

Umbau im Bestand

Energetischer Sanierungsfahrplan – IT-gestützt zum nachhaltigen Immobilienbestand

Das strategischen Instandhaltungsmanagement erlaubt den integrierten Blick auf Ihren Gebäudebestand: Energiebedarfsberechnung, energetische Sanierungsmaßnahmen, CO₂-Einsparungen und Kosteneffizienz. Mithilfe dieser Informationen lässt sich schnell entscheiden, welche baulichen Maßnahmen zur energetischen Sanierung den meisten Nutzen bringen – und ob es genügt, einzelne Gebäude und deren Anlagen zu optimieren, oder ob das Energiekonzepte besser auf die Quartiersebene zielen sollte.

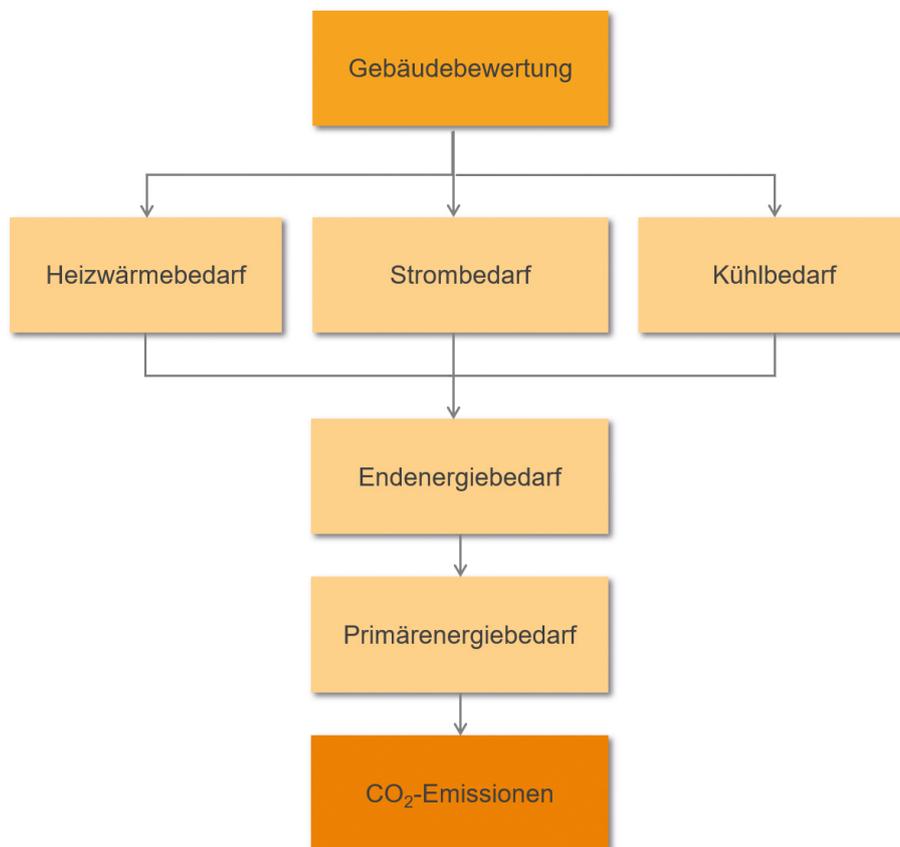
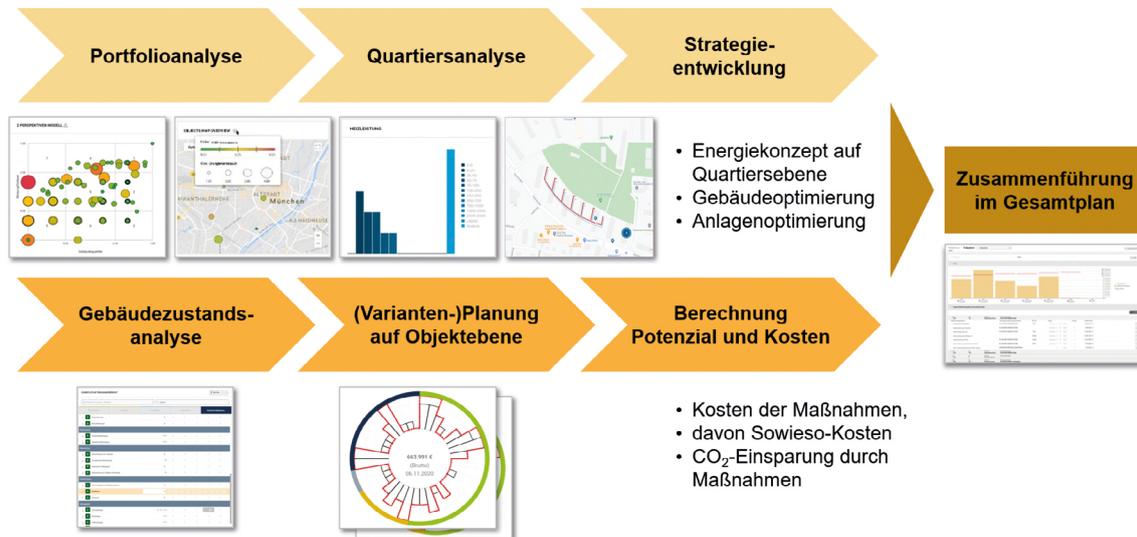


Abb. 1: Ein vereinfachtes physikalisches Gebäudemodell reduziert den Aufwand im Vergleich zu einer Bewertung nach DIN 18599 deutlich und liefert dennoch valide Ergebnisse. Quelle: CalCon Deutschland GmbH

Klares Ziel: Energieverbrauch senken

Der aktuelle Bericht des „Weltklimarats“ IPCC macht einmal mehr die Dringlichkeit des Klimaschutzes deutlich. Zwar steht das Thema derzeit ohnehin überall im Fokus, konkrete Fortschritte lassen jedoch nach wie vor auf sich warten. Diese sind insbesondere im Gebäudebereich erforderlich. Die Zahlen zu dessen Anteil am CO₂-Ausstoß kennt ja inzwischen jeder zur Genüge: Nachhaltiges Bauen und Betreiben

von Immobilien wird für die Wohnungswirtschaft aber nicht nur immer wichtiger, weil sie damit einer gesellschaftlichen Verantwortung nachkommt, auch wirtschaftliche Aspekte spielen zunehmend eine Rolle – seien es nun Vorteile bei der Finanzierung oder die für Januar 2022 geplante EU-Taxonomie.



Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Abb. 2: Bei der Erstellung eines energetischen Sanierungsfahrplans sollten sowohl die Objekt- als auch die Portfolioebene betrachtet werden. Quelle: CalCon Deutschland GmbH

Flächendeckende Lösungen statt Leuchtturmprojekte

Natürlich hat sich in den letzten Jahren gerade beim Neubau schon einiges getan – nicht umsonst liest man immer wieder von eindrucksvollen Projekten mit Nachhaltigkeitszertifikat. Aber solche Leuchttürme zeigen vor allem, wie tief die Dunkelheit um sie herum tatsächlich ist. Denn da liegt die breite Masse der Wohnimmobilien – im Schnitt 36 Jahre alt und angesichts einer jährlichen Neubauquote von rund einem Prozent der Hebel, an dem es anzusetzen gilt, will man die Klimaziele erreichen. Zumal es im Hinblick auf Nachhaltigkeit ohnehin Sinn macht, Gebäudebestände zu modernisieren, statt durch Abriss und Neubau zusätzlich Material, Energie und CO₂ zu verbrauchen. Um die Modernisierung und energetische Optimierung von Beständen voranzutreiben, braucht es jedoch erst einmal mehr technische Informationen zum einzelnen Gebäude. Laut einer Umfrage von Ernst & Young stellt die Datenerhebung auf Objektebene für fast 90 Prozent der befragten Unternehmen sogar die größte Herausforderung für eine ESG-(Environmental-Social-Governance-)konforme Portfoliosteuerung dar. Die Digitalisierung kann dabei helfen, hier mit möglichst geringem Aufwand mehr Transparenz zu schaffen – durch Automatisierung und skalierbare Lösungen.

Mit IT Effizienz steigern

Deshalb setzt AiBATROS® – die Software für strategisches Instandhaltungsmanagement, die CalCon, eine Tochtergesellschaft von Aareon, anbietet – auf eine effiziente Datenerhebung, bei der sich Genauigkeit und Wirtschaftlichkeit im optimalen Verhältnis befinden. Die Energiebedarfsberechnung erfolgt also auf Basis eines vereinfachten physikalischen Gebäudemodells. Anhand der ermittelten Energiekennwerte schlägt die Software dann selbstständig geeignete energetische Sanierungsmaßnahmen vor. Außerdem werden für diese Maßnahmenpakete nicht nur die zugehörigen Kosten berechnet, sondern auch die damit verbundenen Energie- und CO₂-Einsparungen sowie die Kosteneffizienz. Mithilfe dieser Informationen lässt sich schnell entscheiden, welche baulichen Maßnahmen zur energetischen Sanierung den meisten Nutzen bringen. Im Rahmen der Budgetplanung wird schließlich ein konkreter Sanierungsfahrplan für den Bestand entwickelt, der sich an den tatsächlichen Bedarfen der einzelnen Objekte und an der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen orientiert.

Objekt und Quartier im Blick haben

Wesentliche Einspareffekte lassen sich allerdings erst auf Quartiersebene erzielen. Ein effizienter Ansatz zur energetischen Sanierung verbindet deshalb den objektbezogenen Bottom-up- mit einem übergeordneten Top-down-Ansatz. Eine IT-gestützte Portfolioanalyse mit einem individuellen Scoring-Modell ermöglicht dabei eine Auswertung verschiedener relevanter Kriterien wie der Heizleistung oder der CO₂-Emissionen für den Gesamt- beziehungsweise Teilbestand. So lässt sich nicht nur eine strategische Priorisierung der Objekte vornehmen, es ist auch möglich, eine unternehmensindividuelle Planungsstrategie zur energetischen Sanierung zu entwickeln. Auf dieser Grundlage kann dann entschieden werden, ob es genügt, einzelne Gebäude und deren Anlagen zu optimieren, oder ob es zudem angebracht ist, Energiekonzepte auf Quartiersebene, zum Beispiel die Etablierung von Nahwärmenetzen, umzusetzen.

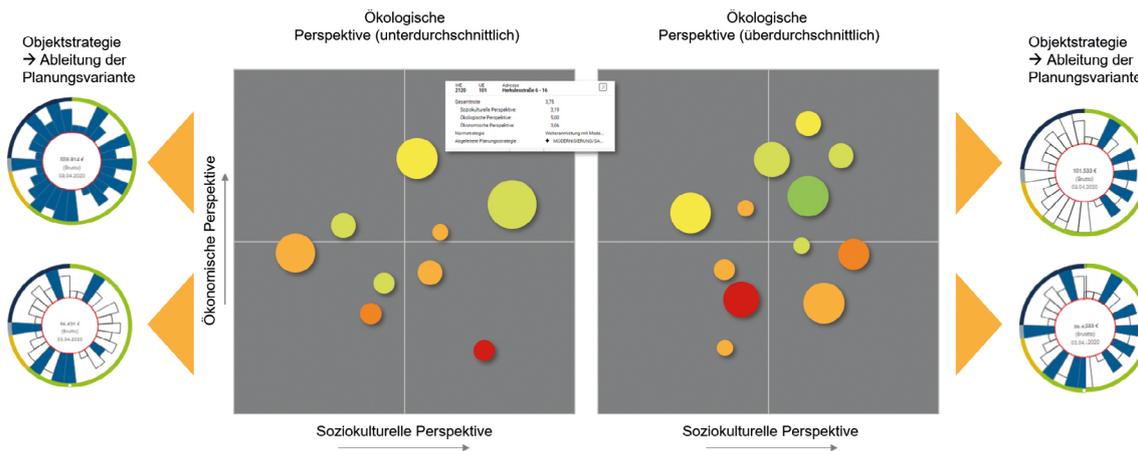


Abb. 3: Aus der Platzierung des bewerteten Objekts im Quadranten ergibt sich die Objekt- und Planungsstrategie, für die von der Software AiBATROS® Maßnahmenpakete vorgeschlagen werden.

Quelle: CalCon Deutschland GmbH

Portfoliomodell mit ESG-Kriterien

Ein solches Portfoliomodell lässt sich aber auch zur Prüfung von Nachhaltigkeitsaspekten im Bestand nutzen. Denn durch die energetische Analyse sind die dabei zu betrachtenden ökologischen und ökonomischen Kriterien ja ohnehin weitgehend abgedeckt. Für eine umfassende Nachhaltigkeitsbewertung nach ESG-Kriterien muss also nur noch die soziale Perspektive ergänzt werden. Für jede dieser Perspektiven werden bei der Erstellung des Scoring-Modells geeignete Indikatoren festgelegt, mit denen sich diese bewerten lassen:

- Ökologische Perspektive: Wasser-/CO₂-/Energieverbrauch, Abfallaufkommen, Flächen-/Ressourcenanspruchnahme etc.
- Soziale Perspektive: Barrierefreiheit, Nutzungsqualität, Objektqualität etc.
- Ökonomische Perspektive: Werthaltigkeit und Wertstabilität, Mieterfluktuation, Anpassungsfähigkeit etc.

Anhand dieser Bewertung clustert AiBATROS® die Objekte später automatisch entsprechend ihren Schwachstellen und Potenzialen. Die Software leitet hieraus für jede Immobilie aber auch eine sinnvolle Strategie ab, aus der sich wiederum ganz konkrete Handlungsempfehlungen für die nachhaltige Portfolioentwicklung ergeben. Auf diese Weise lässt sich ein durchgängiger, digitaler Prozess zur nachhaltigen Bestandsentwicklung umsetzen – von der effizienten Zustandsbewertung über eine ESG-konforme Portfoliostrategie bis zur IT-gestützten Planung und Budgetierung geeigneter baulicher Maßnahmen. Dennoch ist diese Aufgabe nichts für „Einzelkämpfer“. Um die Ziele für den Gebäudebereich zu erreichen, werden wirklich alle an einem Strang ziehen müssen: Eigentümer, Bauindustrie, Mieter etc. Doch diese Anstrengung sollte sich lohnen – denn Immobilien werden so nicht nur klimafreundlicher, sondern auch zukunftssicher.

Dr. Manuel Lindauer

CalCon Deutschland GmbH (Aareon Gruppe)