

# Nachhaltige Wertschöpfung im Gebäudesektor

Im Spannungsfeld von Politik, Finanzsektor  
und veränderten Kundenanforderungen

**W**ir befinden uns in einer Zeitenwende. Das ist spätestens seit der Vorstellung des European Green Deal deutlich, den Ursula von der Leyen anlässlich ihres Amtsantritts als EU-Kommissionspräsidentin am 11. Dezember 2019 präsentierte. Ein Fahrplan für eine nachhaltige EU-Wirtschaft, der inzwischen Eingang in nationale Gesetzgebungen gefunden hat. Das Ziel: die Europäische Union bis 2050 klimaneutral zu gestalten. Der Weg: Förderung und zunehmend Regulierung – mit Folgen für den Gebäudesektor.

Als am 16. März 2021 das Umweltbundesamt die Klimabilanzdaten für 2020 vorstellte, zeigte sich, dass die deutschen Klimaschutzziele für 2020 erreicht wurden, der Gebäudesektor allerdings vom Klimaschutzpfad abweicht. Zwar konnten die Emissionen der CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) um drei Millionen Tonnen

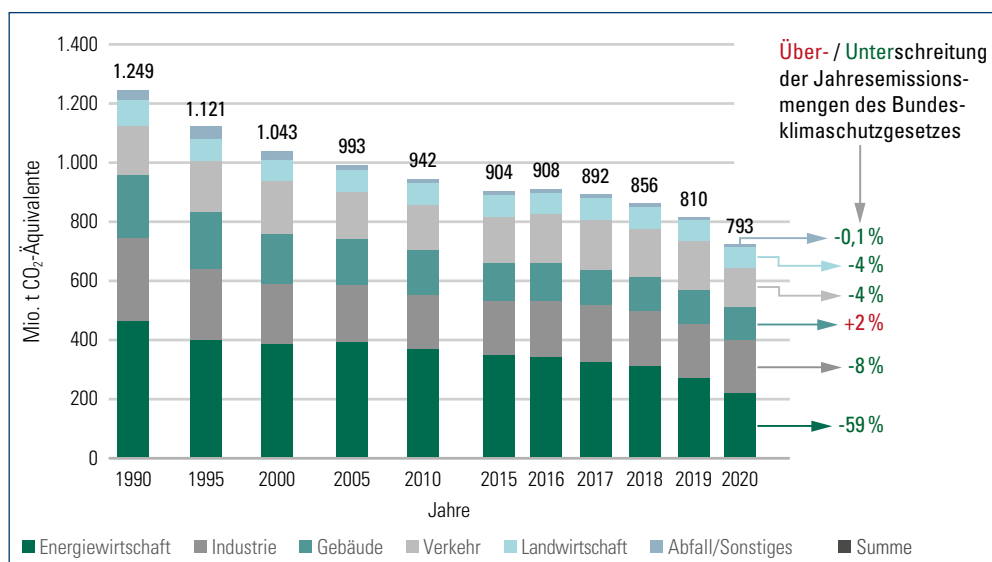
auf 120 Millionen Tonnen reduziert werden; dennoch wird das Ziel für 2020 um zwei Millionen Tonnen verfehlt. Mehr noch, da ein Teil der Reduktion auf die von der Pandemie besonders betroffenen Subsektoren Gewerbe, Handel und Dienstleistungen (– 4 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub>e) zurückzuführen ist. Zudem hat das Bundesverfassungsgericht am 29. April erklärt, das Klimaschutzgesetz greife zu kurz. Der Gesetzgeber muss nachbessern. Maßnahmen dazu werden im Juli 2021 erwartet.

## Regulative Maßnahmen erhöhen den Druck

Es steht außer Frage: Der Preis für den Klimawandel steigt. Das gilt auch für die Wirtschaft. Neben physischen Risiken, wie etwa Schäden durch extreme Witterungsereignisse, sollten Unternehmen auch die sogenannten Transformationsrisiken berücksichtigen.

Darunter sind Risiken zu verstehen, die etwa durch zukünftige Regulierungen, Veränderungen in der Nachfrage nach Mietflächen oder auch durch Veränderungen von Baustoffpreisen infolge einer ernst gemeinten Klimaschutzpolitik entstehen. Um diesen Risiken zu begegnen, sind alle Gebäudeeigentümer aufgerufen, Klimaschutzaktivitäten aufzubauen, etwa zur Erfassung und Reduktion von Treibhausgasemissionen.

Will die Politik an ihren Klimaschutzzielen für den



**Das Umweltbundesministerium rechnet vor: Die Treibhausgasemissionen in Deutschland sinken (Emissionsentwicklung 1990–2020)**



Gebäudebestand festhalten, muss an der Verknüpfung »Primärenergieverbrauch um 50 Prozent senken, Restbedarf durch Erneuerbare decken« mehr denn je gearbeitet werden. Wie diese Ziele zu erreichen sind, obliegt auch der Kreativität der Legislative. Verschiedene Studien zeigen jedoch, dass sich die Zeit von »Fördern First« allmählich erschöpft. Trotz üppiger Fördermittel für energetische Sanierungen stagnieren die Sanierungsraten und auch der Anfang 2021 eingeführte Preis für emittierte Tonnen CO<sub>2</sub> bei der Wärmeerzeugung wird ob seiner Ausgestaltung und Höhe voraussichtlich nur eine geringe Lenkungswirkung haben.

Derzeit prüft die Bundesregierung wirksame Instrumente, um zielorientiert nachzuhelfen, etwa mit einer Ausdehnung der Mindeststandards auf weitere energieverbrauchende Produkte wie zum Beispiel Zentralheizungen, Feuerungsanlagen und Öfen, Werkzeugmaschinen, Dampfkessel oder Server. Einen Schritt weiter gehen europäische Nachbarländer. Frankreich und Großbritannien etwa verpflichten Hausbesitzer zur Erfüllung von Mindestenergiestandards, die Niederlande legen ab 2023 energetische Mindeststandards für große Bürogebäude fest.

So hat die niederländische Regierung im Jahr 2018 im Energy Agreement die sukzessive Einführung von Mindeststandards (zunächst) für Bürogebäude angekündigt. Demnach darf kein Bürogebäude ab 2023

schlechter als Energieeffizienzklasse C sein – sonst droht Eigentümern ein Vermietungsverbot. Schon vor Inkrafttreten der Mindeststandards haben sich viele Eigentümer an die Reduktion der Verbräuche gemacht, unter anderem getrieben durch die vermehrten Nachfragen der Banken und Investmentfonds, die in den Immobilien investiert sind oder als Kreditgeber fungieren.

### Klimaschutz als ökonomischer Leistungsindikator im Finanzsektor

»Klimarisiken werden zu Investitionsrisiken« – diese viel zitierte Aussage stammt von Philipp Hildebrand, Vizepräsident von BlackRock, der mit annähernd 7,5 Billionen Dollar Bilanzsumme größten Vermögensverwaltung weltweit. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der Finanzsektor als Konsequenz der politischen Vorgaben künftig stärker Investitionen auch unter ihrer Klimaschutzwirkung betrachten wird. Unter dem Schlagwort »Sustainable Finance« lässt sich eine Reihe von politischen Rahmenwerken und Regularien zusammenfassen. Diese haben das Ziel, den Finanzmarkt vor den steigenden Risiken des Klimawandels zu »schützen« – und im Umkehrschluss durch das Risikobewusstsein mehr Investitionen in nachhaltige Aktivitäten zu leiten. Dazu zählen unter anderem Nachhaltigkeitskriterien: Die EU-Kommission hat dafür



**Mit den aktuellen Entwicklungen in der europäischen und der deutschen Klimaschutzpolitik gerät der Gebäudesektor zunehmend unter Druck.**



2018 ein Klassifizierungssystem in Auftrag gegeben, die so genannte EU-Taxonomie. Sie wird ab Ende 2021 in Kraft treten und die Nachhaltigkeit von Unternehmenstätigkeiten messbar machen.

Neben dem Energieverbrauch gerät der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck in das Blickfeld der Politik. Dazu werden Emissionen zählen, die in der Betriebs- und zukünftig wohl auch in der Errichtungsphase der Gebäude entstehen. Auf nationaler Ebene rät der Sustainable-Finance-Beirat der Bundesregierung, dem 38 Experten aus Wissenschaft und Wirtschaft angehören, Finanzinstitute ab einem definierten Schwellenwert zur Offenlegung von Nachhaltigkeitsrisiken in der Kreditvergabe zu verpflichten und die Gebäudeenergiequalität bei der finanziellen Bewertung von Immobilien zu berücksichtigen.

Neben Vorgaben der Politik und einem steigenden Risikobewusstsein des Finanzmarktes zeichnet sich derzeit ein drittes Transformationsrisiko für Besitzer von Gewerbeimmobilien ab: die sich verändernde Nachfrage seitens gewerblicher Mieter. Zunehmend fordern Mieter Nachweise für klimaschutzkonforme Gebäude und Nutzflächen – oftmals getrieben durch die stärkere Gewichtung von Nachhaltigkeitsaspekten in der eigenen Wertschöpfung, sei es nun aus regulatorischen Gründen, aus Gründen der Markenwahrnehmung oder solchen der Mitarbeitergewinnung. Nachhaltigkeitskriterien entwickeln sich somit zu erfolgskritischen Hygienefaktoren und verschaffen denjenigen, die darauf vorbereitet sind, zunehmend Wettbewerbsvorteile. All dies zusammen führt zu einem steigenden Handlungsdruck bei Investoren und Immobilieneigentümern – und im Zuge dessen zu neuen Handlungsfeldern und Chancen für Gebäudedienstleister.

### Perspektiven für und Chancen für Gebäudedienstleister

Der Betrieb von rund 2,7 Millionen gewerblich genutzten Gebäude in Deutschland verursacht laut dem Gebäudereport mehr als 15 Prozent des gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Dies verdeutlicht, wie ressourcenintensiv die Bewirtschaftung von Gewerbeflächen hierzulande ist – und unterstreicht die Bedeutung des Facility Managements, kurz FM, zur Erreichung der

Klimaschutzziele. Doch was können Eigentümer und Investoren tun und welchen Beitrag kann FM leisten? Drei Thesen:

**1 FM ermöglicht Transparenz:** Alles beginnt mit der Datenerfassung. Schon im Rahmen der seit März 2021 gesetzlich geforderten Offenlegungsverordnung für Finanzdienstleister werden technische Gebäudedienstleister beim Erfassen und Aufbereiten geforderter Gebäudedaten systemrelevant. Die Verordnung gilt übrigens auch für die Gebäudedienstleister selbst, die im Rahmen der Berücksichtigung der vor- und nachgelagerten Geschäftsaktivitäten eines jeden Unternehmens selbst ihren Teil zur CO<sub>2</sub>-Bilanz der Auftraggeber beitragen (siehe dazu auch GEFMA-Richtlinie 162-1). Einen formalen Beitrag leisten sogenannte Green-Lease-Vereinbarungen zur möglichst nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung von Nutzflächen, etwa bei Abfallvermeidung, zu Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach ökologischen Gesichtspunkten sowie zur Ressourcen- und Energieeffizienz.

**2 FM ermöglicht Energieeffizienz:** Welche Effizienzpotenziale in der Betriebsoptimierung liegen, zeigt beispielhaft ein Blick in das Operational Center, das Caverion Deutschland in München betreibt. Hier sind Energieingenieure in der Lage, Verbräuche aus der Ferne zu steuern und zu optimieren. Auf Basis der gesammelten Gebäudedaten können Muster identifiziert werden, die sich an Zustand wie auch an Nutzungszeit und -bedarf orientieren und helfen, Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren – um bis zu 30 Prozent. Mehr noch: Störungs- und Wartungseinsätze vor Ort können deutlich reduziert werden.

**3 FM ermöglicht Wertsteigerung:** Vorgaben aus der Politik und dem Finanzsektor werden die Aufmerksamkeit der Gebäudeeigentümer künftig allerdings nicht nur auf Ressourcen- und Energieeffizienz lenken. Schon heute zeigt sich, dass nachhaltig betriebene Gebäude wirtschaftlicher sind und durchschnittlich einen höheren Wert erzielen. Dies ergab etwa eine Untersuchung der Universität Maastricht zusammen mit dem Finanzinstitut ING Groep. Gebäude, die ausgewählten Nachhaltigkeitskriterien entsprachen, erzielten demnach um 17 Prozent höhere Bruttomieteinnahmen, eine um 9 Prozent höhere Belegungsquote und auch der Transaktionspreis lag im Durchschnitt



11 Prozent über demjenigen der Gebäude, die diese Kriterien nicht erfüllten. Gefragt sind also strategische Ansätze, »Klimasünder« im Gebäudeportfolio zu identifizieren und entsprechend zu modernisieren. Ein Excel-Tool der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz hat beispielsweise gezeigt, dass Gebäuden bis zu 40 Prozent Wertverlust drohen, wenn sie den regulatorischen Anforderungen nicht mehr genügen.

Doch sind diese Innovationsfelder im FM auch mit Bedingungen verknüpft. So bedarf es eines tiefen Verständnisses für die sich verändernden Kundenanforderungen vor dem Hintergrund veränderter Einflüsse durch Politik, Finanzsektor und Mieter. Es bedarf ferner der Flexibilität, die eigenen Handlungsfelder frühzeitig und konsequent auszubauen. Und es bedarf eines engeren Schulterschlusses mit strategischen Partnern innerhalb und außerhalb des FM, den zahlreiche Unternehmen bereits praktizieren.


## FAZIT

In Zeiten, in denen der Ruf der Mieter nach messbarem Klimaschutz lauter wird, der Finanzmarkt noch zaghaft, aber bereits bestimmt Kapital mit Nachhaltigkeitskriterien verknüpft und Brüssel wie auch Berlin verfehlte CO<sub>2</sub>-Ziele mit Strafen oder verschärfter Regulierung quittieren, werden Investoren und Eigentümer von Gewerbeimmobilien ihr Nachhaltigkeitsmanagement neu ausrichten und zum Kernprozess machen müssen. Das gilt auch für Gebäudedienstleister. Auftraggeber werden künftig stärker auf vor- und nachgelagerte Unternehmensaktivitäten blicken, das heißt, die gesamte Lieferkette beziehungsweise alle Dienstleistungen und damit auch die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Gebäudeserviceunternehmen beziehungsweise die, der erbrachten Leistungen betrachten.

Das Gute: Neben einem erweiterten Pflichtenheft überwiegen die Chancen, die sich für Gebäudedienstleister ergeben. Der Werterhalt einer Immobilie ist schließlich die allumfassende Bedeutungsklammer des FM, die mit dem Klimaschutz eine zusätzliche Dimension erhält. Energiedienstleistungen und -beratung, Bewirtschaftungskonzepte zur Müllvermeidung oder Elektromobilität sind nur einige Beispiele, die ihren Weg in Ausschreibungsverfahren

## FAKTENCHECK

- > Philipp Hildebrand, ARD-Interview vom 21.01.20: [bit.ly/3w8wAEd](https://www.ard.de/3w8wAEd)
- > Klimabilanzdaten 2020: [bit.ly/3cvTE7U](https://www.klimabilanz.de/3cvTE7U)
- > Bericht im Auftrag des BMWi, Februar 2021: [bit.ly/3waN26I](https://www.bmw.de/3waN26I)
- > Energiezertifikate Bürogebäude in den Niederlanden: [bit.ly/2TiQZys](https://www.energiezertifikaten.nl/2TiQZys)
- > Dena Gebäudereport 2019: [bit.ly/3sz0IM2](https://www.dena.de/3sz0IM2)
- > GEFMA Richtlinie 162-1: <https://www.gefma.de/shop>
- > GEFMA Studie 982: <https://www.gefma.de/shop>
- > EU-Taxonomie, konsolidierte Fassung vom 20.06.2020: [bit.ly/3IZrMw6](https://www.eu-council.europa.eu/3IZrMw6)

beziehungsweise Leistungsverzeichnisse finden werden. Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Bilanz eines Gebäudes werden folgen und an Bedeutung gewinnen. Es gilt, das Verständnis für die skizzierten Einflussfaktoren auf künftige Kundenanforderungen zu schärfen. Es gilt, die vorhandenen digitalen Ansätze konsequent weiterzuentwickeln. Und es gilt, die eigene Rolle kritisch zu hinterfragen und das Leistungsportfolio entsprechend anzupassen und sich dabei auch für neue, grenzüberschreitende Wege zu öffnen. 



**Susann Bollmann**  
Mitglied der  
Geschäftsleitung und  
Leiterin Projekte bei  
der DENEFF



**Holger Winkelsträter**  
Leiter Marketing  
und Kommunikation  
Caverion Deutschland

Weitere Infos unter: [www.caverion.de/energie](https://www.caverion.de/energie)