



Fokusthema Immobilien

Praxisbeispiele – nachhaltiges Bauen Gelingen, Scheitern und neue Geschäftsmodelle

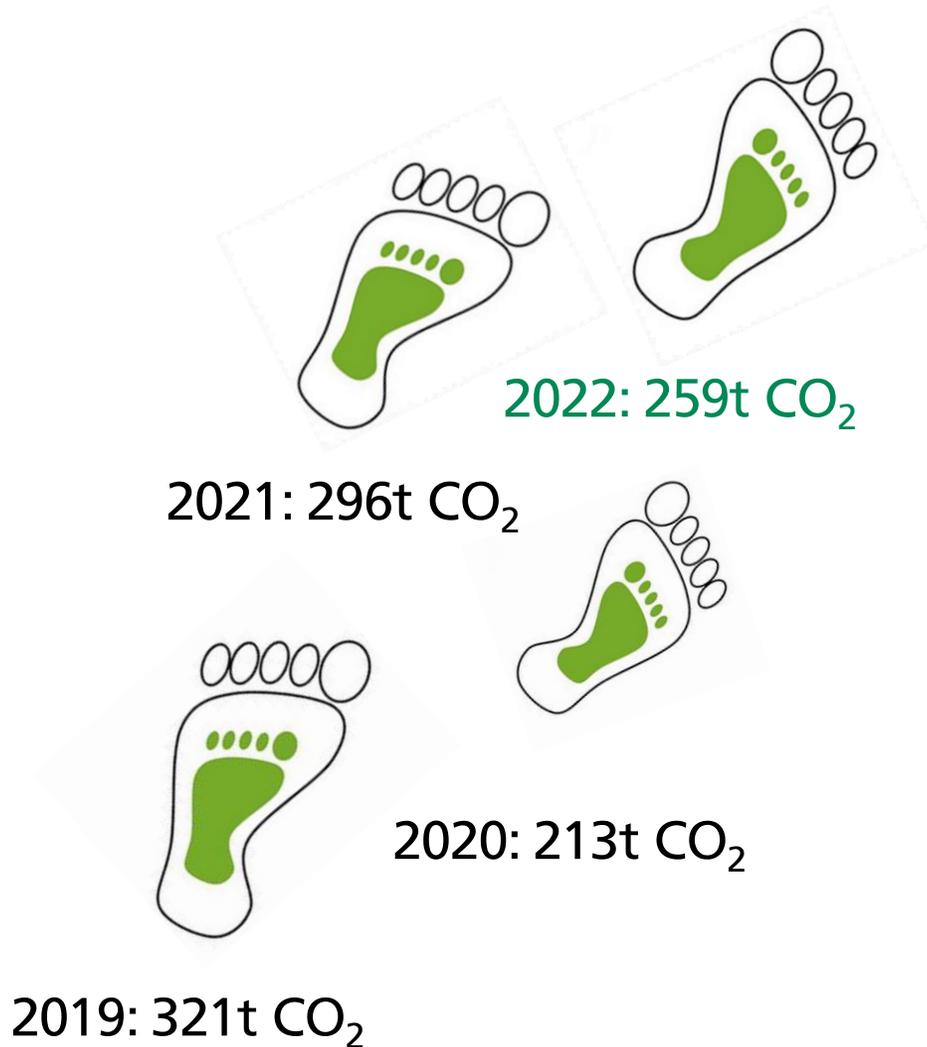
Daniel Mohaupt, Vorstand der PSD Bank Berlin Brandenburg eG | Berlin, 21.11.2023



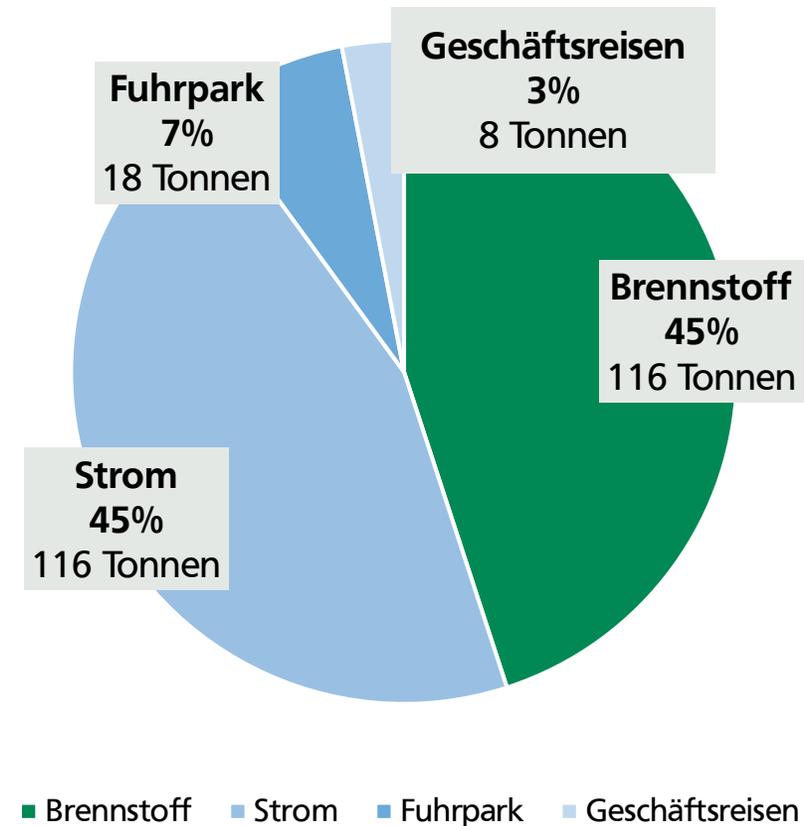
Was wir bereits machen

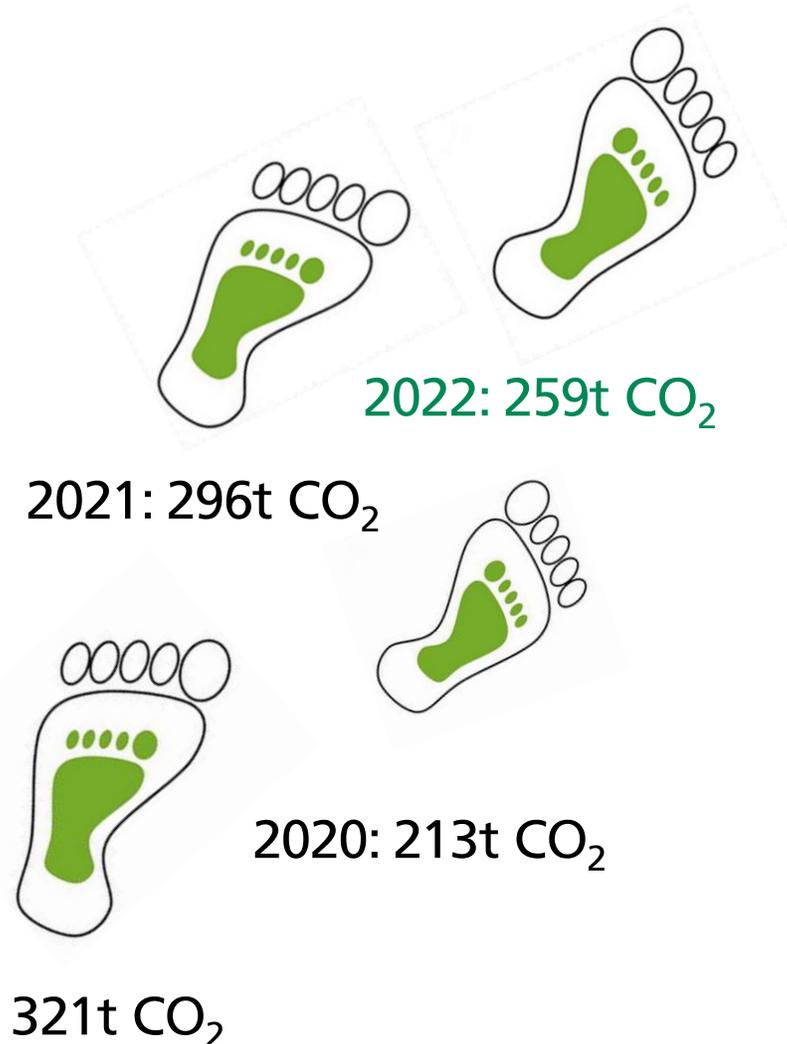
CO₂-Footprint der PSD Bank Berlin-Brandenburg

CO₂-Footprint der PSD Bank Berlin-Brandenburg – Entwicklung



CO₂-Footprint PSD Bank Berlin-Brandenburg 2022





Herausforderungen:

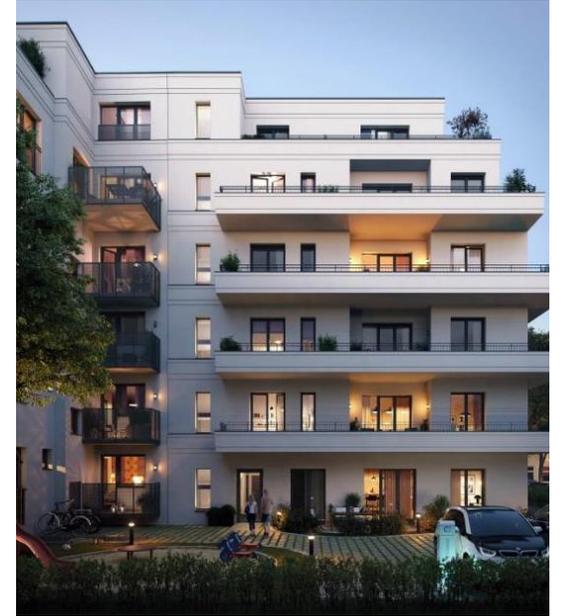
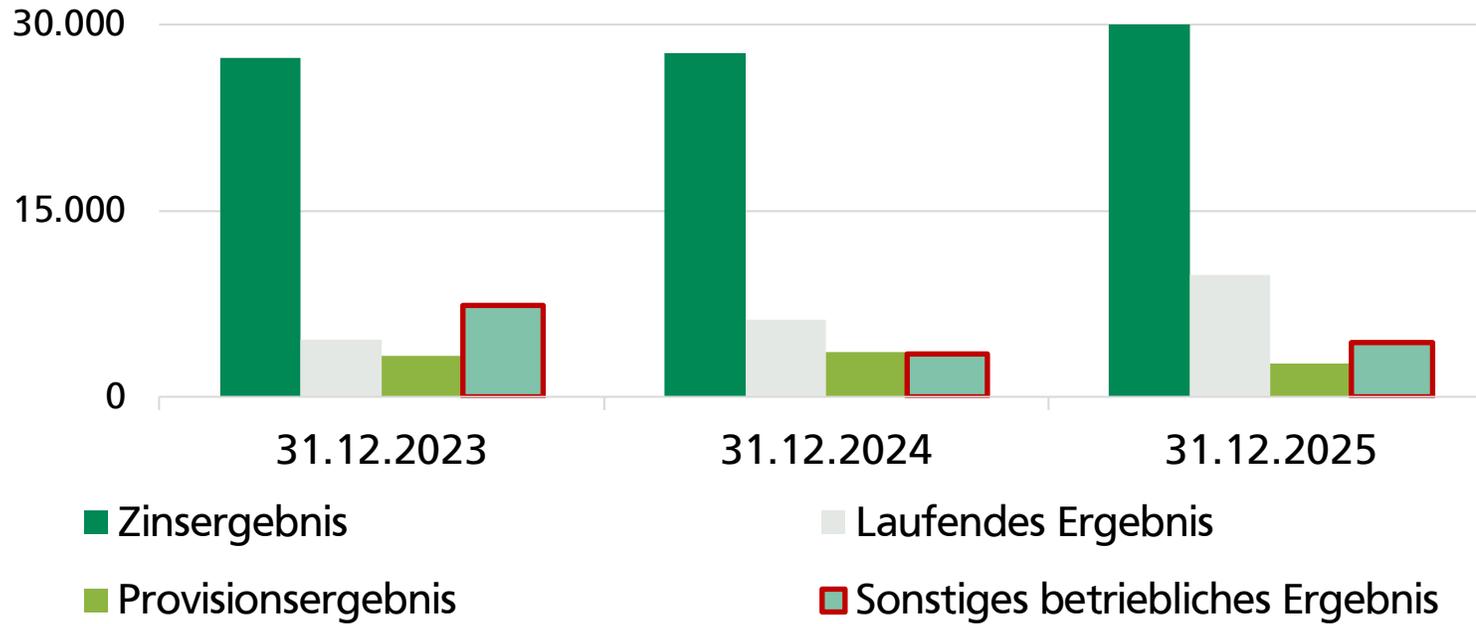
- Integration Zulieferer
- Erfassung Messergebnisse
- Künftige Darstellung der Performance
- Etablierung einer einheitlichen Ermittlung
- Abgrenzungen (z.B. bei Reisen)

War es das jetzt?



Wo stecken die größeren Hebel?

Woher kommen unsere Erträge und was passiert in dem Segment?

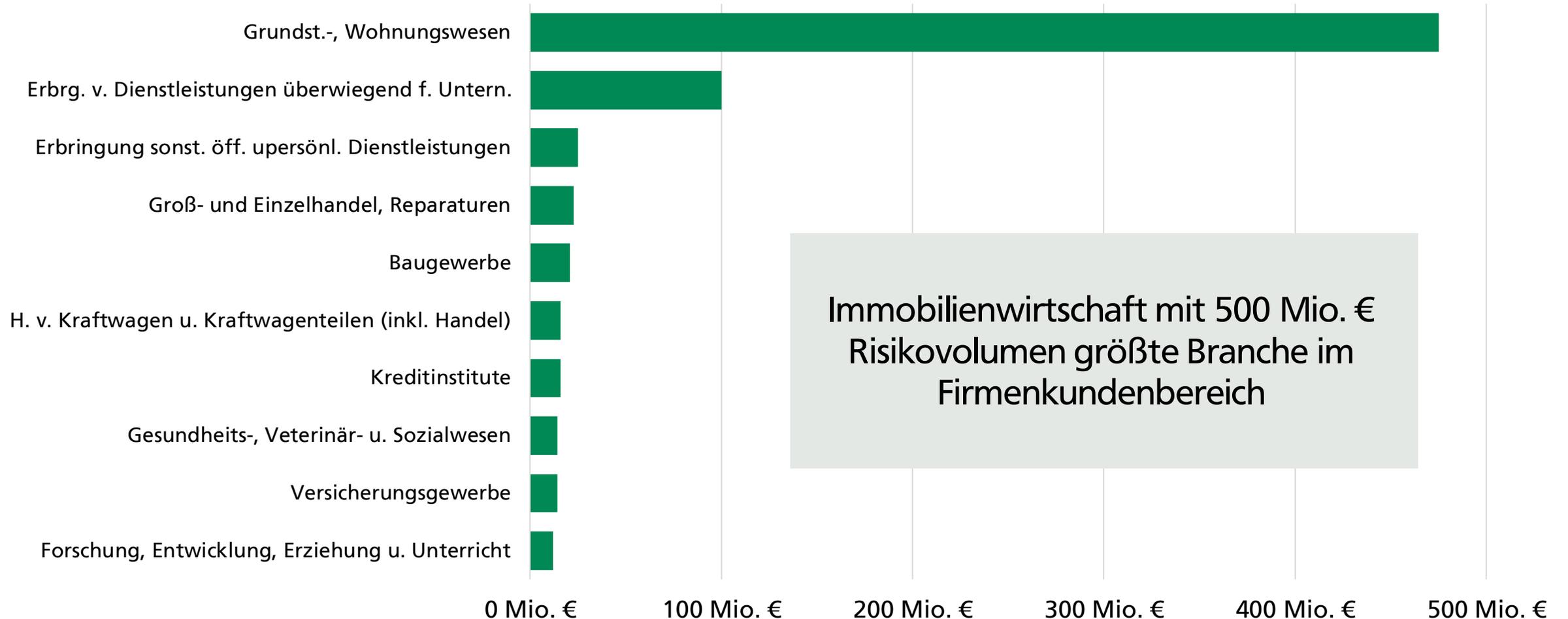


1. Zinserträge Kundengeschäft
2. Eigene, direkt gehaltene Immobilien: 800 Einheiten unter Management



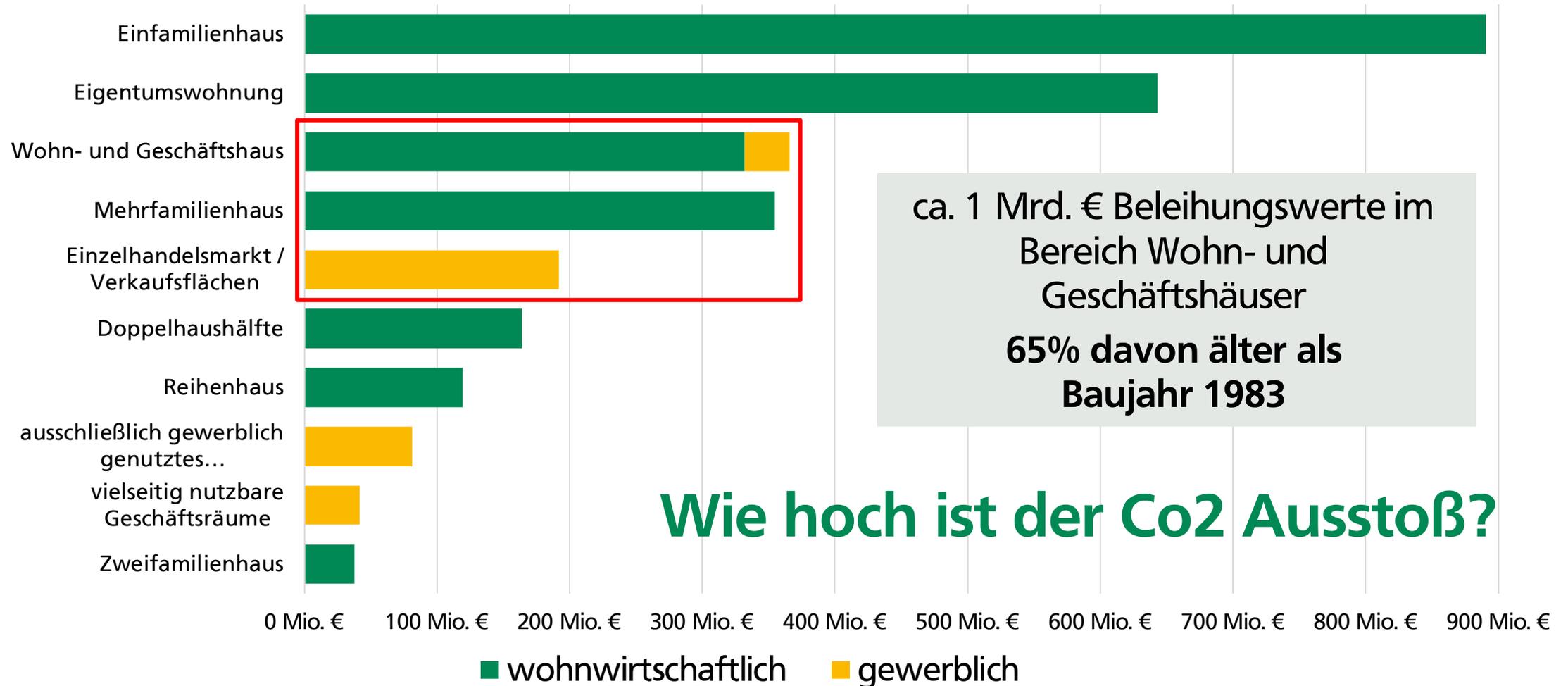
1. Zinsergebnis Kreditgeschäft: Branche Immobilienwirtschaft

Top 10 Branchen nach Risikovolumen



1. Zinsergebnis Kreditgeschäft: Immobiliensicherheiten

Top 10 Objektarten nach Beleihungswert



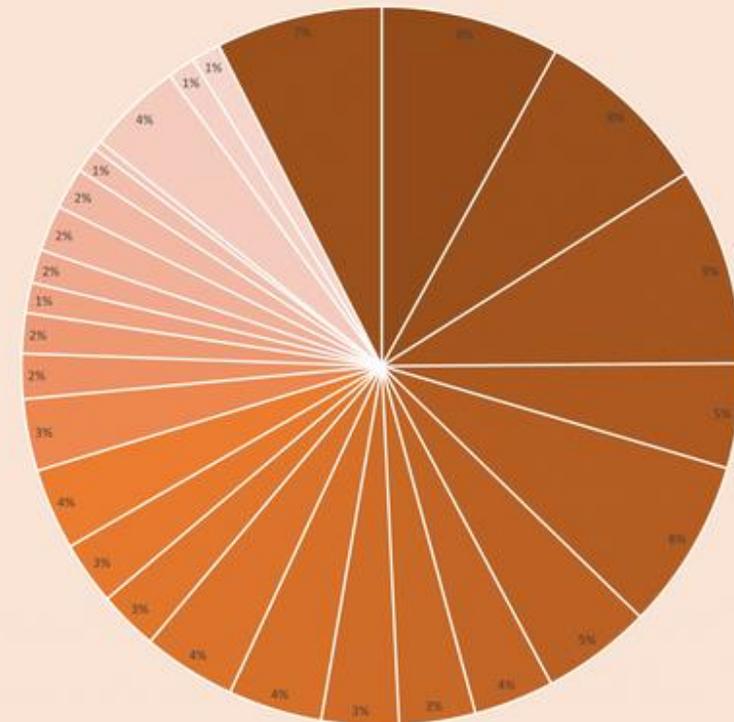
2. Eigene, direkt gehaltene, vermietete Immobilien

2. CO₂-Footprint des hauseigenen Immobilienportfolios

Fünfmal höher als der Geschäftsbetrieb der Bank

- **Ist: 1.234 Tonnen CO₂** in unseren vermieteten Immobilien
- **Soll: 681 Tonnen CO₂**

Anteil an den Gesamtemissionen

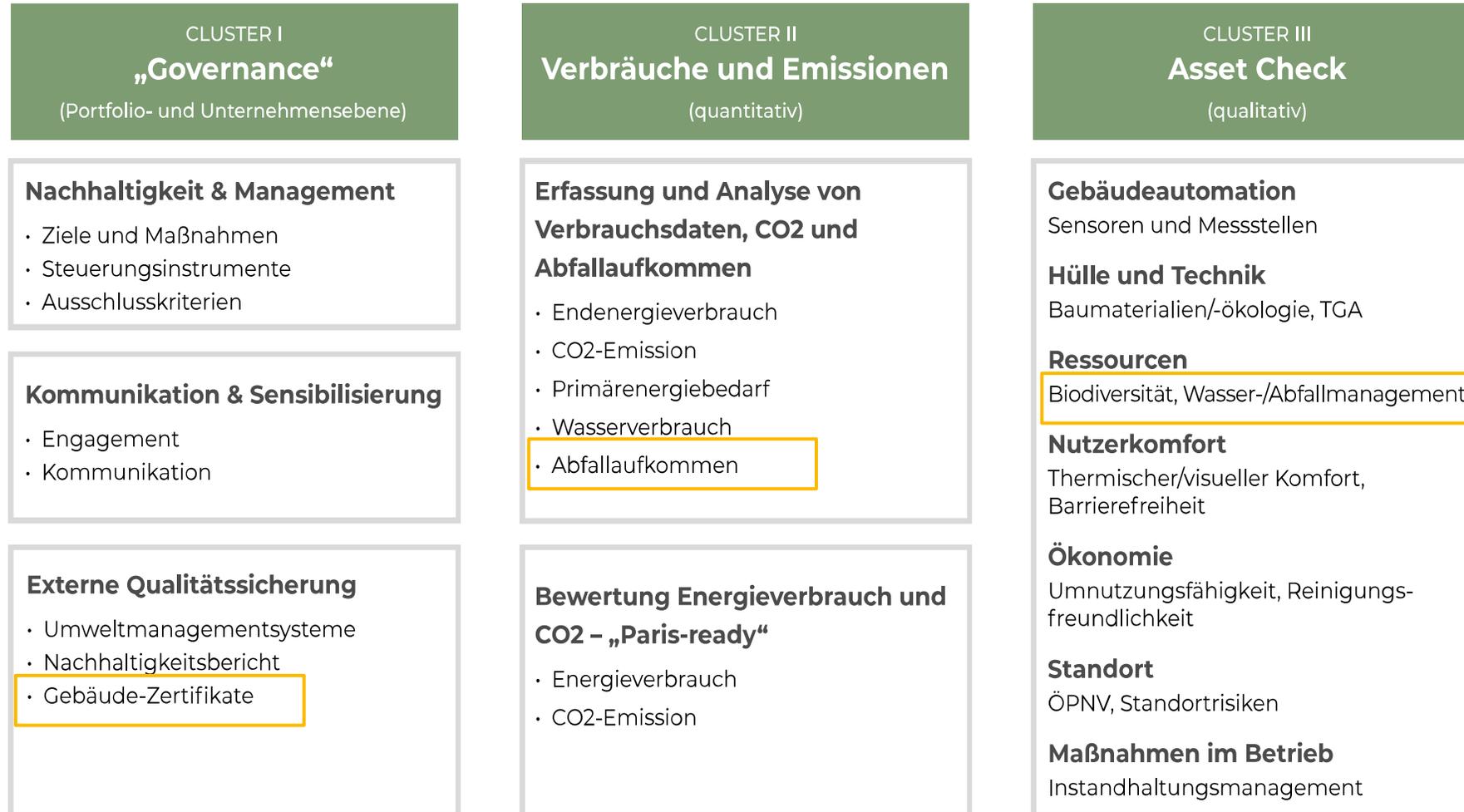


Vorgehen: Eigenen Handlungsbedarf feststellen und Fahrplan aufbauen

Nr.	Gebäude	Endenergie Wärme klimabereinigt [kWh/(m ² a)]	Cluster
2	Stolze-Schrey-Str. 6,8,10,12,14	121	Gas >100
3	Straße des Friedens 6a,6b	56	WP <100
4	Neue Schönholzer Str. 1a, Wollankstraße 135, Schönholzer Str. 1	253	Gas >100
5	Seehofstr. 119	79	Gas <100
6	Akazienallee 34+35	153	Gas >100
7	Berliner Straße 33+35	136	Gas >100
8	Anhalter Straße 2,2a; Theresienstraße 45a,b,c	87	Gas <100
9	Lübecker Straße 23	84	Gas <100
10a	Gewandhausstr. 8,10	36	FW <100
10b	Innere Schneeberger Str. 11	36	FW <100
11	Am Carlsgarten 7,9	123	FW >100
12	Holzmarkstraße 3+4	122	FW >100
14a	Bismarckstr. 71, Sachsenwaldstr. 26 - Altbau	35	Gas <100
14b	Bismarckstr. 71, Sachsenwaldstr. 26 - Neubau	23	Gas <100
15	Kniephofstr. 65	102	Öl >100
16	Florastr. 3	228	Gas >100
17	Beethovenstraße 19,21	94	Gas <100
18	Schliemannstraße 26	104	Gas >100
19	Ahlbecker Str 15	168	Gas >100
20	Buchholzerstr. 1	199	Gas >100
21	Böckhstraße 50	194	Gas >100
24a	Schmiljanstraße 26,27,27a - Altbau	83	Öl <100
24b	Schmiljanstraße 26,27,27a - Neubau	77	WP <100
25	In den neuen Gärten 23,25,27,29	107	Öl >100
13	Boxhagener Str.	Datenbereitstellung noch ausstehend	
26	Puschkinallee	Datenbereitstellung noch ausstehend	
28	Tiergartenstr. 10a-c	Datenbereitstellung noch ausstehend	

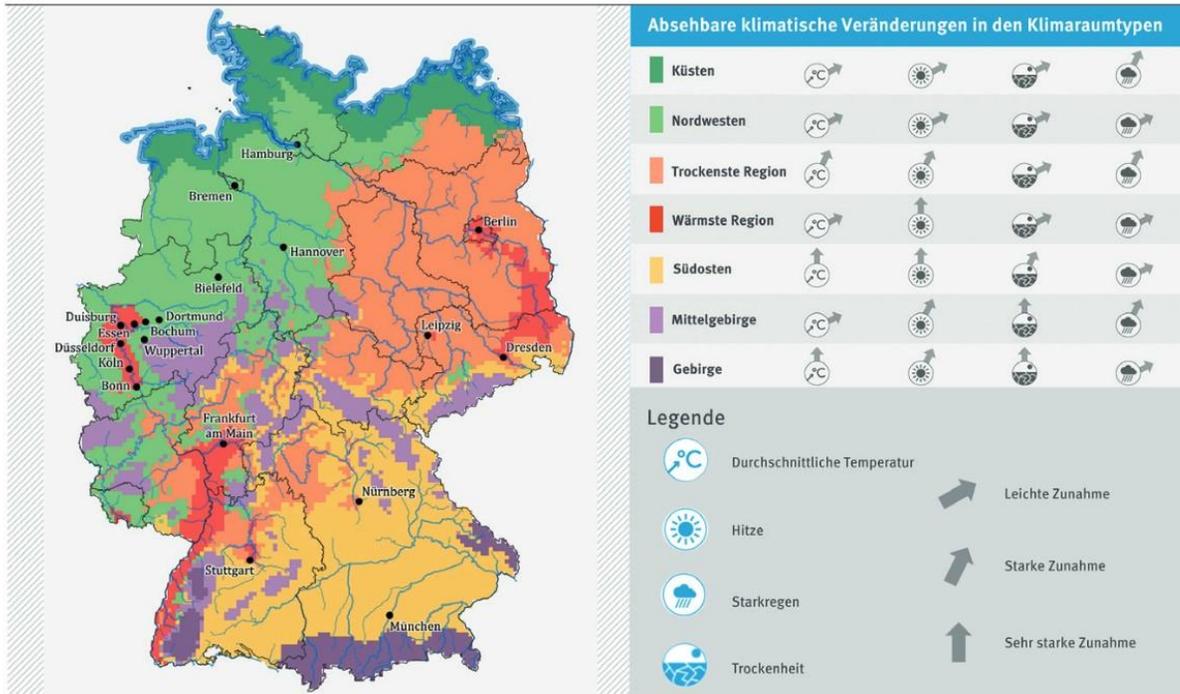
Welche Schwierigkeiten sind uns begegnet?

Beispiel: Daten zu Abfallaufkommen

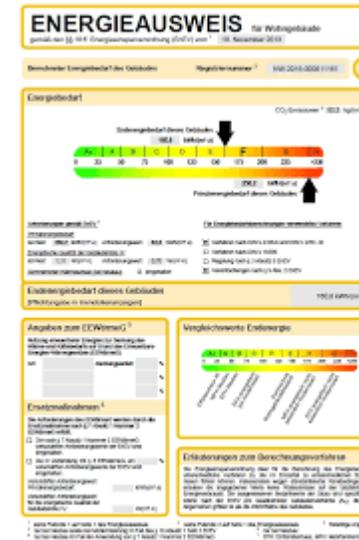


Lagekriterien

Klimaraumtypen in Deutschland und die jeweiligen absehbaren klimatischen Veränderungen bis zur Mitte des Jahrhunderts



Verbrauch / Emission vs. Bedarf



Energieverbrauchs-
ausweise sind für
Vergleiche unbrauchbar.



Bauen wir das Dienstleistungsangebot für unsere Kunden aus?

- Wie ermitteln wir einheitlich die CO₂-Footprints von Immobilien?
- Welche Tools empfehlen wir unseren Kunden hierfür bzw. bieten wir an?
- Wie begleiten wir Datenaufnahme sowie Auditierung und Ableitung strategischer Fahrpläne und Messungen der Performance?
- Haben wir eine adäquate Energieberatung?

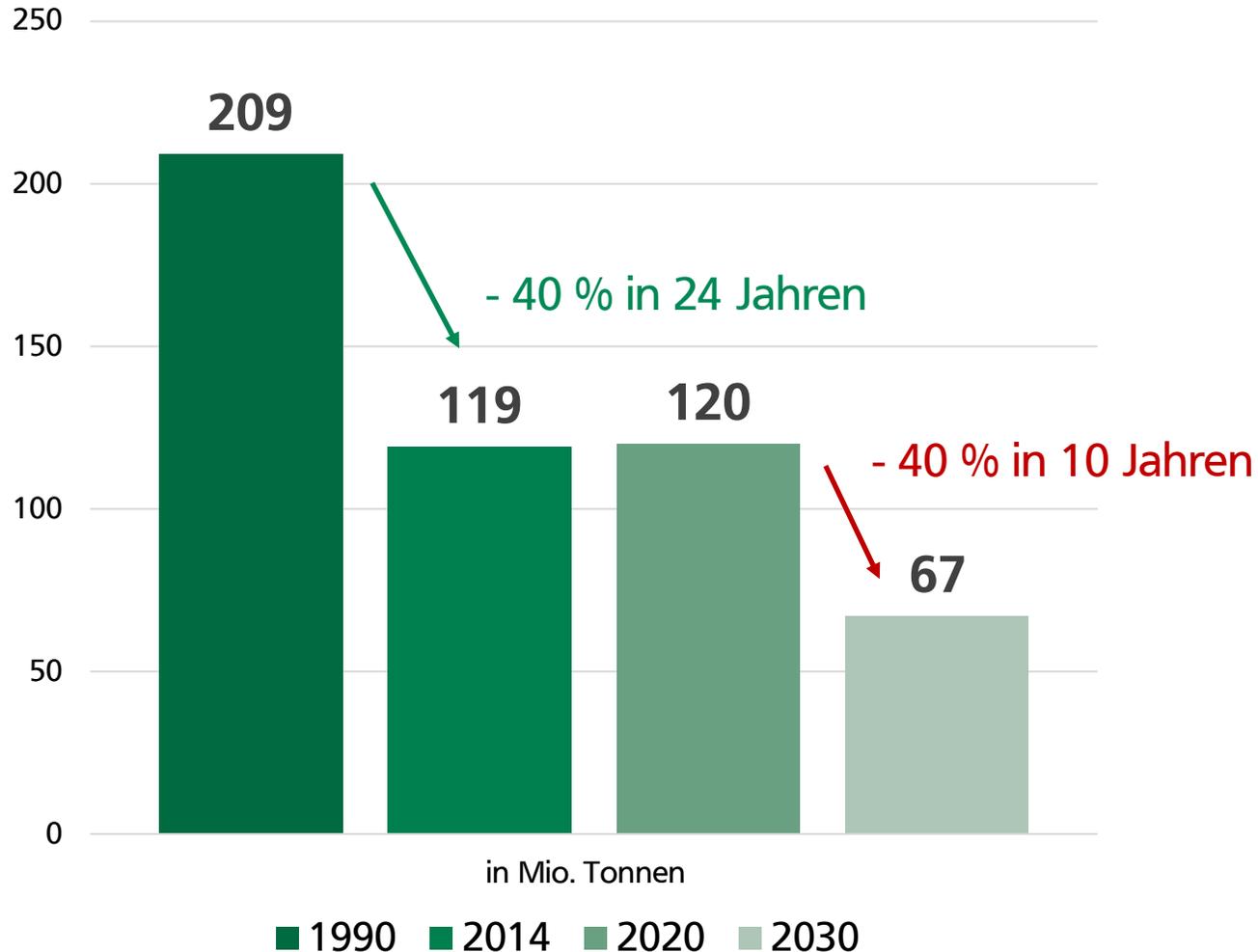


**Immobilienbranche hat eine
sehr hohe Hebelwirkung
- Hilfe ist notwendig -**



Was passiert aktuell in der Immobilienbranche?

CO₂-Ausstoß Gebäudesektor



Rebound Effekt reduziert Fortschritt

- Mehr Singlehaushalte, steigender Wohnflächenverbrauch etc.

Subvention politischer Ziele

- Abkehr von fossilen Brennstoffen

Kopplung an Einhaltung der Taxonomie und Labelpflicht

5 große Entwicklungstrends

Trend 1: Trennbarkeit von Baustoffen und Material



- Materialmix und Bautechnik verhindern Zukunftsnutzung der Rohstoffe
- Entsorgungskosten / Müllkosten stark steigend
- Rücknahmepflicht für Müll in anderen Branchen
- Anonymisierung des Mülls wird beendet



Trend 2: Kreislaufwirtschaft – Ressourcen effizient nutzen



- Europa ist rohstoffarm – wir sind abhängig
- Baumaterial muss wiederverwendet werden
- Häuser sind die Rohstoffspeicher der Zukunft
- Kartierung und Wiederverwendung sind notwendig



Eine Materialdatenbank für folgende Fragestellungen:

- Welche Materialien werden für Neubauten eingesetzt?
- Welche Materialien werden bei Abriss auf einer Re-Use-Plattform verkauft?
- Wo und wie werden welche Restmaterialien fachgerecht entsorgt?



Concular

restado
Der Marktplatz für Baustoffe.

Bei Abriss, Analyse sowie Erfassung von mögl. Materialkreisläufen und Wiederverwendung erfolgt eine Erlösaufteilung von 20/80% für die Plattform.



- Wenn Häuser die Rohstoffspeicher der Zukunft sind, sitzen Banken dann nicht über die Grundschulden auf den Rohstoffminen der Zukunft?
- Investieren wir strategisch in diese Plattformen/Datenbanken?
- Erschließen sich über ein C2C-Netzwerk neue Zielgruppen?

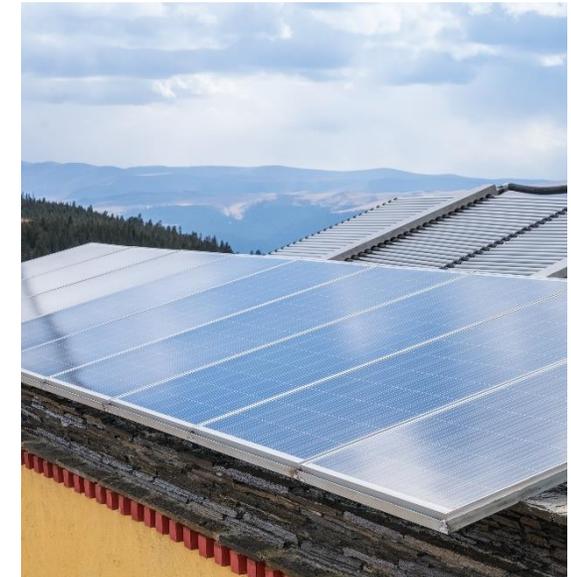


**Daraus folgt:
C2C-Kreditprodukte und Bewertungsmodelle werden notwendig!**

Trend 3: regionale Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien



- Regionale Erzeugung von Energie am Standort aus erneuerbaren Energien ist alternativlos
- Schaffung einer möglichst hohen geopolitischen Unabhängigkeit



Trend 4: Neue Baumaterialien testen und erproben

Neue Materialien und konstruktive Antworten müssen, entwickelt, getestet und skaliert werden!



Trend 5: Bautechnik und Geschäftsmodelle werden sich extrem ändern



50 Jahre
Fortschritt?



Wie begleiten
wir diese
Transformation?



Wo ist der digitale „OBI“ für nachhaltiges Bauen?

- Gibt es eine Plattform auf der ich alle C2C-fähigen Produkte und neuen Baustoffe finde?
- Gibt es eine Ökosystem für neue Lösungstechniken in den Bereichen Wärme und Energiewende sowie die Anbieter dahinter?





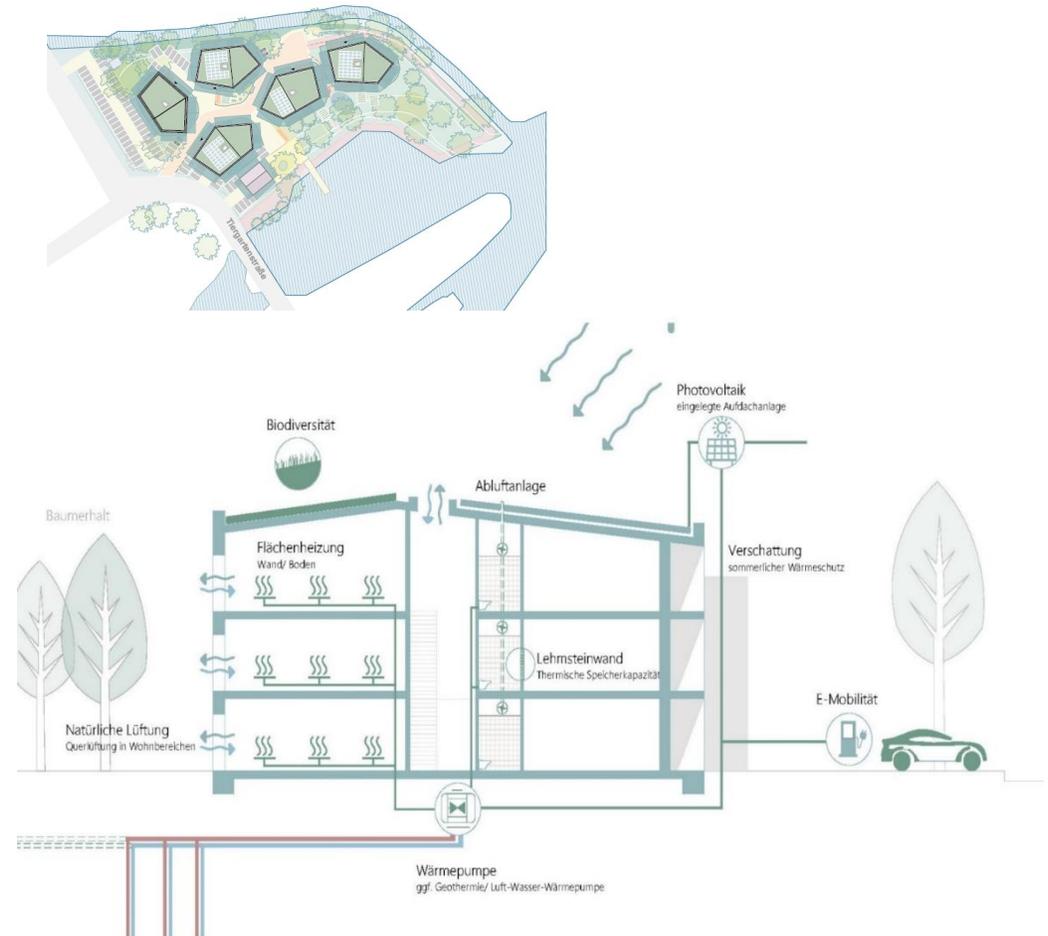
Wie begleiten wir unsere Kunden konkret?

Wir zeigen an eigenen Projekten, wie es gehen könnte

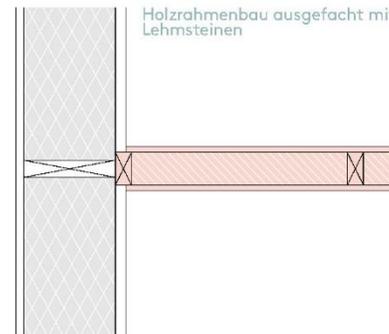
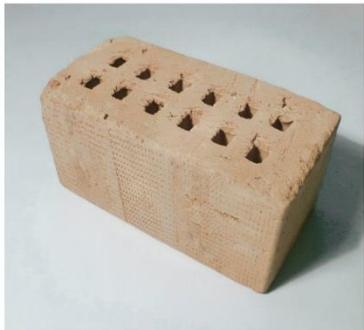
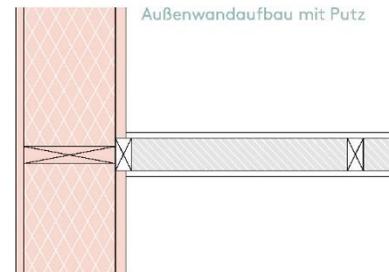
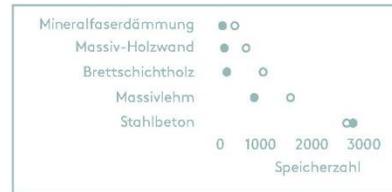


PSD Wohnanlage Königs Wusterhausen

- Minimierung des Energieaufwands für Kälte/Wärme mit Energiemix
Photovoltaik - Power to heat
- Kühlung/Dämmung durch Gründach und Lehmsteinwände
- Zu- und Abluft mit Hilfe von natürlicher Lüftung und Wärmekonvektion
- Naturnahe Hofsituation, Gemeinschaftsgärten, autofreies Quartier für die soziale Komponente



Verwendung von ökologischen, regional existierenden und nachwachsenden Baustoffen



- Stroh-/ Hanfdämmung
- Lehmbaustein als Speicherbausteine für Wärme/Kälte
- Holzhybrid-Modulbauweise mit hohem industriellem Vorfertigungsgrad

Bauvorhaben in Motzen:

- BGF 3.848 m²
- Gesamtkosten
Zertifizierung auf
Grundlage angebotener
Leistungen
317.000 € brutto



Nachhaltiges Gebäude
DGNB Vorzertifikat in Gold



Brettsperrholzdecken

- Geringes Gewicht, hohe Festigkeit
- Gutes Raumklima + Deckenuntersicht aus Holz
- Schnelle Montage, keine Baufeuchte

BDH Decke > **227 €/m²** (im Mittel, versch. Stärken)

STB Decke > **100 €/m²**

Mehrkosten ca. 245.000 €



CO2-Einsparung: 1,5 Tonnen bei 1.900

Trockenestrich

- Ökologische Alternative zu Nassestrich
- FB-Aufbau (alle Schichten) mit Zementestrich + Industrieparkett > **190 €/m²**
- FB-Aufbau (alle Schichten) mit Trockenestrich + Industrieparkett > **214 €/m²**

Mehrkosten ca. 40.000 €

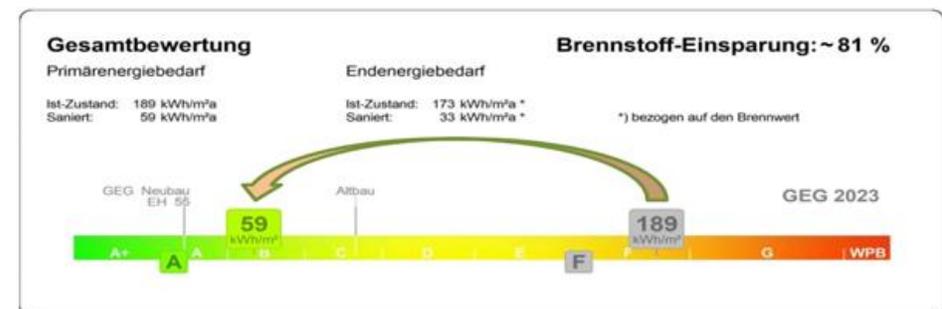
Fazit: Ökologie scheitert an Betriebswirtschaft.

Ist-Zustand:

- 2 Gebäudeteile mit 38 Wohneinheiten
- Ausgebautes Dachgeschoss 1991
- Ungedämmter Keller
- Überwiegend Holz-Verbundfenster
- Ölheizung – Baujahr 1999

Nach energetischer Sanierung:

- Reduzierung des Endenergiebedarfs um 80 %
- Einsparung von ca. 391.001 kWh/Jahr
- Die CO₂-Emissionen werden um ca. 116.825 kg CO₂/Jahr reduziert
- Primärenergiebedarf sinkt auf ca. 59/61 kWh/m² pro Jahr



Kostenschätzung:

Modernisierungskosten:	1.800.000 €
Fachplaner:	70.000 €
Architekt (LP 5 - LP 8):	240.000 €
<u>Zzgl. 10 % Puffer:</u>	<u>200.000 €</u>

Gesamtkosten: 2.310.000 €

Maximale BAFA Förderung: 374.500 €

Gesamtinvestition: 1.935.500 €

Modernisierungsumlage:

- Mieterumlage aus Investition entspricht Mieterhöhung ca. 48.000 € jährlich
- Entspricht einer Rendite von ca. **2,5 %**



Fazit: Wir teilen unsere Erfahrungen und bauen Netzwerk auf

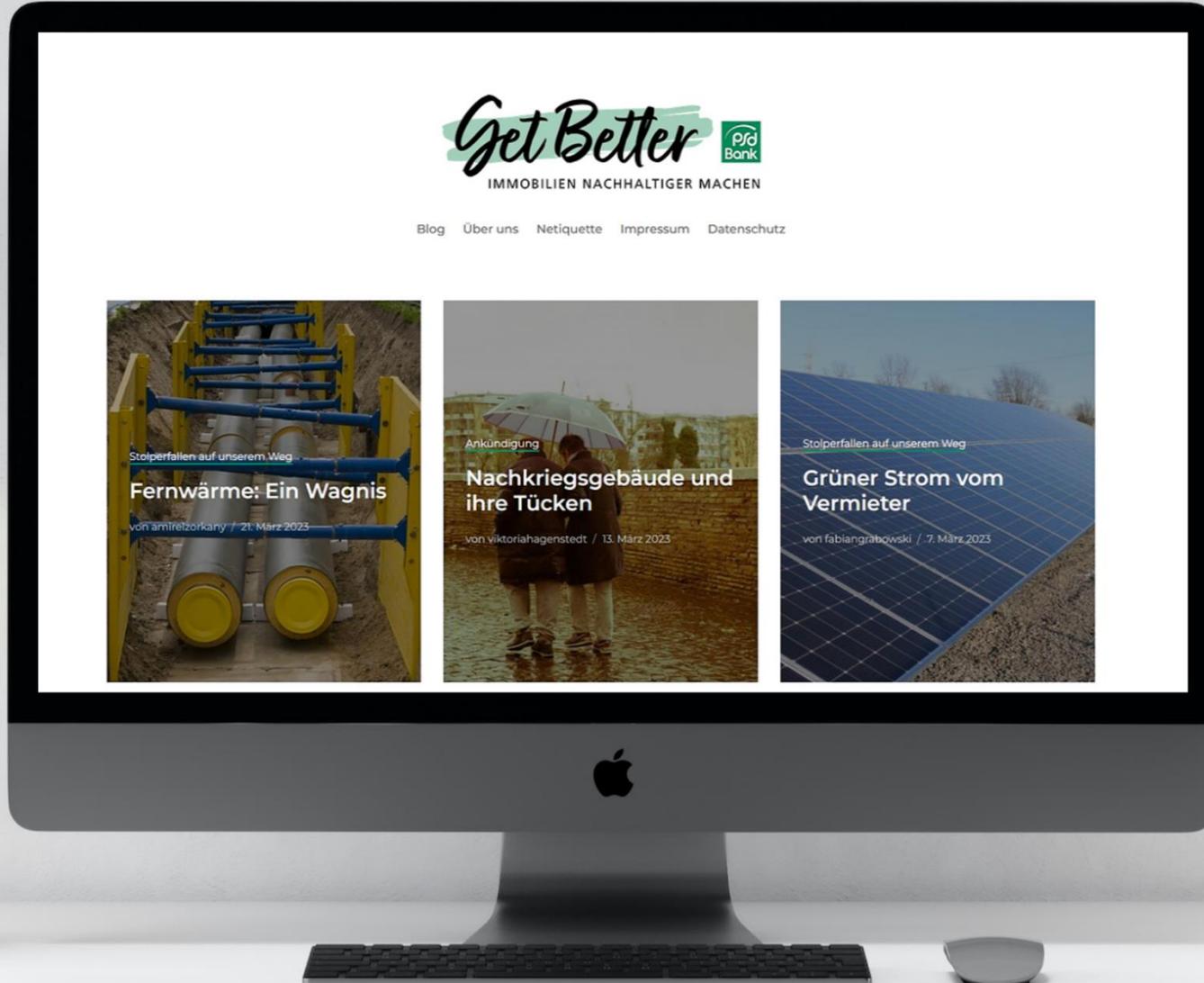
Wir verbinden Menschen und schaffen Mehrwerte.



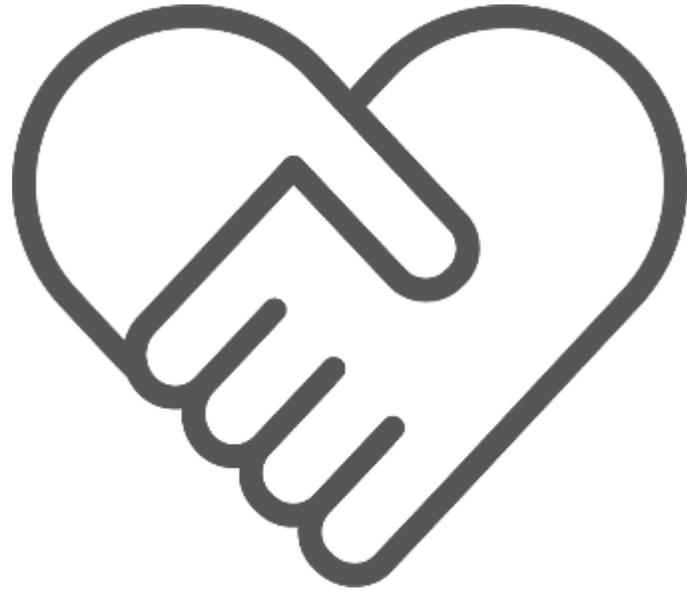


Lasst uns die Fehler gemeinsam machen! Entwickeln wir jetzt die Lösungen für nachhaltiges Bauen und die Geschäftsmodelle dahinter!

Unser Blog für die Bau- und Immobilienwirtschaft



Vernetzung der
Praktiker
aus der Bau und
Immobilienbranche.
Diskutieren Sie mit!
getbetter.psd-bb.de



Vielen Dank!