

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK

ENTWICKELN UND BAUEN



DIGITALISIERUNGSGRAD IST ERFOLGSENTSCHEIDEND:
KLIMAZIELE IM IMMOBILIENBETRIEB ERREICHEN

VON STEFAN SCHAFFNER



NACHHALTIGKEIT

DIGITALISIERUNGSGRAD IST ERFOLGSENTSCHEIDEND: KLIMAZIELE IM IMMOBILIENBETRIEB ERREICHEN

Spätestens seit Einführung der Ratings zu Environmental Social Governance (ESG) ist eine nachhaltige Wirtschaftsweise entscheidend für den ökonomischen Erfolg im Immobilienbetrieb. Geschäftspraktiken im Bereich Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance) müssen sich einer objektiv nachvollziehbaren Beurteilung unterziehen. Wer die Kriterien der ESG nicht erfüllt, wird als nicht nachhaltig eingestuft und zukünftig kaum Investoren halten oder gewinnen – eine wichtige neue Rahmenbedingung für Fonds, Immobilienbesitzer und -betreiber.

Die Verantwortlichen gründen darum eigene Abteilungen, um die Vorgaben der ESG-Ratings zu prüfen und schnellstmöglich umzusetzen. Eine Schlüsselrolle spielt hierbei der Bereich Umwelt. Nachfolgend wird skizziert, welchen Einfluss die Digitalisierung auf die Einhaltung der Klimaziele nimmt und welche Chancen sich daraus für die Immobilienbranche ableiten.

Nachhaltigkeit ist an sich kein neues Thema in der Immobilienbranche: ökologische Baustoffe, wirksame Dämmung und ressourcenschonende Energieversorgung spielen schon seit langer Zeit eine wichtige Rolle. Durch die Einführung der ESG-Ratings sowie den Vorgaben der EU-Taxonomie verknüpfen sich Ökologie und Ökonomie jedoch so stark wie nie zuvor. Obwohl es sich nicht um gesetzliche Vorschriften handelt, sind die Auswirkungen auf die gesamte Branche enorm. Fernab jeglicher Ideologie müssen die Verantwortlichen ihren Klimazielen höchste Priorität einräumen – und zwar so schnell wie möglich.

DER AUTOR

**STEFAN
SCHAFFNER**

Geschäftsführer,
ProFM Facility & Project
Management GmbH,
Groß-Bieberau



Nachhaltiges Wirtschaften in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung wird zum Bestandteil der Unternehmensstrategie. Wer in der Nachhaltigkeits-Performance seiner Immobilie schlechte Ergebnisse liefert, dem droht der Wertverlust. Geldgeber, Zulieferer oder Kunden könnten sich zurückziehen. Da zukünftig auch Mieter hinsichtlich ihrer Energiebilanz Verantwortung übernehmen müssen, haben Nachhaltigkeitskriterien auch Auswirkungen auf die Attraktivität von Wohnraum. Ein weiterer Aspekt, den Immobilienbesitzer hinsichtlich der neuen Vorgaben beachten müssen, ist die Pflicht zur Nachweisführung, die eine engmaschige Erfassung und Dokumentation von Gebäudedaten erfordert. Ohne effiziente Lösungen, können hier die – ohnehin hohen – Nebenkosten explodieren.

Daten sind der Schlüssel

Nachhaltige Geschäftspraktiken im Bereich Umwelt benötigen vor allem eines: Daten. Nur auf Grundlage engmaschiger, detaillierter und genauer Gebäudedaten lässt sich der Status quo in der Energieeffizienz erfassen, analysieren und zielgerichtet optimieren. Eine manuelle Erfassung ist hierbei nicht nur zeit- und damit ressourcenintensiv, sie ist auch fehleranfällig. Der erste Schritt zur Erreichung der ESG-Vorgaben muss also für Immobilienbesitzer die Erarbeitung einer konsequenten Digitalisierungs- und Automationsstrategie sein. Wenn es um die Umsetzung geht, ist eine Plattform erforderlich, die sämtliche Gebäudeinformationen aufzeichnet und zentral speichert.

Dabei sollte es möglich sein, nicht nur historische und aktuelle Messwerte zu erfassen, sondern auch Gebäudestammdaten zu integrieren. Cloud-Lösungen, wie beispielsweise die BAS-Cloud, stellen Daten standardisiert zur Verfügung und archivieren diese. Energiemanagement und -optimierung lassen sich auf diese Weise nicht nur wesentlich einfacher, schneller und somit mittelfristig kostensparender umsetzen. Die gängigen ESG-Tools zur Planung, Steuerung und Auswertung von ESG-Zielen sind auf diese Daten sogar angewiesen.

Die Notwendigkeit und der Wunsch, Umweltziele zu erreichen, könnten sich somit als gute Gelegenheit für einen Wandel in der Immobilienbranche entpuppen. Konsequente Digitalisierung ist noch immer ein Feld, vor dem viele Verantwortliche zurückschrecken: „Zu aufwendig, zu teuer, zu kompliziert“ lauten die häufigsten Bedenken. Und: „Es läuft auch ohne.“ Diese Argumente haben – spätestens angesichts der aktuellen Herausforderungen – keinen Bestand mehr. Wer die zunehmende Bedeutung von Daten im Immobilienbetrieb heute für sich erkennt und nutzt, hat gegenüber dem Wettbewerb klare Vorteile.

Diese gehen weit über die energetische Optimierung hinaus: Wartungen gehen dank konsequenter Digitalisierung leichter von der Hand und sind für Dritte nachvollziehbar. Automation erfordert weniger Personal – dies ist gerade in Zeiten des zunehmenden Fachkräftemangels relevant. Wenn Mieter selbst die digitalen Schnittstellen nutzen können, steigt zudem die Attraktivität einer Immobilie. Gleichzeitig erhöht sich die Sicherheit im Immobilienbetrieb spürbar. Nicht zuletzt sind Betreiberwechsel aufgrund der zentralen Datenspeicherung in der Cloud wesentlich leichter durchzuführen. Maximale Transparenz offenbart nicht nur Optimierungspotenziale, die mittel- und langfristig Geld sparen. Der Digitalisierungsgrad selbst wird ebenfalls künftig mit über den Wert einer Immobilie entscheiden.

Die Anforderungen der ESG-Ratings an die Immobilienbranche erfordern ein schnelles Handeln. Die Erreichung von Klimazielen ist nunmehr entscheidend für den ökonomischen Erfolg. Zur Optimierung der Energieeffizienz von Liegenschaften gilt es, sämtliche relevanten Daten zu erfassen, auszuwerten und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Nachhaltiges Wirtschaften geht somit Hand in Hand mit einer zeitgemäßen Digitalisierungsstrategie. Insellösungen mit punktuellm Einsatz in einzelnen Liegenschaften laufen häufig parallel und sind daher nicht ausreichend zielgerichtet. Umfassende, ganzheitliche Ansätze führen hingegen zum langfristigen Erfolg.