



[02 / Zukunftssicher investieren](#)

[03 / Neue EU-Vorgaben im Blick](#)

[04 / Emissionen reduzieren](#)

[05 / Strom selbst erzeugen](#)

Nachhaltige Gewerbeimmobilien: Wie Unternehmen Kosten senken und den Wert ihrer Gebäude steigern

Angesichts hoher Energiekosten und neuer EU-Vorgaben für die Gebäudeeffizienz ist es für Mittelständler entscheidend, ihre Immobilien energetisch zu optimieren und Neubauten von Anfang an nachhaltig zu planen.

IMPRESSUM

Whitepaper:
Nachhaltige Gewerbeimmobilien
Veröffentlicht: Februar 2025

Herausgeber:
Deutscher Sparkassen- und Giroverband e.V.
Charlottenstrasse 47
10117 Berlin Deutschland
V.i.S.d.P.: Christian Achilles,
Leiter Kommunikation

Redaktionelle Umsetzung:
Fazit Communication GmbH
Pariser Straße 1, 60486 Frankfurt am Main

Geschäftsführung:
Hannes Ludwig, Jonas Grashey

Redaktion:
Benjamin Kleemann-von Gersum,
Harald Czycholl

Art Direction:
Viktoria Vieweg

In die Zukunftssicherheit der eigenen Immobilien investieren

Der Markt zeigt sich insgesamt robust

Trotz der aktuellen konjunkturellen Schwäche zeigte sich der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien im Jahr 2024 stabil, urteilt die internationale Immobilienberatung Savills. Sie verzeichnete insgesamt ein Transaktionsvolumen von etwa 24,4 Mrd. Euro – ein Plus von ein Prozent gegenüber dem Vorjahr. Zudem geht Savills davon aus, dass sich der Aufschwung 2025 weiter fortsetzt.

Dennoch ist der Büroflächenleerstand in den sieben Bürometropolen in Deutschland zum Jahresende leicht gestiegen und liegt aktuell im Mittel bei 6,8 Prozent, so die Zahlen des amerikanischen Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle. Damit steigt die Bedeutung der Immobilienqualität als ausschlaggebendes Kriterium für eine erfolgreiche Vermarktung.

Hohe Nachfrage steigert den Marktwert

Ohne immense Investitionen in die Dekarbonisierung des Gebäudebestands sind Deutschlands Klimaschutzziele nicht zu erreichen. Schließlich wird fast ein Viertel der gesamten CO₂-Emissionen allein durch Gewerbeimmobilien verursacht. Doch auch handfeste wirtschaftliche Argumente sprechen dafür, Bürogebäude, Werkshallen und Hotels auf Nachhaltigkeit zu trimmen.

Wie positiv sich die Nachhaltigkeit auf den Wert einer Immobilie auswirkt, zeigt die hohe Nachfrage bei Inves-

toren und Nutzern. Diese spiegelt sich insbesondere in der Bereitschaft wider, höhere Preise und Mieten für derartige Objekte zu bezahlen. Nach dem aktuellen Report „The Value of Sustainable Building Features“ des global agierenden Immobiliendienstleisters CBRE erwirtschaften Büroimmobilien mit Green-Building-Zertifizierung gegenüber herkömmlichen Objekten eine um sechs bis acht Prozent höhere Miete und werden um 14 bis 16 Prozent höher bewertet.

Unabhängigkeit von schwankenden Energiepreisen

Ein weiterer entscheidender Vorteil liegt in der Senkung der Betriebskosten. Durch moderne Technik wie Wärmepumpen, Solaranlagen und effiziente Dämmmaßnahmen lassen sich die Strom- und Heizkosten erheblich reduzieren. Langlebige Materialien und intelligente Gebäudetechnik senken zudem die Instandhaltungs- und Reparaturkosten. Smarte Energiemanagementsysteme ermöglichen eine weitere Optimierung.

Letztlich bietet eine nachhaltige Immobilie auch eine höhere Zukunftssicherheit. Sie ist resilienter gegenüber steigenden Energiepreisen und sich verändernden Marktanforderungen. Höhere Mieterträge, geringere Leerstandsrisiken und die Möglichkeit, auf neue gesetzliche Vorgaben flexibel zu reagieren, machen Investitionen in Nachhaltigkeit zu einer klugen Entscheidung für Eigentümer von Gewerbeimmobilien.

VORREITER MITTELSTAND: DIE ENERGIEEFFIZIENTE GROSSBÄCKEREI

Eine Photovoltaikanlage, die 600.000 Kilowattstunden Strom im Jahr für den Eigenverbrauch erzeugt. Rückgewinnung von Energie, die dann für weitere Prozesse genutzt wird. Eine umfangreiche Gebäudeleittechnik, die mittels Sensoren dabei hilft, den Energie- und Wasserverbrauch zu optimieren: „Wir haben heute die energetisch optimierteste Backstube im Land“, betont Johann Schäfer. Gemeinsam mit seinem Vater führt er in vierter Generation die Bäckerei Schäfer in Limburg. Mit dem Neubau von Backstube und Verwaltungsgebäude im Jahr 2020 nach dem KfW-55-Standard hat das Unternehmen Maßstäbe gesetzt in einer Branche, die zu den energieintensivsten Gewerken hierzulande zählt.

Immer effizienter zu werden – das ist für die Großbäckerei, die heute rund 150 Filialen betreibt und 1.500 Mitarbeitende beschäftigt, einerseits natürlich ein wichtiger betriebswirtschaftlicher Faktor. Es sei aber auch ein wesentlicher Baustein für mehr Nachhaltigkeit, betont Bäckermeister Schäfer. „Es geht darum, unseren Kindern und den nächsten Generationen eine lebenswerte Welt zu erhalten.“

Hören Sie die ganze Geschichte im „Erfolgsbilanz“-Podcast





ist das Zieljahr, bis zu dem der Gebäudebestand Deutschlands nahezu klimaneutral werden soll. Dieses Ziel hat sich die Bundesregierung im Rahmen der Energiewende gesetzt.

Quelle: Umweltbundesamt

**4,7 MRD.
EURO**

wurden 2023 in Deutschland in Green Buildings investiert.

Quelle: Statista 2023 Market Focus 2024,
BNP Paribas Real Estate

27 %

betrug 2023 der Anteil zertifizierter Green Buildings am gewerblichen Immobilieninvestmentvolumen in Deutschland.

Quelle: Market Focus 2024,
BNP Paribas Real Estate

Für
1/2

der gebäudebezogenen CO₂-Emissionen in Deutschland sind Gewerbeimmobilien verantwortlich.

Quelle: Deutsche Unternehmensinitiative
Energieeffizienz e. V. (DENEFF)



lässt sich der Energieverbrauch von Gewerbeimmobilien durch umfassende Modernisierungen senken.

Quelle: Siemens-Studie
Dekarbonisierung des Immobiliensektors.



18 MEGAWATT

Strom produziert die größte Dach-Photovoltaikanlage Deutschlands, die 2023 auf einem Logistikzentrum im nordrhein-westfälischen Marl installiert wurde.

Quelle: Handelsblatt

6 %

höhere Mieteinnahmen können Bürogebäude mit Nachhaltigkeitszertifizierung im Vergleich zu nichtzertifizierten Wettbewerbern erzielen.

Quelle: CBRE RESEARCH 2023

3.200

betrug 2023 die Zahl der als Green Building zertifizierten Gebäude.

Quelle: Market Focus 2024,
BNP Paribas Real Estate

Herausforderung und Chance zugleich

Was die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie für den Mittelstand bedeutet – und was Unternehmen bereits jetzt in die Wege leiten sollten.

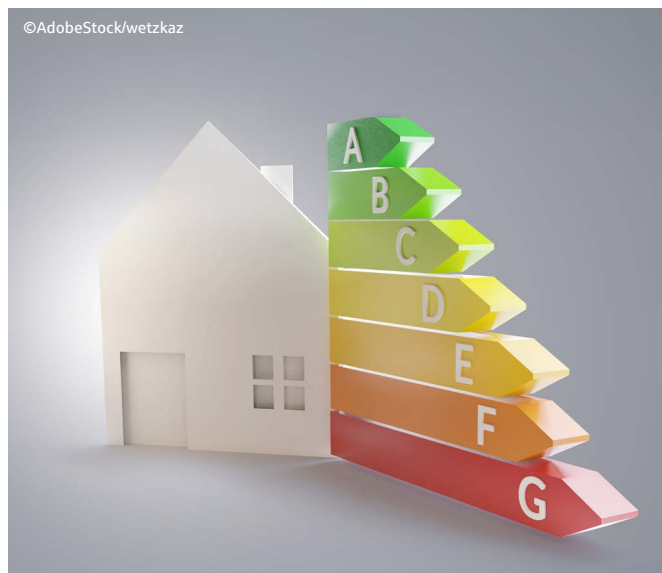
Die klimapolitischen Zielsetzungen der Europäischen Union (EU) sind ehrgeizig: Bis zum Jahr 2030 sollen die Treibhausgasemissionen in der EU um 55 Prozent im Vergleich zu 1990 gesenkt werden, bis 2050 soll der gesamte Gebäudesektor dekarbonisiert sein. Eine zentrale Rolle spielt dabei die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie, die im vergangenen Jahr beschlossen wurde und nun von den Mitgliedstaaten in nationales Recht umgesetzt werden muss. Bis dies geschehen ist, hat die Richtlinie zwar noch keine direkten Konsequenzen. Doch vor allem Unternehmen sind gut beraten, frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen.

Strengere Maßstäbe für Nichtwohngebäude

Denn die EU-Richtlinie unterscheidet zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden – und Letztere werden strenger behandelt: Bis 2030 sollen 16 Prozent der ineffizientesten Nichtwohngebäude saniert werden. Bis 2033 sollen es 26 Prozent sein. Laut Gebäudereport 2024 der Deutschen Energieagentur (DENA) wird gegenwärtig noch rund die Hälfte aller Nichtwohngebäude mit fossilen Energieträgern beheizt.

Die 16 Prozent der Nichtwohngebäude mit der schlechtesten Klimabilanz sollen bis 2030 saniert werden, um die neuen Mindestanforderungen an Energie- effizienz zu erfüllen.

Verpflichtende Maßnahmen sind nur für öffentliche Gebäude vorgesehen. Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Umsetzung der EU-Richtlinie in Deutschland mit der häufig überfälligen Sanierung von Schulen und Krankenhäusern zu verbinden. Einen Sanierungszwang oder anderweitige verpflichtende Maßnahmen für Bestandsgebäude soll es nach heutigem Stand nicht geben. Die Nutzung fossiler Energien zur Wärmeerzeugung soll aber schrittweise reduziert und bis 2040 ganz beendet werden. Bei Neubauten müssen die Dächer zudem künftig „solargeeignet“ sein, damit PV-Anlagen mit wenig Aufwand und zu möglichst geringen Kosten installiert werden können. Zudem wird



hier das Nullemissionshaus zum Standard gemacht. Das bedeutet, dass ab 2030 alle Neubauten keine Emissionen aus fossilen Brennstoffen mehr aufweisen dürfen und mit klimaneutraler Energie versorgt werden müssen.

Bisher ungenutzte Flächen zukünftig profitabel nutzen

Es kommen also einige Herausforderungen auf Unternehmen zu – die aber auch mit Chancen für langfristige Kosteneinsparungen und mitunter sogar neuen Erlöse verbunden sind. Denn mit Solaranlagen können nicht nur die eigenen Energiekosten gesenkt werden, sondern auch bislang nicht genutzte Flächen vermietet und damit profitabel gemacht werden. Darüber hinaus verbessern sich mit dem Einstieg in die Erzeugung nachhaltiger Energien auch die ESG-Ratings für das eigene Unternehmen.

Sinnvoll ist es, bereits die umfangreichen Möglichkeiten staatlicher Förderung zu prüfen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz stellt auf seiner Internetseite Informationen zur „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ für Nichtwohngebäude (BEG-NWG) bereit. Die Durchführung der Förderprogramme wird von der KfW und vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) übernommen. Insgesamt sollten Unternehmen die Gebäudeeffizienzrichtlinie als Zukunftschance betrachten, um grundsätzlich grüner zu werden und zukunftsweisende Entscheidungen zu treffen. Denn diese zahlen sich in vielen Bereichen aus.

Die Umweltwirkung über den gesamten Lebenszyklus betrachten

Ziel der Lebenszyklus-Ökobilanz (LCA) für Immobilien ist es, die ökologischen Auswirkungen eines Gebäudes umfassend zu erfassen und Möglichkeiten zur Verbesserung zu identifizieren.

Die wichtigsten Schritte bei der Erstellung einer Lebenszyklus-Ökobilanz

Ziel und Untersuchungsrahmen

- Bestimmen, welche Fragen die LCA beantworten soll (z. B. Vergleich von Bauweisen, Identifizierung von Verbesserungspotentialen).
- Klärung, welche Lebenszyklusphasen (z. B. Herstellung, Nutzung, Rückbau) und welche Umweltwirkungen (z. B. CO₂-Emissionen, Ressourcenverbrauch) berücksichtigt werden.

Datensammlung

- Informationen zu Materialverbrauch, Energiebedarf, Emissionen und Abfallmengen sammeln, idealerweise durch Messungen oder spezifische Berechnungen.

Bewertung der Ergebnisse

- Die gesammelten Daten in geeignete Software eingeben, um die Umweltauswirkungen zu berechnen.
- Die berechneten Umweltauswirkungen auswerten und mit den festgelegten Zielen vergleichen.









Verbesserungspotentiale

- Bereiche mit hohen Umweltauswirkungen erkennen und Vorschläge zur Reduzierung erarbeiten.

Kommunikation

- Die Ergebnisse in einem strukturierten Bericht präsentieren, der auch Empfehlungen für zukünftige Maßnahmen und Entscheidungen enthält.
- Die Ergebnisse den relevanten Stakeholdern (z. B. Bauherren, Planern, Investoren) präsentieren, um Transparenz zu schaffen und informierte Entscheidungen zu fördern.

CHECKLISTE: EMISSIONEN REDUZIEREN

-  **Effiziente Bauweise:** Der Einsatz von energieeffizienten Materialien und Bauweisen (z. B. gute Dämmung, dreifach verglaste Fenster) reduziert den Wärmebedarf.
-  **Optimierung der Haustechnik:** Durch moderne Heiz-, Kühl- und Lüftungssysteme kann der Energieverbrauch während der Nutzung gesenkt werden.
-  **Umstieg auf elektrische Systeme:** Der Wechsel von fossilen Brennstoffen auf elektrische Heiz- und Kühlsysteme reduziert Emissionen, insbesondere wenn der Strom aus erneuerbaren Quellen stammt.
-  **Photovoltaikanlagen:** Die Installation von Solaranlagen auf dem Dach ermöglicht die Erzeugung von eigenem, emissionsfreiem Strom und verringert die Abhängigkeit von fossilen Energien.
-  **Integration von Wärme- und Stromversorgung:** Durch die Vernetzung von Strom-, Wärme- und Mobilitätssektoren können Synergien genutzt und die Gesamteffizienz erhöht werden.
-  **Nutzung von Überschussstrom:** Bei überproduzierendem erneuerbarem Strom kann dieser zur Erzeugung von Wärme oder zur Einspeisung in Elektrofahrzeuge verwendet werden.
-  **Smart Building-Technologien:** Der Einsatz von Internet of Things (IoT) ermöglicht eine intelligente Steuerung von Heizung, Beleuchtung und anderen Systemen, um den Energieverbrauch zu optimieren.
-  **Datenanalyse:** Die kontinuierliche Überwachung des Energieverbrauchs und der Emissionen ermöglicht eine gezielte Identifikation von Einsparpotentialen.

Strom einfach selbst produzieren

**Ob Solarenergie, Windparks oder die Nutzung von Abwärme:
Es gibt vielfältige Möglichkeiten für Unternehmen, Strom zu erzeugen.**

Das Dach als Kraftwerk

Immer mehr Unternehmen und private Haushalte in Deutschland nutzen die Energie der Sonne zur Stromerzeugung. Laut Statistischem Bundesamt waren Mitte 2024 auf Dächern und Grundstücken hierzulande gut 3,4 Millionen Photovoltaikanlagen mit einer Nennleistung von insgesamt rund 81.500 Megawatt installiert. Damit nahm die Zahl der Anlagen im Vorjahresvergleich um satte 29,8 Prozent zu. Und eine solche Investition macht sich bezahlt: Solaranlagen sorgen nicht nur dafür, dass die eigenen Energiekosten sinken, zugleich kann auch Strom ins öffentliche Netz eingespeist oder eine nicht genutzte Fläche an einen Stromproduzenten vermietet oder verpachtet werden. Auf diese Weise lassen sich zusätzliche Einnahmen generieren, was sich positiv auf die Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen auswirkt. Und nicht zuletzt wird der eigene Standort für die für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter attraktiver, wenn es Möglichkeiten zum Aufladen des E-Autos oder geeignete Stell- und Ladeplätze für E-Bikes gibt.

Windpark am Werkstor

Ob Volkswagen, MAN, der Stahlhersteller Salzgitter AG oder der Kupferkonzern Aurubis: Energieintensive Industriebetriebe müssen sich etwas einfallen lassen, um ihre Energiekosten zu senken und die CO₂-Bilanz zu verbessern – und dazu zählt immer häufiger der Aufbau eigener Windparks. Laut Angaben des Bundesverbands Windenergie (BWE) nimmt der Bedarf an erneuerbaren Energien, die aus eigenen Kraftwerken stammen oder vom Erzeuger direkt geliefert werden, stetig zu. Vielfach dient Windstrom dazu, Wasserstoff herzustellen, der dann für energieintensive Produktionsprozesse genutzt wird. Die Hürden für selbst

produzierten Windstrom sind allerdings ungleich höher als bei Solaranlagen: Direktleitungen von Kraftwerken zu Betrieben unterliegen nämlich laut BWE-Angaben strikten gesetzlichen Regelungen. So dürfen die Kraftwerke höchstens zehn Kilometer vom Betrieb entfernt sein, und die Direktleitungen dürfen keine andere Infrastruktur schneiden, also nicht über oder unter einer Straße, einer Bahntrasse oder auch nur einem Fahrradweg verlaufen. Diese Regelung macht es mitunter nötig, dass der selbst erzeugte Windstrom den Umweg über das öffentliche Netz nehmen muss.

Strom aus heißer Luft

Ob bei der Zementherstellung, in Chemiewerken oder bei der Zinnproduktion: Bei vielen Industrieprozessen fällt Prozesswärme an, die mitunter ungenutzt verpufft und einfach als Abwärme in die Luft geblasen wird. Dabei ist das Energiepotential dieser „heißen Luft“ gigantisch: Würde die industrielle Abwärme allein in Deutschland optimal genutzt, könnten pro Jahr laut einer Berechnung des Energiekonzerns E.ON mehr als 23 Terawattstunden sauberer Strom erzeugt werden – und damit genug, um 20 Prozent aller deutschen Haushalte zu versorgen. Abhilfe versprechen sogenannte efficiency PACKs, die das Münchener Unternehmen Orcan Energy gemeinsam mit einer E.ON-Tochter vermarktet. Die Module arbeiten effizient, in unmittelbarer Nähe der Wärmequellen und produzieren Strom zu extrem niedrigen Kosten von weniger als 5 Cent pro Kilowattstunde, sodass sich die Investition schnell amortisiert. Ähnlich wie bei einem Dampfkraftwerk treibt die Prozesswärme dabei durch Verdampfen einen Generator an, der dann den Strom erzeugt. Nutzbar sind die Module bereits ab Abwärmepertemperaturen von 80 Grad.



©AdobeStock/Eyematrix

©Orcan-Energy

3 FRAGEN AN HOLGER WÜRK, GESCHÄFTSFÜHRER DER DAL REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH



©Melanie Bauer Photodesign

Herr Würk, es gibt viele gute Gründe, Energie zu sparen und die Klimabilanz eines Betriebes zu verbessern. Womit sollten Unternehmen beginnen?

Energieeffizienz bei Immobilien ist nur ein Baustein, wenn man die Klimabilanz eines ganzen Betriebs anschaut. Im ersten Schritt sollten Unternehmen daher drei Punkte übergeordnet betrachten:

1. Gibt es schon eine Nachhaltigkeitsstrategie? Gibt es aus der Regulatorik beziehungsweise EU-Taxonomie Vorgaben, die das Unternehmen bei seiner Immobilie erfüllen muss? Und wo liegt der eigene Anspruch, der sich oft aus der Strategie ergibt?
2. Wie viel CO₂ möchte eine Unternehmerin oder ein Unternehmer einsparen, und will er oder sie eventuell sogar über die Vorgaben gehen? Wenn das für sich selbst geklärt wurde, kann die Immobilie konkret in den Blick genommen werden.
3. Sind die Ziele klar, gilt es zu erfassen, wo die Immobilie aktuell steht. Hier kann ein Quick-Check der DAL oder eine CO₂-Bilanz die notwendigen Informationen liefern, um zielgerichtete Maßnahmen abzuleiten. Sind die Ziele klar, gilt es zu erfassen, wo die Immobilie aktuell steht. Hier kann ein Quick-Check, wie der ESG ZukunftsCheck der DAL, oder eine CO₂-Bilanz die notwendigen Informationen liefern, um zielgerichtete Maßnahmen abzuleiten.

Worauf müssen Mittelständler besonders achten, wenn sie ihre Immobilien energetisch optimieren wollen?

Bei Bestandsimmobilien gibt es die größten Defizite und daher auch das größte Potential für Einsparungen. Das hat die Politik auch erkannt und unterstützt hier mit der größten Summe an Fördermitteln. Wichtig ist es, genau zu analysieren, welche Maßnahmen für den eigenen Betrieb langfristig auch wirtschaftlich Sinn ergeben, und nicht in Aktionismus zu verfallen.

Ein gern genommenes Beispiel ist die Fassadendämmung: Wenn sie nicht ganzheitlich bauphysikalisch gut geplant und durchgeführt wird, weil zum Beispiel die Fenster nicht zusätzlich erneuert werden, kann es zu Schimmelbildung kommen. Für die energetische Sanierung braucht es ein gutes Team, das alle Schritte des Bauvorhabens begleitet.

Bei Neubauten ist es etwas einfacher: Hier gibt es schon einen sehr hohen Standard durch entsprechende Vorgaben. Unternehmerinnen und Unternehmer sollten langfristig denken und gern über den geforderten Standard hinausgehen. Denn auch hier erwarten wir in der Zukunft weitere Verschärfungen.

Energiesparmaßnahmen und Energieeffizienz erfordern hohe Investitionen. Wie kann es gerade dem Mittelstand gelingen, diese zu schultern?

Dort wo Fördermittel zur Verfügung stehen – Stichwort energetische Sanierung –, sollten Unternehmen sie auch nutzen. Wie oben schon erwähnt, sollten sie auch die wirtschaftlichen Auswirkungen der verschiedenen Maßnahmen beachten. Eine Amortisationsrechnung oder auch Lebenszyklusrechnung, die steigende Energiekosten einpreist, bringt hier Klarheit, um nicht an der falschen Stelle zu investieren.

Der rasante Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft stellt den deutschen Mittelstand vor neue Herausforderungen. In einer gemeinsamen Initiative erörtern Sparkasse und Frankfurter Allgemeine Konferenzen neue Perspektiven auf den geopolitischen Wandel und zeigen Handlungsoptionen für die deutsche Wirtschaft auf. Für weitere Informationen besuchen Sie sparkasse.de/ratgeber oder faz.net/asv-perspektiven.

Veröffentlicht: Februar 2025

