

Digitaltools machen Gebäude fit für den Klimaschutz

Immobilien Zeitung 30/2021, S. 11 - von Ulrich Schüppler - 29.07.2021

Mit Wasserstoff betriebene BHKW gelten als innovativ. Die Gebäudeleittechnik sollte daran angepasst werden können.

Mit der Neuordnung der KfW-Förderprogramme zum 1. Juli stehen erhebliche Fördertöpfe für die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands bereit. Doch um möglichst effizient vorzugehen, muss der Asset-Manager ermitteln, wo sich die größten Verschmutzer in seinem Portfolio befinden. Bis die Umrüstung erfolgt ist, lässt sich zudem schon im heutigen Gebäudebetrieb viel Energie einsparen. In beiden Fällen helfen digitale Tools.

Als das Umweltbundesamt im April 2021 die Bürger repräsentativ befragen ließ, auf welchen Politikfeldern sie die größte Notwendigkeit für mehr Klimaschutzmaßnahmen sehen, folgte der Städtebau erst an dritter Stelle, nach der Energie- und der Landwirtschaftspolitik und nur knapp vor dem Verkehr. Stephan Wachtel, ESG-Berater und Geschäftsführer von NEK Sustainable Invest (NEKSI), wundern solche Ergebnisse nicht. Für ihn ist der Immobilienbestand der blinde Fleck in der Klimapolitik. "Wir haben für den Gebäudesektor nach wie vor eine dünne Klimadatenlage, dagegen haben wir mittlerweile selbst Stahlwerke besser im Griff", stellt er fest. Das macht zielgerichtete Klimaschutzmaßnahmen schwierig.

Doch auf EU-Ebene tut sich im Moment einiges: Im Rahmen des europäischen Projekts Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), der sich an den europäischen Klimazielen bis 2050 orientiert, hat sich ein Standard für die Messung des Klimaeinflusses von Gebäuden etabliert, an dem auch die großen Banken mitgewirkt haben. "Es ist daher davon auszugehen, dass sich dieser als Bankenstandard durchsetzen wird. Damit kann langfristig kein Gebäude mehr finanziert werden, das nicht diesen Anforderungen genügt", warnt Wachtel. Mit Blick auf das Ausland skizziert der ESG-Berater, was auch hierzulande Realität werden könnte: "Während wir in Deutschland noch diskutieren, werden in Großbritannien schon Eigentümer an den Kosten der klimafreundlichen Umrüstung beteiligt. Dort kann die Betriebserlaubnis für ein Gebäude erlöschen, wenn bestimmte CO₂-Ziele nicht eingehalten werden. Ich denke, ein Gebäudebetreiber kann und sollte einer solchen Entwicklung zuvorkommen, indem er jetzt schon handelt."

Möglichst der Politik zuvorkommen

Das sieht auch Christian Westphal so, CEO des auf die Immobilienwirtschaft spezialisierten Softwareanbieters Crem Solutions. "Es ist wichtig, sich klarzumachen, dass Gebäude die Dreckschleudern schlechthin sind", sagt er. "Rund 30% des Energieverbrauchs und 28% der CO₂-Emissionen stammen aus dem Betrieb von Immobilien. Statt jetzt abzuwarten, bis der Gesetzgeber einen zwingt, können Immobilienbetreiber schon heute anfangen, Energie zu sparen", fügt er hinzu. Das jedoch ist, weiß Westphal, oft einfacher gesagt als getan. "Das Problem bei der Umsetzung des Klimaschutzes im Gebäudebetrieb ist, dass keiner genau weiß, was er zuerst tun soll. Das Beste wäre, einen konkreten Katalog zu erstellen, der zeigt, welcher Hebel am effizientesten wirkt, um den Energiebedarf zu senken." Dazu sind zunächst einmal möglichst präzise Daten nötig. Crem Solutions hat dafür zwei Speziallösungen parat: Die Energiemanagementsoftware Dexma und die Smart-Building-Plattform Cobundu. "Beides sind Software-as-Service-Lösungen, die über die Cloud laufen", erklärt Westphal.

Dexma kann Energieverbräuche in einem Portfolio erfassen und ins Verhältnis setzen. "Damit ist sofort sichtbar, welche Gebäude einen zu hohen Energiebedarf haben. Sie können also dort mit der Umrüstung Ihres Portfolios anfangen, wo es den größten Effekt hat", erläutert der Chef von Crem Solutions. "Die Software kann aber auch in die Gebäudeleittechnik integriert werden, indem die Gebäudedaten in Dexma eingespeist werden. Das Programm kann dann mögliche CO₂-Einsparungen berechnen."

Wachtels Unternehmen NEKSI erhebt selber keine Daten, dafür gebe es genug externe Dienstleister. Dennoch verzichtet der ESG-Experte nie auf eine Besichtigung vor Ort. "Ich glaube nicht an Zahlen, die ich nicht selbst gemessen habe", sagt er. Die nach CRREM-Standard erhobenen Daten bereinigt Wachtel um Angaben, die zwar dem Klimaschutz dienen, auf die der Gebäudeeigentümer aber keinen Einfluss hat wie etwa die Nahverkehrsanbindung. Diese bereinigten Daten werden dann in ein Klimatool eingespeist. "Mit den aus dem Klimatool bereitgestellten Ergebnissen kann ein Asset-Manager die Wertentwicklung seines Portfolios aus Sicht des Klimaschutzes so abbilden, dass seine finanzierende Bank auf dieser Basis die ESG-Konformität überprüfen kann", erläutert Wachtel. Außerdem können Betreiber die Erfüllung der Klimavorgaben als Dienstleistung an NEKSI auslagern. "Wir stellen dann im Rahmen unserer Vertragsverpflichtungen sicher, dass das Gebäude stets auf dem von der EU vorgegebenen Pfad der Klimaneutralität bleibt", sagt Wachtel. Die Gebäudeleittechnik wird dabei so gestaltet, dass bei Bedarf neue Technologien leicht angeschlossen werden können, statt einem Blockheizkraftwerk (BHKW) etwa eine Geothermieanlage.

Doch auch den sozialen Aspekt von ESG kann eine Smart-Building-Software wie Cobundu unterstützen, wie Westphal berichtet. "Wir haben beispielsweise im Frühjahr 2021 eine Schule in Thüringen mit unserer Software und CO₂-Sensoren ausgestattet. Zusammen mit Abstandsregeln, Maskentragen und Wechselunterricht konnte diese Schule als einzige im Bundesland während der dritten Pandemiewelle im März geöffnet bleiben. Das hat so gut funktioniert, dass andere Schulen in Thüringen das Prinzip jetzt adaptiert haben."