

# LESS IS YES ...

## Kurzvorstellung

Die LIST Gruppe ist eine Unternehmensgruppe, die bundesweit Immobilien entwickelt, plant und baut. Das Produkt-Spektrum reicht von Logistik- und Produktionshallen über Handelsobjekte bis hin zu Wohn- und Sozialimmobilien. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf Aspekten der Nachhaltigkeit. CO<sub>2</sub>-Bilanzen, Gebäudesourcenpässe oder Klima-Risiko-Analysen bietet die LIST Gruppe ihren Auftraggebern schon heute an und begleitet sie ab Leistungsphase 0.

## USPs des Unternehmens

Die LIST Gruppe besticht durch ihre Flexibilität und eine schnelle und direkte Kommunikation sowohl zu internen als auch externen Ansprechpartnern. Ihren Auftraggebern bietet die Unternehmensgruppe ein breites Portfolio und kann alle Leistungen von der Immobilienentwicklung über die Planung, nachhaltige Optimierung und den Schlüsselfertigbau sowohl im Bestand als auch für Neubauten abdecken.

## Track Record

Die LIST Gruppe blickt auf eine mehr als hundertjährige Unternehmensgeschichte zurück, die vor allem in den vergangenen zwei Dekaden durch starkes Wachstum geprägt war. Dank der inzwischen mehr als 600 Mitarbeiter:innen konnte eine Vielzahl an Projekten erfolgreich abgeschlossen werden. Derzeit erwirtschaftet die Gruppe eine Betriebsleistung von über 600 Mio. Euro.

 Jürgen Utz

# ... Zirkularität als neue Zukunftsrendite

**Die Diskussionen unter dem Kürzel ESG gewinnen mehr Raum und das Wissen rund um EU-Taxonomie und Co. kommt langsam in der Breite der Branche an. Daher soll dieser Beitrag auch nicht die möglichen Anforderungen zur Zirkularität an Gebäude beschreiben, die jeder einfach im Netz vielfach nachlesen kann. Vielmehr möchte ich Ihnen aufzeigen, wo wir als Branche – eingeordnet in den größeren Kontext – stehen und mit welchen Entwicklungen Sie planen sollten. Denn nur so werden Sie in der Lage sein, die richtigen Entscheidungen für Ihre strategische Entwicklung zu treffen.**

## Veränderungen als neues Normal

Wir leben in dynamischen Zeiten, manche nutzen schon den Begriff der Polykrise. Die Veränderungen bei der Energieverfügbarkeit, die aktuelle Inflation- und Zinsentwicklung, unterbrochene Lieferketten, ein Fachkräftemangel und das zunehmend instabile Klima setzen die Fundamente unseres wirtschaftlichen Wohlstands unter Druck.

Was also tun? Ich bin davon überzeugt, dass eine ernsthafte Problembestimmung der Ausgang jedes konkreten, bedacht klugen Handelns sein sollte. Diesem Satz stimmen innerlich wohl die meisten Leser:innen zu. Aber er ist wunderbar abstrakt – und genau das ist ein Teil des Problems.

In der Vergangenheit wurde bei zentralen Themen, die man unter dem Begriff der Nachhaltigkeit subsumieren kann, nicht klug gehandelt. Klug meint hier: Folgen von Entscheidungen über lange Zeitskalen hinweg und unter Berücksichtigung der planetaren Grenzen bewerten. Das Denken in echten Lebenszyklen fehlte. Die ökologischen Parameter und Ökosystemleistungen wurden schlicht nicht mit einem Preis in die wirtschaftlichen Gleichungen von Kosten-Nutzen-Betrachtungen einbezogen.

Dies ändert sich nun und über allem steht der Dreiklang ESG in seinen

diversen Ausformungen, von SFDR, CSRD bis EU-Taxonomie und weiteren Regelwerken. Hier entsteht in der EU ein Gerüst für das nachhaltige Wirtschaften zeitgleich zu seiner Anwendung. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass wir die letzten Jahre zu langsam waren und nun nicht die Entwicklung und Erprobung von Regeln deren Implementierung vorschalten können. Wer spät aus dem Startblock kommt, muss schneller beschleunigen.

Im Fokus steht aktuell der Klimaschutz, d.h. die Reduktion von THG-Emissionen (CO<sub>2</sub>e). Klares Ziel ist immer noch die absolute Null bevor die Budgets für das +1,5 Grad-Ziel gemäß dem Pariser Klimaabkommen aufgebraucht sind. Bei den aktuellen Emissionspfaden laut Klimaschutzgesetz (KSG) sind wir davon weit entfernt. Wir müssen also besser werden bei den Einsparungen und zugleich sicherstellen, dass wir in Zukunft – und damit meine ich so früh als möglich, idealerweise nicht nach 2035 – wirtschaftliche Aktivitäten weitestgehend ohne neue CO<sub>2</sub>e-Emissionen durchführen.

Vereinfacht betrachtet bieten sich der Immobilienwirtschaft zwei Ansätze: Material und Energieverbrauch. Beides sind wichtige Faktoren beim Klimaschutz. Wobei das Material für zwei miteinander verbundene Treiber – auch für die Kosten – steht: Embodied Carbon

und Zirkularität. Wir müssen auch über die THG-Reduktion sprechen, welche über das verbaute Material zeitlich an die Zukunft gekoppelt ist. Denn Zirkularität ist die Klimaneutralität der Zukunft.

## Was ist ihr Budget? In CO<sub>2</sub>e und Euro!

Bei der Immobilienentwicklern und Bestandshaltern sind die messbaren Aspekte im Fokus. Was quantifizier- und nachweisbar ist, kann in Euro übersetzt werden. Für den Betrieb wird oft mittels CRREM-Pfad ein „Stranding Point“ für ein Asset ermittelt. Ein heikles Unterfangen, denn die CREEM zugrundeliegenden CO<sub>2</sub>e-Budgets werden dynamisch nachgeführt: schneller schrumpfendes CO<sub>2</sub>e-Budget führt zu früherem Stranding. Ob also ein Objekt in Folge einer zukünftig notwendigen CRREM-Anpassung früher „stranded“, das hängt maßgeblich vom nun stattfindenden Klimaschutz ab.

Schaut man in die nahe Zukunft, so wird schnell klar: Sicher ist nur, wer klimaneutral im Betrieb anpeilt. Und das muss zeitlich umso früher sein, je länger wir weiter zu viele Treibhausgase emittieren. Das ist der zentrale Unterschied zwischen dem Ansatz über ein CO<sub>2</sub>e-Budget (Physik) und einem Zeitpunkt für Klimaneutralität, z.B. 2045 in der BRD (Politik). Jede Investition in Klimaschutz heute re-

duziert schlicht die zukünftigen Risiken für die bestehenden Assets. Eine sehr simple Rechnung.

Was bleibt als weitere Stell-schraube, damit die Klimapfade für die Immobilienbewertung nicht verschärft werden? Das Material. Im Neubau macht das sogenannte Carbon Frontloading – die Emissionen aus der Produktion verbauter Materialien – bei einem aktuellen KfW 40 EE Gebäude rund 65 Prozent aller Emissionen über den Lebenszyklus aus. Bevor das Gebäude eine Stunde im Betrieb war, ist unser CO<sub>2</sub>e-Budget schon geschrumpft. Man kann für jeden Entwurf den Betrieb und die Emissionen der sogenannten Embodied Carbon berechnen und diese beiden miteinander optimieren.

Solche Berechnungen sind mit den heutigen Mitteln der digitalen Ökobilanzierung kein Problem mehr. Leider wird dies aber noch nicht als Basis genutzt, um geplante Neubauten einer Sanierung gegenüberzustellen bzw. kg CO<sub>2</sub>e /m<sup>2</sup> \*a als Einheit für den Vergleich von Gebäuden. Erste dorthin gehende Entwürfe für eine verpflichtende Ökobilanzierung wurden aber von der EU schon erarbeitet. Wie sonst soll die EU auch die eigenen Klimaziele einhalten?

Die im Pariser Klimaabkommen 2015 festgelegten Budgets für Länder und die daraus resultierenden Emissionen je Wirtschaftssektor wurden in der Vergangenheit regelmäßig überschritten. Bei uns insbesondere vom Sektor Verkehr und Gebäude. Andere Sektoren können dies zum Teil kompensieren, aber nicht vollständig, weshalb die BRD im letzten Jahr 800 Mio. € an Strafgebühr an die EU zahlen musste. Unter anderem um solche Zahlungen zukünftig zu vermeiden, soll Kapital nun zügiger in die Transformation zur Nachhaltigkeit gelenkt werden. Über Förderungen,

mehr Transparenz und steigende Kosten für CO<sub>2</sub>e auch für unsere Branche.

## Schattenemissionen voraus

Klug wäre demnach, das verbleibende CO<sub>2</sub>e-Budget gegen die aktuellen und zukünftigen Emissionen für Betrieb und Errichtung zu bilanzieren. Also auch für jede Sanierung die Einsparungen im Betrieb gegen die grauen Emissionen der neu eingebrachten Materialien zu verrechnen, Stichwort „Carbon Payback“. Auch dazu gibt es gute Studien und hinreichend Daten für Modellierungen und Konzepte.

Damit wird auch schnell klar: Der Neubau muss möglichst emissionsfrei im Betrieb sein und so geringe Emissionen für die verbauten Materialien aufweisen, wie irgend möglich. Hierzu gibt es schon etliche gebaute Beispiele (z.B. der Al-natura Firmensitz in Darmstadt). Dies würde – im besten Fall – die Zeitspanne für die Sanierung der Bestände etwas verlängern, da somit ein größerer Teil unseres CO<sub>2</sub>e-Budgets für dessen Betrieb zur Verfügung steht, der sonst vom Neubau verbraucht wird.


Andernfalls kommen wir sonst in die absurde Situation, dass ein Neubau durch das eigene „Carbon Frontloading“ das CO<sub>2</sub>e-Budget so stark schmälert, dass er damit den eigenen Stranding-Zeitpunkt nach vorne verschiebt. Was wiederum zusätzliche Kosten verursacht. Denn voraussichtlich müssen schon zeitnah Emissions-Zertifikate gekauft werden und müssen Sanierungen früher stattfinden, als ursprünglich vorgesehen, um weiter unter dem verschärften CRREM-Pfad zu bleiben. Man merkt an diesen Überlegungen: Es braucht die ganzheitliche CO<sub>2</sub>e-Bilanzierung und korrespondierende Sektorenbudgets.

Damit wäre schon viel gewonnen. Das allein reicht aber noch nicht. Denn wenn wir bei Neubau und Sanierung nicht das zweite Leben von Materialien berücksichtigen, würde zugleich eine Problemverlagerung in die Zukunft stattfinden. Denn ist das Budget weg, ist Schluss mit Emissionen – darin besteht seine Lenkungs-funktion. Bei einer Lebensdauer von 50 Jahren fällt bei vielen Gebäuden eine Instandhaltung, Sanierung oder der Rückbau aber dann genau in diese neue, emissionsfreie Zeit.

In der logischen Schlussfolgerung heißt das: zirkuläres Bauen. Das Bauen und Sanieren sollte mit möglichst solchen Materialien und Konstruktionsweisen erfolgen, die ein echtes Recycling ermöglichen, ohne dabei CO<sub>2</sub>e-Emissionen zu erzeugen. Im Idealfall, indem ganze Bauteile wiederverwendet werden oder Teile davon weiterverwendbar sind. Wenn dies nicht möglich ist, sollte eine stoffliche Weiter- oder Wiederverwendung erfolgen. Final sollte immer die Rückführung in den natürlichen Stoffkreislauf erfolgen können, wie es auch bei Cradle-to-Cradle gedacht ist. Damit wird die Bedeutung von naturbasierten Rohstoffen und deren schadstofffreie Verarbeitung zu Bauprodukten sofort klar.

Dass bei alledem immer der möglichst geringe Einsatz von Material per se sinnvoll ist, muss wohl nicht weiter ausgeführt werden. Denn auch die natürlichen Rohstoffquellen sind nur begrenzt nutzbar und werden von vielen Branchen aktuell als Alternative gesehen, womit das Risiko einer Übernutzung besteht.

Es klingt fast schon banal: Die Rohstoffdepots der Zukunft werden heute durch zirkuläres Bauen errichtet. Sie sichern den Klimaschutz ab und reduzieren den ökologischen Schaden einer fortwährenden Ressourcenentnahme.



You can't  
have the  
cake AND  
eat it.

Durch digitale Methoden kann man diese zukünftigen Depots schon heute sauber bewerten und dokumentieren. Es gilt nun: Machen.

## Das Fundament für Kreisläufe

Was sind dafür nun die Voraussetzungen und wo stehen wir aktuell? Auf der einen Seite gibt es hervorragende Grundlagen und Beispielprojekte: Rathaus Korbach, die Arbeiten von baubüro in situ oder ZRS, Publikationen von Prof. Hebel oder Prof. Heisel, das Urban-Mining-Konzept von Prof. Anja Rosen, der DGNB Gebäuderessourcenpass, der DETAIL Atlas Recycling, viele Forschungsarbeiten wie z.B. das CEWI-Projekt, die Normenentwicklung via DIN Spec und vieles mehr. Nicht zuletzt geht die Entwicklung auch dank Concular und Madaster voran, wo wir als LIST Gruppe jeweils als Partner unseren Beitrag leisten. Faktisch geht schon sehr viel, vor allem in Verbindung mit intelligenter Anwendung von BIM und hier ist das Potenzial noch nicht annähernd ausgeschöpft.

In der LIST Gruppe ist Zirkularität inzwischen ein wichtiges Thema,

nicht zuletzt aufgrund der Expertise unserer Einheit LIST Eco, welche diese auch als Dienstleistungen anbietet. Dort steht die kombinierte Betrachtung aller CO<sub>2</sub>e-Emissionen, der Zirkularität und möglicher Schadstoffe im Fokus. Über Variantenstudien kann so zum Beispiel der CO<sub>2</sub>e-Benchmark des Kunden in Kombination mit einer möglichst hohen Zirkularität eingehalten oder eine optimierte Balance der Parameter erarbeitet werden. Kombiniert mit Kosten für jede Variante entsteht so eine solide Entscheidungsgrundlage, sei es für Anforderungen aus einem ESG-Kontext, eine Zertifizierung oder aufgrund von Vorgaben des Investors. Die Variantenentwicklung ist dabei entscheidend. Denn es kann durchaus Sinn machen, bei der Konstruktion einen höheren CO<sub>2</sub>e-Wert zu akzeptieren, wenn die verbauten Materialien bzw. Bauteile zerstörungsfrei entnommen und erneut verwendet werden können. Dies spart zukünftige Emissionen. Nun braucht es nur noch ein System für eine Gutschrift der damit generierten „Carbon Future Credits“. Unabhängig davon macht dieses Vorgehen für ein kluges Risikomanagement einfach Sinn.

Natürlich gibt es noch Hürden bei der Umsetzung. Will man zum Beispiel Sekundärbauteile/-rohstoffe nutzen, stellen sich neben der terminlichen Verfügbarkeit und den Kosten auch oftmals Fragen der bauaufsichtlichen Zulassung. Das ist aber eine politische Aufgabe, hier Lösungen bereitzustellen. Die Datenbanken und Plattformen, oder sollte man besser sagen „Online-Shops“ für Sekundär-Materialien wachsen schon und werden in Folge des zunehmenden Drucks bei der Ressourcen-Verfügbarkeit und Anforderungen der Regulatorik an Bedeutung schnell gewinnen. Hier entsteht ein neuer Markt.

Die effektive Zirkularität wird schlussendlich aber, aus meiner Sicht, von vier Gruppen maßgeblich bestimmt: Gesetzgeber, Investoren, Planern, Herstellern. Die gemeinsame Basis sind einheitlich verfügbare Daten. Der Gesetzgeber sollte die Möglichkeiten der Immobilienbewertung in Bezug auf zirkuläres Bauen so anpassen, dass sich langfristige Investitionen lohnen und der „eingebaute Klimaschutz“ bilanziert und gehandelt werden kann. Dies ist das zweite Standbein der Transformation, ergänzend zu

den Anforderungen wie sie von der EU-Taxonomie (DNSH) und SFDR für die Circular Economy schon definiert sind. Das ist wichtig für den Investor, um Sicherheit zu haben bzgl. Reporting sowie Bewertung und Wertstabilität seiner Objekte. Für den Architekten, um seine Entwürfe hinsichtlich CO<sub>2</sub>e sowie Zirkularität bilanzieren und in Varianten optimieren zu können. Und für die Hersteller, weil diese zukünftig auf das anthropogene Lager zugreifen werden, ggf. über neue Miet-/Leasingmodelle für ganze Bauteile. An allen Stellen gibt es noch Arbeit: bei den Daten- und Modellierungsstandards, bei der Datenverfügbarkeit, beim Verständnis der Investoren und Planer. Wir sehen aber aktuell in der Zusammenarbeit mit unseren Partnern für das zirkuläre Bauen schon erste Erfolge und sind überzeugt, dass die kritischen Datenmengen für die Dokumentation der Zirkularität und eine Echtzeit-Sekundärbauteil-/rohstoffbörse durchaus erreichbar sind. Und ein Blick in die Niederlande lässt einen neidisch werden, wie weit dort das zirkuläre Bauen und die Bewertung entsprechender Objekte schon vorangeschritten sind.

Bei all diesen Ansätzen sollte man immer im Hinterkopf behalten: Auch eine theoretisch 100 Prozent zirkuläre, emissionsfreie Immobilie hat einen ökologischen Fußabdruck. Ein Rebound-Effekt, wonach man von solchen Immobilien guten Gewissens mehr bauen kann, womit der absolute Ressourcenverbrauch nicht sinken würde, gilt es zu vermeiden.

## Geld liebt Transparenz

Schon heutige ESG Due Dilligence betrachten die Zirkularität. Der Gebäuderessourcenpass im Verbund mit der EU-Taxonomie und Tools wie Madaster werden hier zeitnah noch viel präzisere Bewertungen

ermöglichen. Die Messlatte wird nach oben wandern. Alles andere wäre, bei einer Lebensdauer von 20 bis 50+ Jahren für Immobilien auch absurd. Denn wir sprechen hier von Geldanlagen, die 2050-2075 auch noch funktionieren müssen – also wenn die Marktbedingungen vollkommen andere und Klimaneutralität dann Realität sein werden. Schon heute kann man bei Banken und Versicherungen die ersten Veränderungen bei den Richtlinien für Finanzierungen beobachten, nicht zuletzt wegen Klimastresstests, MIFID II und GAR (Green Asset Ratio). Ebenso stellen große Corporates, basierend auf den eigenen ESG-Direktiven und der CSRD, höhere Anforderungen an die Mietobjekte.

Damit zeichnet sich ab, dass jeder in der Zukunft spart, der heute so zirkulär als möglich baut. Was manchem noch wie eine gewagte These klingen mag, lässt sich logisch herleiten: CO<sub>2</sub>e-Emissionen müssen transparent gemacht werden, sie bekommen einen stetig steigenden Preis (Zertifikate; ETS-II) und jeder Rück-/Umbau, der nicht in einen geschlossenen, emissionsfreien Kreislauf geht, wird damit nicht als Rohstoff-/Ertragsquelle gewertet, sondern als Kosten-/Risikofaktor. Für Objekte mit geringer Zirkularität werden sich die Konditionen am Kapital-/Transfermarkt verschlechtern, die potenziellen Mieter werden parallel weniger.

Die Circular Economy als DNSH-Anforderung ist schon in der EU-Taxonomie vorhanden und die Anforderungen als Schutzziel sind nochmals deutlich ambitionierter. Die aktuelle Studie der DGNB hierzu, an der wir beteiligt waren, stellt eindrücklich die existierende Ist-Soll-Lücke dar. Es ist davon auszugehen, dass zeitnah nicht nur THG-Emissionen ein harter Bemessungsfaktor bei der Wertermittlung von Immobilien sein werden. Wer

nun hier keine Überraschungen erleben will, sollte sich über den Zirkularitätsindex seiner Assets ernsthaft Gedanken machen.

## You can't have the cake AND eat it.

Neben dem Aspekt der THG-Reduktion bietet eine konsequente Ausrichtung auf eine echte Kreislaufwirtschaft viele positive Nebeneffekte: neue Wertschöpfungsketten, lokale Stoffkreisläufe, Reduktion der Abhängigkeit von Importen, keine Primärrohstoffentnahme, kein Verlust von Flächen und Arten, geringere Energiebedarfe für Materialbereitstellung, keine Probleme mit Menschenrechten in den Lieferketten (LkSG) und vieles mehr. Es macht für uns alle also nicht nur ökologisch Sinn, sondern auch ökonomisch.

Hart gesagt: Der vergangene Erfolg vieler wirtschaftlicher Aktivitäten wurde mit einer Hypothek auf die Zukunft der nächsten Generation bezahlt. Diese wird die Kosten der Klima- und Ökokrise bezahlen müssen. Und die Debatte darüber, wer für die historischen Emissionen aufkommen wird, die den bisherigen Klimawandel verursacht haben und immer noch weiter wirken, hat noch gar nicht richtig begonnen. Klar ist inzwischen, dass unser aktuelles Wirtschaftssystem und gleichzeitig unsere Lebensgrundlagen erhalten nicht geht. Es werden also dynamische Zeiten bleiben. Wir sollten den Wandel gestalten, so gut wir es noch können.

Daher zum Abschluss die naheliegende Frage: Wer setzt bei Ihnen sicheren Kurs bei diesem Thema? Wir helfen gern als Lotsen. ■

## Weitere Expertenbeiträge in der „Bauwerk“.

Die „Bauwerk“ ist das Unternehmensmagazin der LIST Gruppe, ist aber alles andere als ein klassisches Unternehmensmagazin. Wir verzichten auf „einfache“ Projektberichte und die typischen News aus dem Unternehmen. Mehr geht es um das, was Sie als Entscheider:innen aus der Immobilienwirtschaft wirklich bewegt. Und auch die Monothematik ist ein klares Statement – für Tiefgang und den Mut zu einer klaren Haltung. In der Ausgabe 03/2022 – „Schätze“ wird das Thema der Gebäude als Rohstoffdepots ausgeführt.

Die bisherigen Ausgaben sind abrufbar und zukünftige kostenlos zu abonnieren unter: [www.list-gruppe.de/bauwerk](http://www.list-gruppe.de/bauwerk)

## Mit LIST Eco jetzt für 2045 entwickeln, planen und bauen!

LIST Eco ist das Spezialisten-Team der LIST Gruppe zum Thema Nachhaltigkeit. Wir gestalten die Welt von morgen und entwickeln ganzheitliche Nachhaltigkeitskonzepte für EU-Taxonomie konforme Immobilien und Quartiere. Bei Fragen zu einer langfristigen Nachhaltigkeitsstrategie stehen wir Investoren, Bestandshaltern, Projektentwicklern sowie Städten und Kommunen disziplin- und lebenszyklusübergreifend beratend zur Seite. Dabei führen wir mithilfe von GIS & BIM-basierten Optimierungsverfahren verschiedene Analysen durch – von der Ökobilanz bis hin zur Zirkularitätsbewertung. Ebenfalls gehören alle gängigen Zertifizierungen zum Leistungsportfolio.

Mehr erfahren: [www.list-gruppe.de/nachhaltigkeit](http://www.list-gruppe.de/nachhaltigkeit)

DER AUTOR



### Jürgen Utz

Der studierte Biologe und Architekt Jürgen Utz befasst sich seit fast 15 Jahren mit Themen rund um Nachhaltigkeit und Klimawandel. Damit verfügt er über fachübergreifende Expertise zu nachhaltigen Themen. Diese bringt er als Leiter Nachhaltig bei der LIST Gruppe ein, um das Immobiliengeschäft neu zu denken. Vor seiner Tätigkeit bei LIST baute er die DGNB Akademie als Leiter erfolgreich weiter aus, die Fort- und Weiterbildungen zu allen Themen der Nachhaltigkeit im Bau- und Immobilienbereich bietet.

#### LIST AG

NINO-Allee 16, 48529 Nordhorn, Deutschland  
T: +49 5921 8840-948, [juergen.utz@list-ag.de](mailto:juergen.utz@list-ag.de)

