

Ein neues Tool analysiert die energetische Bilanz von Immobilien

# Nachhaltigkeit von Gebäuden messen und sichtbar machen

**K**rankenhäuser, Pflegeheime und Behindertenwerkstätten sind für die Erfüllung zentraler Aufgaben in der Gesellschaft unverzichtbar. Zugleich verbrauchen diese Gebäude jedoch viel Energie und emittieren dadurch große Mengen an klimaschädlichen Treibhausgasen. Derzeit verursacht der Strom- und Wärmebedarf der etwa 100.000 Sozialimmobilien in Deutschland Emissionen von bis zu 14 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr. Diesen Wert zu reduzieren, zählt zu den wesentlichen Aufgaben, vor denen die Unternehmen der Sozial- und Gesundheitswirtschaft in den kommenden Jahren

stehen. Um Klimaneutralität zu erreichen, spielen deren Gebäude und ihre Emissionen eine wichtige Rolle. Bereits bis 2050 fordert die seit 2021 geltende europäische EU-Gebäude-richtlinie einen vollständig dekarbonisierten und emissionsfreien Gebäudebestand. Deutschland strebt die Klimaneutralität aller Wirtschaftsbereiche sogar schon 2045 an – und bereits bis 2030 soll der Treibhausgas-Ausstoß um 65 Prozent unter dem des Jahres 1990 liegen.

Viele Initiativen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudesektor sind bereits entwickelt worden. Gerade in der Sozial- und Gesund-



**MEHR ZUM THEMA**  
Dieser Beitrag ist der erste Teil einer Serie über den aktuellen Status der Nachhaltigkeit in Unternehmen der Sozial- und Gesundheitswirtschaft.

heitswirtschaft besteht immenser Investitionsbedarf aufgrund notwendiger Bestandssanierungen, Umbauten oder Ersatzneubauten. Denn die Branche ist hierzulande von einem deutlich überalterten Immobilienbestand gekennzeichnet, zudem haben ökologische Nachhaltigkeitsfaktoren bei der Planung von Sozialgebäuden bislang zumeist nur eine untergeordnete Rolle gespielt.

Aktuelle Kreditvergaberichtlinien geben indes vor, dass jedes Unternehmen zum Erlangen eines Kredits bereits ab der Kleindarlehensgrenze von 700.000 Euro eine Bestandsaufnahme hinsichtlich seines CO<sub>2</sub>-

## Markt

► **DIE KORIAN STIFTUNG** zeichnet in diesem Jahr das Agaplesion Schwanthaler Carrée mit ihrem Stiftungsaward für Vielfalt und Respekt aus. Die Einrichtung überzeugt mit einem Konzept, das auch queere Senioren im Fokus hat. Die Agaplesion Einrichtung in Frankfurt hat unter dem Titel „Diversität: Toleranz für

schen legt. Darüber hinaus gilt die Aufmerksamkeit auch dem diversitätssensiblen Umgang mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

► **DIE DIAKONIE** zeichnet sich durch eine hohe Tariftreue aus. Nach Untersuchungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) arbeiten rund 97 Prozent der Beschäftigten in den Kernarbeitsbereichen der Diakonie nach Tarif.

► **BADEN-WÜRTTEMBERG** fördert die Tages- und Kurzzeitpflege. Rund 6,2 Millionen Euro investiert das baden-württembergische Gesundheitsministerium im Zuge des „Innovationsprogramms Pflege“ in insgesamt 14 Projekte zur Tages- und Kurzzeitpflege. Mit der neuen Förderrunde entstehen unter anderem in sechs Tagespflegeeinrichtungen sowie einem weiteren Projekt 15 Kurzzeit-Pflegeplätze und 123 Plätze in der Tagespflege sowie 32 Plätze im Bereich der Kurzzeitpflege an den Standorten Göppingen und Freiburg. ↴



Das Team vom Agaplesion Markus Carreé freut sich über die Auszeichnung mit dem Stiftungsaward.

vielfältige Lebensentwürfe im Schwanthaler Carrée“ ein Konzept entwickelt, das ein „explizites Augenmerk“ auf die Pflege etwa von homo- und transsexuellen Men-



**MEHR MARKT-NEWS**  
careinvest-online.net



## „Schon heute verlieren Immobilien mit hohem Energieverbrauch und schlechter CO<sub>2</sub>-Bilanz deutlich an Wert.“

Johannes Reinsch, EB-Sustainable Real Estate

Fußabdrucks vornehmen muss. Auch muss es Auskunft geben können zu der Frage, inwieweit der Immobilienbestand schon auf das 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens ausgerichtet ist. Im Zuge der sogenannten 7. MaRisk-Novelle, mit der die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Ende Juni aktuelle Vorgaben der Europäischen Bankenaufsicht in nationales Recht umgesetzt hat, wurde die Einbeziehung von Nachhaltigkeitsfaktoren im Rahmen der Kreditvergabe sogar noch verstärkt. So sind bei Finanzierungsanfragen neben den bekannten Unterlagen zu Bonität und Investition nun weitergehende Daten zu den geplanten Vorhaben, aber auch zu den Sicherungsobjekten unter Nachhaltigkeitsaspekten zur Verfügung zu stellen.

### Gezielt Daten erheben

Daten dieser Art zu erheben ist nicht trivial. Gerade bei kleinen und mittelständischen Unternehmen in der Sozial- und Gesundheitsbranche fehlen oft die nötigen Ressourcen, um sich dem komplexen Thema „Bestandsoptimierung unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten“ ausreichend widmen zu können. Aber auch größere Unternehmen müssen die gestellte Aufgabe zügig und zielgerichtet angehen, denn der wirtschaftliche Druck ist

**GASTAUTOR**  
dieses Beitrags ist  
Johannes Reinsch,  
Geschäftsführer  
der EB-Sustainable  
Real Estate GmbH.

enorm. Schon heute verlieren Immobilien mit hohem Energieverbrauch und schlechter CO<sub>2</sub>-Bilanz deutlich an Wert. Um Unternehmen bei der Implementierung eines nachhaltigen Immobilienmanagements zu unterstützen, hat die Evangelische Bank (EB) das Tool „EB-Immo-Scoring“ entwickelt. Es liefert einen schnellen, kennzahlenbasierten Überblick über Kosten, Investitionsbedarfe und Risiken des Immobilienbestandes auf dem Weg zur Klimaneutralität. Dabei erfolgt die Ergebnisermittlung in vier Schritten:

1. **Bestandsaufnahme:** Zunächst hilft EB-Immo-Scoring bei der Bestandsaufnahme und der Analyse des Status quo: In welchem baulichen Zustand befinden sich die Gebäude aktuell? Wie werden sie bewirtschaftet? Wieviel Energie verbrauchen sie – und wie hoch ist ihr CO<sub>2</sub>-Ausstoß? – Klar strukturierte Fragebögen und einfache Eingabefelder erlauben es, die wichtigsten Daten zügig und mit geringem Aufwand zu erfassen.
2. **Auswertung der Daten:** Hierfür werden beispielsweise Energieverbräuche mit Hilfe von bereinigten CO<sub>2</sub>-Äquivalenten umgerechnet und in zwei Verfahren entsprechend der sogenannten CRREM-Pfade (Carbon Risk Real Estate Monitor) zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors auf das 1,5-Grad-Ziel abgebildet. Anhand von Dashboards werden die Ergebnisse übersichtlich visualisiert.
3. **Ermittlung von Investitionsbedarfen:** Die Messung und Sichtbarmachung des Status quo erlaubt nun die Identifizierung und Priorisierung von Investitionsbedarfen. Dies gilt beispielsweise in Bezug auf die Hebung von energetischen Einsparpotenzialen: EB-Immo-Scoring unterstützt dabei, bereits heute den Energieverbrauch und die damit verbundenen Kosten des Immobilienbestandes zu verringern, Risiken rechtzeitig zu erkennen und zukünftige Vorgaben zu erfüllen.

4. **Konzept erstellen:** Last but not least ist die Erstellung eines umfassenden Investitions- und Finanzierungskonzepts für eine ganzheitliche Anpassung des Immobilienbestandes möglich: Basierend auf den erhobenen Informationen über Zustand und Bewirtschaftung der Gebäude werden objektbezogene Szenarien mit unterschiedlichen Maßnahmen entwickelt und im Sinne einer Kosten-Nutzen-Analyse gewichtet. Das Ergebnis ist ein Gesamtrahmenplan für Maßnahmen und Investitionsbedarfe über einen mehrjährigen Zeitraum.

### Kunden einbeziehen

Hinsichtlich ihres spezifischen Branchenfokus auf die Sozial- und Gesundheitswirtschaft schließt EB-Immo-Scoring eine Lücke in der bisherigen Angebotslandschaft. Dies ergaben unter anderem zahlreiche Gespräche mit Kunden, die in die Entwicklung des Tools von Anfang an miteinbezogen wurden. Maßgeblich beteiligt war außerdem die Ende 2020 gegründete Tochtergesellschaft EB-Sustainable Real Estate GmbH (EB-SRE). Sie ist spezialisiert auf nachhaltige Projektentwicklung und Neupositionierung von Bestandsimmobilien und nimmt eine prägende Rolle bei der Konzeption, Entwicklung und Realisierung von nachhaltigen Immobilienprojekten ein.

Gemeinsam im engen Dialog mit den Kundinnen und Kunden soll das EB-Immo-Scoring sukzessive weiterentwickelt und auf spezifische Bedarfe ausgerichtet werden. Aktuell geschieht dies beispielsweise in einer umfangreichen Kooperation mit den Diakonischen Werken der evangelischen Landeskirchen sowohl in Baden als auch in Württemberg. Durch die offene Architektur der Anwendung passt sich die Funktionalität kontinuierlich an die Bedürfnisse der Nutzer an. Denn klar ist: Je mehr Unternehmen der Sozial- und Gesundheitswirtschaft EB-Immo-Scoring einsetzen, desto eher wird die Dekarbonisierung des Immobilienbestandes gelingen. ┘