Dr. Peter Mösle

Echter Impact oder Green Washing?

Nur mit konsequenter Innovation ist die Finanzierung der nachhaltigen Transformation 2050 in der Branche erreichbar

Bei der Erreichung der Klimaziele spielt die Immobilienbranche eine Schlüsselrolle. Stand heute ist es hier in vielen Bereichen aber noch nicht weit her mit echter Nachhaltigkeit – denn in den meisten Fällen kennen Investoren, Eigentümer und Betreiber die eigenen Energie- und Ressourcenverbräuche nicht, obwohl diese sehr hoch sind. Was die Branche jetzt tun muss, um den sich jährlich verschärfenden ESG-Verpflichtungen zu genügen und gleichzeitig Stranded Assets zu verhindern, ist vor allem eines: endlich innovativer zu werden.

Von einem sorgsamen Umgang mit Rohstoffen sowie den ökologischen Ressourcen unseres Planeten hängt die Zukunftsfähigkeit von Unternehmen, aber auch von ganzen Ländern und Städten ab. Das gilt auch und gerade für den Umgang mit Bestandsgebäuden. Denn bei der Erreichung der Klimaziele spielt die Bau- und Immobilienbranche eine zentrale Rolle: Ihr Anteil am weltweiten CO_2-Footprint liegt bei 38 Prozent, sie ist für 50 Prozent des europäischen Müllaufkommens verantwortlich, in Deutschland verbaut sie 90 Prozent der geförderten mineralischen Rohstoffe. Das Potenzial für ein Umsteuern ist also ganz erheblich. Und der Handlungsdruck ist auch vorhanden – dafür hat nicht zuletzt die Europäische Union mit dem Green Deal und der Taxonomie gesorgt. Damit hat die Thematik einen neuen und vor allem verdienten Stellenwert erhalten.

Dementsprechend ist das Thema ESG – die Abkürzung steht für die englischen Begriffe Environment, Social und Governance – mittlerweile in aller Munde. Wichtig dabei ist zu berücksichtigen, dass ESG dynamisch gedacht werden muss. Denn die aktuellen Verpflichtungen sind erst der Anfang, quasi der erste Schritt auf einer langen Reise hin zu mehr echter Nachhaltigkeit. Sie werden sich immer weiter verschärfen. So entsteht ein Klima- und Umweltpfad, der bis 2050 reicht und an dem sich die gesamte Bau- und Immobilienwirtschaft als größter Verbraucher der weltweiten Rohstoffe orientieren muss – nicht darf. Es gibt keine Abwägung zwischen „Green“ und „Social“, denn „Green“ muss zum einen in allen Projekten

	Ziel	Teil-Ziel	Verpflichtung 2022		Verpflichtung 2023		Prognose D&S 2025	Prognose D&S 2030	Klima-/Umweltpfad (1,5°) 2030 - 2050	
			Substantieller Beitrag	DNSH	Substantieller Beitrag	DNSH	Anforderungen	Anforderungen	Tool	Ziel
1	Dekarbonisierung	CO2-Emissionen Betrieb	NZEB - 10% (GEG-10% / "KfW70")	-	NZEB (KfW55) - 10% (GEG-10% / "KfW50")	- Einhaltung NZEB - Gebäude besitzt auch Verbrauchsausweis mit Messdaten	NZEB inkl. Konstruktion ("KfW 40") - 10%	NZEB inkl. Konstruktion ("KfW 40") - 10% 55% Einsparung geg 1990	CRREM	Klimaneutral
		Energieeffizienz		-						
		CO2-Emissionen Konstruktion	-	-	CO2-Bilanz - LCA	-			MADASTER	
2	Klimaanpassung	Standortwirkungen	Anpassungen an lokale Klimawirkungen für 1,5° Temperaturerwärmung: DNSH: Climate risk screening is carried out						tbd	max. 1,5°
3	Wasser	Wassereffizienz	-	Top 2 Klasse EU Water label	tbd	Wassereffiziente Mindest-Ausstattung	Erhöhte wassereffiziente Mindest-Ausstattung		tbd	Wasserneutral
		Entwässerung und Wasserbilanz	-	-	tbd	Vermeidung Wasserverschmutzung	Wasserverwertung und Vermeidung Wasserverschmutzung			
4	Circular Economy	Materialien aus Biosphäre oder Technosphäre	-	-	50% aller Materialien des Gebäudes entstammen aus Sekundärmaterial oder aus nachwachsenden Rohstoffen	-	wie davor	70% aller Materialien des Gebäudes entstammen aus Sekundärmaterial oder aus nachwachsenden Rohstoffen	MADASTER	100% Cradle to Cradle*
		Anpassungsfähigkeit und Wiederverwertbarkeit	-	80% der Baustellen- und Abrissabfälle sind wiederverwertbar	- 90% der Abrissabfälle sind wiederverwertbar - Zirkuläres und ressourceneffezientes Design nach ISO 20887 - Digitaler Material Passport	- 70% Abrissabfälle sind wiederverwertbar - Zirkuläres und ressourceneffezientes Design nach ISO 20887 - Digitaler Material Passport	wie davor plus: - Zirkularitätsindex mit mind. 70% Wiederverwertbarkeit	wie davor plus: - Zirkularitätsindex mit mind. 90% Wiederverwertbarkeit		
5	Umweltverschmutzung	Schadstoffe in Gebäuden und Grund	-	Schadstoffüberprüfung	tbd	Verbot von spez. Schadstoffen in Bauprodukten	tbd	tbd		100% Gesund
6	Biodiversität	Ökosysteme Grundstück	-	Keine Bebauung auf fruchtbarem Land	Erstellen einer Biodiversitätsstrategie für den Standort und das Gebäude	Schadstoffbeseitigung und Vermeidung Umweltzerstörung	tbd	tbd	tbd	100% Biodivers

Klima- und Umweltpfad 2050 nach der EU-Taxonomie (eigene Darstellung) / ©Drees & Sommer SE

und Assets enthalten sein und zum anderen auch wirklich grün sein – ansonsten besteht die Gefahr des Greenwashings. Dies würde ein schlechtes Licht auf die gesamte Branche werfen und zugleich – noch viel schlimmer – die zwingend zu erreichenden Klimaziele für unseren Planeten unmöglich machen.

Erneuerbare Energie und Cradle-to-Cradle® Designprinzip ermöglicht nachhaltige Transformation

Die Möglichkeiten, die die Bau- und Immobilienbranche hat, sind bereits heute extrem vielfältig: Man kann Bestandsgebäude umfassend sanieren und energetisch auf Vordermann bringen, so dass sie modernsten Standards genügen und ihr CO_2-Footprint so klein wie nur möglich wird. Man kann Photovoltaik- und Solarthermieanlagen installieren und die in die Jahre gekommenen Gasheizungen durch Wärmepumpen ersetzen – hier hat nicht zuletzt der Krieg in der Ukraine und die damit einhergehende Energiekrise den Handlungsdruck massiv erhöht. Man kann Grünanlagen konzipieren und damit Einfluss auf das Mikroklima in den Städten nehmen und Brachen revitalisieren. Aber all das reicht nicht aus, um den Turnaround hin zu einer wahrhaftig grünen Immobilienwirtschaft zu schaffen.

Denn wer den ökologischen Fußabdruck seiner Immobilie minimieren will, muss generell umdenken und die Art und Weise, wie Gebäude konzipiert werden, auf völlig neue Füße stellen. Jährlich verschwinden Milliarden Tonnen von Kalk, Kies, Sand und Stahl in Gebäuden. Bei Abriss werden große Teile davon zu Abfall. Dabei ließe sich das gigantische Rohstofflager, das in Gebäuden schlummert, durch ein Umdenken vom linearen Effizienzpfad hin zu einer Circular Economy heben. Cradle-to-Cradle® heißt dieses Designprinzip, das eine echte Kreislaufwirtschaft für Gebäude beinhaltet – und damit zur Folge hat, dass Immobilien mit einem Haltbarkeitsdatum versehen werden. Ziel ist es, dass Gebäude am Ende ihrer Lebensdauer wieder abgebaut werden und die verschiedenen Materialien hochwertig wiederverwendet werden können. Um das möglich zu machen, muss das Produktdesign stimmen: Wer ein Gebäude neu baut oder saniert, muss sich detailliert mit den verwendeten Baumaterialien auseinandersetzen. Es sollten möglichst Naturmaterialien wie etwa Lehmwände oder aus Recyclingmaterialien hergestellte Teppichböden zum Einsatz kommen, also recyclingfähige Baustoffe, deren Erzeugung keinen oder nur einen geringen CO_2-Footprint verursacht. Derzeit gibt es schon tausende zertifizierte Cradle-to-Cradle-Produkte – darunter Bodenbeläge, Fassadensysteme und Möbel, die komplett schadstofffrei, gesundheitlich unbedenklich und emissionsarm sind. Es darf aber durchaus auch Zement oder Beton verbaut werden, wenn diese zuvor dekarbonisiert wurden – etwa indem das bei der Herstellung abgeschiedene CO_2 für andere Industrieprozesse genutzt, gespeichert oder transparent kompensiert wird.

So zu bauen, mag zwar zunächst den Planungsaufwand erhöhen. Das Cradle-to-Cradle Prinzip hat aber noch eine weitere betriebswirtschaftliche Dimension, die sich für Investoren und Eigentümer rechnet: Wenn die verbauten Rohstoffe nicht einfach verbraucht werden, sondern später wiederverwertet werden, sind die Gebäude nämlich nichts anderes als eine Materialbank. Das für die Baustoffe gebundene Kapital ist damit nicht verloren, sondern wird mit der Wiederverwertung wieder freigegeben. Dadurch wird die Immobilie zum Rohstoffdepot, dessen Wert in Zeiten einer sich verschärfenden Rohstoffknappheit kontinuierlich

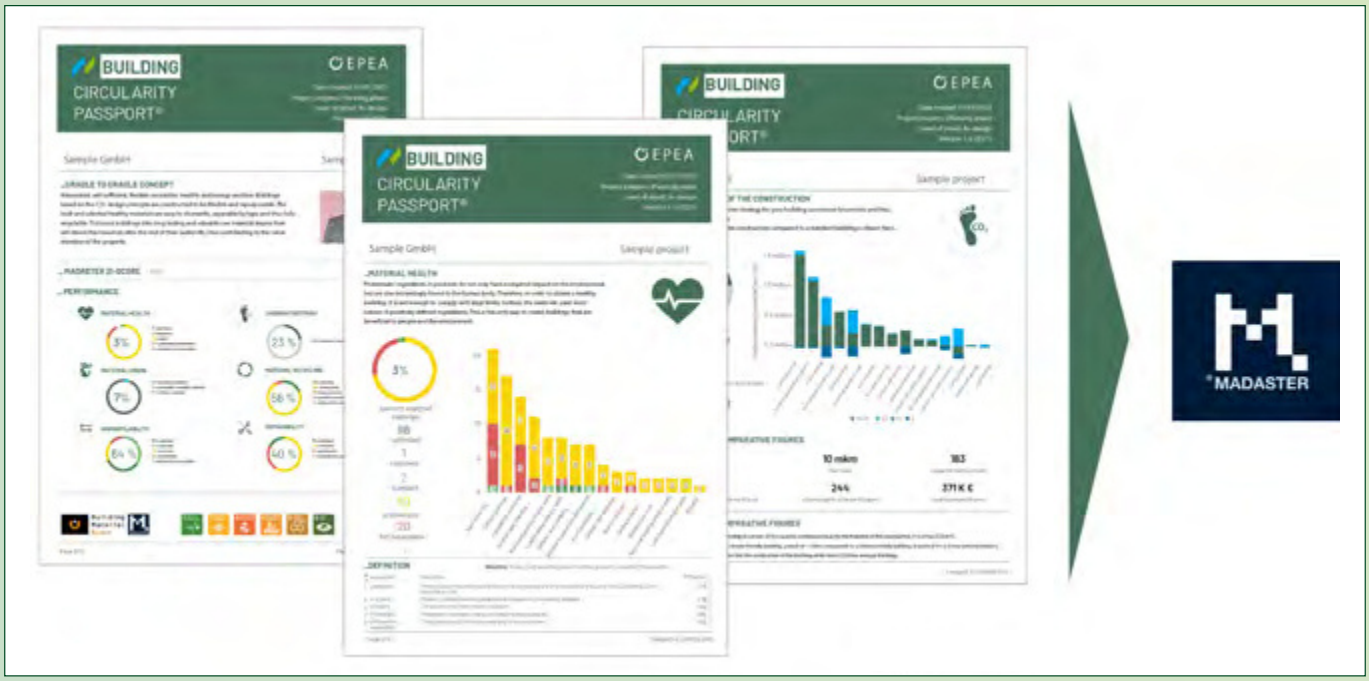
DAS UNTERNEHMEN

DREES & SOMMER

Kurzvorstellung
Als führendes international tätiges Planungs- und Beratungsunternehmen mit Hauptsitz in Stuttgart begleitet Drees & Sommer Bauherren sowie Investoren seit über 50 Jahren in allen Fragen rund um Immobilien und Infrastruktur. Durch zukunftsweisende Beratung bietet das Unternehmen Lösungen für erfolgreiche Gebäude, renditestarke Portfolios, leistungsfähige Infrastruktur und lebenswerte Städte.

USPs des Unternehmens
„the blue way" ist die Haltung, mit der Drees & Sommer alle Leistungen erbringt. Ökonomie und Ökologie zu vereinen und dabei Investitions- und Betriebskosten, Funktionalität und Prozessqualität ebenso zu berücksichtigen wie Gestaltung, Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit ist das Ziel bei allen Projekten. Nur damit lässt sich die Wertschöpfung für die Auftraggeber über den gesamten Immobilienlebenszyklus sichern.

Track Record
Right mix. Real value: In interdisziplinären Teams unterstützen über 4.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an weltweit 51 Standorten Auftraggeber unterschiedlichster Branchen. In mehr als 5.000 Projekten begleitet das Unternehmen öffentliche und private Bauherren mit zukunftsweisender Beratung.



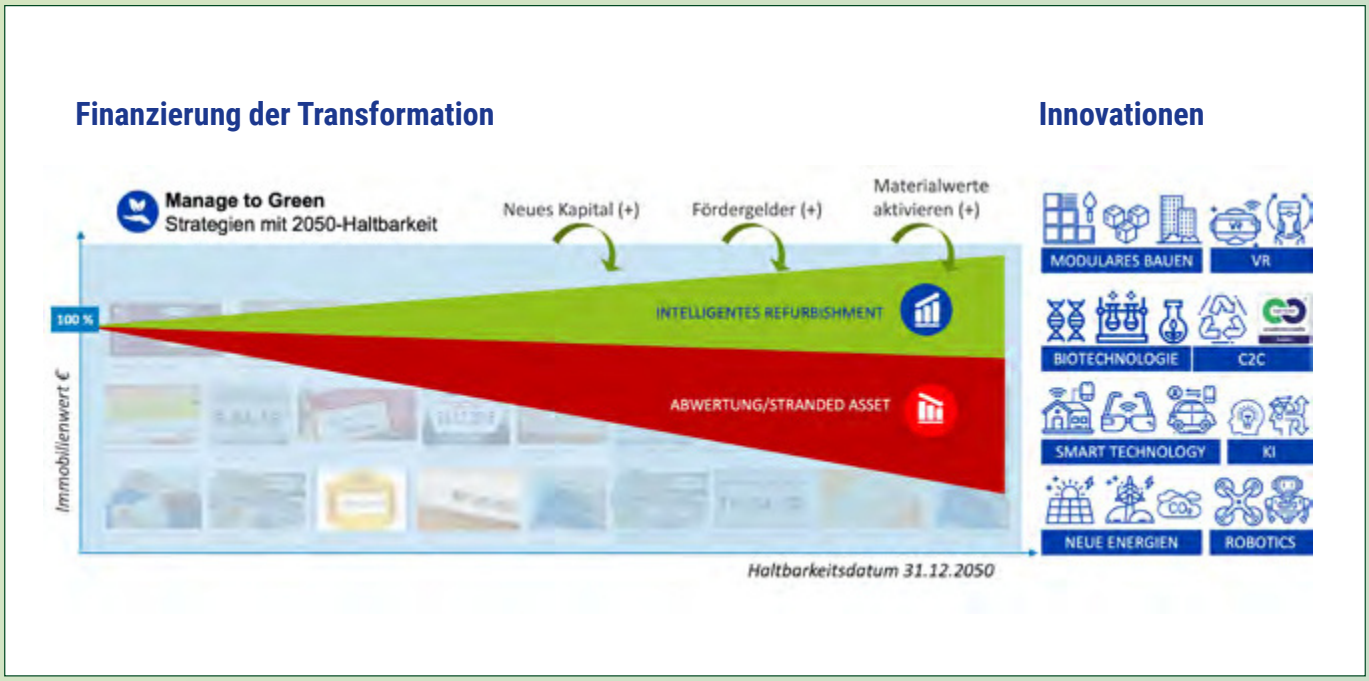
EPEAs Building Circularity Passport und Madaster / ©EPEA – Part of Drees & Sommer

steigen kann. Dieser Faktor wird zunehmend an Bedeutung gewinnen, denn der Markt wird mit der Zeit aufgeklärter und transparenter werden.

Dies alles ist keine ferne Zukunftsmusik, sondern wird - unterstützt mit digitalen Methoden - seit über drei Jahren von wenigen Unternehmen erfolgreich in der Praxis eingesetzt. Dazu liefern EPEA den Circularity Passport für die Planung und die Plattform Madaster die verfügbaren Rohstoffwerte des Gebäudes auf Knopfdruck, so dass auch die finanziellen Auswirkungen über die Planungs-, Bau- und Betriebsphase nachverfolgt werden können.

Der Markt wird die richtigen Assetstrategien belohnen – Innovationen gehen nur in Partnerschaften und Ökosystemen

Mit dem Klima- und Umweltpfad bis 2050 muss und wird sich die Haltung der Branche verändern: Bisher denkt sie noch vermehrt in kurzfristigen Gewinnen, obwohl sie mit langfristigen Assets arbeitet. Der Markt wird zukünftig auch die richtigen Asset-Strategien belohnen, die nachweislich aufzeigen, wie das Objekt in den nächsten Jahren den Klima- und Umweltpfad einhalten kann und welche Maßnahmen und Investitionen dafür notwendig sind. Die Finanzierung wird dabei nur gelingen, wenn transparent und belastbar dargestellt werden kann, auf welche Weise Risiken wie Preissteigerungen, Materialverknap-



Finanzierung der Transformation / ©Drees & Sommer SE

pung oder Personalverfügbarkeiten beherrschbar gemacht werden sollen und welche Umweltqualitäten ein Objekt nach der Umsetzung der Strategie im Betrieb auch tatsächlich erreichen wird.

Innovatationscenter führender Unternehmen treiben genau diese Themen voran. Das geschieht einerseits durch den Auf- und Ausbau offener Ökosysteme. Zusammenarbeit statt loses Netzwerk lautet die Devise, denn nur gemeinsam lassen sich wegweisende Innovationen schaffen. Diese Systeme ermöglichen den branchenübergreifenden Austausch zwischen jungen Start-ups, großen Corporates, kleineren Mittelständlern, Venture Capitalists und sonstigen Geldgebern, Universitäten und Fachhochschulen sowie Institutionen und Wissensträgern. Ob Hackathon, Ideathon, Incubator oder Acceleretor – mit den unterschiedlichen Creators-Programmen werden die verschiedenen Player zusammengebracht. Durch die Vernetzung mit passenden Partnern entstehen Mehrwerte, von denen alle Seiten profitieren.

Neben der Vernetzung geht es im eigenen Innovationscenter vor allem auch darum, digitale Lösungen für den Markt zu entwickeln, um die nachhaltige Transformation konkret zu unterstützen, die Projekte einfacher zu machen und die Risiken zu minimieren.

Zum Beispiel ermöglicht eine intelligente ESG-Toolbox die exakte und transparente Bewertung und das Monitoring des ESG Impacts von Unternehmen, Portfolien und Einzelgebäuden. Der USP dabei ist, dass sowohl öffentlich verfügbare ESG-Ratings in der Toolbox vorhanden sind (z.B. DGNB, GRI) als auch individuelle eigene ESG-Scorecards z.B. für Artikel-8- oder Artikel-9-Fonds einfach individuell integriert werden können. Damit wird „Manage-to-Green“ mit allen Ausprägungen und Reporting-Verpflichtungen handhabbar und umsetzbar. ■

DER AUTOR

Dr. Peter Mösle

Dr. Peter Mösle ist Partner der Drees & Sommer SE und Geschäftsführer der EPEA GmbH – Part of Drees & Sommer. Nach seinem Studium an der Universität Stuttgart und University of Tucson promovierte er 2009 zum nachhaltigen Bauen. Seit 1996 begleitet er bei Drees & Sommer Projekte im Bereich Energiedesign/umweltgerechtes Bauen und verantwortet seit 2012 als Partner die Themen ESG, Nachhaltigkeit und Innovation. Mit der EPEA berät Peter Mösle Kunden nach dem C2C- Designkonzept zu Produkten und Gebäuden für die Circular Economy.

DREES & SOMMER SE
Obere Waldplätze 13, 70569 Stuttgart, Deutschland
T: +49 711 1317-0, esg@dreso.com