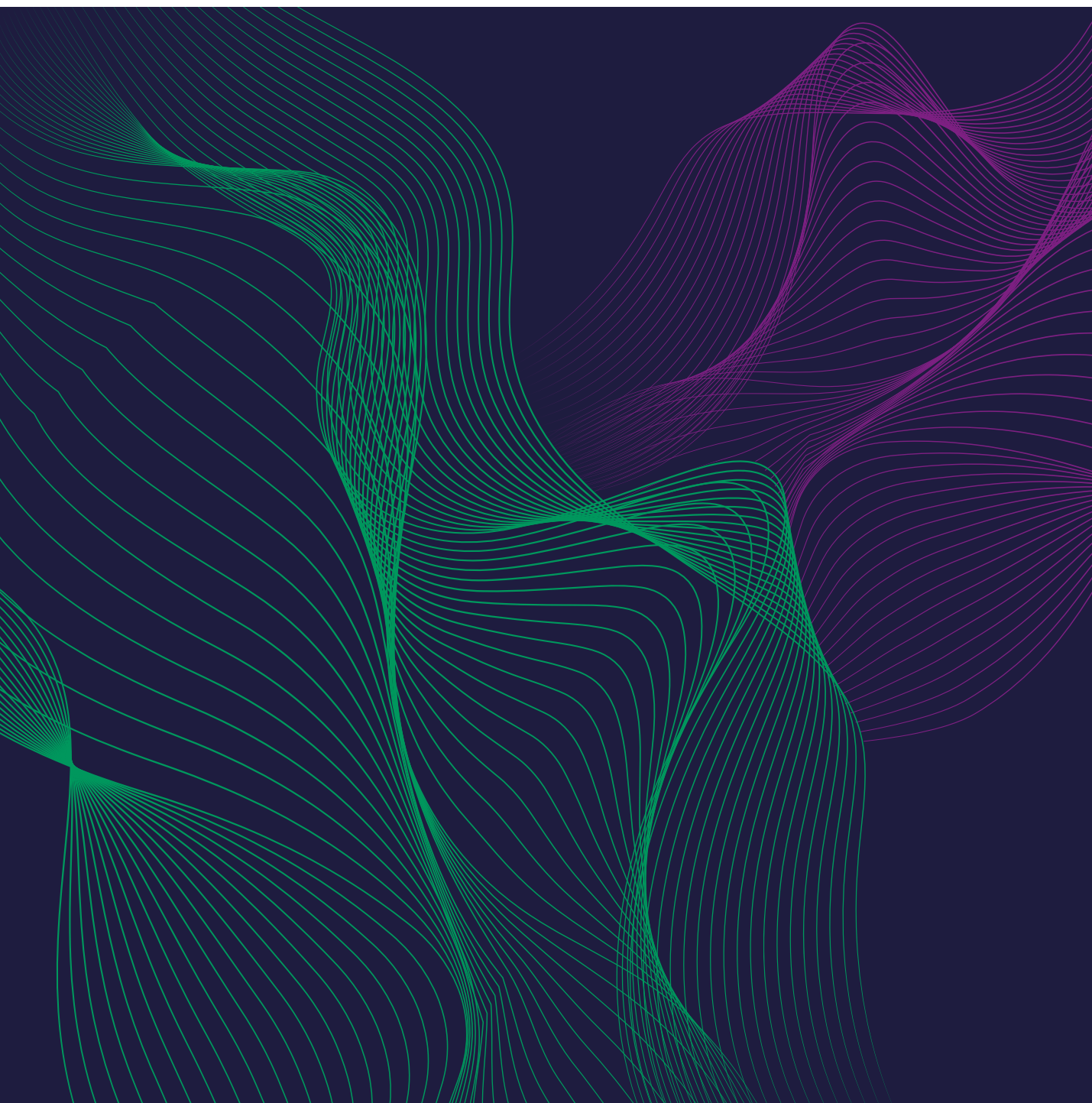


# DENK- ANSTÖSSE

**iddiw**  
INSTITUT DER DEUTSCHEN  
IMMOBILIENWIRTSCHAFT

**#10 2025**

iddiw Hefte zur deutschen  
Immobilienwirtschaft



## 03 VORWORT

Dr. Thomas Herr

## 06 DIE IMMOBILIE ALS AKTIVER AKTEUR DER (ENERGIE-) TRANSFORMATION

Paradigmenwechsel im Zeichen von Klimaschutzzielen und Regulatorik – Dr. Thomas Worschech

## 12 ESG IM REAL ESTATE MANAGMENT:

Vom Regulierungsdruck zum Wertschöpfungshebel –Yama Mahasher

## 16 OPTIMIERTER BETRIEB – UND DANN?

Der datenbasierte Weg zum Net-Zero-Gebäude – Dr.-Ing. Johannes Fütterer

## 22 HEIZEN MIT ABWÄRME

Das Quartier "FRANKY in Frankfurt als Modell nachhaltiger Wärmeversorgung – Paula Guesnet

## 28 WIRTSCHAFTLICHE GESCHÄFTSMODELLE STATT POLITISCHEN WUNSCHKONZERTEN

Wie Betreibermodelle die Wärmewende im Bestand wirklich voranbringen – Alexander Ubach-Utermöhl

## 32 PFLEGE- UND SENIORENIMMOBILIEN UNTER ESG-DRUCK:

Warum der Bestand jetzt eine strategische Transformation benötigt – Dr.-Ing. Sebastian Scharpf

## 36 VORSTELLUNG PRÄSIDIUM

# VORWORT DENKANSTÖSSE 2025



**Dr. Thomas Herr**  
iddiw Präsident

### Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Energiewende ist längst kein abstraktes Zukunftsprojekt mehr, sondern Realität – mit all ihren technischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Spannungsfeldern. Kaum ein anderer Bereich steht dabei so sehr im Brennpunkt wie die Immobilienwirtschaft. Gebäude verbrauchen Energie, sie speichern sie, sie können sie erzeugen – und sie entscheiden damit über die Geschwindigkeit, mit der wir unsere Klimaziele erreichen. Rund ein Drittel des gesamten deutschen Endenergieverbrauchs entfällt auf Heizung und Kühlung von Gebäuden, davon stammen bislang nur etwa 18 % aus erneuerbaren Quellen; um das Ziel einer klimaneutralen Wärmeversorgung bis 2045 zu erreichen – mit 50 % klimaneutraler Wärme bis 2030 – müsste sich das aktuelle Tempo bei Sanierung, Wärmepumpenausbau und Netzintegration mindestens verdoppeln.

Das diesjährige Discovery Forum des iddiw stand daher unter dem Titel „Energie und Immobilie“. Bereits

2013 hatten wir ein Heft der „Denkanstöße“ dem Thema Energiewende gewidmet. Ziel war es auch diesmal nicht, ein weiteres Meinungsforum zu eröffnen, sondern in einem konzentrierten Arbeitstreffen zu verstehen, wo wir im Zusammenspiel von Immobilien- und Energiewirtschaft tatsächlich stehen: Welche Themen aktuell kritisch sind, wo wirtschaftliche Chancen liegen, und welche regulatorischen Voraussetzungen wir brauchen, um Fortschritt zu ermöglichen.

Dr. Thomas Worschech (aam2core) eröffnete den Abend mit einem Überblick über den strukturellen Wandel der Branche: Die Immobilie wandelt sich vom passiven Verbraucher zum aktiven Bestandteil des Energiesystems. ESG-Kriterien, EU-Taxonomie und CO<sub>2</sub>-Kennzahlen verändern nicht nur das Berichtswesen, sondern das Selbstverständnis unserer Industrie – Nachhaltigkeit wird zur Bewertungsgröße und Zukunftsfähigkeit zum neuen Maßstab.





Yama Mahasher (Westbridge) verdeutlichte, dass ESG kein regulatorisches Übel ist, sondern ein strategischer Werttreiber. Nur wer seine Datenlage beherrscht, Reporting und Steuerung integriert und in Echtzeit messen kann, wird Dekarbonisierung nicht nur dokumentieren, sondern gestalten – und daraus wirtschaftlichen Nutzen ziehen.

Johannes Fütterer (aedifion) brachte mit der Perspektive digitaler Gebäudetechnologie den Blick auf das operative Fundament der Energiewende: Daten, Automatisierung und Regelungstechnik. Durch die Vernetzung von Gebäuden, Erfassung und Auswertung von Sensordaten in Echtzeit und KI-gestützte Steuerung wird die Flexibilisierung des Energieverbrauchs – also die Fähigkeit, Lasten an Angebot, Netzsituation und Preis anzupassen erst möglich. Damit wird das Gebäude vom statischen Objekt zum aktiven Teil des Energiesystems – ein technologischer Schritt, der für Netzintegration und Versorgungssicherheit entscheidend ist.

Paula Guesnet (Mainova) zeigte am Beispiel des Frankfurter Quartiers FRANKY, wie sich innovative Wärmelösungen bereits heute realisieren lassen. Durch die Nutzung der Abwärme eines Rechenzentrums in Kombination mit Großwärmepumpen entsteht ein Modellprojekt für urbane Wärmeversorgung, das technologische Innovation, Wirtschaftlichkeit und Quartiersentwicklung miteinander verbindet.

Alexander Ubach-Utermöhl (LAVA ENERGY) rückte die ökonomische Dimension in den Mittelpunkt. Die Wärmewende braucht marktfähige Geschäftsmodelle, keine politischen Wunschkonzerte. Contracting- und Betreibermodelle schaffen Effizienz, Verlässlichkeit und Akzeptanz – vorausgesetzt, die Rahmenbedingungen bleiben stabil und investitionsfreundlich.

Thilo Vorhauer (LEA Hessen) ergänzte die Diskussion um die kommunale Ebene. Er zeigte die technischen, infrastrukturellen und gesellschaftlichen Herausforderungen der Energiewende und illustrierte sie am Beispiel der kommunalen Wärmeplanung in Hessen, wo Eschwege als Vorreiter gilt. Dort entsteht ein Nahwärmenetz, gespeist durch eine Fluss-Großwärmepumpe an der Werra – ein Beispiel dafür, wie kommunale Planung, Ingenieurwesen und Bürgerbeteiligung ineinandergreifen müssen, wenn Dekarbonisierung lokal gelingen soll.

Die Diskussionen des Forums machten deutlich: Die Zukunft der Energie liegt in der Integration. Gebäude werden zu Schnittstellen zwischen Markt und Netz, zwischen Verbrauch und Erzeugung, zwischen individueller Entscheidung und kollektivem Ziel. Dafür braucht es Technologie, Daten, Geschäftsmodelle – und den Mut, bestehende Strukturen zu hinterfragen.

Einen Praxisbeitrag zur Verbindung von Energie und Immobilie bei der As-

setklasse Pflegeimmobilien liefert im vorliegenden Heft Sebastian Scharpf (AIF Capital Group). Mit dem Konzept „Sustainability Solutions“ zeigt der Asset Manager, wie Sanierung, Fördermanagement und technisches Know-how zu einem integrierten Transformationspfad verbunden werden können – ein Beispiel dafür, wie strategisches Asset Management zur aktiven Energiewende im Gebäudebestand beiträgt.

Allen Referentinnen und Referenten und insbesondere den Autorinnen und Autoren danke ich herzlich für ihre Klarheit, ihre Offenheit und ihre Bereitschaft, komplexe Themen auf den Punkt zu bringen. Mein Dank gilt ebenso den Teilnehmerinnen und Teilnehmern, die mit fundiertem Wissen, kritischen Fragen und praktischen Erfahrungen zur Tiefe dieser Diskussion beigetragen haben.

Mit unseren „Denkanstößen“ laden wir Sie ein, mit uns zu diskutieren. Teilen Sie uns Ihre Einschätzung mit oder senden Sie uns Ihre Ideen und Anregungen. Wir freuen uns auf den gegenseitigen Austausch.

Herzliche Grüße und Danke  
für Ihr Interesse

Ihr



**Dr. Thomas Herr**  
iddiw Präsident





# DIE IMMOBILIE ALS AKTIVER AKTEUR DER (ENERGIE-) TRANSFORMATION

Paradigmenwechsel im  
Zeichen von Klimaschutz-  
zielen und Regulatorik



**Dr. Thomas  
Worschech**

Von der Verbrauchsstätte zum dezentralen Energieakteur: Wie das (Pariser-) Klimaschutzziel, regulatorische Anforderungen und technologische Entwicklungen Immobilien neu definieren.

Die Akteure der Immobilienwirtschaft sehen sich aktuell mit einem Spannungsfeld aus verschärften Klimazielen, steigenden regulatorischen Anforderungen (u. a. EU-Taxonomie, SFDR, CSRD, GEG, CO2KostAufG) sowie veränderten Markt- und Mieterwartungen konfrontiert.

Die dynamischen Herausforderungen resultieren in einem strukturellen Wandel der objektbezogenen Erfolgsindikatoren, die über die klassischen Energieeffizienzmaßnahmen der Vergangenheit hinausgehen.

**Kurzfristig** steigt der Druck, um „Stranded Assets“, Mietausfälle und Wertverluste zu vermeiden.

**Mittelfristig** entscheidet die ESG-Performance über Zugang zu Kapital, da Banken und Investoren nachhaltige Kriterien zunehmend in Kredit- und Investmententscheidungen integrieren.

**Langfristig** wird Nachhaltigkeit zum Wert- & Wettbewerbsfaktor für Vermietbarkeit, Wertstabilität und (unternehmerische) Reputation.

Dabei steht insbesondere ein neues Paradigma im Fokus: Die Immobilie wandelt sich vom passiven Energieverbraucher zum aktiven Bestandteil eines dezentralen, resilienten Energiesystems.





### I. Regulatorische Rahmenbedingungen als Konsequenz der (Pariser-) Klimaschutzziele

Die Zielvorgaben des Pariser Klimaschutzabkommens – insbesondere die Begrenzung der globalen Erderwärmung auf maximal 1,5 °C – entfalten zunehmend konkrete (regulatorische) Wirkung; Die EU-Taxonomie definiert Grenzwerte für den Primärenergiebedarf für Neubau, Bestandsmodernisierung und Gebäudebetrieb (VO 7.7 Erwerb und Eigentum). SFDR und CSRD verpflichten zusätzlich zur Offenlegung. Nationale Gesetze wie das GEG oder das CO2KostAufG verstärken den Handlungsdruck.

Als Konsequenz entwickeln sich CO2-Emissionen (Treibhausgasemissionen) von einem Klima- und Umweltindikator zu einer maßgeblichen betriebswirtschaftlichen Bewertungs-, Reporting und Steuerungsgröße – auch am Kapitalmarkt.

Die hohe Relevanz der Bau- und Immobilienwirtschaft im Kontext nationaler Klimaschutzanstrengungen resultiert aus ihrem signifikanten CO2-Fußabdruck. Allein der Gebäudebetrieb verursacht in Deutschland laut Umweltbundesamt rund 35 % des Endenergieverbrauchs und etwa 30 % der CO2-Emissionen. Bezieht man zusätzlich die Emissionen aus der Nutzung von Strom und Fernwärme ein, steigt dieser Anteil um weitere ca. 15 %.

Damit trägt die Bau- und Immobilienwirtschaft nicht nur eine besondere Verantwortung, sondern besitzt auch einen entscheidenden Hebel, einen bedeutenden Beitrag zur Erreichung der Klimaziele zu leisten. Es besteht die einmalige Chance, eine innovative Vorreiterrolle einzunehmen und eine positive, nachhaltige Wirkung zu entfalten!

### II. Fossile Wärmeversorgung als Auslaufmodell

Ein zentraler Baustein der eingeleiteten (regulatorischen) Transformation ist die Abkehr von fossilen Energieträgern. Die klassische, auf fossilen Brennstoffen wie beispielsweise Erdgas und Heizöl basierende Wärmeversorgung wird regulatorisch, ökonomisch und technisch sukzessive abgelöst. Steigende CO2-Preise für fossile Brennstoffe (vgl. CO2KostAufG), das Ende staatlicher Förderungen für fossile Heizsysteme und neue gesetzliche Rahmenbedingungen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudesektor verstärken den Eindruck: Fossile Wärmeversorgung ist ein Auslaufmodell.

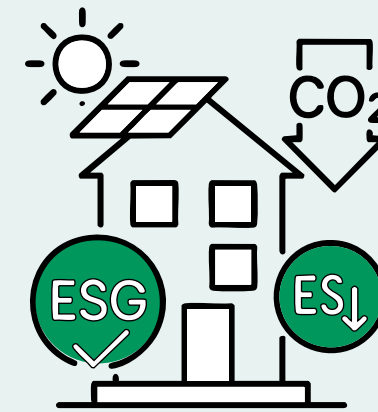
Erneuerbare Energien bieten demgegenüber eine strategische Chance: Sie sind planbar, aktuell förderfähig und genießen politische Unterstützung. Die aktive Integration – etwa durch Photovoltaik, Wärmepumpen oder erneuerbare Nah- und Fernwärmenetze – gewinnt zunehmend an Bedeutung als zentrale Strategie für eine nachhaltige und zukunftsfähige Gebäudetransformation.

### III. Die Immobilie als dezentraler Energielieferant

Zukunftsfähige Immobilien sind demnach nicht mehr nur energetisch optimierter Verbraucher, sondern dezentrale Energielieferant. Sie produzieren, speichern und managen Energie – als sogenannte Prosumer (Produzent und Konsument). Durch intelligente Energiemanagementsysteme leisten sie einen Beitrag zu Netzstabilität, Emissionsvermeidung und Versorgungssicherheit.

# 35%

Anteil des Gebäudebetriebs am deutschen Endenergieverbrauch.





#### IV. Strategische Relevanz für aktives Asset Management

Für Eigentümer, Entwickler und Investoren wird aktives Asset Management zum entscheidenden (Wert-) Hebel. Es reicht nicht mehr, regulatorische Mindeststandards einzuhalten – gefragt ist die proaktive Positionierung von Immobilien als nachhaltige, resiliente Vermögenswerte. Zentrale aktive Handlungsfelder sind:

- die aktive Einbindung erneuerbarer Energiequellen in Gebäude- oder Quartierskonzepte/ Dekarbonisierung der Wärmeversorgung,
- die aktive Reduktion der CO<sub>2</sub>-Intensität (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a),
- die aktive Nachweisführung regulatorischer Konformität (bspw. EU-Taxonomie- und/oder anhand von Gebäude-Zertifizierungen).

Nachhaltiges und zukunftsfähiges aktives Asset Management orientiert sich somit sowohl am Stand der (inter-) nationalen Normung als auch an aktuellen und zukünftigen Umfeldentwicklungen.

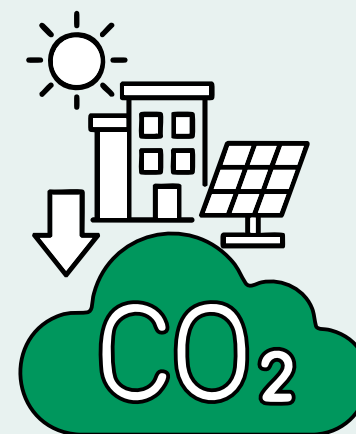
#### V. Nachhaltigkeit als (neue) Bewertungsdimension – Zukunftsfähigkeit (& Klimapositivität) als Zielgröße

Der Beitrag zukunftsfähiger Immobilien zur Erreichung der sektoralen Klimaziele erfordert eine Neudefinition der bekannten Bewertungsmaßstäbe. Neben Lage und Rendite zählen künftig:

- CO<sub>2</sub>-Kennzahlen und Positionierung der Immobilie auf nutzungsartspezifischen Emissionspfaden
- Transformationsfähigkeit der Gebäude (u.a. Zugang zu erneuerbarer Energie, Marktpotenzial)
- Potenzial für die Integration erneuerbarer Energien (u.a. Besonnungssituation, Photovoltaik)
- Exponiertheit gegenüber Physische Klimarisiken (Naturgefahren, Wetterextreme)
- („Graue“) Emissionen aus Bau, Betrieb und Nutzung sowie Rückbau (LCA-Betrachtung)
- Recyclingfähigkeit

Die Folge ist eine Neubewertung von Immobilieninvestitionen. Neben den klassischen Faktoren werden Klima- und Umweltwirkungen, Transformationsfähigkeit und regulatorische Konformität zunehmend als wertrelevant wahrgenommen.

Die zentrale Bewertungsgröße lautet: Zukunftsfähigkeit. Sie beschreibt die Fähigkeit eines Gebäudes, auch in Zukunft resilient, ökologisch (idealerweise klimapositiv), ökonomisch profitabel und sozial verantwortungsvoll zu sein – unter Einhaltung planetarer Grenzen, einem Höchstmaß an Nutzerzufriedenheit und unter Berücksichtigung von Transformationsrisiken.



#### VI. Fazit, Zusammenfassung und Ausblick

Der Immobiliensektor durchläuft derzeit einen tiefgreifenden Wandel. Die Immobilie transformiert sich damit vom passiven Akteur zum aktiven Bestandteil eines vernetzten Energiesystems. Asset Management umfasst dabei den aktiven Beitrag an der Transformation, die eine (regulatorische) Konformität zur Gewährleistung künftiger Wertschöpfung bedingt. Übertragen auf eine ganzheitliche Strategie – im Sinne von manage2Green-Konzepten – resultieren dem-nach folgende Grundsätze zur Gewährleistung eines zukunftsfähigen Gebäudebestands:

- Strategische Ausrichtung an den Schutzgütern- und Schutzzielen der Nachhaltigkeit
- Gewährleistung Regulatorischer Konformität
- Integration von Mieterzufriedenheit
- Sicherstellung Ökonomischer Resilienz & Profitabilität

Die Zukunftsfähigkeit von Immobilien entscheidet sich explizit nicht allein an Effizienzkennzahlen, sondern an ihrem Beitrag zur Energiewende und zur Dekarbonisierung. Wer diesen Wandel aktiv (mit-)gestaltet, schafft nachhaltige Werte – ökologisch, ökonomisch und gesellschaftlich.



# ESG IM REAL ESTATE MANAGEMENT

## Vom Regulierungsdruck zum Wertschöpfungshebel



Yama Mahasher

Die Anforderungen an Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft nehmen spürbar zu – getrieben durch Regulatorik, Investoren und Mieter. Dabei geht es längst nicht mehr nur um einzelne Maßnahmen, sondern um die strategische Steuerung ganzer Portfolios. Wer ESG richtig aufsetzt, kann nicht nur Risiken vermeiden, sondern aktiv Wert schaffen.

Doch was bedeutet das für Bestandshalter, Asset Manager und Investoren konkret?

Die Realität ist oft ernüchternd. Heterogene Datenlagen, fragmentierte Systeme und steigende Energiepreise erschweren den Überblick und das Handeln. Gleichzeitig wächst der massive Handlungsdruck, ausgelöst durch die ESG-Taxonomie, das GEG, das Lieferkettengesetz und die verschärften CRREM-Vorgaben.

Um aus dieser regulatorischen Komplexität eine unternehmerische Chance zu schaffen, braucht es einen ganzheitlichen, mehrstufigen Ansatz.

Der Erfahrung von Westbridge nach bewährt sich dabei ein Drei-Stufen-Modell, das von regulatorischer Mindest-Compliance über kostenneutrale Maßnahmen bis hin zu einer vollintegrierten ESG-Strategie reicht.

### Vom Flickenteppich zum ganzheitlichen Maßnahmenplan: Drei Ebenen für eine wirksame ESG-Transformation

#### Level 1: Regulatorisches Minimum

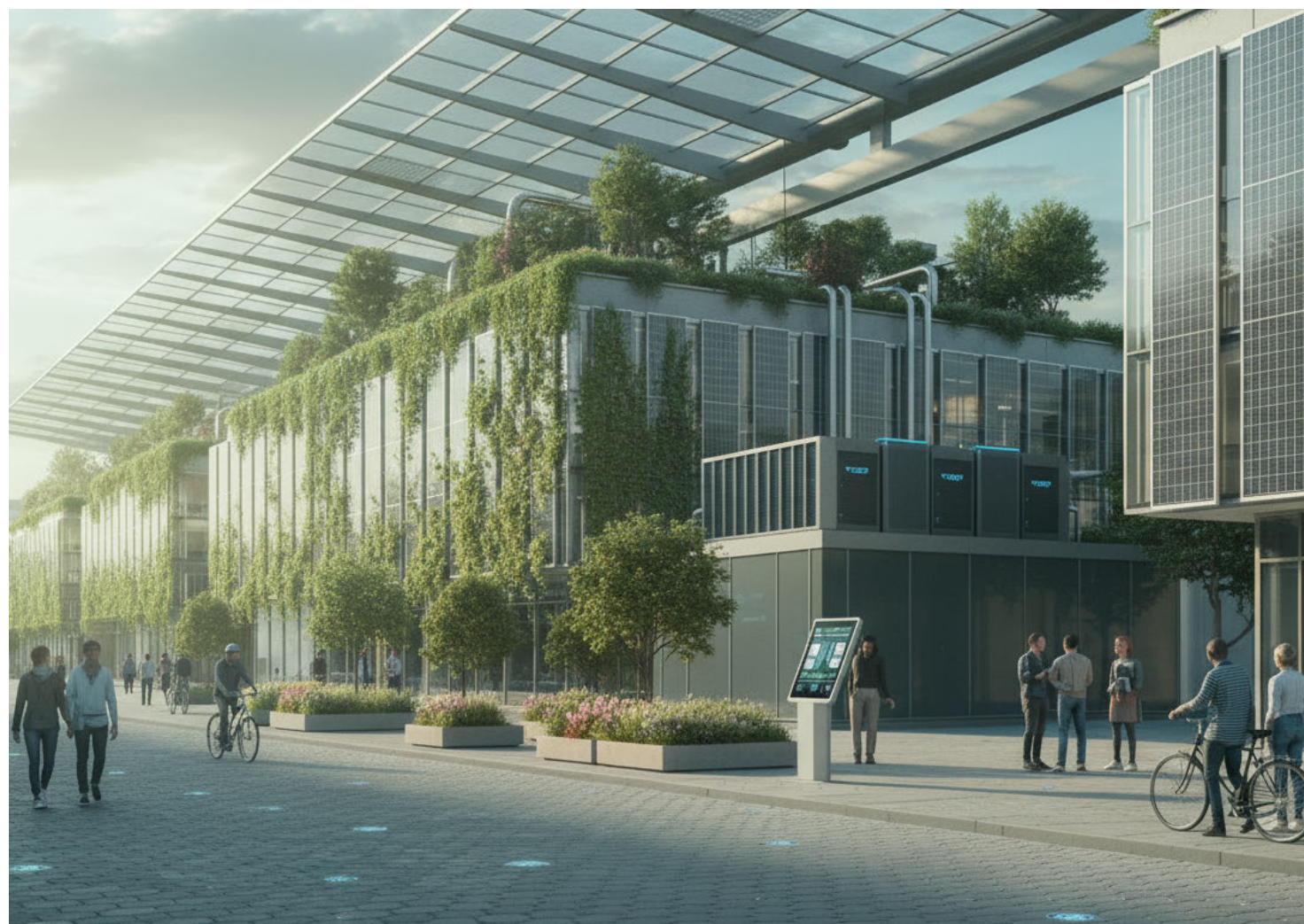
Die Grundvoraussetzung: Energieausweise aktualisieren, Smart Meter einführen, Energieträger evaluieren und Mindeststandards sozialer Sicherung berücksichtigen. Ohne diese Basismaßnahmen drohen mittel- bis langfristig Stranded Assets und ESG-Klassifizierungsverluste.

#### Level 2: Kostenneutrale Optimierung

Durch die intelligente Bündelung von Maßnahmen wie Energieeinkauf, flächendeckendes Smart Metering und zentrale EMS-Systeme lässt sich







17

GWh

So viel Strom sichern PPAs jährlich für vier Einkaufszentren.

bereits im zweiten Schritt eine messbare Verbesserung der Performance erzielen – ohne zusätzliche CAPEX.

### Level 3:

#### Der ganzheitliche ESG-Ansatz

Gebäudezertifizierungen nach DGNB, LEED oder WELL, CRREM-konforme Energieaudits und eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung durch Power Purchase Agreements (PPAs) sind zentrale Bausteine für einen ganzheitlichen ESG-Ansatz. Ebenso entscheidend: Ein datenba-

siertes ESG-Controlling, das durch intelligente Systemintegration alle Assets vergleichbar macht und echte Steuerung ermöglicht.

#### Dekarbonisierung im Bestand: Ein Realitätscheck und das vorhandene Potenzial

Die Immobilienwirtschaft steht vor einer doppelten Herausforderung: Sie muss einerseits ihre Klimaziele erreichen, andererseits wirtschaftlich tragfähige Wege dorthin aufzeigen.

Die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Intensität ist dabei der Schlüssel. Mithilfe des Carbon Risk Real Estate Monitor-Modells (CRREM) können Bestandhalter analysieren, ob ihre Immobilien das 1,5-Grad-Ziel einhalten oder ab wann ein Asset als „stranded“ gilt.

Ein besonders wirksamer Hebel ist der Wechsel zu einer CO<sub>2</sub>-neutralen Stromversorgung. Während früher Herkunftsnachweise als ausreichend galten, fordert CRREM mittlerweile Power Purchase Agreements (PPAs), also direkte Stromlieferverträge mit Erneuerbare-Energien-Anlagen. Diese bieten zugleich Planbarkeit und ESG-Impact – vorausgesetzt, sie werden durch Spotmarktmodelle ergänzt, die Produktionsschwankungen flexibel abfedern.

Dass dieser Ansatz längst praxistauglich ist, zeigen mehrere konkrete Projekte:

Für Klépierre Deutschland hat Westbridge ein PPA für vier Einkaufszentren mit einem jährlichen Strombedarf von rund 17 GWh abgeschlossen. Der Fondsmanager SICORE hat Westbridge mandatiert, mehr als 100 Immobilien mit einer CO<sub>2</sub>-neutralen Stromversorgung auszustatten. Auch Unibail-Rodamco-Westfield bezieht für zwei Objekte in Dresden und Düsseldorf Strom über ein PPA, das auf die spezifischen Verbrauchsprofile der Gebäude abgestimmt ist. Und die IMAXXAM hat frühzeitig ein PPA über rund 5 GWh pro Jahr umgesetzt, um die Energieversorgung ihres Portfolios nachhaltiger und CRREM-konform auszurichten.

#### Warum Digitalisierung die stille Voraussetzung für ESG-Erfolg ist

Die Immobilienwirtschaft ohne verlässliche Daten ist jede ESG-Strategie ein Blindflug. Erst durch den Einsatz von Energiemanagementsystemen, Smart Metering und durchgängiger Leistungsüberwachung lassen sich Verbrauchsdaten so strukturieren, dass gezielte Maßnahmen identifiziert und deren Wirkung evaluiert werden können. ESG-Datenplattformen und automatisierte Schnittstellen zu Reporting-Standards wie GRESB sind heute kein Luxus, sondern Grundvoraussetzung für regulatorische Sicherheit und Marktzugang. Die Immobilienbranche befindet sich in der Tat an einer Weggabelung, und es liegt an den Akteuren, ob sie diese dazu nutzen, in Richtung Zukunft und ihrer aktiven Gestaltung abzubiegen, oder ob sie sich für die andere Richtung entscheiden und das Risiko eingehen, von den Veränderungen überrollt zu werden.

#### ESG als Führungsaufgabe und Differenzierungschance

Die erfolgreiche ESG-Transformation ist keine rein operative Herausforderung. Sie ist eine strategische Aufgabe, die in der Unternehmensführung verankert sein muss. Wer ESG ganzheitlich als System, als Wertetreiber oder als Wettbewerbsfaktor denkt, schafft nicht nur Resilienz gegenüber Regulatorik, sondern langfristige Perspektiven für Wertentwicklung und Investorenvertrauen.

Über  
**100**  
Immobilien auf dem Weg zur CO<sub>2</sub>-Neutralität.





# OPTIMIERTER BETRIEB – UND DANN?

## Der datenbasierte Weg zum Net-Zero-Gebäude



**Dr.-Ing. Johannes  
Fütterer**

*Die Zukunft des klimaneutralen Gebäudes entscheidet sich im Bestand. Denn rund 80 Prozent der Gebäude, die im Jahr 2050 noch genutzt werden, stehen bereits heute. Wer die Klimaziele ernst nimmt und zugleich die Anforderungen von Investoren und Mietern an Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Digitalisierung erfüllen möchte, muss seine Gebäude intelligenter betreiben. Der Schlüssel liegt darin, Gebäude nicht länger als Risiko, sondern als Teil der Lösung zu verstehen – datenbasiert und mit einer planvollen Dekarbonisierungsstrategie.*

### Energieeffizienz beginnt im Betrieb

Der ineffiziente Betrieb von Gebäuden verursacht rund 35 Prozent des Endenergieverbrauchs sowie etwa 30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland. Das betrifft insbesondere den Nichtwohnbestand mit seinen hohen Energieverbräuchen für Heizung, Lüftung und Kühlung. Doch gerade hier liegt enormes Potenzial: Bevor saniert oder modernisiert wird,

sollte zunächst der laufende Betrieb optimiert werden. Konkret bedeutet das: technisches Monitoring etablieren, eine zentrale Datenbasis schaffen und die Regelung von Heizung, Lüftung und Kühlung (HLK) KI-gestützt aus der Cloud orchestrieren. Falsche Sollwerte oder fehlerhafte Regelungen werden automatisch erkannt und können proaktiv korrigiert werden. Vorausschauende Algorithmen passen den Betrieb dynamisch an Bedarf, Nutzerverhalten und Wetterprognosen an, und sparen so Energie in Echtzeit.

Die Ergebnisse sprechen für sich: Optimierungprojekte mit der Cloud-Plattform von aedifion senken den Energieverbrauch von Nichtwohngebäuden im Schnitt um 22 Prozent, häufig sogar um bis zu 40 Prozent – bei verbesserter Raumluftqualität und deutlich niedrigeren Betriebskosten. Das Investment amortisiert sich meist innerhalb von sechs Monaten. Zudem entsteht eine belastbare Datengrundlage für das ESG-Reporting und die nächsten Schritte der Dekarbonisierung.



## Bauliche Dekarbonisierung: Betriebsdaten als Entscheidungsgrundlage

Die Erkenntnisse aus der digitalen Betriebsoptimierung schaffen die Basis für fundierte, datenbasierte Investitionen. So liefert die Analyse vorhandener Betriebsdaten entscheidende Kennzahlen, wie zum Beispiel:

- Notwendige Heiz- und Warmwasserleistung
- Aktuelle Heizgrenztemperatur und maximal benötigte Vorlauftemperatur
- Wirtschaftlichkeitspotenzial für Wärmepumpen
- Dimensionierung von PV-Anlagen und Batteriespeichern

Diese Werte ermöglichen es, Umbaumaßnahmen und Sanierungen präzise zu planen und Budgets dort einzusetzen, wo der messbare Effekt am größten ist – technisch, ökologisch und wirtschaftlich. Partnerunternehmen wie Drees & Sommer, Predium, Optiml oder Deepki nutzen die Daten aus der aedifion Cloud-Plattform bereits, um individuelle Strategien zu entwickeln und passgenau umzusetzen.

## Demand Side Management: Gebäude als aktive Akteure im Energiesystem

Sobald Wärmepumpen, Photovoltaik und Speicher wirtschaftlich geplant und implementiert sind, folgt der

nächste Schritt: die Netzintegration. Durch Demand Side Management (DSM) werden Verbräuche, ebenfalls cloudbasiert, in günstige Zeitfenster verschoben und Lastspitzen geglättet. HLK, PV, Wärmepumpe und Speicher werden intelligent vernetzt und das Gebäude aktiv mit dem Strommarkt verbunden. Dynamische Stromtarife werden optimal genutzt und das Gebäude wird vom passiven Verbraucher zum aktiven Flexibilitätsakteur im Energiesystem. So ist es möglich, Strom aus Erneuerbaren zu besonders günstigen Preisen zu beziehen, wenn die Nachfrage niedrig ist. Das Ergebnis sind geringere Energiekosten, sinkende Emissionen und mehr Unabhängigkeit von volatilen Strompreisen.

Aus „kostet viel Strom“ wird „steuert aktiv Strom“ – zum Vorteil für Kostenbilanz, Klima und Netzstabilität.

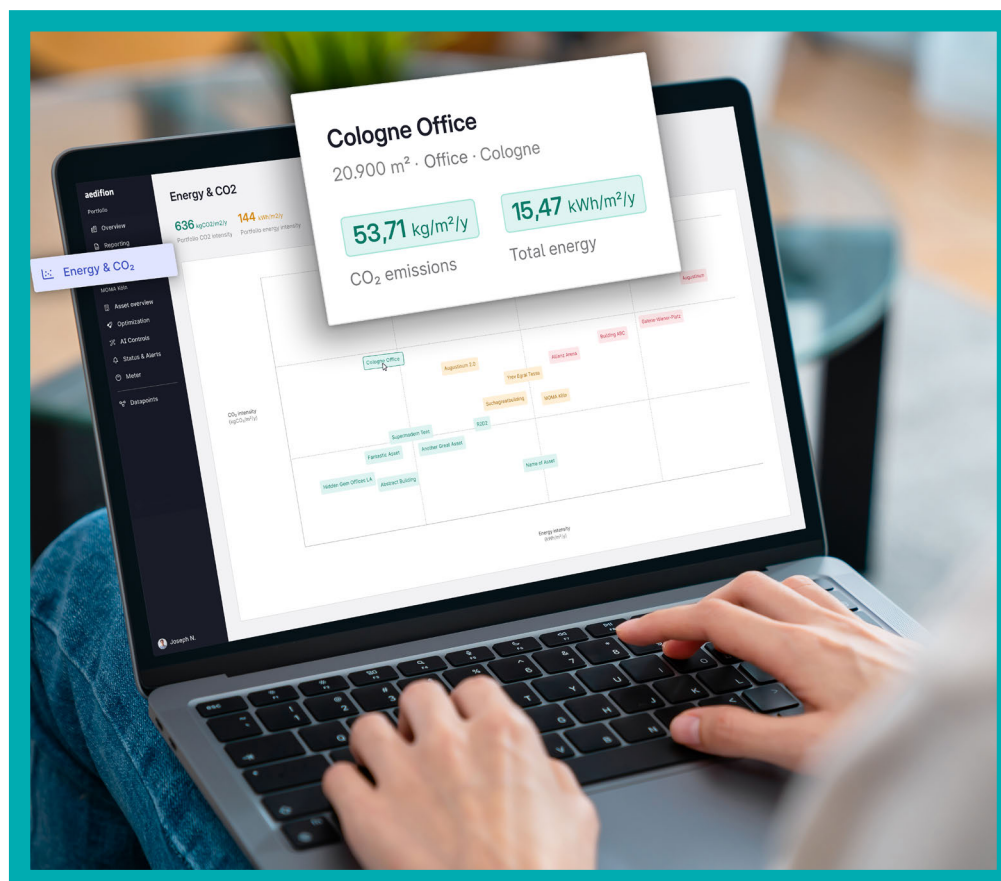
## Generative KI: Effizienzbooster im Gebäudebetrieb

Während klassische KI Daten analysiert, Muster erkennt und Sollwerte optimiert, geht generative KI einen Schritt weiter: Sie versteht natürliche Sprache, kombiniert Betriebsdaten mit Projektwissen und liefert kontextualisierte Empfehlungen in Echtzeit per Chat. Dadurch werden Fehlersuche, Instandhaltung, Reporting und Portfolioanalysen beschleunigt und die Produktivität von Betreiber- und Asset-Management-Teams erheblich gesteigert.

40%

Einsparpotenzial durch KI im Gebäudebetrieb.

Durch den Einsatz von KI im Betrieb gewerblicher Gebäude können Energie-, CO<sub>2</sub>- und Kosteneinsparungen von bis zu 40 Prozent realisiert werden.





Der AI Assistant von aedifion zeigt, wie tief diese Technologie bereits integriert werden kann. Er greift auf technische Dokumentationen, Betriebsdaten sowie öffentliche Regelwerke zu, beantwortet Fragen und liefert nachvollziehbare, konkrete Handlungsempfehlungen in natürlicher Sprache. Insbesondere in Zeiten von Fachkräftemangel bedeutet das: schnellere Entscheidungen, weniger Verwaltungsaufwand und mehr Transparenz über das gesamte Portfolio hinweg.

#### Heute die Weichen für morgen stellen

Wer heute seine Datenbasis stärkt und Prozesse digitalisiert, beschleunigt den gesamten Weg zur Dekarbonisierung – von der Betriebsoptimierung über die datenbasierte Sanierung bis hin zum netzinteraktiven Betrieb. Generative KI revolutioniert dabei die Interaktion mit

Gebäuden: Sie macht komplexe Systeme verständlich und Entscheidungen effizient. Der Weg zu Net-Zero ist also keine Zukunftsvision mehr, sondern ein datengetriebener, wirtschaftlich sinnvoller Prozess, der sich mit den geeigneten Softwarelösungen bereits heute Schritt für Schritt realisieren lässt. Hohe Datenqualität und digitale Transparenz sind dabei die Grundlage jeder wirksamen Effizienz- und Klimastrategie im Gebäudesektor. Doch dieser Weg gelingt nur mit klaren politischen und regulatorischen Rahmenbedingungen wie beispielsweise einer konsequenten Ausrichtung des Gebäudebestands auf herstellerunabhängige digitale Lösungen, der konsequenten Integration erneuerbarer Energien in den Strommix, einem flächendeckenden Smart-Meter-Rollout für dynamische Stromtarife sowie einem spürbaren Bürokratieabbau für die dezentrale Flexibilisierung des deutschen und europäischen Strommarktes.

“

Die technischen Lösungen sind da – jetzt müssen sie mutig eingesetzt werden.





# HEIZEN MIT ABWÄRME

## Das Quartier „FRANKY“ in Frankfurt als Modell nachhaltiger Wärmeversorgung



Paula Guesnet

Die Energiewende ist längst nicht mehr nur ein politisches Schlagwort, sondern eine konkrete Herausforderung für Städte, Unternehmen und Bürgerinnen und Bürger. Besonders im urbanen Raum sind innovative Lösungen gefragt, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken und gleichzeitig Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Ein vielversprechender Ansatz ist die Nutzung industrieller Abwärme, also jener Wärme, die bei technischen Prozessen entsteht und bislang oft ungenutzt bleibt. Ein Vorzeigeprojekt in Frankfurt zeigt, wie diese Energiequelle sinnvoll erschlossen werden kann: das Wohnquartier „FRANKY“ (ehemals „Westville“) im Stadtteil Gallus.

### Das Quartier „FRANKY“ – urbane Transformation mit Weitblick

Auf dem Gelände des ehemaligen Avaya-Areals entsteht seit Ende 2021 ein modernes Stadtquartier mit

rund 1.300 Wohnungen, Gewerbeflächen und drei Kindertagesstätten. Die ersten Wohnungen sind inzwischen fertiggestellt. Das Projekt wird durch den deutschlandweit tätigen Wohnentwickler Instone Real Estate realisiert und soll rund 3.000 Menschen ein neues Zuhause bieten. Dabei steht nicht nur die städtebauliche Qualität im Fokus, sondern auch die energetische Versorgung: Der Wärmebedarf des Quartiers liegt bei etwa 4.000 MWh pro Jahr – und dieser wird zu einem Großteil aus der Abwärme eines benachbarten Rechenzentrums gedeckt.

### Abwärme aus dem Rechenzentrum – eine unterschätzte Energiequelle

Rechenzentren sind das Rückgrat der digitalen Infrastruktur. Sie speichern, verarbeiten und übertragen Daten rund um die Uhr und verbrauchen dabei enorme Mengen an Strom. Ein Großteil dieser Ener-



**36.000**

So viel Wärmeenergie liefert das Rechenzentrum jährlich ins Quartier.

**400**

Tonnen CO<sub>2</sub> Jährlich eingesparte Emissionen – dank Abwärme & Fernwärme-Mix.

gie wird in Wärme umgewandelt, die bislang oft ungenutzt blieb. In Frankfurt, einem der wichtigsten Internetknotenpunkte Europas mit dem DE-CIX, gibt es besonders viele Rechenzentren – und damit auch ein enormes Potenzial für die Nutzung von Abwärme.

Das Rechenzentrum der Telehouse Deutschland GmbH liegt nur etwa 500 Meter südlich vom Quartier „FRANKY“. Dort entsteht konstant Abwärme mit einer Temperatur von rund 30 °C. Diese Wärme wird über eine Rohrleitung ins Quartier geleitet. Zwei Großwärmepumpen heben die Temperatur auf etwa 70 °C, so dass sie für die Beheizung von Wohnungen und die Warmwasserversorgung genutzt werden kann.

### Technische Umsetzung und Contracting-Modell

Die Mainova AG übernimmt als Energiedienstleister die Planung, den Bau und den Betrieb der technischen Anlagen. Im Rahmen eines Contracting-Modells wird die Wärmeversorgung über einen Zeitraum von 15 Jahren sichergestellt. Der Vertrag zwischen Mainova, Telehouse und Instone Real Estate sieht vor, dass mindestens 36.000 MWh Wärmeenergie aus der Abwärme des Rechenzentrums gewonnen werden.

Die restlichen 40 % des Wärmebedarfs werden durch umweltschonende Fernwärme ergänzt. Diese stammt ebenfalls aus dem Netz der Mainova und wird zentral erzeugt –

unter anderem durch hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplung. Insgesamt lassen sich durch diese Kombination jährlich rund 400 Tonnen CO<sub>2</sub> einsparen, was über die Vertragslaufzeit etwa 6.000 Tonnen entspricht. Darüber hinaus rüstet Mainova die Fernwärme schrittweise bis 2040 auf klimaneutrale Erzeugung um.

### Herausforderungen bei der Nutzung von Abwärme

So vielversprechend die Nutzung von Abwärme klingt – sie ist mit technischen und infrastrukturellen Herausforderungen verbunden:

- **Temperaturniveau:** Die Abwärme aus Rechenzentren liegt meist bei 30–35 °C. Um sie für Heizsysteme nutzbar zu machen, sind Großwärmepumpen erforderlich, die zusätzliche Energie benötigen.
- **Entfernung zur Verbrauchsstelle:** Rechenzentren liegen oft in Gewerbegebieten, während die Wärme in Wohnquartieren gebraucht wird. Lange Transportwege machen die Nutzung unwirtschaftlich.
- **Gebäudetechnik:** Viele Bestandsgebäude sind auf hohe Vorlauftemperaturen ausgelegt und nicht kompatibel mit Niedertemperaturwärme.



# “Betreibermodelle bündeln Komplexität, schaffen Transparenz und reduzieren Risiken.“

Im Fall des Quartiers „FRANKY“ konnten diese Herausforderungen durch die Nähe zum Rechenzentrum, moderne Gebäudetechnik und eine durchdachte Planung überwunden werden.

## Gesetzliche Rahmenbedingungen und politische Impulse

Das Projekt „FRANKY“ zeigt eindrucksvoll, wie Digitalisierung und Dekarbonisierung zusammenwirken können. Die intelligente Nutzung von Abwärme aus Rechenzentren ist nicht nur ein Beitrag zum Klimaschutz, sondern auch ein Beispiel für ressourcenschonende Stadtentwicklung. Durch die Kombination aus lokal verfügbarer Abwärme und ergänzender Fernwärme entsteht ein zukunftsfähiges Versorgungskonzept, das sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich überzeugt.

Mainova zeigt mit diesem Projekt erneut, dass Energiedienstleister eine Schlüsselrolle bei der Umsetzung der Wärmewende spielen. Durch flexible Contracting-Modelle, technische Expertise und enge Zusammen-

arbeit mit Projektentwicklern können innovative Lösungen realisiert werden, die über den Einzelfall hinaus Strahlkraft entfalten. Als weitere Ergänzung übernimmt Mainova die Errichtung von Ladeinfrastruktur in den vier Tiefgaragen.

## Fazit: Ein Modell für die Zukunft

Das Quartier „FRANKY“ ist mehr als ein Neubauprojekt, es ist ein Symbol für die Transformation urbaner Energieversorgung. Die Nutzung von Abwärme aus der Nachbarschaft zeigt, wie vorhandene Ressourcen effizient und nachhaltig eingesetzt werden können. Frankfurt geht hier als Vorreiter voran und setzt Maßstäbe für andere Städte in Deutschland und Europa.

Die Wärmewende braucht solche Projekte: mutig gedacht, klug geplant und konsequent umgesetzt.

Weiterführende Links:

[Abwärme: Wie sie entsteht und wir sie nutzen | Mainova](#)

[Referenz Quartier „franky“: nachhaltige Wärme | Mainova](#)





# WIRTSCHAFTLICHE GESCHÄFTSMODELLE STATT POLITISCHEN WUNSCHKONZERTEN

Wie Betreibermodelle die Wärmewende im Bestand wirklich voranbringen



Alexander  
Ubach-Utermöhl

Die Transformation des Gebäudesektors zählt zu den zentralen klimapolitischen Vorhaben der Bundesrepublik. Gleichwohl bleiben politische Maßnahmen für Immobilieneigentümer häufig abstrakt, technisch überkomplex oder ökonomisch unzureichend hinterlegt. Wenn Ziele nicht praxisnah, bezahlbar und umsetzbar sind, führt das zu Stillstand statt Fortschritt.

Am Beispiel LAVA ENERGY lässt sich zeigen, wie Klimaschutz wirtschaftlich organisiert werden kann und dabei Eigentümer, Bewohner und Dienstleister gleichermaßen profitieren. Denn faire Wärmepreise, Versorgungssicherheit und verlässlicher Service sind für die Akzeptanz mindestens so entscheidend wie CO<sub>2</sub>-Einsparungen.

## Die Unsicherheit der Eigentümer

Der Wert einer Immobilie hängt zunehmend von ihrer energetischen Bewertung ab. Eigentümer wissen das und ebenso, dass sich ohne CO<sub>2</sub>-Reduktion mittelfristig Wettbewerbsnachteile ergeben. Dennoch zögern viele: instabile Rahmenbedingungen, häufig wechselnde politische Prioritäten und widersprüchliche Förderlandschaften erschweren Entscheidungen, Investitionen erscheinen riskant und regulatorische Entwicklungen bleiben schwer vorhersehbar. Hinzu kommt das bekannte Investor-Nutzer-Dilemma – Eigentümer tragen die Kosten, während Mieter die Vorteile genießen. So entsteht eine wirtschaftliche Blockade, die dringend aufgelöst werden muss.





# „Eine langfristig stabile Förderlandschaft entscheidend.“

## Professionelle Partner als Schlüssel

Ein Weg aus dieser Blockade liegt in der Professionalisierung der Betriebsführung: Statt Risiken und Komplexität selbst zu tragen, können Eigentümer Verantwortung gezielt an erfahrene Partner abgeben. Damit stellt sich für jeden Eigentümer die strategische Frage: Will ich selbst Betreiber meiner technischen Anlagen sein oder hole ich mir professionelle Partner ins Haus?

Die Antwort liefern Contracting- und Betreibermodelle: Sie übernehmen Planung, Finanzierung, Inbetriebnahme und Betrieb von Energieanlagen. Auf diese Weise bündeln sie Komplexität, schaffen Transparenz und reduzieren Risiken. Eigentümer gewinnen Klarheit und

## Vorteile für alle Beteiligten

Richtig ausgestaltet, erzeugen Betreibermodelle Mehrwert auf allen Ebenen. Für Eigentümer bedeutet es, dass sie den Wert ihrer Immobilien langfristig sichern, regulatorische Anforderungen zuverlässig erfüllen und zugleich finanzielle wie technische Risiken spürbar senken. Bewohner profitieren von stabilen, fair

kalkulierten Energiekosten und einer höheren Wohnqualität, die durch moderne, effiziente Anlagentechnik entsteht. Dienstleister wiederum können ihr technisches Know-how skalieren, Prozesse professionalisieren und Innovationen schneller in die Breite tragen.

Auf diese Weise entsteht ein leistungsfähiges Versorgungssystem, das Verantwortung, Effizienz und Wirtschaftlichkeit miteinander verbindet und die Transformation des Bestands in die Fläche trägt.

## Politik muss Rahmenbedingungen schaffen

Damit dieses Prinzip flächendeckend Wirkung entfalten kann, reicht es nicht, neue Versprechen oder immer neue Zielmarken zu formulieren. Gefordert sind klare und verlässliche Regeln. Die Politik muss dabei nicht selbst Betreiber werden, sie muss auch nicht jedes Detail der Umsetzung regeln – sie muss ermöglichen.

Dazu gehört erstens, dass die Grenzen von EU- und BGH-Vorgaben verhindern beziehungsweise erschweren, dass sich Objekte und Quartiere aufbauen lassen, die in sich energieautark sind. Es braucht daher einen

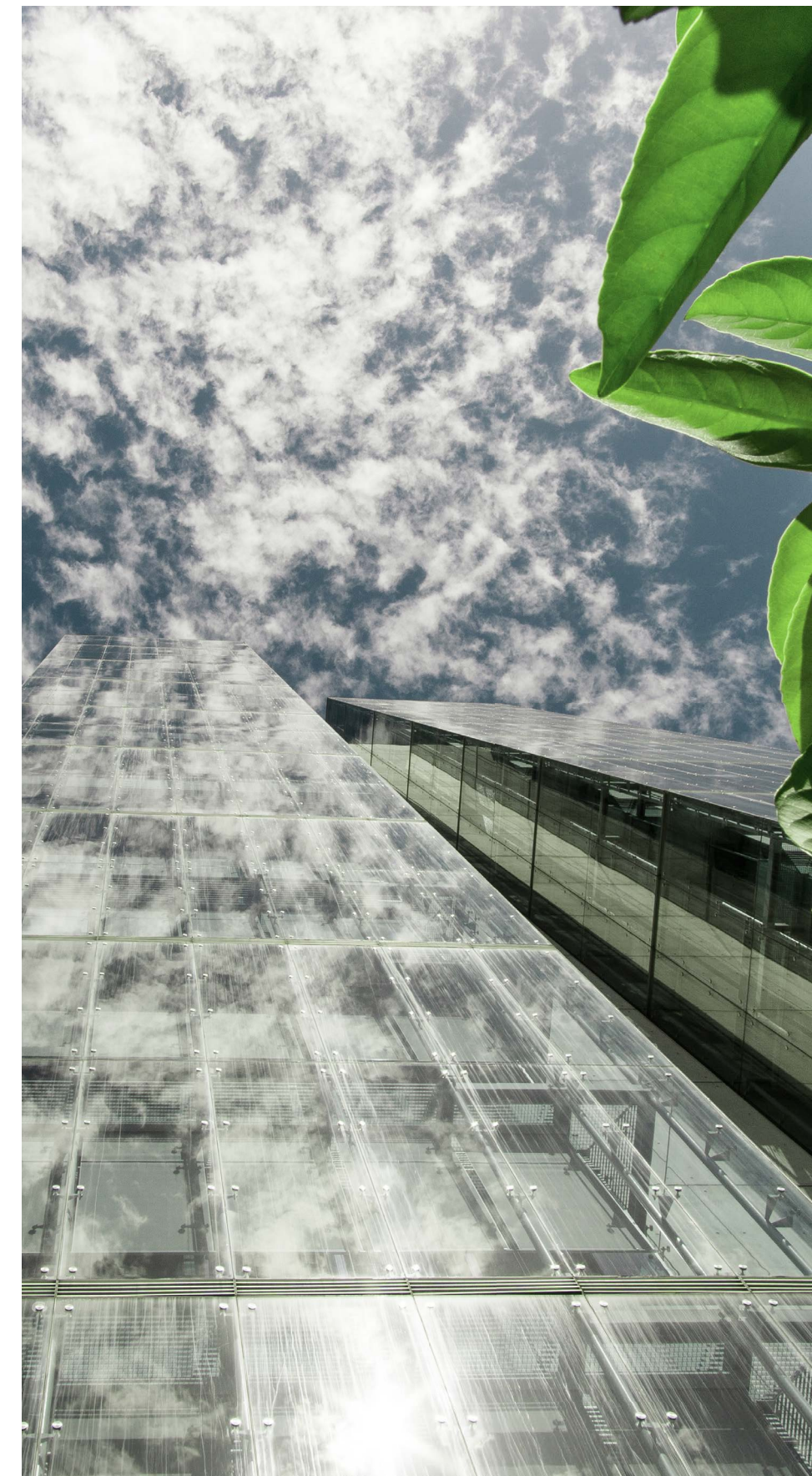
erweiterten Begriff der Kundenanlage, damit große Quartiere nicht nur mit Wärme, sondern auch wirtschaftlich mit Strom versorgt werden können. Dies ist eine Forderung, die sich sowohl an die EU als auch an die deutsche Politik richtet.

Zweitens braucht es kohärente steuerliche Regelungen, damit innovative Konzepte wie Mieterstrom oder lokale Versorgung nicht durch bürokratische Hürden oder Zusatzabgaben entwertet werden.

Drittens ist eine langfristig stabile Förderlandschaft entscheidend. In den vergangenen Jahren wurden Programme teils kurzfristig angepasst, temporär gestoppt oder mit veränderten Förderbedingungen neu aufgelegt – von Neubauförderlinien bis hin zu Programmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude. Das zerstört Investitionssicherheit. Verlässliche Rahmenbedingungen dagegen schaffen die Voraussetzung für mutige Entscheidungen.

## Die Transformation des Gebäudebestands braucht marktwirtschaftliche Intelligenz

Die große Frage bleibt jedoch, ob es in naher Zukunft weitere staatliche Förderungen und Erleichterungen für Bauprojekte geben wird. Irgendetwas muss passieren, um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln, denn der Druck wächst stetig. Eines ist klar: Wohnen muss jeder. Doch wie das in Zukunft finanziert und ermöglicht wird, bleibt eine der zentralen Herausforderungen unserer Zeit.







## PFLEGE- UND SENIORENIMMOBILIEN UNTER ESG-DRUCK:

### Warum der Bestand jetzt eine strategische Transformation benötigt



**Dr.-Ing. Sebastian Scharpf**

Der Markt für Pflegeimmobilien und Senioren-Wohnanlagen steht unter Druck und bietet zugleich enormes Potenzial. Während der Bedarf an Pflegeplätzen und betreuten Wohnformen in Deutschland bis 2040 stark steigen wird, geraten viele Bestandsimmobilien strukturell und energetisch an ihre Grenzen. Die ESG-Transformation ist kein nice-to-have mehr, sondern zur Überlebensfrage geworden. Ein strategischer Hebel liegt in der systematischen Repositionierung bestehender Objekte.

Laut aktuellen Prognosen fehlen in Deutschland bis 2040 rund 145.000 stationäre Pflegeplätze. Das entspricht dem Neubau von fast 1.500 Heimen. Die Nachfrage steigt insbesondere in bevölkerungsreichen Bundesländern wie Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg. Gleichzeitig wird das Investitionsumfeld schwieriger: Betreiber kämpfen

mit gestiegenen Energie- und Personalkosten, viele Einrichtungen sind baulich überaltert und erfüllen weder die in den meisten Bundesländern erforderliche Einzelzimmerquoten noch aktuelle energetische Standards oder die Anforderungen der EU-Taxonomie. Dabei sind Pflegeheime nicht nur Immobilien, sie sind Teil der sozialen Infrastruktur. Ihre Relevanz reicht über ökonomische Kennzahlen hinaus. Für Bestandshalter und Investoren stellt sich daher die Frage: Wie lassen sich Versorgungssicherheit, Werterhalt und ESG-Konformität gleichzeitig erreichen?

#### **Worauf Käufer heute achten**

Die Grundnachfrage nach Investitionsoptionen im Segment Pflege- und Seniorenimmobilien ist weiterhin robust, allerdings deutlich selektiver. Lagequalität, Baualter, technischer Zustand und Betreiberbonität entschei-



den über Preis und Deal-Geschwindigkeit. Gleichzeitig rückt eine klare ESG-Strategie in den Mittelpunkt: Investoren prüfen Objekte gezielt nach ihrem Transformationspotenzial. Besonders wichtig ist ein nachvollziehbarer Dekarbonisierungspfad für jedes Objekt, der transparent macht, welche CO<sub>2</sub>-Reduktion pro investiertem Euro erreichbar ist. Ebenso entscheidend ist die technische Machbarkeit im Bestand.

Weitere zentrale Faktoren sind Wertsteigerungspotenziale über den Mietzins und die „Förderintelligenz“ als Renditehebel. Zuschüsse und Zinsvorteile beeinflussen maßgeblich die Wirtschaftlichkeit von ESG-Projekten. Käufer prüfen früher und deutlich tiefergehender. Taxonomie-Konformität, Dekarbonisierungspfade, förderfähige Maßnahmen und belastbare CAPEX-Fahrpläne werden bereits vor Kaufvertragsunterzeichnung eingefordert.

### Zwischen Berichtspflicht und Stranded-Asset-Risiko

Mit der Einführung europäischer Standards zu Berichts- und Offenlegungspflichten wird ESG nicht nur ein Thema für Neubauprojekte, sondern zunehmend auch für Bestandsportfolios, ganz egal welcher Assetklasse. Viele Gebäude fallen energetisch durch, lassen sich nur eingeschränkt modernisieren und drohen so, aus der Vermarktung zu kippen. Dabei liegen die größten Hebel zur Risikominimierung im Bestand selbst. Doch dafür braucht es mehr als ESG-Labels – dafür braucht es klare Ziele und eine Strategie, die auf technischem Verständnis, systematischer Projektplanung und operativer Umsetzungskompetenz fußt.

Der Markt verlangt sichtbar nach „Brown-to-Green“-Narrativen mit konkreten CO<sub>2</sub>-Reduktionspfaden und klaren Effekten auf den Gebäudebetrieb. Reine Label-Logik reicht nicht mehr, gefragt sind belastbare Transformationsfahrpläne pro Objekt.

### Wie ESG-Transformation im Pflegebestand gelingt

Die AIF Capital Group aus Stuttgart zeigt mit ihrem proaktivem Asset Management, wie eine ganzheitliche ESG-Strategie für Pflegeimmobilien in der Praxis funktioniert. Ziel ist es, bestehende Objekte entlang eines strukturierten Prozesses Schritt für Schritt auf einen ESG-konformen Kurs zu bringen: von der technischen Analyse über Fördermittelmanagement bis hin zur Umsetzung im laufenden Betrieb.

Dabei werden drei Ebenen berücksichtigt. Auf Portfolioebene werden ESG-Ziele strategisch verankert, CO<sub>2</sub>-Reduktionspfade definiert und die Immobilien nach ihrem Dekarbonisierungspotenzial geclustert. Auf Objektebene entstehen auf dieser Grundlage detaillierte Sanierungsfahrpläne und wirtschaftlich tragfähige Maßnahmenpakete. Das setzt die partnerschaftliche Einbindung der Betreiber voraus, die nicht zuletzt in die wirtschaftliche Abbildung der Transformation in das Mietverhältnis mündet. Die Umsetzungsebene schließlich sorgt für die integrierte Steuerung der Maßnahmen, die Mieterkommunikation und den Fördermittelabruf.

Das Besondere an diesem Ansatz ist die konsequente Verbindung von Analyse, Planung und Umsetzung. Die ESG-Transformation wird nicht nur konzipiert, sondern auch technisch und operativ realisiert.

### Pilotprojekt mit messbaren Effekten

Erste Praxisergebnisse aus einem Pflegeheim-Portfolio, das von der AIF Capital Group gemanagt wird, zeigen vielversprechende Erfolge.

In einem integrierten Projektteam aus Fonds-, Asset- und Projekt-Management sowie unter Einbindung der Gebäudenutzer wurden Ziele und eine Strategie zur Green Transformation des Bestands entwickelt. Im Rahmen eines Pilotprojekts werden deutschlandweit die ersten sechs Objekte im laufenden Betrieb

energetisch saniert. Trotz des laufenden Betriebs konnten dort bereits signifikante Effekte erzielt werden:

- Rund die Hälfte der laufenden CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart
- Rund ein Viertel geringere Betriebskosten
- Erhöhung der Restnutzungsdauer und langfristige Wertsicherung

Ermöglicht wurde das durch eine Kombination aus baulichen Maßnahmen (z. B. Fenstertausch, Fassaden-dämmung, BHKW) und systematischer Projektsteuerung. Besonders hervorzuheben ist, dass die Einrichtungen während der Umbauten in Betrieb bleiben konnten – ein Beweis für die Praxistauglichkeit des Modells, denn genau diese „Brown-to-Green“-Sanierungen ohne Nutzungsunterbrechung gelten im aktuellen Marktumfeld als bevorzugte Vorgehensweise.

### ESG als Teil der Assetmanagement-Strategie

Die Herausforderungen im Pflege-sektor werden in den nächsten Jahren zunehmen, von der Demografie über die Regulierung bis hin zur Betreiberlandschaft. Umso wichtiger ist es, proaktiv zu handeln. ESG darf nicht nur als Risiko betrachtet werden, sondern sollte als strategischer Steuerungsmechanismus im Asset Management etabliert werden.

Wer frühzeitig auf diese Aspekte setzt, kann nicht nur Bestände sichern, sondern auch ein resilientes, zukunftsfähiges Portfolio aufbauen.

25%

Die Betriebskosten der Einrichtungen sind spürbar gesunken.

50%

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Pilotprojekt wurden bereits halbiert.





# VORSTELLUNG

## Präsidium



**Jörg von Dittfurth**

ist seit 25 Jahren in der Immobilienwirtschaft aktiv und Partner bei Deloitte Consulting und dort unter anderem als Offering & Sector Lead für Real Estate Consulting verantwortlich. Neben strategischen Fragestellungen für den Immobiliensektor berät er insbesondere die Immobiliennutzer aus Privatwirtschaft und öffentlicher

Hand. Damit bringt er seit vielen Jahren eine übergreifende und integrierte Sichtweise auf die Wertschöpfungskette ein. Ein weiterer Schwerpunkt ist für ihn die Digitalisierung von Geschäftsmodellen. Er ist zudem Autor mehrerer Veröffentlichungen, die sich mit der Digitalisierung und dem technologischen Wandel im Immobiliensektor beschäftigen.



**Andre Eberhard**

Diplom-Kaufmann und Chefredakteur des Fachmagazins immobilienmanager, gehört zu den prägenden Persönlichkeiten im Immobilienjournalismus. Er engagiert sich zudem im Alumni Verein der EBZ und im impressclub, der Arbeitsgemein-

schaft der Immobilienjournalisten. Für seine Arbeit wurde er mit dem gif-Preis für Immobilienjournalismus in der Kategorie Podcast ausgezeichnet, was seine Kompetenz und Innovationskraft unterstreicht.



**Prof. Dr. jur. Alexander Goepfert**

ist Rechtsanwalt und Honorarprofessor für Immobilienwirtschaftsrecht. Als einer der Gründer des iddiw ist er heute ihr Vizepräsident. Er war langjähriger Partner der Sozietät Freshfields LLP in Düsseldorf und von 2011 bis 2018 als Leiter der weltweiten Real Estate Investment Group Partner der Sozietät Noerr Partnerschaftsgesellschaft mbB. Anschließend war er Senior Advisor von Apollo Global Management, einem der weltweit führenden Private Equity Investoren,

sowie Vorstandsvorsitzender eines börsennotierten Immobilienunternehmens. Alexander Goepfert berät seit vielen Jahren internationale Investoren und Projektentwickler bei Immobilieninvestments in Deutschland und Europa. Ferner ist er als einer der Gründer des Frankfurt School Real Estate Institute der 1. Vorsitzende des Praxisbeirats, Mitglied in einer Reihe von Beiräten und Aufsichtsräten sowie Mitherausgeber und Autor des Standardwerks „Immobilienwirtschaftslehre – Recht“.



**Prof. Dr. Kerstin Hennig**

ist seit November 2023 Management Practice Professorin für Real Estate an der Frankfurt School, Leiterin des FS Real Estate Institute und Academic Director der FS Real Estate Executive Education. Nach ihrem BWL-Studium und der Promotion an der EBS Universität war sie 25 Jahre in der internationalen Immobilienwirtschaft tätig, u. a. bei debis Immobilienmanagement, Tishman Speyer, UBS AG,

IVG Immobilien AG und Groß & Partner. Von 2018 bis 2023 leitete sie das Real Estate Management Institute der EBS Universität. Ihre Lehr- und Forschungsschwerpunkte sind Real Estate Management, Impact Investing, Nachhaltigkeit und Urban Concepts. Sie ist Mitglied in Führungsgremien wie dem Urban Land Institute, dem ZIA und dem iddiw sowie in den Aufsichtsräten von DWS Grundbesitz, PBB AG und Ehret + Klein AG.



**Dr.-Ing. Thomas Herr**

(\*1965) ist deutscher Unternehmer, Berater und Investor. Nach Tischlerlehre, handwerklicher Tätigkeit im Innenausbau und Architekturstudium war er in internationalen und nationalen Planungsbüros tätig und nahm 1993 eine selbständige Tätigkeit als Ingenieur und Projektmanager auf. 2002 gründete er ein technisches Beratungsunternehmen, das er 2014 als VALTEQ an den US-Immobilienkonzern CBRE verkaufte. Dort bekleidete er verschiedene Füh-

rungspositionen, zuletzt als Head of Digital Innovation EMEA. Zwischen 2020 und 2022 war Herr Vorstandsvorsitzender des Proptechs EVANA, das eine KI-unterstützte Dokumentenmanagement-Plattform für das Immobilienmanagement anbietet. Ehrenamtlich ist er als Präsident des iddiw - Institut der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. tätig. Dr. Herr ist Co-Autor in immobilienwirtschaftlichen Standardwerken und war Gastdozent u.a. an der EBS-Universität für Wirtschaft und Recht.







#### Dipl.-Ing. Sascha Kilb

ist Partner der Drees & Sommer SE und verantwortlich für den Geschäftsbereich Consulting sowie Aufsichtsrat der Real Blue KVG, dem Investment Manager der Dresco-Gruppe. Er ist seit 24 Jahren

in der Immobilienbranche tätig mit Schwerpunkten in der Immobilien- und Portfoliostrategie, dem Transaktionsmanagement sowie der Optimierung von Immobilienbeständen für institutionelle Investoren und Corporates.



#### Prof. Dr. Andreas Pfnür

ist Leiter des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre am Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften der Technischen Universität Darmstadt. Er berät Unternehmen, die Bundesregierung sowie Verbände in immo-

bilienwirtschaftlichen Fragen. Seine aktuellen Aktivitätsschwerpunkte sind betriebliches Immobilienmanagement (CREM), „Transformation Innenstadt“, „Zukunft des Wohnen“ sowie die ökologische Nachhaltigkeit im Gebäudesektor.



#### Carsten Rutz

hat ein Studium der Architektur an der Fachhochschule Kaiserslautern absolviert. Er war Dozent an der International Real Estate Business School (IREBS) Regensburg und engagiert sich seit 2014 als Präsidiumsmitglied im iddiw. Seit 2010 ist er Mitglied des Vorstands der Deutschen Reihen-

haus AG. Seit 2020 gehört er dem geschäftsführenden Vorstand der Wohnungsbauinitiative Köln (WIK) an. Carsten Rutz zeichnet sich seit 2019 als Vorstandsvorsitzender verantwortlich für die Bereiche Projektentwicklung, Vertrieb, Wohnparkmanagement, Recht, Personal, IT und Unternehmenskommunikation.



#### Andreas Schulten

Jahrgang 1961, ist Diplom-Geograf mit Studienabschlüssen in Bochum und München. Seine berufliche Laufbahn führte ihn über 36 Jahre bei bulwien-gesa – vom Praktikanten bis zum Vorstand und Generalbevollmächtigten. Darüber hinaus ist er vielfältig engagiert: Er ist Vorstand der Freunde der Schinkelschen Bauakademie, Ehrenmitglied der gif und Leiter der Kompetenzgruppe Development. Zudem

gehört er dem Vorstand der Liberalen Immobilienrunde sowie des iddiw an und ist Mitglied im Stiftungsrat der IREBS Foundation AFRER. Weitere Mitgliedschaften bestehen im ICG sowie im Netzwerk Immobilien.

Andreas Schulten unterstützt mit Überzeugung beherzte Menschen, die sich aktiv für die Entwicklung unserer Städte einsetzen – sowohl ökonomisch analysierend als auch ideell.

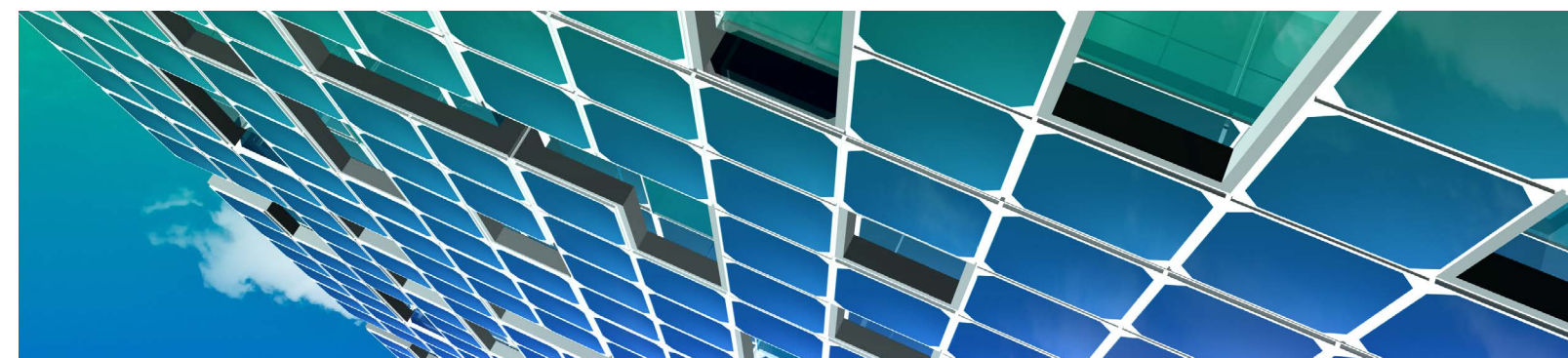


#### Andreas Wesner

verfügt über fast 25 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche. Zuletzt war er als Vorstandssprecher bei der Castella Real Estate AG KVG tätig, wo er die strategische Steuerung, Repositionierung und Weiterentwicklung von offenen Immobilienfonds verantwortete. Davor war er Head of Investment Northern Cont. Europe bei LaSalle Investment KVG und verantwortete Immobilienan- und Verkäufe für institutionelle Investoren. Frühere berufliche Stationen umfassen Führungspositionen bei AXA Investment Managers sowie Tätigkeiten in den Bereichen Private Equity, Distressed Investments und Investment Banking bei Unternehmen wie The Carlyle Group, Merrill Lynch International und Lone

Star Funds. Sein Fokus lag dort unter anderem auf gewerblichen Immobilien, opportunistischen Investments, notleidenden Kreditportfolien und der Privatisierung von Wohnungsunternehmen.

Andreas Wesner erwarb den MSc und BSc in Business Management an der Universität Münster und den "Real Estate M&A Advisor" an der EBS Universität. Als CAIA-Charterholder verfügt er über vertiefte Kenntnisse in alternativen Investments. Sein aktuelles Interesse gilt neuen Herausforderungen in den Bereichen Infrastrukturinvestitionen, Datenzentren, sowie der Nutzung von Künstlicher Intelligenz und Big Data im Portfolio Management.





## Impressum

iddiw Institut der Deutschen  
Immobilienwirtschaft e.V.

WESTEND TOWER  
Grüneburgweg 58-62  
60322 Frankfurt am Main  
Germany

## Bilder

S. 17 Autorenbild Copyright:  
Hanna Witte; S. 18: aedifion;  
S. 22: Pressebild / franky-quartier.de  
Freepik / KI

[www.iddiw.de](http://www.iddiw.de)

**iddiw**  
INSTITUT DER DEUTSCHEN  
IMMOBILIENWIRTSCHAFT