



Bei der seriellen Sanierung sind Akteure mit verschiedenen Kompetenzen gefragt.

FOTO: GOLDBECK

Facility Management kann der Schlüssel sein

Mehr Energieeffizienz mit serieller Sanierung

Die Zeiten sind vorbei, in denen der Wert einer Immobilie fast automatisch wächst. Steigende Energiepreise, regulatorische Vorgaben und Sanierungsdruck verschärfen die Risiken am Immobilienmarkt für Eigentümer und Investoren, insbesondere bei Bestandsimmobilien. Ohne gezielte Maßnahmen drohen Wertverluste, zeit- und kostenintensive Vermarktungszeiträume oder gar Leerstände.

Parallel steigt der Finanzierungsdruck: Banken integrieren ESG-Kriterien zunehmend konsequent in Risikobewertungen und Kreditentscheidungen und Unternehmen mieten vermehrt nur noch nachhaltig betriebene Flächen an. Der energetische Zustand von Bestandsgebäuden rückt somit immer stärker in den Fokus.

Die Rolle des Gebäudesektors für die Erreichung der globalen Klimaziele

Der Gebäudesektor gehört zu den am schlechtesten performenden Sektoren in Deutschland. Neuere Klimaschutzberichte verdeutlichen, dass er seine jährlichen Emissionsgrenzen wiederholt überschreitet: über 100 Millionen Tonnen jährlich. Diese anhaltende Zielverfehlung unterstreicht, wie dringend notwendig es ist, den Gebäudebestand

in den Mittelpunkt der nachhaltigen Transformation zu stellen und wirft die Frage nach der Wirksamkeit der aktuellen Gesetzeslage auf.

Gebäudemodernisierungsgesetz (GEG): Zwischen Klimaschutz und Kosten

Das GEG bildet den zentralen gesetzlichen Rahmen für Energieeffizienz und klimafreundliche Wärme im Gebäudesektor. Diesen Sommer ist eine Novelle des Gesetzes geplant: das Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG). Bisheriges Ziel ist es, den Energieverbrauch bestehender Gebäude systematisch zu reduzieren und den Anteil erneuerbarer Energien im Wärmesektor deutlich zu erhöhen, um die Klimaneutralität des deutschen Gebäudebestands bis 2045 zu ermöglichen.

Gleichzeitig stellt das Gesetz in seiner ursprünglichen Fassung private Eigentümer, insbesondere Eigenheimbesitzer und Kapitalanleger, vor substanzielle finanzielle, organisatorische und planerische Herausforderungen. Entscheidend bei der Novelle wird sein, ob Politik und Förderlandschaft ausreichend Flexibilität, Stabilität, Planungssicherheit und Unterstützung bieten, damit die gesetzlichen Vorgaben nicht nur auf dem Papier existieren, sondern tatsächlich wirksam umgesetzt werden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Gesetzesnovelle auf Corporates und institutionelle Investoren eher langfristig Auswirkungen haben wird. Sie dürfte die strategische Investitions- und Portfolioplanung, die Bewertung technischer Umsetzbarkeit sowie die Anforderungen an die Datenerhebung und Qualität zunehmend beeinflussen und damit auch Relevanz für

die Erfüllung der CSRD Berichtspflichten entfalten. In welcher Tiefe und Geschwindigkeit sich diese Effekte bemerkbar machen, bleibt abzuwarten.

Ausgangsbasis für planvolles Handeln: Überblick über den Immobilienbestand

Um fundierte Entscheidungen über energetische Sanierungsvorhaben treffen zu können, schafft eine professionelle Nachhaltigkeitsberatung Transparenz über den energetischen und technischen Status quo der Immobilie. Sie liefert belastbare CO₂- und Energieanalysen und entwickelt realistische Transformations- und Dekarbonisierungspfade. Dabei werden Maßnahmen nach Wirtschaftlichkeit, technischer Machbarkeit und regulatorischer Relevanz priorisiert – entscheidend angesichts begrenzter Budgets und komplexer, langfristig angelegter Investitionsentscheidungen.

Staatliche Förderprogramme unterstützen Sanierungsvorhaben mit attraktiven Zuschüssen. Es ist daher ratsam, mit zertifizierten Energieeffizienzexperten zusammenzuarbeiten, die Eigentümer, Asset Manager und Investoren gezielt beraten und durch den Förderdschungel lotsen. Wer Fördermittel clever einsetzt, minimiert Investitionsrisiken und erhöht den Return on Investment. Da der Immobilienbestand in Deutschland äußerst heterogen ist, gibt es nicht die eine Lösung, die für alle Immobilien anwendbar ist. Zwar bietet die energetische Ertüchtigung von Immobilien, die älter als 15 Jahre alt sind, insgesamt den größten Hebel. Aber

die Kunst ist und bleibt es, die individuellen Optimierungspotenziale in der jeweiligen Bestandsimmobilie zu identifizieren und entsprechend ihrer Nutzung bzw. Nutzungsdauer zu bewerten. Es bedarf erfahrener Akteure, die dieses Know-how strategisch zu nutzen wissen und dadurch eine Brücke zwischen Betrieb und Sanierung schlagen – wirtschaftlich, praxisnah und klimakonform. Genau hier gewinnt das Know-how erfahrener Facility Manager an entscheidender Bedeutung.

Strategische Integration des Facility Managements

Facility Manager kennen die technischen Gegebenheiten und die Medienverbräuche vor Ort genau. Sie verfügen über ein tiefes Verständnis dafür, welche Investitionen im Capex-Bereich notwendig werden, um energetische Optimierungspotenziale sinnvoll zu erschließen.

Bedingt durch die Heterogenität des Gebäudebestandes in Deutschland und somit auch der technischen Ausstattungen, ist es gerade bei älteren Immobilien gar nicht immer erstrebenswert, überhaupt eine Anlagensanierung durchzuführen. Gerade bei größeren Sanierungen ist es notwendig, die Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie den vermieteten Zustand zu berücksichtigen – denn solche Maßnahmen bedeuten häufig höhere Komplexität gepaart mit zusätzlichen Abstimmungen und organisatorischem Aufwand. Die Kombination aus technischem Know-how, wirtschaftlichem Weit-

blick und Renditebetrachtung macht Facility Manager zu unverzichtbaren Entscheidungspartnern, um realistische Budgets abzuleiten und Fehlinvestitionen zu vermeiden. Aber auch der Gebäudebetrieb sowie (historische) Wartungs- und Instandhaltungspläne lassen sich mit dem Wissen um geplante Sanierungsmaßnahmen sinnvoll und wirtschaftlich erstellen. Ein abgestimmtes Zusammenspiel aller Beteiligten ist daher entscheidend: Eigentümer, Asset- und Property Manager sowie das Facility Management sollten stets an einem Tisch sitzen.

Nachhaltiger Gebäudebetrieb

Viele Unternehmen entscheiden sich nur dann für die Anmietung von Flächen, wenn das Gebäude nachhaltig betrieben wird und damit einen positiven Beitrag zur Erreichung ihrer eigenen ESG-Ziele leistet. Green-Lease-Verträge gewinnen in diesem Kontext zunehmend an Bedeutung, da sie Eigentümer und Nutzer zu einer nachhaltigen und effizienten Gebäudenutzung verpflichten. Klare Nachhaltigkeitsklauseln, etwa zu Datentransparenz, Effizienzmaßnahmen und erneuerbaren Energien, fördern einen umweltfreundlichen und ressourcenschonenden Betrieb. Für Nutzer wirken sich Green-Lease-Regelungen oft unmittelbar auf die Nebenkosten aus und senken Energie- und Betriebskosten spürbar. Facility Manager übernehmen dabei eine Schlüsselrolle, weil sie die vertraglich vereinbarten Nachhaltigkeitsziele im täglichen Gebäudemanagement umsetzen.

Eine regelmäßige Kontrolle der technischen Ausstattung eines Gebäudes erhält den Wert und liefert Anhaltspunkte für eine gezielte Sanierung.



FOTO: STOCK.ADOBE.COM/LITTLEWOLF1989



Für eine erfolgreiche energetische Sanierung mit serienell gefertigten Elementen kann das Facility Management wertvolle Informationen liefern.

Digitale Datenerfassung: Basis für fundierte Betriebsoptimierung

Grundlage für sinnvoll geplante Optimierungsprozesse ist die Transparenz von Verbrauchsdaten. Die regelmäßige Datenerhebung ermöglicht es, Einsparpotenziale zu erkennen und Maßnahmen abzuleiten. Modernes Energiemonitoring – etwa durch Smart Meter und digitale Dashboards – macht Verbräuche in Echtzeit sichtbar und unterstützt die Identifikation neuer Effizienzpotenziale.

Auch für Immobilien, die (noch) nicht über smarte Zähler verfügen, können Daten erhoben werden. Eine entscheidende Rolle spielt dabei die Verfügbarkeit und Qualität der Anlagendaten. Denn obwohl Bestandsimmobilien häufig keine moderne Gebäudeautomation besitzen, lassen sich viele technische Anlagen heute ohne Probleme über Anlagenaufschaltungen auslesen. Durch diese Aufschaltung entsteht eine belastbare Datenbasis, die früher so nicht verfügbar war. Moderne Technologien und KI-gestützte Analysen – wie sie etwa Lösungen von aedifion oder anderen Anbietern ermöglichen – befähigen den Facility Manager, den Betrieb detailliert zu überwachen, Ineffizienzen rechtzeitig zu erkennen und Optimierungspotenziale datenbasiert zu identifizieren. Damit wird eine fundierte Entscheidungsgrundlage geschaffen, selbst wenn die ursprüngliche Dokumentation lückenhaft oder veraltet ist.

Gezielt statt großflächig – und mit Wirkung

Nicht jede energetische Maßnahme muss gleich ein Großprojekt sein. In vielen Immobilien reichen bereits kleinere, gezielte Eingriffe in bestehende Systeme aus, um die energetische Gebäudeperformance spürbar zu verbessern. Das kann zum Beispiel ein hydraulischer Abgleich oder die nutzungsorientierte zeitliche Begrenzung der Warmwasseraufbereitung oder der Beleuchtung sein. Allein durch eine bedarfsgerechte Steuerung und die entsprechende Anpassung der Betriebszeiten lassen sich bis zu 20 Prozent Energie einsparen. Kommt noch ein bewusstes Nutzerverhalten dazu – gefördert etwa durch Schulungen oder Informationskampagnen – sind weitere Einsparungen realistisch. Nachhaltigkeit beginnt also oft im Kleinen. Vorausgesetzt, es ist bekannt, an welcher Stelle der Hebel anzusetzen ist.

Energieeffiziente Nachrüstung

Aber auch größere technische Nachrüstungen können sinnvoll sein, um Bestandsimmobilien energiesparender und effizienter auszurichten, etwa durch moderne HLK-Systeme oder die Nutzung erneuerbarer Energien. Zu nennen ist hier beispielsweise die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung, wie durch die Umrüstung auf Fernwärme oder den Einsatz von Wärmepumpen, die sich ideal mit Photovoltaikanlagen kombinieren lassen, um einen großen Teil der benötigten Energie

direkt vor Ort zu erzeugen. Auch Optimierungen der Technischen Gebäudeausrüstung können wesentlich zur Energieeffizienz beitragen. Dazu zählen beispielsweise die Anpassung von Vorlauf- und Rücklauftemperaturen sowie die Dämmung von Rohrleitungen, um Wärmeverluste zu reduzieren. Darüber hinaus spielen Gebäudeautomation oder moderne MSR-Technik eine zentrale Rolle, da sie den Anlagenbetrieb intelligent steuern und dadurch zusätzliche Einsparpotenziale erschließen.

Facility Management als Schlüssel für nachhaltige Immobilien

Bei Sanierungsvorhaben ist also ein ganzheitlicher Ansatz gefragt – von der Bestandsanalyse über die Datenerhebung und Maßnahmenplanung bis hin zur praktischen Umsetzung und zur Integration möglicher Förderprogramme. Durch eine kluge Gesamtstrategie gelingt es, nicht nur der gesetzlichen Verpflichtung nachzukommen, sondern auch die Wirtschaftlichkeit des Gebäudebetriebs zu verbessern und den Wert der Immobilie zu erhöhen.



Autor

Nils Lueken,
Geschäftsführer der Goldbeck
Facility Services GmbH