

# Nachhaltigkeit als Chance für Sozialimmobilien

VON SUSANNE LECIEJEWSKI UND  
BENJAMIN TRIESTRAM



Susanne Leciejewski ist Geschäftsleiterin Beratung bei der BFS Service GmbH. Ihr Ressort umfasst neben den Kernkompetenzen Sozialwirtschaft, Sozialimmobilien und Gesundheitswirtschaft auch das Research. Zuvor war sie Vorstandsvorsitzende der Klinik-Gruppe Celenus und als Chief Financial Officer Mitglied der Geschäftsführung von ORPEA Deutschland. [s.leciejewski@bfs-service.de](mailto:s.leciejewski@bfs-service.de)



Benjamin Triestram war nach seinem Studium im Bauprojektmanagement und der Stadtplanung tätig und wirkte in Unternehmen der Sozialwirtschaft mit. Als Analyst der Projektberatung für Sozialimmobilien ist er Ansprechpartner für Nachhaltigkeit sowie Quartierskonzepte bei der BFS Service GmbH. [b.triestram@bfs-service.de](mailto:b.triestram@bfs-service.de)

Die von den Vereinten Nationen etablierten ESG-Faktoren befinden sich in der Umsetzung in EU- und nationales Recht. Hierdurch wird in der Sozial- und Gesundheitswirtschaft ein tiefgreifender Transformationsprozess angestoßen – auch für Immobilien Themen. Herausforderungen wie der Fachkräftemangel, die Corona-Pandemie und die Energiekrise samt damit einhergehenden Auswirkungen auf der Kostenseite wirken als Katalysatoren für die notwendigen Veränderungen. Nachhaltigkeit ist ein essenzieller Bestandteil einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung geworden.

In der Sozial- und Gesundheitswirtschaft sind häufig 70 Prozent und mehr des Unternehmenskapitals in Immobilien gebunden. Insofern spielen Immobilien eine entscheidende Rolle für die Steigerung von Nachhaltigkeit und wirtschaftlicher Resilienz der sozialen Organisationen. Großen Handlungsbedarf zeigt eine aktuelle Umfrage der Bank für Sozialwirtschaft. Je nach Geschäftsfeld haben zwischen 60 und 77 Prozent der Befragten das Thema Nachhaltigkeit noch nicht in ihr Immobilienmanagement einbezogen. Zudem haben bis zu 60 Prozent der Befragten bisher keine Maßnahmen zugunsten der ökologischen Nachhaltigkeit des Immobilienbestands umgesetzt oder dies geplant.

Nachhaltigkeit wird zu einem Bewertungskriterium in der Finanzwirtschaft und eine Voraussetzung für die Investitionsfähigkeit. Finanzmarktakteure wie Banken müssen künftig prüfen, ob geplante Investitionen im Sinne der EU-Regulatorik als nachhaltig einzustufen sind. Dafür benötigen sie im Vorfeld der

Kreditvergabe zusätzliche Informationen von ihren Kund:innen. Dies umfasst unter anderem Energieausweise und Luftdichtheitsprüfungen der Gebäude, technische Details zur Ausstattung, die Analyse physischer Klimarisiken und die CO<sub>2</sub>-Bilanz.

## Das Immobilienportfolio ist systematisch zu untersuchen

Auch die Pflicht zur betrieblichen Nachhaltigkeitsberichterstattung – der sogenannten „nichtfinanziellen Erklärung“ im Rahmen des Lageberichts bzw. Konzernlageberichts der Unternehmen – wird deutlich anspruchsvoller. Ab dem Berichtsjahr 2024 müssen deutlich mehr quantitative und qualitative Daten in die Berichte einfließen. Zudem erweitert sich schrittweise der Kreis der berichtspflichtigen Unternehmen auch in der Sozial- und Gesundheitswirtschaft. Hierauf gilt es sich vorzubereiten.

Spätestens mit dem Beginn der Berichtspflicht wird klar: Das Themenfeld

Nachhaltigkeit ist kein Trend mehr, sondern ein Muss. Ein zentraler Aspekt für eine strategische Annäherung an die Aufgabenstellung ist die systematische Untersuchung des Immobilienportfolios. Inhalt der Bestandsaufnahme sind bauliche, technische und energetische Aspekte. Aufbauend auf den individuellen baulichen Voraussetzungen lassen

stoffarme und langlebige Materialien wichtige Planungselemente.

Nachhaltigkeit ist eine Schnittstellenaufgabe und betrifft unterschiedliche Planungsdisziplinen. Alle Sachverhalte stehen in Wechselwirkung zueinander und sollten dementsprechend im Planungsprozess gewürdigt werden. Die kom-

plexen Aufgaben bei der Realisierung nachhaltiger Immobilien konkretisieren sich in den folgenden Handlungsfeldern:

- Flexible Nutzung: Möglichkeit zur Umnutzung der Immobilien bei veränderten Marktbedingungen ohne größere Eingriffe.

## Das Themenfeld Nachhaltigkeit ist kein Trend mehr, sondern ein Muss.

sich mögliche Zielstellungen formulieren – zum Beispiel das Erreichen eines bestimmten KfW-Effizienzhausstandards – sowie Umsetzungsschritte festlegen. Neben der Abwägung zwischen qualitätserhaltenden Instandhaltungs- und qualitätssteigernden Sanierungsmaßnahmen gehört hierzu auch eine Liquiditätsplanung, welche die Refinanzierungsfähigkeit der Investitionen aufzeigt.

### Eine nachhaltige Planung betrachtet den gesamten Lebenszyklus

Bei Neubauvorhaben geht es um die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Im Fokus stehen drei Bereiche:

- **Klima- und Umweltschutz.** Umweltwirkungen des Bauvorhabens sind über den gesamten Lebenszyklus zu bilanzieren und zu minimieren. Relevant sind dabei u.a. kurze Lieferketten und die Verwendung nachhaltiger Materialien. Zertifizierungsangebote (z.B. der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) zielen mit einem umfassenden Beurteilungskatalog auf die Gestaltung von in jeder Hinsicht nachhaltigen Immobilien.
- **Langfristige Wirtschaftlichkeit.** Eine nachhaltige Planung reduziert die Betriebskosten und sichert den Werterhalt der Immobilie.
- **Gesunde Räume.** Ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit müssen in ein Gleichgewicht zur Behaglichkeit der Lebens- und Arbeitsverhältnisse in einer Immobilie gebracht werden. Insofern sind u.a. ein gesundheitsförderndes Raumkonzept sowie schad-

plexen Aufgaben bei der Realisierung nachhaltiger Immobilien konkretisieren sich in den folgenden Handlungsfeldern:

- Grundstück und Ausrichtung: Optimierung der Lage des Gebäudes für eine maximale Tageslicht- und Solarenergienutzung;
- Gebäudehülle: Optimierung von Fassade und Dämmung zur Reduktion des Energiebedarfs;

## Soziale Organisationen sollten frühzeitig mit einer systematischen Analyse des Immobilienbestands beginnen.

- Materialeinsatz: Reduktion der benötigten Materialmassen und der hiermit verbundenen CO<sub>2</sub>-Intensität unter Lebenszyklusperspektive und Berücksichtigung ansprechender Lebens- und Arbeitsverhältnisse;
- Kreislauffähige Konstruktion: Optimierung der Rückführbarkeit der verbauten Materialien und Werkstoffe in Kreisläufe neuer Produkte (Recycling);
- Versorgungssysteme: Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung für eine hohe Effizienz und niedrige Verbräuche;
- Erneuerbare Energie: Optimierung der Energieerzeugung mit auf den Standort ausgelegten Systemen der Energieerzeugung;
- Flächensuffizienz: Optimierung der für die angedachte Nutzung benötigten

### Fazit

Sozialunternehmen wird in der anfänglichen Transformationsphase ein erhöhter Aufwand durch die neuen Berichtspflichten abverlangt. Dieser Aufwand wird sich bereits kurzfristig in einen Mehrwert umwandeln. Neben der Sicherstellung des Zugangs zum Kredit- und Kapitalmarkt münden Immobilien mit geringem Ressourcenverbrauch, hoher Werthaltigkeit und guten Rahmenbedingungen für Bewohner:innen, Patient:innen und Beschäftigte in entscheidenden Wettbewerbs- und Kostenvorteilen.

Soziale Organisationen sollten frühzeitig mit einer systematischen Analyse des Immobilienbestands beginnen, geeignete Management-, Analyse- und

Berichtsinstrumente implementieren und bei jedem Vorhaben von Beginn an die vorgenannten Planungsparameter einbeziehen. Aufgrund der Komplexität der Sachverhalte ist eine externe Beratung und Begleitung empfehlenswert. Von Bedeutung bei der Auswahl ist, dass der Partner eine auf Sozial- und Gesundheitsimmobilien fokussierte Branchenexpertise hat. Dies stellt sicher, dass die Planungen auf den spezifischen ordnungs- und leistungsrechtlichen Rahmenbedingungen basieren und Immobilien geschaffen werden, die langfristig den Anforderungen des Marktes entsprechen.

Insgesamt ist das Thema Nachhaltigkeit als große Chance für das Immobilienmanagement zu sehen. Statt sich von den steigenden Herausforderungen treiben zu lassen, sollten Bestandhalter aktiv vorangehen und alsbald die erforderlichen Schritte auf dem Weg zu einer ganzheitlich nachhaltigen Unternehmensausrichtung in die Wege leiten.