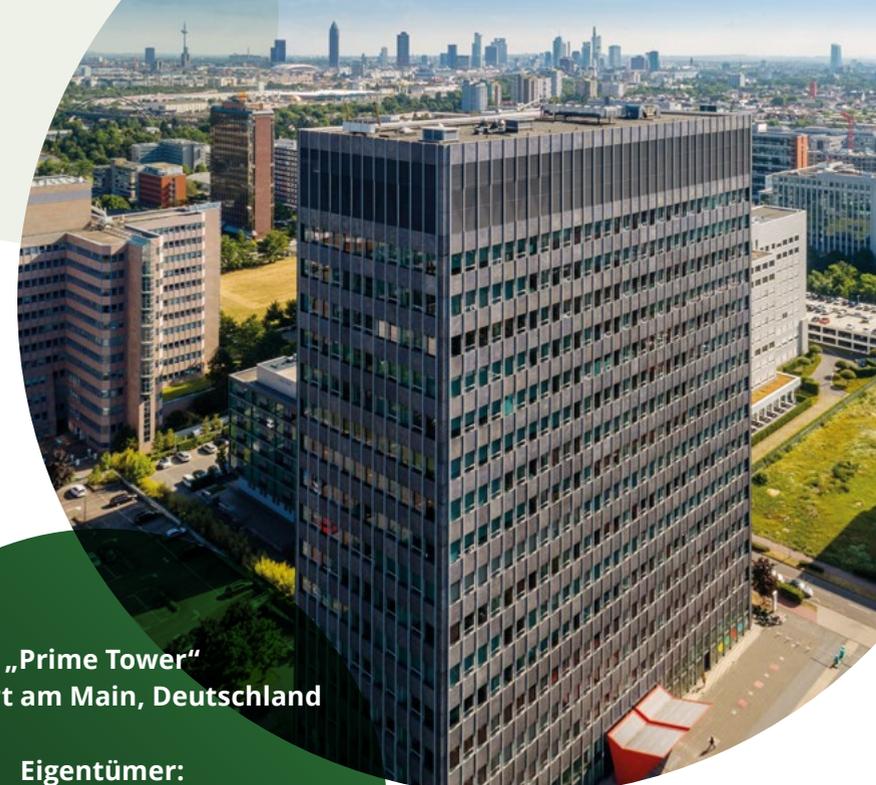
WEALTHCAP, FRANKFURT AM MAIN „PRIME TOWER“

Über die Immobilie

- Die 1969 als Konzernzentrale errichtete Büroimmobilie wurde in den Jahren 2001 und 2022/2023 umfassend saniert.
- Das Gebäude ist mit seiner klassischen funktionalen Formensprache ein Klassiker der Moderne mit repräsentativen Deckenhöhen und einer zweigeschossigen, zentral angeordneten Lobby.
- Für einen Großmieter aus der Bankenbranche als neuen Hauptnutzer wurden das Gebäude und ca. 80 % der Mietflächen auf einen zeitgemäßen, hochwertigen Standard gebracht.
- Dabei wird von Eigentümer- und Nutzerseite Wert auf einen energieeffizienten Betrieb gelegt.
- Die Immobilie wird derzeit nach BREEAM (5 Sterne „excellent“ – ggf. 6 Sterne „outstanding“) zertifiziert.
- Die komplett neu gestaltete Lobby verbindet durch eine klassische, aber zeitgemäße Formensprache und hochwertige, zeitlose Materialien die Historie des Gebäudes mit der Gegenwart und überführt es in einen neuen Lebenszyklus.

Aspekte der Kreislaufwirtschaft

- In Deutschland konnten nur wenige Bürogebäude aus den 1960er Jahren erhalten werden. Durch den Erhalt reduziert sich der Ressourceneinsatz signifikant gegenüber dem für einen Neubau.
- Durch Umrüstung des Gebäudes wird der Strom- und Wasserverbrauch reduziert.
- Bei der Sanierung des Gebäudes wurde wenn möglich auf den Erhalt von bestehender Substanz geachtet:
 - 16.500 m² erhaltene Kühldecken aus Metall
 - 300 km Verkabelung im Bestand verblieben
 - 143 Metalltüren, deren Erhalt zunächst als nicht möglich eingeschätzt wurde
 - 450 m² Bodenplatten der Lobby, die teilweise in den neuen Terrazzoboden eingearbeitet wurden und ansonsten für die Reparatur in den restlichen Bereichen verwendet wurden



„Prime Tower“
Frankfurt am Main, Deutschland

Eigentümer:
Wealthcap Spezial AIF-5 geschlossene
Investment KG
Bürofläche: 23.500 m²
Baujahr: 1969 – Refurbishment
2022/2023



SKANSKA, MALMÖ „EPIC“

Über die Immobilie

- Die von Skanska gebaute Büroimmobilie Epic auf Universitetsholmen, einer künstlichen Insel im Hafen von Malmö, besteht aus zwei sechsstöckigen Gebäuden mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 12.000 m².
- Die beiden Gebäudeteile sind durch ein großzügiges Atrium verbunden. Das grün gestaltete Atrium, auf dessen Raumklima sehr viel Wert gelegt wurde, dient als Aufenthalts- und Entspannungsort, natürliche Klänge im Gebäude verstärken diese Funktion.
- Das Wohlbefinden der Nutzer:innen steht im Fokus. Neben kostenlosen Leihfahrrädern und Zugang zu einem Fuhrpark verfügt das Gebäude über Duschen, Umkleieräume und einen Handtuchservice.
- Die Immobilie verfügt über Zertifizierungen nach LEED (Platinum) und WELL (Gold).

Aspekte der Kreislaufwirtschaft

Bei der Erstellung des Gebäudes wurde auf wiederverwendete Baumaterialien zurückgegriffen:

- 77.000 recycelte PET-Flaschen in schallabsorbierendem Stoff hinter der Holzverkleidung im Atrium.
- 35.000 laufende Meter Fensterrahmen und Balken für die Holzverkleidung aus Abbruchprojekten.
- 16 Tonnen Beton, der in der weniger als 50 km entfernten Kopenhagener U-Bahn abgerissen wurde, wurden im Fußboden verbaut.
- 17 Tonnen übrig gebliebene Ziegelsteine wurden im Fußboden verbaut.

„Epic“
Malmö, Schweden

Eigentümer: Skanska
Bürofläche: 12.000 m²
Baujahr: 2020



AMP CAPITAL, SYDNEY „QUAY QUARTER TOWER“

Über die Immobilie

- Der Quay Quarter Tower ist aus dem bestehenden AMP Center Tower hervorgegangen. Dieses 45 Jahre alte und 45.000 m² große Bürogebäude wurde während der vierjährigen Bauzeit in ein 50-stöckiges Bürogebäude der Premiumklasse umgewandelt.
- In Sydneys Central Business District gibt es nur noch wenige Optionen für Neubau, dennoch wird das sog. „Upcycling“ von Gebäuden in diesem Ausmaß bislang nur selten durchgeführt.
- Der neue Quay Quarter Tower umfasst 89.000 m² hochwertig ausgestattete Büroflächen und weitere rund 4.000 m² für Einzelhandel und Gastronomie.
- Die Podium-Garden-Terrasse steht den Nutzer:innen als Besprechungsraum, Yoga-Studio oder Veranstaltungsraum zur Verfügung.
- Die Immobilie verfügt über ein Energie-Rating von NABERS (5 Sterne) sowie über ein „Green Star Design“-Rating (6 Sterne).

Aspekte der Kreislaufwirtschaft

- Wiederverwendung von bestehenden Materialien durch Beibehaltung von 68 % des Gebäudekerns (vorhandene Stützen, Balken und Decken) und 95 % der Innenwände.
- 50 % der benötigten Ressourcen zur Erweiterung und Sanierung des Gebäudes wurden aus dem bestehenden Gebäude wiederverwendet. Das Gebäude verfügt über Fußböden, die leicht demontierbar sind.
- Insgesamt konnten durch die Umwandlung über 7.500 Tonnen CO₂ eingespart werden. Dies entspricht den Emissionen, die in zweieinhalb Jahren Betrieb des Gebäudes entstehen.
- Neben der geringeren Umweltbelastung führte die Wiederverwendung von Materialien zu einer verkürzten Bauzeit und einer geschätzten wirtschaftlichen Einsparung von 130 Millionen US-Dollar.



„Quay Quarter Tower“ Sydney, Australien

Eigentümer: AMP Capital

Bürofläche: 93.000 m²

Baujahr: 1976

Sanierung: 2022



INTERFACE, ATLANTA „INTERFACE HEADQUARTERS“

Über die Immobilie

- Statt einen Neubau zu errichten, entschied sich Interface dafür, ein unscheinbares, nur 3.700 m² großes, bestehendes Bürogebäude aus den 1960er Jahren in Midtown Atlanta vollständig zu renovieren: Es wurde eine halbe vierte Etage und eine komplett neue Innenausstattung hinzugefügt.
- Die Umsetzung neuer Arbeitsplatzkonzepte (u. a. Desk Sharing) sorgte für mehr kollaboratives Arbeiten und eine verbesserte Raumnutzung.
- Für Mitarbeiter:innen stehen Wellness- und Rückzugsräume zur Verfügung.
- Die oberste Etage ist teils Penthouse und teils begrünte Dachterrasse. Das auffälligste Merkmal des neuen Hauptsitzes von Interface ist seine Außenfassade: 307 Glasscheiben, die in eine halbtransparente, recycelbare Polyesterhülle gehüllt sind, auf der ein lebensgroßer Wald abgebildet ist.
- Die Immobilie verfügt über zwei Zertifizierungen: LEED Platinum sowie WELL Building Standard Gold.

Aspekte der Kreislaufwirtschaft

- Die gesamten CO₂e-Emissionen sanken um über 50 %: von 721.651 auf 357.358 kg CO₂e.
- Alle Systeme des Gebäudes wurden erheblich modernisiert. Neue Heizungs-, Lüftungs- und Klima- sowie Beleuchtungssysteme tragen dazu bei, den Gesamtenergieverbrauch des Gebäudes auf fast 50 % im Vergleich zu vergleichbaren Bürogebäuden zu reduzieren.
- Über 90 % der vorhandenen Baukomponenten/Materialien wurden wiederverwendet oder recycelt.
- Über ein Wasserrückhalte-/Grauwassersystem (Sammeln und Aufbereiten von Regenwasser) können knapp 380.000 Liter Wasser pro Jahr eingespart werden.
- Das gesamte Sanierungskonzept stand unter dem Aspekt des „Arbeitens und Lebens in naturinspirierter Umgebung“ (Biophilic Design).



„Interface Headquarters“
Atlanta, USA

Eigentümer: Interface (Eigennutzung)
Bürofläche: 3.700 m²
Baujahr: 2018



5 FAZIT – DIE ZUKUNFT IST ZIRKULÄR

1 Teile der Immobilienbranche arbeiten bereits intensiv daran, die Ressourcen für Immobilien im Kreislauf zu halten und Revitalisierungsstrategien zu entwickeln, die das Prinzip der Kreislaufwirtschaft berücksichtigen. Allerdings hinkt die Branche insgesamt anderen Wirtschaftszweigen und vor allem den Möglichkeiten noch hinterher.

2 Mit dem Ziel der Klimaneutralität wird es jedoch immer wichtiger, Kreisläufe zu schließen. Der Weg führt immer weiter weg vom früheren linearen „Take, Make, Waste“-Prinzip hin zur Zirkularität. Nur so wird der Nachhaltigkeitsansatz vollständig.

3 **Nach Möglichkeit Bestandserhalt**

4 Die Immobilienbranche ist deshalb gefordert, Strategien zu entwickeln, die das Prinzip der Kreislaufwirtschaft berücksichtigen – Stichwort „Reduce, Reuse, Recycle“. Im Vordergrund sollte nach Möglichkeit immer der Bestandserhalt stehen. Beim Neubau ist es indes unausweichlich, auch bei einer sehr langen geplanten – theoretisch unbegrenzten – Lebensdauer spätere Sanierungen oder gar Abriss und Neubau mit entsprechender Wiederverwertung der Materialien und Bauteile schon bei der Planung mit zu berücksichtigen und das Wissen darüber an folgende Eigentümergenerationen lückenlos weiterzugeben.

Eine besondere Herausforderung bei der Umsetzung der Circular Economy in der Immobilienwirtschaft besteht in den langen Zeiträumen. Wer eine Immobilie für eine langlebige und langfristig marktgängige Nutzung konzipieren möchte, muss in anderen und schwerer prognostizierbaren Zeiträumen denken als bei kurzlebigen Konsumgütern wie etwa einem Smartphone. Das unterscheidet die Immobilie von kurzlebigen Konsumgütern, doch das Prinzip ist im Wesentlichen dasselbe: „Reduce, Reuse, Recycle“.

Konkrete Beispiele gibt es genug, die zeigen, was in einer Bestandsimmobilie steckt und wie das Potenzial gehoben werden kann, ohne dass Abriss und Neubau notwendig werden.



„Dabei sollte vorbehaltlos über alles nachgedacht werden, was irgendwie möglich erscheint – bis hin zu neuer Nutzung und kompletter Repositionierung“,

fordert **Christian Simanek**. „Erst wenn es gar nicht mehr anders geht, sollte ein Neubau erwogen werden. Und dann bitte so, dass er möglichst lange nutzbar bleibt und das Material am Ende der Lebensdauer wiederverwendet werden kann.“

1
2
3
4
5
6
7

Prof. Amandus Samsøe Sattler, Präsident der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), ergänzt:



„Eine möglichst lange Nutzungsdauer setzt voraus, dass man sich einerseits mit langfristigen Qualitäten wie Bauart, Raumqualitäten und Geschosshöhen beschäftigt und andererseits eine möglichst große Flexibilität schafft, um nötige Anpassungen umzusetzen. Denn jede Immobilie, die man im Zweifelsfall umnutzen kann, ist aus Circular-Economy-Sicht besser als Abriss und Neubau.“

Die Immobilienbranche ist somit in der Verantwortung. Gerade beim Thema Klimaschutz kann die Kreislaufwirtschaft eine große Hebelwirkung erzeugen, da allein die Herstellung von Baumaterialien in der Regel mit großen Treibhausgasemissionen einhergeht. Jedes Gebäude, aber auch jedes Bauteil, das immer weiter genutzt werden kann und nicht ersetzt werden muss, verbessert den CO₂-Fußabdruck der Immobilienbranche. Das Potenzial dazu besteht bereits jetzt.



EXPERT:INNEN

Diese Expert:innen haben uns mit ihren Einschätzungen unterstützt. Herzlichen Dank dafür!



Matthias Barthauer
Lead Director Research, JLL



Annika Jahn
Asset Management, Wealthcap



Dr. Christian Simanek
Bereichsleiter Asset Management,
Wealthcap



Dr. Patrick Bergmann
Managing Partner, Madaster



Julian Lal
Research, Wealthcap



Tafara Simon
Senior Project Manager Energy &
Sustainability Solutions, JLL



Saskia Feil
Research, Wealthcap



Prof. Amandus Samsøe Sattler
Präsident der Deutschen Gesellschaft
für Nachhaltiges Bauen (DGNB)



Janny Stimmer
Leiterin Asset Management Süd & Ost,
Wealthcap



Constantin Franz
Senior Manager Sustainability
Business Development, JLL



Helge Scheunemann
Head of Research Germany, JLL



Martina Williams
Head of Work Dynamics,
DACH & CEE, JLL

IMPRESSUM UND ERGÄNZENDE HINWEISE

1 IMPRESSUM

2 Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Bavariafilmplatz 8, D-82031 Grünwald

3 Tel. +49 89 678 205-500

Fax +49 89 389 896 41

E-Mail info@wealthcap.com

4 Geschäftsführung

Frank Clemens, Dr. Rainer Krütten, Sven Markus Schmitt

5 Aufsichtsrat

Dr. Christoph Auerbach (Vorsitz)

6 Handelsregister

Amtsgericht München HRB 209408

7 Umsatzsteueridentifikationsnummer

USt-ID-Nr. DE293652261

Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Marie-Curie-Straße 24–28, 60439 Frankfurt am Main
www.bafin.de

Verantwortlicher gemäß § 18 Abs. 2 MStV

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Florian Wiß
Am Tucherpark 16, 80538 München

ERGÄNZENDE HINWEISE

Bildnachweis

www.istockphoto.com

Haftungsausschluss

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts sowie für zwischenzeitliche Änderungen übernehmen die Herausgeber keine Gewähr. Alle Rechte vorbehalten, auch die der fotomechanischen Wiedergabe und der Speicherung in elektronischen Medien.

Stand 29.06.2023



Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Bavariafilmplatz 8
82031 Grünwald

Telefon +49 89 678 205-500
E-Mail info@wealthcap.com

expertise.wealthcap.com

Folgen Sie uns auf:



Jones Lang LaSalle SE

Bockenheimer Landstraße 55
60325 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 2003-0
Kontakt jll.de/de/kontakt

jll.de/de

Folgen Sie uns auf:

