Digitale Datentransparenz im Heizungskeller

Wie das Heizungsmonitoring die ESG-Bewertung beeinflusst

Die Reduktion des Energieverbrauchs und die Senkung der CO_2-Emissionen sind entscheidende Faktoren für ein besseres ESG-Rating. Durch die kontinuierliche Analyse von Heizdaten können Optimierungen vorgenommen werden, die den ökologischen Fußabdruck des Gebäudebetriebs verringern.

Der Trend zur breiten Etablierung von ESG-Ratings im Immobiliensektor gewinnt vor dem Hintergrund stagnierender bzw. sinkender Immobilienpreise und der Warnung der Deutschen Bundesbank vor einer Überbewertung des Immobilienmarktes weiter an Bedeutung. Investoren setzen verstärkt auf Unternehmen und Projekte, die ihre ESG-Risiken im Griff haben. Die Kriterien spiegeln nicht nur einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und soziale Verantwortung wider, sondern bestätigen oft eine bessere Unternehmensführung und langfristige Wertstabilität. Laut einer Investorenbefragung des Immobilienunternehmens Patrizia nutzen mittlerweile fast 90 Prozent der Investoren ESG-Daten für ihre Anlageentscheidungen.

FOTO: THAPANA STUDIO / STOCK.ADOBE.COM

Die Arbeit mit digitalen Messinstrumenten zur Steuerung von Heizungsanlagen zählt zu den geringinvestiven Maßnahmen für mehr Klimafreundlichkeit.

Daten als wichtigste Voraussetzung für ESG-Ratings

Zur Verbesserung des ESG-Ratings, insbesondere des E für Environmental, haben Immobilienunternehmen und -besitzer zahlreiche Möglichkeiten von der Wärmepumpe bis hin zu seriellen Sanierungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang ist auch das digitale Heizungsmonitoring ein wichtiges Instrument. Denn Transparenz im Heizungskeller kann dazu beitragen, die Energieeffizienz zu steigern und den ökologischen Fußabdruck einer Immobilie schnell zu reduzieren. Nicht zu vergessen, mit einer Energieeinsparung von etwa 20 Prozent erfolgt der Sprung in die nächsthöhere Effizienzklasse. Durch die Überwachung des Heizungskellers und die Analyse der Energieeffizienz werden außerdem relevante Daten erfasst und ausgewertet, die für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit von Immobilien entscheidend sind und vor allem für die Erstellung von ESG-Reports hilfreich sind. Neben einem positiven ESG-Rating können auch langfristige Kosteneinsparungen realisiert werden. Eine verbesserte Umweltverträglichkeit gekoppelt mit betrieblicher Effizienz verbessert die soziale und ökologische Verantwortung einer Immobilie und somit deren Gesamtbewertung. Investoren und Immobilieneigentümern wird hiermit eine bessere Grundlage für nachhaltige Entscheidungen geboten.

Der Einsatz von digitalem Heizungsmonitoring ist übrigens auch angesichts zukünftiger Regularien im Gebäudesektor von hoher Relevanz. Eine aktuelle Analyse von ImmoScout24 kommt zu alarmierenden Ergebnissen: Ganze 42 Prozent der Immobilien weisen eine Energieeffizienzklasse schlechter als D auf. Selbst Mieter und private Käufer bevorzugen Immobilien mit einer besseren Effizienzklasse, da diese oft mit niedrigeren Betriebskosten und einem insgesamt nachhaltigeren Wohn- oder Arbeitsumfeld einhergehen. Das heißt, Immobilienbesitzer sollten jetzt Wege finden, Immobilien attraktiv zu machen oder zu halten.

> „Mit einer Energieeinsparung von etwa 20 Prozent erfolgt der Sprung in die nächsthöhere Effizienzklasse.“

Heizungsmonitoring und ESG: Eine Win-win-Situation

Nachhaltigkeit und Umweltschutz (E – Environmental): Die Reduktion des Energieverbrauchs und die Senkung der CO_2-Emissionen sind entscheidende Faktoren für ein besseres ESG-Rating. Durch die kontinuierliche Analyse von Heizdaten können Optimierungsmaßnahmen ergriffen werden, um die Effizienz von alten und neuen Heizungssystemen zu steigern und damit auch den ökologischen Fußabdruck zu verringern. Dies trägt zur Erfüllung von Umweltzielen bei und macht Immobilien nachhaltiger.

Soziale Verantwortung (S – Social): Soziale Verantwortung bedeutet auch, den Mietern einen sicheren und komfortablen Wohnraum zu bieten. Heizungsmonitoring trägt dazu bei, den Komfort in Gebäuden zu erhöhen und sicherzustellen, dass die Heizungsanlagen effizient und zuverlässig arbeiten und Wasserschäden und Legionellenbildung nicht mehr vorkommen. Gleichzeitig führt die Reduktion der Heizkosten zu einer finanziellen Entlastung der Mieter, was die soziale Verantwortung der Immobilienwirtschaft unterstreicht.

Unternehmensführung und Governance (G – Governance): Effiziente Unternehmensführung erfordert eine datengestützte Entscheidungsfindung und die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften. Genau das bietet das Heizungsmonitoring. Die gesammelten Daten ermöglichen es Immobilienunternehmen, die Einhaltung von Energieeffizienzvorschriften sicherzustellen und gleichzeitig eine nachhaltige Unternehmensführung zu gewährleisten. Dies wirkt sich positiv auf das G im ESG-Rating aus.

Das ABC des ESG für die Immobilienbranche

Wertsteigerung und Wettbewerbsvorteile: Neben den offensichtlichen Vorteilen für das ESG-Rating bietet das Heizungsmonitoring auch die Möglichkeit, den Wert von Immobilien zu steigern und Wettbewerbsvorteile zu erlangen. Nachhaltige und energieeffiziente Immobilien sind auf dem Markt schlichtweg begehrter. Investoren und Mieter suchen vermehrt nach Gebäuden, die niedrigere Betriebskosten und einen geringeren ökologischen Fußabdruck aufweisen. Eine gute ESG-Bewertung, die durch Heizungsmonitoring unterstützt wird, kann dazu beitragen, den Vermietungs- oder Verkaufswert einer Immobilie zu erhöhen.

Image und Markenreputation: Früher vertrauten Investoren allein auf finanzielle Ratings, doch heute achten sie vermehrt auf sozialökologische Kriterien. Ein gutes ESG-Rating kann somit auch das Image und die Markenreputation von Immobilienverwaltungsgesellschaften bzw. Assetmanagern verbessern. Nachhaltige und sozial verantwortliche Geschäftspraktiken werden von einer zunehmend bewussteren Verbraucher- und Investorenschaft geschätzt. Ein positives ESG-Rating, das durch nachweisbare Maßnahmen im Bereich Energieeffizienz und Umweltverträglichkeit untermauert wird, kann das Vertrauen und die Glaubwürdigkeit des Unternehmens stärken.

Risikomanagement und zukünftige Vorschriften: Die Immobilienwirtschaft ist zunehmend mit Risiken im Zusammenhang mit Umwelt- und Nachhaltigkeitsfragen konfrontiert. Neue digitale Technologien und Innovationen ermöglichen es Unternehmen, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und zu steuern. Dies ist von entscheidender Bedeutung, um die in Zukunft möglicherweise verschärften regulatorischen Anforderungen zu erfüllen. Unternehmen, die bereits heute auf nachhaltige und effiziente Heizungsanlagen setzen, sind besser auf zukünftige Vorschriften und Anforderungen vorbereitet.

Mit Heizungsmonitoring zu einem besseren ESG-Rating

Die Verbindung zwischen Heizungsmonitoring und ESG-Rating ist klar: digitales Heizungsmonitoring bietet Immobilienunternehmen die Möglichkeit, Nachhaltigkeit und Effizienz zu fördern, was sich positiv auf ihr ESG-Rating auswirkt. Das wiederum zieht Investoren an, die sich zunehmend für ethisch verantwortungsvolle und nachhaltige Investments interessieren.

Heizungsmonitoring ist nicht nur eine Win-win-Situation für die Umwelt und die Mieter, sondern auch für die Immobilienunternehmen selbst, da es den langfristigen Erfolg und die Wertstabilität ihrer Investitionen fördert. Es ist an der Zeit, die Potenziale des Heizungsmonitorings in der Immobilienwirtschaft voll auszuschöpfen und damit einen wichtigen Beitrag zu Nachhaltigkeit und Effizienz in der Branche zu leisten.

Autor
Christian König,
Geschäftsführer von Immoconn

Neue ESG-Datenplattform

Zwei Jahre kostenfreies Nachhaltigkeits-Reporting

Viele Wohnungsunternehmen verfügen nicht über die personellen Ressourcen für ESG-Analysen und Nachhaltigkeitsberichte. Diese Lücke möchte ista mit einer ESG-Datenplattform schließen. Der Messdienstleister bietet eine kostenfreie Entwicklungspartnerschaft.

Anfang des Jahres hat ista eine ESG-Datenplattform gestartet. Bis Oktober waren 1.000 Gebäude in das System eingepflegt, bis Jahresende soll die Zahl verdoppelt werden und bis Ende 2024 sind mindestens 10.000 Liegenschaften geplant. Zwei Jahre lang hätten Kunden die Möglichkeit, den ESG-Manager im Rahmen einer Entwicklungspartnerschaft kostenfrei zu testen.
Mit dem ESG-Manager ließen sich schon heute Verbräuche, Emissionen und Kosten verlässlich, schnell und effizient portfolioweit oder auf Gebäudeebene überblicken, analysieren und etwa für die gängigen Reporting-Standards nutzen.
Der ESG-Manager sei nicht auf die Emissionen auf Gebäudeebene limitiert. Auch Smart-Metering-Daten für Strom- und Gasverbräuche sowie Abfalldaten ließen sich dank API-Schnittstelle und Upload-Möglichkeiten einfach integrieren. Die entsprechenden Daten erhebe ista als wettbewerblicher Messstellenbetreiber inzwischen über selbst betriebene Zähler. „Bei ista verfügen wir über eine lange Erfahrung und vor allem über Zugang zu verlässlichen, ESG-relevanten Daten von hunderttausenden Liegenschaften“, sagt Daniel Glubrecht, Product Owner des ESG Managers bei ista.
Nutzer des ESG-Managers von ista könnten direkt auf die bereits ermittelten Verbrauchsdaten zugreifen und diese mithilfe der Software von Gebäude- bis hin zur Portfolioebene analysieren. Der ista-Datensatz enthalte bereits historische Wärmeenergie- und Wasserverbräuche. Diese könnten dann kontinuierlich durch Smart-Metering-Daten erweitert werden, die auch primäre Elektrizitäts- und Gasverbräuche umfassen. Über den jeweiligen Entsorger sei zudem die Einspeisung von Abfalldaten möglich, die damit die Gesamtemissionen auf Gebäudeebene komplettieren. Auf dieser belastbaren Datenbasis ließen sich nicht nur Optimierungspotenziale erkennen und nachverfolgen, sondern künftig auch Datensets für die gängigen Reporting-Standards wie GRESB oder ECORE sowie nach individuellen Anforderungen erstellen.
Darüber hinaus entstünden umfangreiche Vergleichsmöglichkeiten mit dem ista-Datenbestand, der sich aus weltweit 33 Millionen Connected Devices aus 13 Millionen Nutzeinheiten (Wohn- und Gewerbeimmobilien) bei mehr als 400.000 Kunden speise.
Der ESG-Manager verfüge zudem über automatisierte API-Schnittstellen und Import- bzw. Exportfunktionen, mit denen Nutzer ihre jeweilige ESG-Datenbank nach individuellen Bedürfnissen und regulatorischen Anforderungen erweitern können. So sei eine von ista installierte und betriebene Messinfrastruktur vor Ort keine Voraussetzung für die Nutzung des ESG-Managers. Auch Fremdbestände sowie kundeninterne Daten ließen sich durch die Offenheit der Lösung komfortabel integrieren. (Red.)