

MOMENI

Sustainability THROUGH Excellence

LEITLINIEN FÜR CO₂-OPTIMIERTES IMMOBILIENDESIGN
IM GESAMTEN LEBENSZYKLUS

FEBRUAR 2023

Liebe Geschäftspartner,

die Zeit ist knapp. Die Erderwärmung schreitet schneller voran als von vielen Experten erwartet. Nach Angaben des Weltklimarates (IPCC) ist es äußerst wahrscheinlich, dass die 1,5 °C-Zielmarke des Pariser Klimaschutzabkommens bereits Anfang der 2030er Jahre überschritten wird.¹ Daher ist schnelles und konsequentes Handeln gefragt.

Die Immobilienbranche gilt als Schlüsselindustrie, um den CO₂-Ausstoß als Treiber des Temperaturanstiegs zu reduzieren. Immerhin stehen Gebäude im Zusammenhang mit etwa 40 Prozent der weltweiten CO₂-Emissionen.² Doch viele Unternehmen tun sich nach wie vor schwer damit, konsequent nachhaltige Lösungen zu entwickeln und umzusetzen. Wie in den Vorjahren verfehlte der Gebäudebereich auch im Jahr 2022 seine Klimaschutzziele – und das trotz einer vergleichsweise milden Witterung und einem rückläufigen Erdgasverbrauch.³ Was sind die Ursachen für diese Entwicklung?

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) fordert, die bestehenden rechtlichen Normen zu vereinfachen und zu überarbeiten.⁴ In Gesetzgebung, Förderprogrammen und Zertifizierungen werden bislang keine ausreichenden Anreize geschaffen, die Höhe der CO₂-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie zu reduzieren. Es scheint: Was vom Grundsatz her in der Branche eine breite Akzeptanz genießt, kann aufgrund ungelöster Fragen nicht die erforderliche Energie freisetzen.

¹ IPCC, 2020.

² United Nations Environment Programme, 2021.

³ Agora Energiewende, 2023.

⁴ ZIA Die Immobilienwirtschaft, 2021.

„Abwarten“ kann nicht die richtige Devise sein – zu groß sind die Risiken, dass Immobilien den Nachhaltigkeitskriterien nicht genügen und als „Stranded Assets“ große Wertabschläge hinnehmen müssen. Der Verzicht auf eine nachhaltige Entwicklung „kostet“ langfristig mehr als ihre Umsetzung. Dabei gilt es, sämtliche Phasen des Lebenszyklus der Immobilie in die Analyse und Entscheidungsfindung mit einzubeziehen – nicht zuletzt im Hinblick auf die langfristige Wertentwicklung des Investments.

Die MOMENI Group verfolgt eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie und hat Nachhaltigkeit seit vielen Jahren in sämtlichen Geschäftsbereichen fest verankert. In diesem Dokument stellen wir einige grundsätzliche Entscheidungskriterien vor, die wir bei unseren Immobilienprojekten verfolgen und stetig weiterentwickeln. Wenn wir alle uns zur Verfügung stehenden Möglichkeiten konsequent nutzen, wird der Übergang zur emissionsarmen Immobilienwirtschaft einfacher, kostengünstiger und schneller erfolgen. Dieser Ansatz ist alternativlos.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre!

Mit besten Grüßen



Dr. Hanjo A. Hautz, Geschäftsführer und Managing Director
MOMENI Group

»Die Zukunft liegt im Bestand. Egal, wie effizient Neubauten entwickelt werden, will man die CO₂-Reduktionsziele erreichen, führt kein Weg an lebenszyklusorientiertem Planen, Bauen und Betrieb vorbei.«

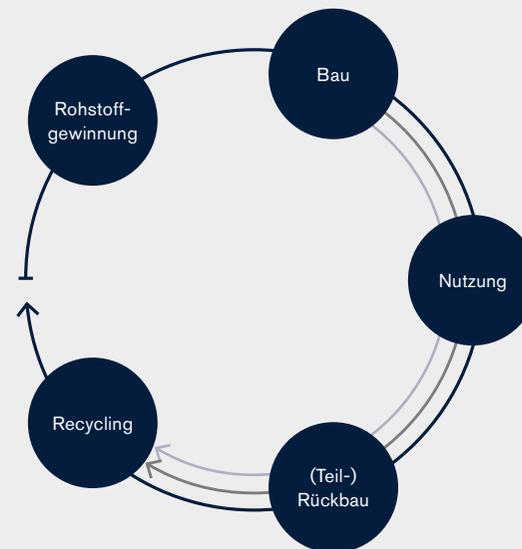
DR. HANJO A. HAUTZ



Unsere Leitlinien für CO₂-lebenszyklusorientiertes Immobiliendesign

Während die Nachhaltigkeitsanforderungen im Gebäudesektor stetig steigen, bleibt die Wirtschaftlichkeit der Projekte als zentraler Maßstab bestehen. Die nachfolgenden Leitlinien verbinden die wirtschaftliche Effizienz von Gebäuden mit dem Klimaschutz. Sie bilden die Grundlage für das Immobilien-design bei MOMENI – denn ohne die zielgerichtete Integration von Nachhaltigkeitsaspekten werden Immobilienprojekte langfristig nicht erfolgreich sein.

Einordnung der Leitlinien in den Immobilienlebenszyklus



Leitlinien:

- Lebenszyklusorientiertes Planen und Bauen
- Effiziente Nutzung nachhaltiger Energie
- CO₂-arme Energieversorgung

Leitlinie 1 Lebenszyklusorientiertes Planen und Bauen

- Betrachte die CO₂-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus.
- Erhalte Gebäudesubstanz soweit möglich und plane nur neu, was wirklich sinnvoll und notwendig ist.
- Verbaue so wenig CO₂-intensives Material wie Beton und Stahl wie möglich.
- Nutze Wege zur Dekarbonisierung des verwendeten Betons.
- Verwende soweit möglich langlebige und widerstandsfähige Materialien.
- Berücksichtige bei der Auswahl der Baustoffe die Wiederverwertung.
- Stelle frühzeitig die bestmögliche Erfassung von Energieverbrauchsdaten und CO₂-Emissionen sicher.

Leitlinie 2 Effiziente Nutzung nachhaltiger Energie

- Bevorzuge Lösungen, mit denen der Energiebedarf langfristig optimiert werden kann.
- Plane die technische Gebäudeausstattung passend und verzichte auf Extras.
- Verwende nur Sensoren, die für den effizienten Gebäudebetrieb benötigt werden.
- Prüfe stetig die zentrale Gebäudetechnik, um Effizienzpotenziale zu heben.
- Verknüpfe das Energiekonzept mit einer zielgerichteten Digitalisierung.
- Beziehe die Mieter über „Green Leases“ in das Energiekonzept mit ein.
- Suche nach effizienten und bedarfsgerechten Lösungen für Dauer- verbraucher wie Licht, Pumpen oder zentrale technische Anlagen.
- Berücksichtige die Installation von Lastmanagementsystemen zur optimalen Verteilung der verfügbaren Energie.

Leitlinie 3 CO₂-arme Energieversorgung

- Stelle die Option zur Elektrifizierung der Wärmeversorgung des Gebäudes sicher.
- Bevorzuge passive Elemente und Sorge für eine optimale Vorkonditionierung der Gebäude.
- Fördere den Ausbau Erneuerbarer Energiequellen vor Ort – mit Photovoltaik-Anlagen oder Wärmepumpen.
- Steigere den Autarkiegrad des Gebäudes.
- Prüfe den Bezug von Energie aus sortenreinen nachhaltigen Bilanzkreisen oder über Power Purchase Agreements (PPAs).

Die Immobilienbranche im Wandel – Abwarten ist keine Lösung.

Derzeit werden Immobiliengesellschaften mit vielfältigen Umbrüchen konfrontiert: Inflation, Zinsanstieg, Preisanpassungen und Lieferengpässe sind nur einige Schlagworte, welche die aktuelle Berichterstattung dominieren. Dieses anspruchsvolle Investitionsumfeld schmälert jedoch keineswegs die Anziehungskraft der Anlageklasse Immobilien. Ganz im Gegenteil: Immobilieninvestments bleiben hochattraktiv – gerade Büroimmobilien in guter Lage.

Angesichts dieser Komplexität scheinen viele Marktteilnehmer die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien lediglich als einen weiteren Trend wahrzunehmen. Diese Einordnung mag in Anbetracht der Komplexität nachvollziehbar sein. Sie wird jedoch der Bedeutung von Nachhaltigkeit für den Erfolg von Immobilieninvestments nicht gerecht. Nachhaltigkeit ist zu einem zentralen und alternativlosen Wettbewerbsfaktor geworden.

Erfolgreiche Geschäftsmodelle und Immobilieninvestments müssen viele Aspekte berücksichtigen, wie Taxonomieanforderungen, CO₂-Emissionen aus der

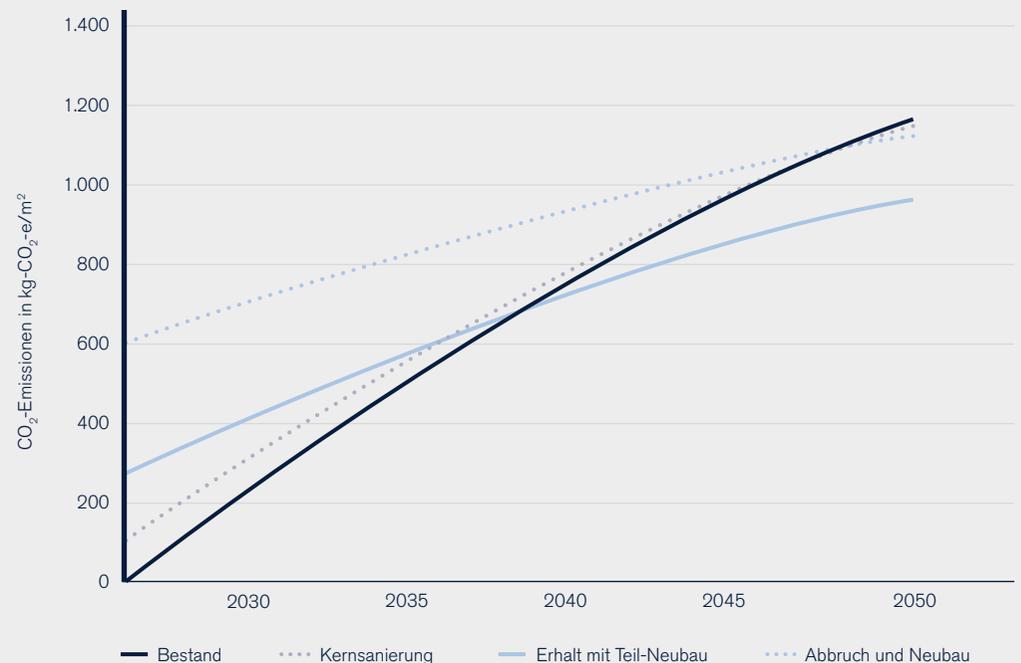
Errichtungs- und Betriebsphase, Erneuerbare Energien, Kreislauffähigkeit oder Energieeffizienz. Dabei beschränkt sich der Betrachtungszeitraum nicht auf eine zehnjährige Amortisationszeit. Gebäude sollten länger als 60 Jahre überzeugen und den Pariser Klimapfad einhalten. Es gibt vielfältige Möglichkeiten, um diesem Anspruch gerecht zu werden – von Investitionen in den Bestand über die Sanierung bis zum (Teil-)Neubau inklusive Abbruch. Eine Musterlösung gibt es nicht, denn die Herausforderungen sind je nach Gebäude höchst unterschiedlich.

Investoren und Mieter suchen zunehmend nach Immobilien, die nachhaltig überzeugen und nur einen geringen Klimaeffekt mit sich bringen. In einer repräsentativen Umfrage aus dem Jahr 2022 sehen rund 80 Prozent der befragten europäischen Investoren eine steigende Nachfrage nach grünen Immobilien. Diese Gruppe gilt es mit durchdachten und ganzheitlich nachhaltigen Immobilienprojekten zu gewinnen. Dabei gilt es einen langfristigen Plan zu verfolgen, der den gesamten Lebenszyklus einbezieht – von

Rohstoffgewinnung über Bau und Nutzung bis zum Rückbau und zur Wiederverwendung / zum Recycling. MOMENI hat hierfür die entsprechenden Leitlinien vorgestellt:

(1) Lebenszyklusorientiertes Planen und Bauen, (2) Effiziente Nutzung nachhaltiger Energie sowie (3) CO₂-arme Energieversorgung.

Emissionen über den Lebenszyklus – Modellhafte Betrachtung von vier Optionen in einem Variantenvergleich



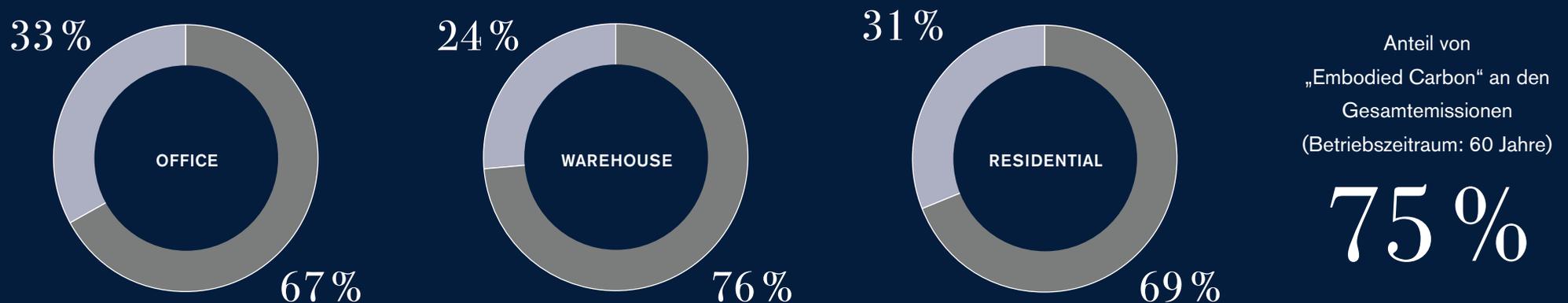
Leitlinie 1: Lebenszyklusorientiertes Planen und Bauen

Lange Zeit standen die CO₂-Emissionen während der Betriebsphase im Vordergrund. Negative Auswirkungen auf die Ökobilanz eines Gebäudes haben jedoch vor allem die grauen Emissionen („Embodied Carbon“), die in der Bauphase und durch den Verbrauch von Ressourcen von Materialien und technischen Anlagen entstehen. Ihr Anteil an den Gesamtemissionen entspricht rund 75 Prozent. Dabei konzentrieren sich viele Zertifizierungen und Fördermaßnahmen auf die Betriebsphase. Dieser Ansatz greift zu kurz.

Es bedarf einer ganzheitlichen Betrachtung der CO₂-Emissionen inklusive der Umweltauswirkungen über alle Lebensphasen eines Gebäudes hinweg – von Entwurf und Planung, über Bau und Nutzung bis zum Rückbau und zur Weiterverwendung. Dabei werden die CO₂-Emissionen je Quadratmeter bezogen auf den Lebenszyklus zu einem weiteren Entscheidungskriterium. Aus diesem Grund ist es für Unternehmen zwingend notwendig, die Messung der CO₂-Emissionen während des gesamten Lebenszyklus im Rahmen einer Ökobilanz sicherzustellen. So arbeitet MOMENI beispielsweise mit CAALA bei der Realisierung CO₂-armer Gebäude und der Dekarbonisierung von Beständen zusammen.

Bei der lebenszyklusorientierten Planung sollte zunächst geprüft werden, ob und inwieweit die vorhandene Gebäudesubstanz weitergenutzt werden kann. Grundsätzlich gilt: Je mehr Gebäudesubstanz erhalten werden kann, desto nachhaltiger ist das Projekt. Dennoch sollten die Emissionen in der Nutzungsphase nicht aus dem Blickfeld geraten. Egal, wie effizient Neubauten entwickelt werden, an einer Weiterentwicklung der Bestände und dem weitgehenden Substanzerhalt führt kein Weg vorbei, will man die CO₂-Ziele erreichen. Folgerichtig sollten der lebenszyklusorientierte Ansatz und der Aufbau eines Variantenvergleiches zum „neuen Standard“ werden.

Verteilung der Gesamtemissionen über einen Betriebszeitraum von 60 Jahren



Bezug nachhaltiger Baustoffe

Baustoffe mit geringen CO₂-Emissionen sollten im Vordergrund des Beschaffungsprozesses stehen. Bei der Auswahl der passenden Produkte rückt insbesondere das Baumaterial Beton in den Fokus. Im September 2022 hat sich MOMENI Ventures an dem Berliner Start-up alcemy beteiligt, das mit seinen Produkten die beiden großen Herausforderungen der Zement- und Betonindustrie gezielt angeht: die hohen CO₂-Emissionen durch die Herstellung von Klinker sowie den enormen Verbrauch an Primärressourcen durch den Abbau von Sand und Kies zu senken. Mit einer umfassenden Erhebung, Analyse und Verarbeitung von Daten eröffnet alcemy neue Perspektiven in Sachen Nachhaltigkeit bei Beton. Mit einem KI-basierten Benchmarking und Tracking können die CO₂-Emissionen aus der Betonherstellung deutlich gesenkt werden.

Auch bei anderen Baustoffen ergeben sich vielfältige Möglichkeiten: Stahl lässt sich äußerst gut recyceln und bei Holz bietet sich der Vorteil der regionalen Beschaffung. Außerdem können Projektentwickler bei Holz auf einen nachwachsenden Rohstoff zurückgreifen bei gleichzeitiger Reduzierung von Transportkosten. Der Grund ist ein geringes Gewicht des Materials. Weiteres Einsparpotential von CO₂-Emissionen lässt sich durch die Kooperation bzw. Beauftragung regionaler Dienstleister erzielen.

Lebenszyklusorientierte Planung bei MOMENI durch Variantenvergleiche

In der frühen Planungsphase lässt sich der stärkste Einfluss auf den ökologischen Fußabdruck eines Projektes nehmen. Bei der Entscheidung über das richtige Entwicklungskonzept durchlaufen Immobilienprojekte bei MOMENI einen zweistufigen Prüfungsprozess:

Stufe 1: Prüfung von Möglichkeiten zur Revitalisierung der Bestandsimmobilie.

Zunächst wird geprüft, in welchem Umfang vorhandene Gebäudesubstanz bestmöglich erhalten werden kann, um zusätzliche graue Emissionen zu minimieren. Indem wir nach Möglichkeit Fassaden, Fundamente und Grundstrukturen erhalten, bewahren wir nicht nur historisches Erbe. Wir schonen auch Ressourcen und optimieren die CO₂-Bilanz unserer Gebäude. Wesentliche Kriterien in Bezug auf den Rohbau sind unter anderem Statik, Geschosshöhe sowie Stützraster für flexible Ausbaumöglichkeiten.

Stufe 2: Abriss nicht revitalisierbarer Bestandsimmobilien und anschließender Neubau.

Steht der Rohbau – beispielsweise aufgrund von Schadstoffen in der Gebäudestruktur – im Widerspruch zur geplanten Anschlussnutzung der Immobilie, führt an einem teilweisen oder sogar vollständigen Abriss und Neubau kein Weg vorbei. Dann wird auf die Verwendung CO₂-armer Materialien, die Berücksichtigung der Kreislaufwirtschaft und eine für die Energieintensität vorteilhafte Bauweise geachtet. Bei der technischen Gebäudeausstattung ist der Teilerhalt ebenfalls zumeist schwierig. In der Praxis ergeben sich meist Mischlösungen.



TRINKHAUS KARREE, Königsallee, Düsseldorf | Wiederverwertung von Baumaterialien

Bei einem Projekt an der Düsseldorfer Königsallee hat MOMENI gemeinsam mit dem Startup Concular ein Konzept umgesetzt, bei dem die vorhandenen Materialien mittels Materialpässen digitalisiert und über eine Datenbank vermarktet wurden. Architekten und andere Akteure der Baubranche gleichen ihren Bedarf bei neuen Projekten mit dem Angebot der verbleibenden Materialien in der Datenbank ab. Rückbau und Transport werden von Concular organisiert und die durch die Wiederverwendung der Baustoffe vermiedenen Emissionen finden positive Berücksichtigung in der Ökobilanzierung. Bei dem Projekt wurden 326 Produktarten über die Concular-Plattform digital erfasst und zur Vermarktung angeboten – unter anderem Wand- und Deckenpaneele, Beleuchtung oder Pflanzkübel.

Wiederverwertung von Baustoffen

Die Wiederverwertung von Baustoffen umfasst zwei Themenbereiche: das Materialrecycling aus dem bestehenden Gebäude und der Einbau neuer Materialien, die später zum Ende des Lebenszyklus wiederverwendet werden können (Cradle to Cradle – C2C):

Mit der Wiederverwertung von Baumaterialien aus Bestandsgebäuden kann der CO₂-Fußabdruck deutlich reduziert und der Gebäudewert nachhaltig gesteigert werden. Ein Beispiel für die erfolgreiche Übertragung dieses Ansatzes in die Praxis ist das Projekt TRINKHAUS KARREE auf der Düsseldorfer Königsallee (Case Study links).

Auch die Verwendung recycelfähiger Materialien findet in der Immobilienbranche immer mehr Zuspruch. Nach dem C2C-Prinzip sollen Gebäude so konzipiert werden, dass sie als Materiallager der Zukunft funktionieren und dadurch Mehrwerte für Mensch und Umwelt schaffen. Ein Beispiel ist das von C2C inspirierte Bürohochhaus im Herzen des Düsseldorfer Medienhafens UNIQ TOWERS. Beim Bau werden Materialien eingesetzt, bei denen die negativen Auswirkungen für Mensch und Umwelt möglichst geringgehalten und die Qualität der Raumluft verbessert wird. Die Kreislauffähigkeit der eingesetzten Baustoffe wird durch eine entsprechende Materialwahl sichergestellt.

Leitlinie 2: Effiziente Nutzung nachhaltiger Energie

Um den Energiebedarf zu senken und die Energie effizient zu nutzen, muss es gelingen, den Bedarf an Strom und Wärme frühzeitig zu ermitteln und zu bewerten. Mit einigen innovativen Technologien gibt es bereits vielversprechende Ansätze, mit denen MOMENI den entsprechenden Bedarf bestimmt. Auf Basis der Analyse werden entsprechende Maßnahmen abgeleitet, um eine effiziente Energienutzung im Gebäudebetrieb sicherzustellen.

Planungsphase: Voraussetzungen für die optimale Energienutzung schaffen.

In der Planungsphase lässt sich mit einer entsprechenden Konzeption der Baumaßnahmen der spätere Energiebedarf des Gebäudes signifikant reduzieren – beispielsweise in Form von Dämmung oder Gründächern. Eine dichte, gedämmte Gebäudehülle mit ausreichend Masse ist ein wirkungsvoller Temperaturpuffer und senkt den Heizbedarf. Die Begrünung von Dächern dämmt die Immobilie gut und schützt vor Überhitzung. Zudem gilt es, frühzeitig die Dimensionierung von zentraltechnischen Heizungsanlagen kritisch zu hinterfragen. Diese werden in der Praxis vielfach größer ausgelegt als erforderlich.

Auch bei der Auswahl der passenden Komfort- und Ausstattungsmerkmale sowie der optimalen Dimensionierung der zentralen Gebäudetechnik lässt sich ein erheblicher Einfluss auf die Senkung des Energiebedarfs nehmen. Bei der Messtechnik sollte berücksichtigt werden, dass nur Sensoren verwendet werden, die auch tatsächlich für den effizienten Betrieb des Gebäudes benötigt werden, denn jeder produzierte Sensor verbraucht Energie und muss auf die Gebäudeautomation aufgeschaltet werden.

Betriebsphase: Energieeffizienz mit zielgerichteten Maßnahmen sicherstellen.

Auch in der Betriebsphase gibt es eine Vielzahl an Stellschrauben, um die vorhandene Energienutzung zu optimieren. Oftmals ist die zentrale Gebäudetechnik nicht effizient eingestellt. Mit Sensor-Echtzeitdaten und einer prädiktiven Steuerung lassen sich viele Ineffizienzen erkennen und beheben. MOMENI setzt unter anderem intelligente Messsysteme zur automatischen Verbrauchsdatenverarbeitung von Energiezählern ein. Die erhobenen Daten helfen, die ESG-Maßnahmen noch zielgerichteter und effizienter umzusetzen und den Erfolg zu messen.



Die effiziente Nutzung
nachhaltiger Energie
hat einen wichtigen
Einfluss auf die CO₂-
Bilanz des Gebäudes.

Weitere Maßnahmen: Die Laufzeit von Heizung, Lüftung, Kühlung, Beleuchtung und anderen zentralen Diensten sollte in regelmäßigen Abständen überprüft, optimiert und angepasst werden. Die Gebäudetechnik sollte auf Jahreszeiten und Mieterbedarf angepasst werden – beispielsweise beim Heizungs-/ Lüftungsscheck oder dem hydraulischen Abgleich. Zudem sollte hocheffiziente Technik wie LED-Beleuchtung oder Effizienzpumpen sowie moderne Steuerungstechnik verwendet werden, um Fehlnutzungen selbstständig zu korrigieren (Rebound-Effekt). Bedarfsgerechte Steuerungssysteme sollten implementiert werden – beispielsweise über Präsenzerkennung und KI-Betriebsoptimierung. Dabei gilt es, die Nutzer in die ESG-Strategie einzubeziehen, denn ein Großteil des Energieverbrauchs wird innerhalb der Mietflächen verursacht. Last but not least sollte die effiziente Nutzung der Räumlichkeiten sichergestellt werden, um möglichst wenig leere oder wenig frequentierte Flächen zu heizen beziehungsweise zu kühlen.

Mit diesen und weiteren Maßnahmen hat die effiziente Nutzung nachhaltiger Energie einen relevanten Impact auf die CO₂-Bilanz des Gebäudes und ist ein unverzichtbarer Bestandteil in der lebenszyklusorientierten Betrachtung von Immobilien. In diesem Zusammenhang hat sich MOMENI an dem führenden Smart-Building-Spezialisten aedifion beteiligt.



Ausgewählte Maßnahmen von MOMENI zur Steigerung der Energieeffizienz

- Auswahl von bundesweiten Anbietern für den Messstellenbetrieb
- Erfassung und Auswertung von Energieverbrauchsdaten in Echtzeit
- Zentrale Verarbeitung und Analyse der Energieverbrauchsdaten mit innovativer und marktführender ESG-Software
- Schrittweise Umstellung der Messdienstleistung auf Smart Meter (Wärme, Wasser, Kälte)
- KI-Betriebsoptimierung durch prädiktive Steuerung der zentraltechnischen Anlagen
- Integration von Lastmanagementsystemen
- Betriebszeiten von technischen Anlagen überprüfen (kein 24/7 Betrieb)
- Volumenstrom bei Klima/Lüftung an Nutzung anpassen (Steuerung nach der Präsenz)
- Temperatur-Sollwerte bei der Klimatisierung prüfen
- Anlagenbetriebszustände (an/aus) überprüfen
- Beeinflussung von Mieter-/Nutzerverhalten (Kommunikation an Mieter mit der Auflistung von Möglichkeiten)
- Hydraulischer Abgleich für Heizung und Kühlung (gemäß mittelfristigen Maßnahmen der BMWK)
- Außenliegender Sonnenschutz (langfristige Maßnahme)
- Umrüstung auf intelligente Thermostate
- Temperaturgrenzen bei Heizung (Obergrenze) und Kühlung (Untergrenze) überprüfen – Systeme dürfen nicht gegeneinander arbeiten



Einbeziehung von Mietern in die ESG-Strategie bei MOMENI

- Nachhaltigkeitsklauseln („Green Leases“) in allen neu abgeschlossenen Mietverträgen sowie die Integration in Bestandsverträge
- Implementierung von Green-Facility-Management-Verträgen mit Fokus auf Energiemonitoring und Verbrauchsreduzierung
- Erstellung detaillierter, individueller Mieterhandbücher zur energieeffizienten Nutzung der Mietfläche

Leitlinie 3: CO₂-arme Energieversorgung sicherstellen

Der schnelle Ausbau und die konsequente Nutzung Erneuerbarer Energien gilt neben der Steigerung der Energieeffizienz als ein Grundpfeiler der deutschen Klimapolitik. MOMENI führt für die gemanagten Immobilien und Entwicklungsprojekte Machbarkeitsstudien für die Produktion und die Nutzung Erneuerbarer Energien durch.

Energieversorgung mit „grünem“ Strom

Die verwendete Energie sollte soweit möglich nachhaltig sein. Die „grünste“ zur Verfügung stehende Energie stammt direkt aus der regenerativen Produktion am Gebäude selbst – beispielsweise in Form der Photovoltaik-Anlage auf dem Dach. Die restliche Energie sollte möglichst aus sortenreinen nachhaltigen Bilanzkreisen oder über PPA's beschafft werden. Zudem gilt es, weitere innovative und nachhaltige Optionen zur Wärmeversorgung zu prüfen – beispielsweise bei der Nutzung von Abwasserwärme.

Elektrifizierung der Wärmeversorgung

Strom gilt als Energieträger der Zukunft, da dieser am schnellsten dekarbonisiert werden kann. Um auf fossile Energieträger wie Gas oder Öl zur Bereitstellung von Wärme zu verzichten, sollte die Wärmeversorgung der Gebäude bestmöglich elektrifiziert werden – beispielsweise mit der Verwendung von Wärmepumpen in Kombinationen mit einer Photovoltaik-Anlage. Mit einer übergeordneten Steuerung können diese Systeme zukünftig netzdienlich und in Abhängigkeit von Spotmarkt-Strompreisen betrieben werden, ohne dass dies einen negativen Einfluss auf den Komfort haben wird. Bei der Planung der Gebäudetechnik gilt es zu berücksichtigen, dass die Herstellung und der Betrieb ressourcenintensiv sind. Eine Überdimensionierung der technischen Komponenten gilt es daher zu vermeiden.

Das Prinzip der CO₂-armen Energieversorgung ist fest in der ESG-Strategie von MOMENI verankert. Ziel ist es, sowohl mit der Erzeugung vor Ort als auch durch die Beschaffung von Ökostrom den Anteil Erneuerbarer Energien stetig auszubauen.



Maßnahmen für optimales Heizen und Kühlen.

- Passive Elemente bevorzugen (beispielsweise außenliegender Sonnenschutz statt Klimaanlage)
- Vorkonditionierung (Vorheizen/-kühlen) von Gebäuden
- Netzdienliche Energiesteuerung bevorzugen, um Beschaffungskosten zu reduzieren
- Elektrische Wärmepumpen liefern Wärme/Kälte und werden je nach Bedarf und in Abhängigkeit der Strompreise direkt am Standort von Photovoltaikanlagen, Batterien und Elektrofahrzeugen versorgt
- Gebäudeautomation muss über geeignete und offene Schnittstellen verfügen
- Gebäudeautomation nur bei signifikantem Mehrwert



Best Practice: Optimale Energieeffizienz mit ganzheitlichem Digitalisierungskonzept

Beim Dom Quartier in Köln hat MOMENI mit Partnerunternehmen ein umfassendes Digitalisierungskonzept umgesetzt. Das Ergebnis: jährliche Energieeinsparungen von rund 20 Prozent und ein deutlicher Komfortzugewinn für die Mieter. Das Konzept umfasst unter anderem eine Cloud-Plattform, die Erfassung von Smart-Metering-Daten sowie eine KI-gestützte Regelung der klimatechnischen Anlagen – ein Vorzeigebjekt für den modernen Gebäudebetrieb.

MOMENI hat sich an Comgy, dem führenden PropTech-Unternehmen mit digitalen Messdienstlösungen für die Immobilien- und Energiewirtschaft in Deutschland, beteiligt.

20 %
jährliche
Energieeinsparungen

Senior Management

**Ali-Reza Momeni**

Founder und CEO
MOMENI Holding GmbH
T +49 40 411 667-800
M +49 171 492 33 22
ar.momeni@momeni-group.com

**Jan Heidelmann**

Geschäftsführer
MOMENI Investment Management GmbH
T +49 89 244 423-056
M +49 170 738 8071
j.heidelmann@momeni-group.com

**Andreas Gladisch**

Geschäftsführer
MOMENI Holding GmbH
T +49 40 411 667-880
M +49 171 839 1005
a.gladisch@momeni-group.com

**Juana Sacristán**

Geschäftsführerin
MOMENI Ventures GmbH
T +49 40 411 667-793
M +49 151 230 125 00
j.sacristan@momeni-group.com

**Dr. Hanjo Hautz**

Geschäftsführer
MOMENI Holding GmbH
MOMENI Development GmbH
T +49 40 411 667-890
M +49 152 535 148 12
h.hautz@momeni-group.com

**Tim Fischer FRICS**

Geschäftsführer
MOMENI Real Estate Management GmbH
MOMENI Ventures GmbH
T +49 40 411 667-780
M +49 172 727 84 48
t.fischer@momeni-group.com

Impressum

Kontakt

MOMENI Group
SPRINGER QUARTIER
Kaiser-Wilhelm-Straße 14
20355 Hamburg

info@momeni-group.com

Offices

Knesebeckstraße 62
10623 Berlin

Dreischeibenhaus 1
40211 Düsseldorf

Neue Mainzer Straße 82
60311 Frankfurt a. M.

Leopoldstraße 23
80802 München

Über MOMENI

Die im Jahr 2004 gegründete, inhabergeführte MOMENI Gruppe mit Hauptsitz in Hamburg ist als einer der führenden Investment Manager spezialisiert auf die Entwicklung sowie das Management hochwertiger Immobilien in den Innenstadtlagen deutscher sowie ausgewählter europäischer Großstädte.

Die MOMENI Unternehmensgruppe verfolgt mit ihren vier selbstständigen Geschäftsbereichen Investment Management, Development, Real Estate Management und Ventures ein integriertes Geschäftsmodell mit interner Expertise auf allen Stufen des Investmentzyklus. Basis des Erfolgs und des konsequenten Wachstums sind neben hochqualifizierten Mitarbeitern konzeptionelle Stärke und ein Investmentansatz mit kompromisslosem Anspruch in Bezug auf Qualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit.

Die MOMENI Gruppe investiert in verschiedenen Strukturen mit lokal sowie international renommierten Partnern und pflegt beste Beziehungen zu erstklassigen Adressen der Finanzwelt. In den vergangenen Jahren hat die MOMENI Gruppe ein Gesamtvolumen in Höhe von mehr als 6,5 Mrd. Euro investiert.

Weitere Informationen:

momeni-group.com

Quellennachweise

Agora Energiewende: Die Energiewende in Deutschland: Stand der Dinge 2022, 2023.

Architects Climate Action Network:
The Carbon Footprint of Construction, 2021.

IPCC: Global Warming of 1.5°C, 2020.

United Nations: United Nations Environment Programme, 2021.

ZIA: Klimapolitik & Immobilienwirtschaft 2030, 2021.

WWW.MOMENI-GROUP.COM