

**NACHHALTIGKEITS-
STRATEGIEN UND
WÄRMEERZEUGER-
UMSTELLUNG: DER ANSATZ
ZUR NIEDRIGEREN
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE IN
EINEM WOHNQUARTIER**

FRANZISKA HASSE | 17.06.2024



ZAHLEN UND FAKTEN

Stand Mai 2024



26 Mal in Deutschland

63
Standorte
weltweit

unabhängig

> 6.000
Mitarbeitende

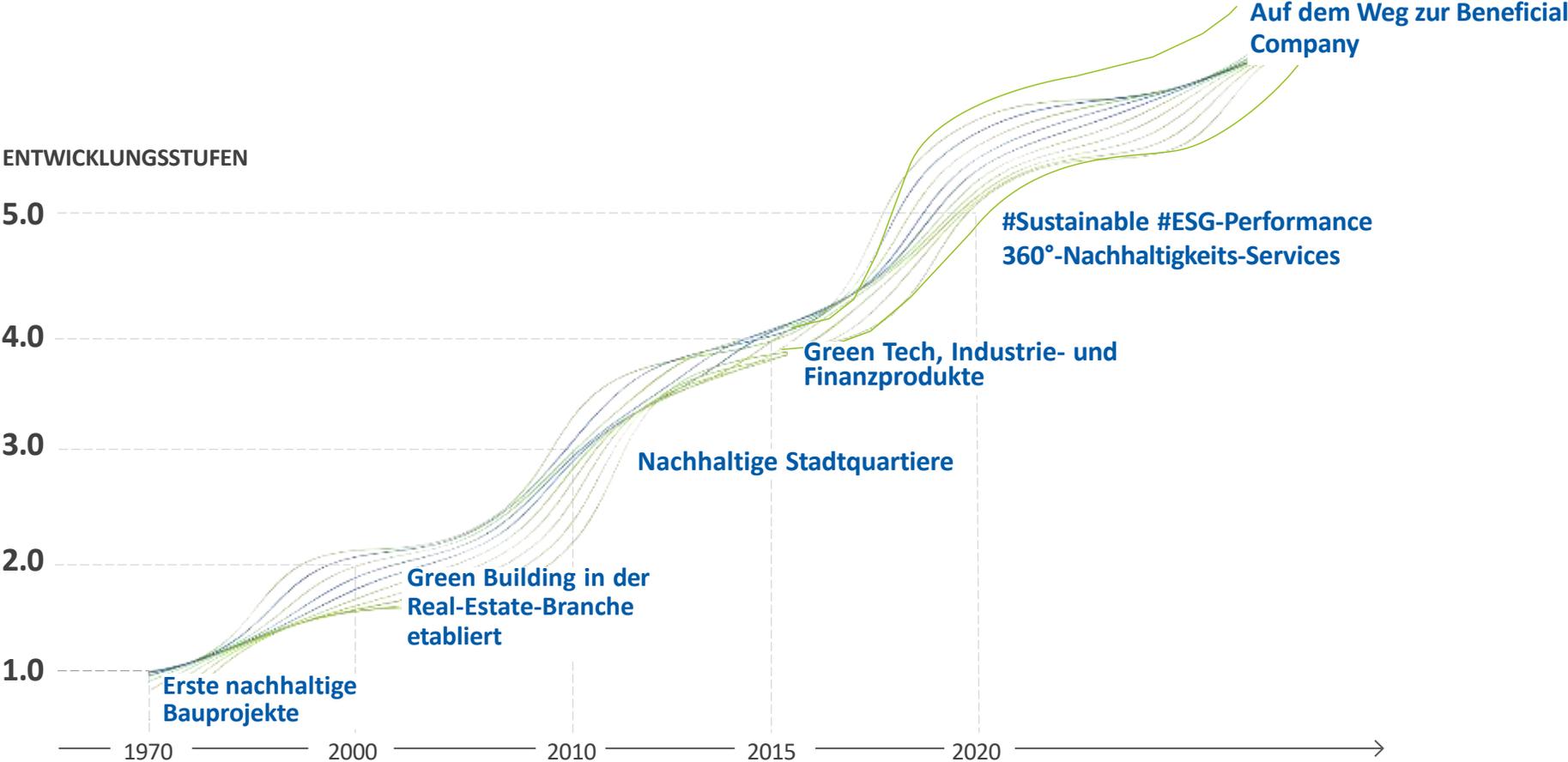
1970
gegründet

6.456
Bauprojekte
2023

102,7
Mio. €
Operatives Ergebnis
2023

900,0
Mio. €
Konzernumsatz
2023

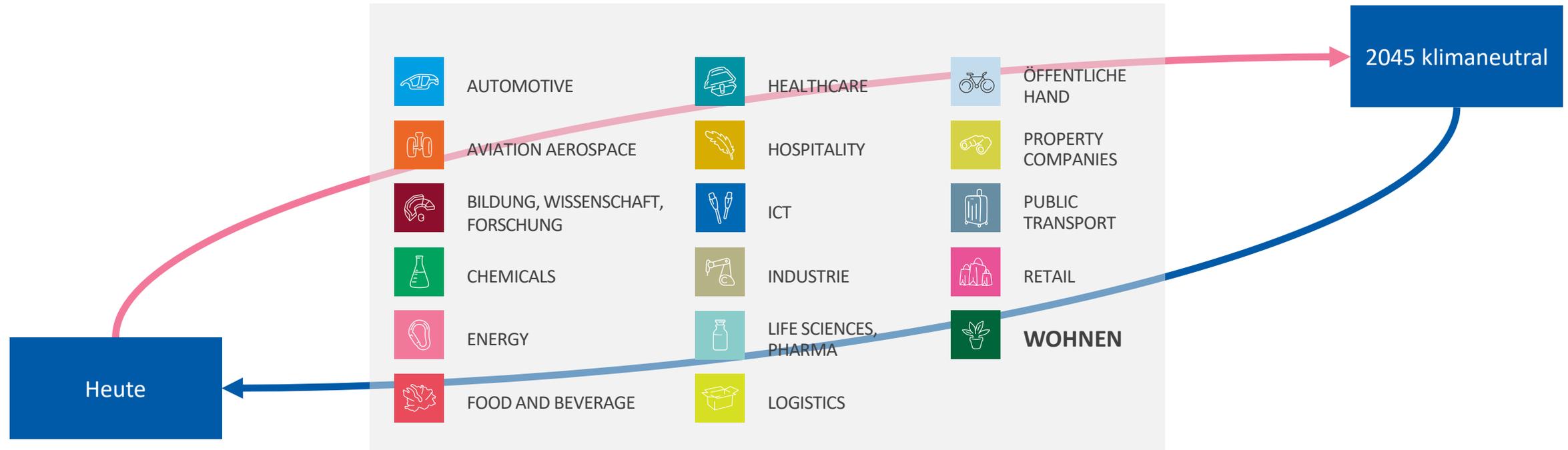
DREES & SOMMER – NACHHALTIGKEITSPIONIER SEIT 1970



the blue way[®]

NACHHALTIGKEIT IN UNSEREN PROJEKTEN

Auf dem Weg zur Klimaneutralität



UX	BUILDING PERFORMANCE (BP)				INFRA	REC
User Experience	Projektmanagement (PM)	Integrated Design (IDS)	Engineering Beratung (EngB)	Baumanagement (BM)	Smart Infrastructure	Real Estate Consulting

NACHHALTIGKEITSTRENDS



ESG IN DIE BAUPROJEKTABWICKLUNG INTEGRIEREN

ESG – Jungle/ein Pool an möglichen Anforderungen

Best Fit for ESG | Sustainability Transformation

Umwelt

- Klimaanpassung
- Klimafahrplan
- Beneficial Footprint

Mensch

- Health & Wellbeing
- Mobilität



Compliance

- Gesetzgebung
- Unternehmensverpflichtung
- Finanzregulatorik

Markt

- Erwartungen
- Entwicklungen
- Finanzierung

ÜBLICHE SANIERUNGSMABNAHMEN

Bei Wohnungsunternehmen

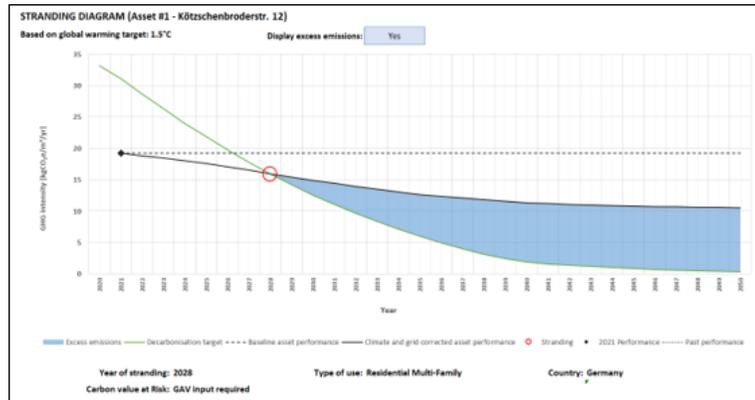
Es gibt verschiedene Energieeffizienzmaßnahmen, die in Sanierungsfahrplänen für Wohngebäude aktuell genutzt werden:

- Dämmung der opaken Bauteile: Außenwände, Dämmung des Daches, Dämmung der Kellerdecke
- Hochwertige Fenster, Türen und Sonnenschutz
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Konzeption dezentral, zentral)
- Effiziente Heizungsanlage: Kessel je nach Energiekonzeption
- Heizungsperipherie: Thermostate, Pumpen und Heizungsverteiler
- Photovoltaikanlage und Solarthermieanlagen
- Weitere Umwelt, Sozial- und Government-Maßnahmen



GEG-KONFORMITÄT

Ist der Bestand GEG-Konform?



- Gebäude sind für etwa 38 % des Energieverbrauchs und ca. 30 % aller THG-Emissionen in der EU verantwortlich
- **Analyse-Tool zur Bewertung von Immobilienportfolios nach Risiken und Chancen**
- **Deutliche und zielgerichtete Sanierung der Bestandsgebäude**, damit Vermögenswerte und Immobilien keine „stranded Assets“ werden
- **"Stranded Assets"** sind Vermögenswerte (in unserem Fall Immobilien), die entwertet oder beeinträchtigt werden

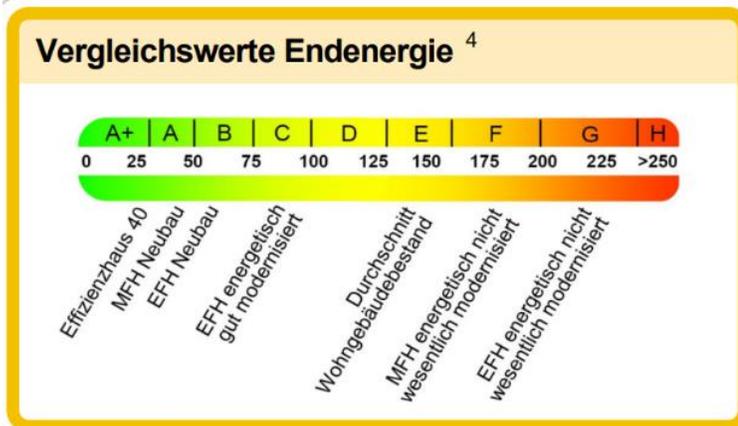
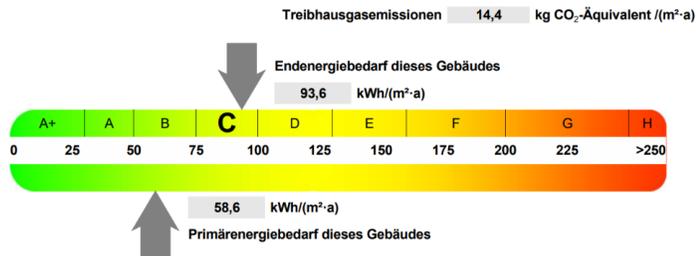
C Gebäudehülle					
C.1	Dach				
C.2	Fassade / Fenster				
C.3	Kellerdeckendämmung / Dämmung gegen Erdreich	n. v.		(x)	x
C.4	Sonstiges	n. v.			
Zwischensumme: Gebäudehülle					
D TGA					
D.1	Wärmeerzeuger / Heizungsanlage			x	x
D.2	Kälteerzeuger	n. v.			
D.3	Elektronische Anlagen				
D.4	Mobilität (Außenanlage / Tiefgarage)				
D.5	Sonstiges	n. v.			
Zwischensumme: TGA					

Beispielobjekt in Dresden:

- Wohngebäude 1997, 4 Geschosse, 8 Wohneinheiten
- Energieeffizienzklasse: B gem. Energieausweis
- CO₂-Stranding Year: 2028
- Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks erfordert eine Sanierung der bestehenden Gebäude

GEG-KONFORMITÄT

Ist der Bestand GEG-Konform?



Welche Anforderungen werden im Bestand gestellt:

Energieausweis-Pflicht: Gemäß § 80 GEG ist ein gültiger Energieausweis beim Verkauf und der Vermietung erforderlich.

Decke des Obergeschosses/Dach: Eine Dämmung der Decke des Obergeschosses oder des Daches ist erforderlich, wenn sie nicht die Mindestanforderungen an die Wärmedämmung erfüllt.

Kessel: Kessel, die fossile Brennstoffe verwenden, dürfen nicht mehr betrieben werden, wenn sie älter als 30 Jahre sind (Ausnahmen sind Niedertemperaturkessel, Brennwertkessel und Kessel mit einer Nennleistung von weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW).

Heizungsverteiler/Rohrisolierung: Zugängliche Heizungs- und Warmwasserverteilungen und Armaturen in unbeheizten Räumen müssen isoliert werden.

Hydraulischer Abgleich: Anforderungen an den Betrieb einer bestehenden Heizungsanlage gemäß GEG (GEG 2024 (§ 60c) Kesselaustausch) oder EnSimiMaV (§ 3): Für größere Gebäude (6 Wohnungen)

Inspektion der Klimaanlage: Klima- und Lüftungsanlagen mit einer Nennleistung für die Kühlung von mehr als 12 Kilowatt müssen hinsichtlich ihrer Energieeffizienz von qualifizierten Personen gemäß § 74 GEG (Betreiberpflichtung) inspiziert werden.

Diese Maßnahmen führen schon zu einer Verbesserung der Energieeffizienzklasse.



HANNOVER

- **Projektlaufzeit:** 02/2022 – 10/2022
- **HNF:** ca. 8.611 m²
- **Baujahr:** 1990/1991 (technische Teilsanierung 2017)
- **Drees & Sommer Leistungen:**
 - ESG-Bewertung
 - Energetischer Sanierungsfahrplan mit Ziel Sanierung Energieeffizienzklasse A
- **Heizlastberechnung**
- **Energiebilanzierung**
- **Kostenschätzung**
- **EU-Taxonomie-Prüfung**
- **Fördermittelberatung**
- **Aufbauend Planung Monitoring:**
 - Hybrid Heizung Erdgas + Wärmepumpe
 - Photovoltaikanlage
 - Heizflächen und Thermostattausche
 - Fassadendämmung (in Teilbereiche)
 - Fenster und Türen
 - Weitere ESG-Maßnahmen

ÜBERBLICK ÜBER DIE ZERTIFIZIERUNGSSYSTEME

DGNB

- Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen (DE)
- Zertifizierung von Neubau, Sanierung oder Gebäude im Betrieb möglich



BNB

- Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Bundesbauten (DE)
- Nicht relevant



NaWoh

- Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau (DE)
- Grundlegende Ausrichtung auf wohnungswirtschaftliche Ziele



FOKUS

BREEAM

- Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (GB)
- Kernsysteme: Bestand, Modernisierung, Neubau



LEED

- Leadership in Energy and Environmental Design (US)
- Entwickelt durch den Green Building Council



NACHHALTIGKEIT IN MITTELDEUTSCHLAND

Leistungsbilder des Team Sustainability in Real Estate Consulting MDE



ESG & TDD +

- ESG Sustainability Screening
- Klimapfad Status Quo + Maßnahmen
- ESG-Screenings im Portfolio
- DGNB EU-Taxonomie Ersteinschätzung
- ESG-Maßnahmen Monitoring

→ **Wir bewerten Ihre Immobilien nach Nachhaltigkeitskriterien.**

Green Building (BREEAM, DGNB, NaWoh, BNB und BiRN etc.)

- Green-Building-Potenzialanalysen
- Pre-Assessments (Quick-Checks) mit Ziel der Zertifizierung
- Zertifizierungsbegleitung/-management

Nachweiseleistungen:

- Lifecycleansatz und Assessments
- Simulationen und Ökobilanzierungen
- Materialökologische Begleitung

→ **Wir können Ihre Immobilien und Gewerbeparks zertifizieren.**

Nachhaltigkeitsberatung

- Strategieberatung, FLB
- Strategie-Workshops
- Nachhaltigkeit und Facility Management
- Energiekonzeptionen mit ECO/EngB
 - PV-Machbarkeitsstudien
 - CO₂-Roadmaps
 - Energieaudits DIN EN 16247
 - Wasserstoff

→ **Wir gestalten Ihre passgenaue Nachhaltigkeitsstrategie.**

Bezug zu aktuellen Fördermitteln, Wirtschaftlichkeit und bestehenden Projekten

KONTAKT



FRANZISKA HASSE

DREES & SOMMER SE

MANAGERIN

ESG | NACHHALTIGKEIT | WASSERSTOFF

A: BRÜHL 65, 04109 LEIPZIG

T: +49 341 91930 62653

M: +49 172 7699126

E: FRANZISKA.HASSE@DRESO.COM





**UNITING
OPPOSITES
TO CREATE
A WORLD
WE WANT
TO LIVE IN**

**DREES &
SOMMER**