

Julia Dorn
Julia Weber
Marianne Pieper

How to handle the E in ESG

Herausforderungen und digitale Lösungsansätze



„ESG ist Immobilienwort des Jahres 2022“ – die zu bewältigenden Herausforderungen des Klimawandels sind in der Bau- und Immobilienwirtschaft allgegenwärtig.¹ Die Nachfrage nach Green Buildings steigt bei zunehmenden Brown Discounts kontinuierlich an. Bedingt durch die EU-Taxonomie und entsprechende Vorgaben der (Re-)Finanzierer sind nachhaltige Assets auf dem einbrechenden Transaktionsmarkt besonders gefragt. Die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen stellt die Akteure allerdings nach wie vor vor Herausforderungen.²

Trotz der aufgezeigten wirtschaftlichen Relevanz, Gebäude klimaschützend und resilient zu gestalten, ermitteln derzeit die wenigsten Marktakteure standardisiert die Klimaauswirkungen mittels Treibhausgasemissionen ihrer Immobilien, weder im laufenden Betrieb noch die graue Energie der Konstruktion.³ Neben diesem Fokus auf energetische Fragen kommen weitere relevante Aspekte der Dimensionen Environment (Umwelt), Social (Gesellschaft) und Governance wie Biodiversität, soziale Kohärenz oder Lieferketten hinzu. Diese erweitern den bisherigen „carbon vision tunnel“⁴ der Immobilienwirtschaft zunehmend, steigern aber auch die Komplexität. Entsprechend fehlt es in allen Bereichen an einer standardisierten Umsetzung.

Vor welchen Herausforderungen stehen wir?

Als größte Herausforderung werden die Komplexität der Quantifizierung von Umweltlasten, Wissenssilos sowie mangelnde Standards, Datenbanken und Benchmarks beschrieben.⁵ Die Schwierigkeit liegt darin, dass interdisziplinäre Expertisen und Software ineinander greifen müssen, kompatible Schnittstellen jedoch häufig fehlen. An die Umsetzung von Nachhaltigkeitsaktivitäten schließen sich verschiedene Frage-

stellungen der strategischen Ausrichtung sowie der organisatorischen Abwicklung an.

- Welche Fokuspunkte setzt ein Unternehmen strategisch im breiten Feld zwischen E, S und G für ein Projekt oder Portfolio?
- Sind entsprechende Kompetenzen inhouse vorhanden oder bedarf es externer Beratung und Tools?
- Wie wird die Nachhaltigkeit organisatorisch gestaltet und welche Position übernimmt die Koordination relevanter externer Kompetenzen?

Organisatorisch gilt es, zwischen generischen Daten und software-generierten Ergebnissen sowie fachspezifischer Kompetenz zu vermitteln. Obwohl die Entwicklung und Einführung digitaler Applikationen im Feld des Nachhaltigkeitscontrollings zunimmt, stehen Unternehmen vor der Frage, ob sich die Anschaffung software-gestützter Tools lohnt oder ob es sinnvoller ist, ein eigenes System zu entwickeln, das dem individuellen Know-how entspricht, oder Wissens- und Kapazitätslücken durch externe Beratungsleistungen zu schließen.



¹ IZ (2020): ESG ist Immobilienwort des Jahres 2022

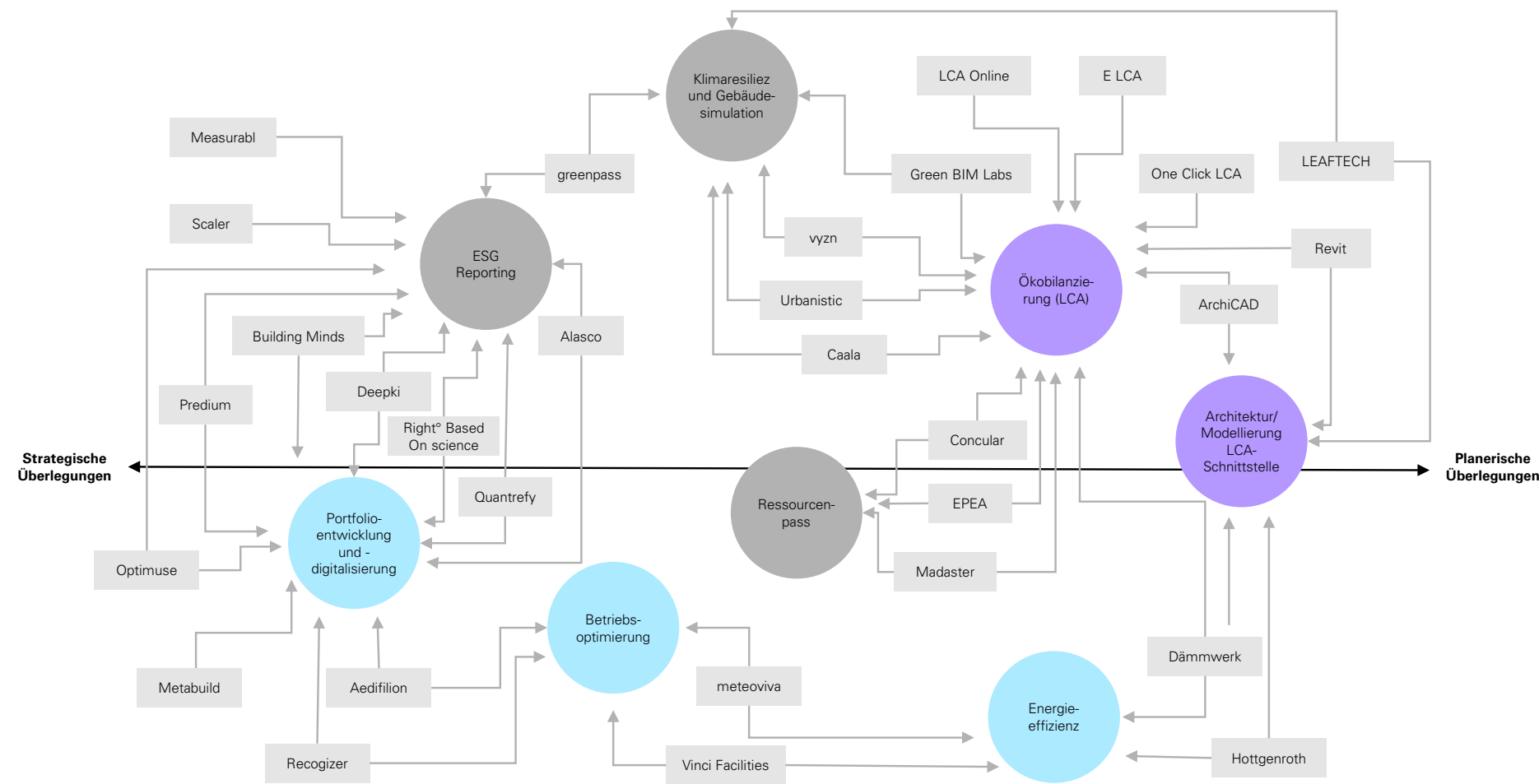
² RICS Sustainability Report (2022)

³ RICS Sustainability Report (2022)

⁴ Burton, L. (2022): It's time to move beyond "carbon tunnel vision". In: SEI

⁵ RICS Sustainability Report (2022)

Abbildung 1:
Systemlandschaft ESG-Tools mit Fokus auf Environmental



Quelle: KPMG Abbildung in Anlehnung an BuildSystems GmbH (2024)

Systemlandschaft – Welche Tools fördern eine nachhaltige Immobilienwirtschaft?

Die Bearbeitung und Erfüllung komplexer ökologischer Anforderungen an ein Gebäude oder Portfolio ist nur mittels digitaler Tools zu bewerkstelligen. In den vergangenen Jahren hat sich hierfür eine komplexe Systemlandschaft entwickelt (Abbildung 1). Die jeweiligen Tools zahlen dabei auf unterschiedliche Aspekte dieser strategischen und organisatorischen Herausforderungen und auf verschiedene Themenbereiche ein.

Für eine differenzierte Einordnung der Anwendungsgebiete der Tools lohnt es sich, die Aufmerksamkeit auf die zentralen Herausforderungen in der Entwicklung von Neubau und der Bestandsoptimierung zu richten.

Schwerpunkte und Prioritäten in Neubau- und Bestandsoptimierung

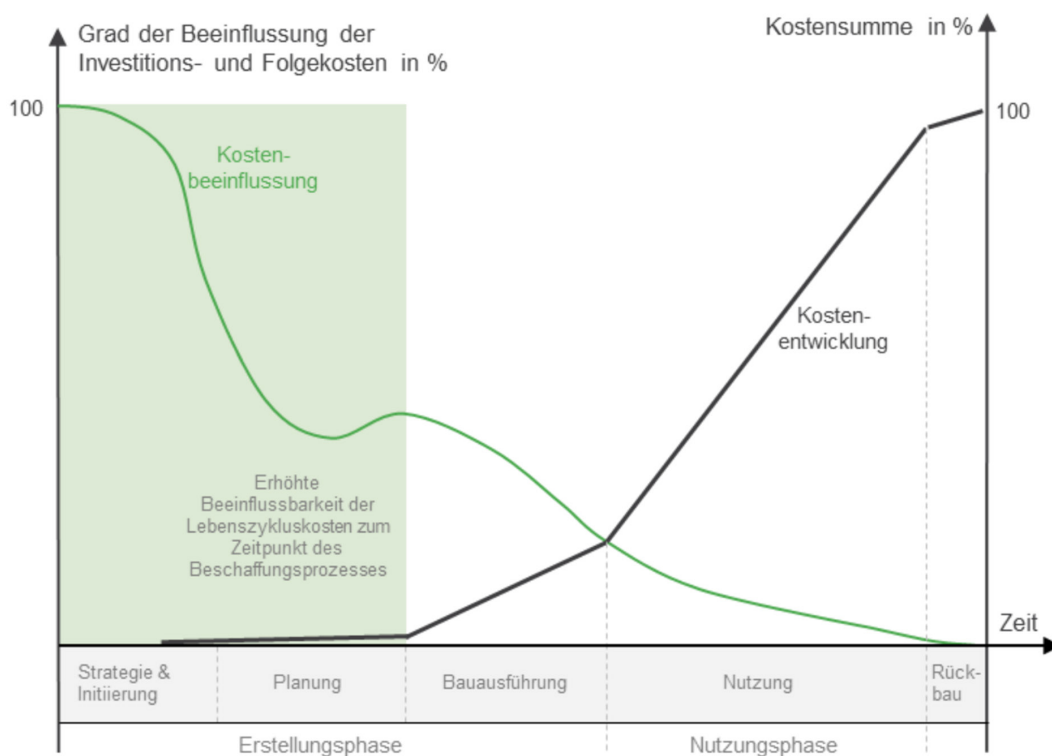
Hauptziel im Neubau muss es sein, projektspezifische Fokuspunkte zu setzen und so den ökologischen Impact bei gleichzeitiger ökonomischer Machbarkeit zu

steigern. Dabei gilt: Je früher belastbare ökologische Kriterien ins Projekt integriert werden, desto größer ist die Beeinflussbarkeit bei gleichzeitig geringerem Kosteneinsatz (Abbildung 2).

Hier liegt die Verantwortung einerseits bei der Bauherrin beziehungsweise beim Bauherrn, die entsprechenden Anforderungen im Sinne einer langfristigen Nutzbarkeit und Flexibilität, sozialer Sinnhaftigkeit und Klimaresilienz zu stellen. Andererseits müssen Planende in Zukunft Gebäudevarianten frühzeitig hinsichtlich ihrer Umweltbelastung bewerten und entsprechende Entscheidungsgrundlagen vorlegen können. Die Bereitstellung solcher numerischen Bewertungen (LCA) ist in der benötigten Schnelligkeit und Effizienz nur mit einer ausreichenden Datengrundlage und der Hilfe von digitalen Tools möglich.

Das ideale, wenn auch schwer erreichbare, Hauptziel in der Bestandsoptimierung ist es, diesen langfristig in der Konformität mit dem 1,5-°C-Dekarbonisierungspfad zu halten, operative Emissionen durch Energieeffizienz und regenerative Energieträger zu reduzieren

Abbildung 2:
Beeinflussbarkeit Lebenszykluskosten (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)



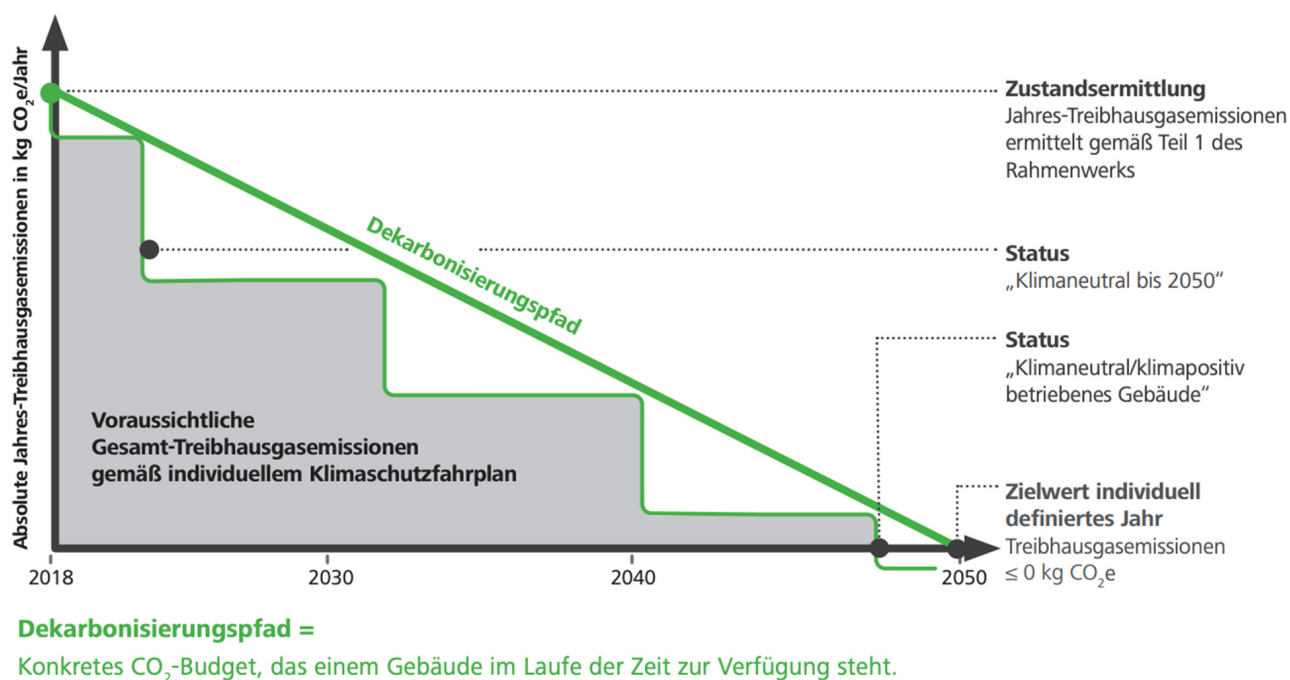
Quelle: Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (2021)

und zudem Abriss sowie Entsorgung zu minimieren. Grundvoraussetzung ist hier die Aggregation relevanter Daten zur Gebäudesubstanz und den Verbräuchen (Abbildung 3).

Hierbei unterstützen Tools der Portfolio- oder Bestandsdigitalisierung. Sind keine belastbaren Daten vorhanden, können Big-Data-gestützte Annahmen getroffen werden, die jedoch individuell durch Energieeffizienz-Expert:innen oder ein aktives Facility Management validiert und ergänzt werden müssen. Für die Einordnung der Daten hinsichtlich der Dekarbonisierung steht als bekannteste Methode CRREM zur Verfügung. ESG-Reportings gehen jedoch darüber hinaus und bedürfen auch hier digitaler Prozesse. Sind Risiken und Optimierungsbedarf bestimmt, liegt es in der Verantwortung interdisziplinärer Planungsteams, den besten Optimierungsfahrplan je Asset festzulegen.

Generell gilt: Eine frühzeitige, klare Zielvereinbarung hinsichtlich zu erreichender Nachhaltigkeitskriterien ebnet den Weg für eine sinnvolle Zusammensetzung relevanter Tools und Expertisen. Die Ausweitung auf soziale und wirtschaftliche Kennzahlen sollte hierfür bereits jetzt mitgedacht werden. Ob die Kompetenzen im eigenen Haus aufgebaut oder eine externe Nachhaltigkeitsberatung beauftragt werden, ist von jedem Unternehmen nach den individuellen Anforderungen und Zielen zu entscheiden. Gerade zum Einstieg kann es ratsam sein, mit einer externen Partnerin bzw. einem externen Partner gemeinsam das Anforderungs- und Pflichtenheft zu definieren. Durch die Zusammenarbeit können beide Seiten vom Wissen des anderen profitieren. Im Laufe der Zeit können die Kompetenzen dann intern aufgebaut werden.

Abbildung 3:
Prinzipdarstellung eines Klimaschutzfahrplans mit individuellem Dekarbonisierungspfad; (DGNB)



Quelle: Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (2021)

Fazit

In Zukunft wird durch die zunehmende Komplexität der Reportinganforderungen und die Notwendigkeit von Materialressourcenpässen die Prüffähigkeit von Daten an Bedeutung gewinnen. Ebenso relevant sind diese Daten für Nachhaltigkeitszertifikate und Förderungen.

Anstelle von einmaligen Leuchtturmprojekten, die in allen Bereichen Höchstwerte erreichen, sollte jedes Bauprojekt, ob Neubau oder Bestand, den für sich sinnvollsten Pfad einschlagen, um zu einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung beizutragen.



Julia Dorn



Julia Weber



Marianne Pieper