

Das ESG-Tool von Vonovia bekommt ein dickes Update

Vonovia bastelt weiter an seiner Software zur Messung der Klimawirkung des eigenen Immobilienportfolios. Das Beraterhaus D-fine, das im vergangenen Jahr mit der Koordinierung der branchenübergreifenden Entwicklungspartnerschaft für das Tool betraut wurde, hat von dem Wohnungsunternehmen einen umfassenden Folgeauftrag erhalten.

Vor gut einem Jahr hat das Wohnungsunternehmen Vonovia eine branchenübergreifende Entwicklungspartnerschaft für eine Softwarelösung zur Messung der Klimawirkung des eigenen Immobilienportfolios gestartet. Für die notwendigen Datenbanken und Infrastruktur war das Beratungsunternehmen D-fine aus Frankfurt verantwortlich. Inzwischen ist die entstandene Softwarelösung im Einsatz und wird fortlaufend weiterentwickelt. Am Ende soll es mehr sein als ein reines Planungs- und Analysetool: Umsetzung und Überwachung der Maßnahmen sowie das Feedback-Management sollen bald ebenso möglich sein wie die Generierung verschiedener Reports für die unterschiedlichen Stakeholder innerhalb und außerhalb von Vonovia. Auch damit wurde D-fine betraut, berichtet Sebastian Ohmer, Experte für Nachhaltigkeit bei dem Beratungsunternehmen, im Gespräch mit der Immobilien Zeitung.

„Die erste Version der Softwarelösung war im Kern eine Visualisierung des Portfolios

unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten, wobei der Fokus auf Energieverbrauch und Emissionen lag“, erläutert sein Kollege Patrick Wörner, Experte für die Bau- und Immobilienwirtschaft bei D-fine. Sie erlaubt sowohl eine Planung nach finanziellen Gesichtspunkten als auch seitens der angepeilten Einsparungen. Daraus hat Vonovia eine Dekarbonisierungsstrategie entwickelt. „Dafür muss

Im zweiten Schritt geht es um die Umsetzung von konkreten Maßnahmen

bedacht werden, was die passenden Maßnahmen sind und wie diese priorisiert werden sollen“, gibt Ohmer zu bedenken. Vonovia hat die Planung, wie die Gebäudebestände energetisch saniert werden sollen, komplett über die neue Softwarelösung realisiert, bestätigt ein Sprecher auf Nachfrage: „Wir haben nun eine Zielstruktur und passen diese auch regelmäßig anhand dessen an, was wir wirklich umsetzen können.“

Im Anschluss an die Strategieentwicklung ergeben sich weitere Fragen, beispielsweise nach den Kosten und den Prozessen, mit denen die tatsächliche Umsetzung angepackt

werden kann. „Dieses Thema gehen wir nun gemeinsam mit der Vonovia an“, sagt Ohmer. Es gelte, die Maßnahmen an die zuständigen Stellen im Unternehmen zu kommunizieren, damit diese dann umgesetzt werden können. Dafür muss zugleich die passende Infrastruktur geschaffen werden, um das Feedback in die Dekarbonisierungs- und Budgetplanung zu integrieren. „Zunächst ist es ein theoretisches Modell, wir treffen Annahmen, verarbeiten gebäudespezifische Daten und setzen definierte Sanierungsmaßnahmen an, welche ein spezifiziertes Dekarbonisierungspotenzial realisieren. Daher ist es sehr wichtig, dass die Einheiten zurückkommunizieren und wir die tatsächlich umgesetzten Sanierungsmaßnahmen und die eingesparten Emissionen in den Datenhaushalt der Vonovia integrieren können“, führt Ohmer weiter aus.

Zwar lagen bei Vonovia von vornherein viele Daten vor, diese mussten nun aber noch veredelt werden. „Nicht selten ist es der Fall, dass es eine Diskrepanz gibt, zwischen dem, was man sich in der Zentrale eines so großen Konzerns an Strategien und konkreten Maßnahmen überlegt, und dem, was

regional oder lokal bekannt ist und auch angegangen wird. Dafür musste auch hier eine Lösung gefunden werden“, berichtet Wörner.

In der Praxis zeige sich ebenfalls, dass die vor Ort Verantwortlichen häufig einen ganz anderen Anspruch an die Softwarelösung selbst hatten als die Zentrale. „Unser agiler und datengetriebener Ansatz hat jedoch dazu beigetragen, dass auch die Akzeptanz in den Regionen erhöht werden konnte. Insgesamt war die große Offenheit seitens Vonovia gegenüber unserem Vorgehen ein Learning, das uns positiv in Erinnerung bleibt.“

In der Zentrale ist man überzeugt von der Gesamtlösung, die laut Planung Bestandteil eines Quartiersmanagementsystems werden soll, wie es auf Nachfrage zu den nächsten Schritten heißt. Schließlich will der Wohnungskonzern vor dem Hintergrund des neuen Klimaschutzgesetzes bis zum Jahr 2045 laut eigenen Vorgaben einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand mit einer CO₂-Intensität von unter 5 kg CO₂-Äquivalente pro Quadratmeter Mietfläche erreichen. Bereits bis zum Jahr 2030 soll dieser Wert auf unter 25 kg gesenkt werden. **Stefan Merkle**