

„Cradle to Cradle“: Kreislaufwirtschaft statt Einbahnstraße, Wertstoff statt Wegwerfprodukt

## FRIENDLY REMINDER: THERE IS NO PLANET B.



### **Liebe Geschäftspartnerinnen und -partner,**

die Immobilienwirtschaft muss nachhaltiger werden, da sind wir uns alle einig. „Cradle-to-Cradle“ ist bei dieser Mission ein wichtiges Prinzip – das allerdings selten konsequent umgesetzt wird. Warum wir uns ausnahmsweise im Kreis drehen müssen, um voranzukommen, lesen Sie in unserem neuen „CREM TO GO“-Newsletter.

Nach einem Blick in die Zukunft werfen wir auch einen Blick zurück und lassen den vergangenen Chef's Table Revue passieren. Außerdem erfahren Sie im Interview mit Dave Gebauer, Regionalleiter Facility Solutions Nord-Ost bei der ENGIE Deutschland GmbH, mitunter, was Corporate Real Estate Management für ihn bedeutet.

Vielen Dank für den stetigen und offenen Austausch. Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre und einen schönen Tag.

Ein Beitrag von Marie de Vries, Swiss Life Asset Managers

**Wir alle kennen es, wir alle tun es: Recyclen. Seien es nun Altpapier-, Altglas- und Altkleider-Container an der Straße, der Leergutautomat im Supermarkt oder der Kompost im Innenhof. Die Wiederverwertung hat schon vor Jahrzehnten Einzug in unseren Alltag gehalten und wird im Zuge der Klimaziele und entsprechenden Nachhaltigkeitsbestreben beruflich wie privat immer präsenter. Wie sieht es aber fernab der gängigen Konsumgüter aus? Funktionieren solche Ansätze auch im langlebigen Immobiliensektor?**

Theoretisch ja! Praktisch wird es allerdings noch relativ selten konsequent umgesetzt. Zwar werden Baustoffe wie Fensterglas oder Beton aus Altbeständen nach dem Abriss zunehmend recycelt, allerdings meist für andere Dinge abseits der Gebäudewirtschaft und außerhalb des Immobilienzyklus. Doch genau um dieses wiederholende Moment geht es bei der stringenten, durchgängigen und gänzlich abfallfreien Kreislaufwirtschaft. „Cradle to Cradle“ (kurz „C2C“ und sinngemäß „vom Ursprung zum Ursprung“) nennt sich das Prinzip, das auf jede Branche anwendbar ist und bereits in den 90er Jahren vom deutschen Chemiker Michael Braungart und dem US-amerikanischen Architekten William McDonough entworfen wurde. Ob kompostierbare Textilien, Baumaterialien, Möbel, Elektrogeräte oder andere Güter – Grundvoraussetzung des Konzepts ist, dass die verwendeten Rohstoffe und Materialien nach ihrer Erstnutzung für natürliche oder geschlossene Kreisläufe erhalten bleiben und kein Abfall entsteht. Gleichzeitig sollen positive Mehrwerte für Mensch, Umwelt und Unternehmen geschaffen werden.

### **Wir müssen uns ausnahmsweise im Kreis drehen**

Übertragen auf die Immobilie bedeutet dies, dass angefangen vom Entwurf über den Bau und die Nutzung bis hin zum Rückbau alles so ge-

baut, genutzt und zurückgenommen werden muss, dass erneuerbare Energien abermals Teil des Kreislaufs werden, und die Rohstoffe und Materialien wiederholt zum Einsatz kommen. Aus einstigem Fensterglas entsteht dann eben nicht Behälterglas, sondern erneut Fensterglas, das Holz eines Hauses wird dem Neubau eines neuen Hauses zugeführt und die Kupferleitung einer Brache findet sich als eben solche in dem revitalisierten Objekt wieder.

Das lässt nicht nur sentimentale Historikerherzen höherschlagen, sondern ist angesichts stetig steigender Rohstoffpreise, zunehmender Ressourcenverknappung sowie zu hoher CO<sub>2</sub>-Emissionswerte äußerst zukunftsweisend. Immerhin werden im Immobiliensektor weltweit die meisten Ressourcen verbraucht: Allein in Deutschland werden jährlich über 500 Millionen Tonnen mineralische Rohstoffe verbaut. Dementsprechend hoch ist auch das Abfallaufkommen. Und das Potenzial zur Optimierung! Allerdings bleibt dies aktuell erschreckend oft ungenutzt: Laut Michael Bauer, Partner der Drees & Sommer SE, wird in Europa nur eins von 100 Gebäuden energieeffizient renoviert. Und genau hier liegt der Schlüssel zum Erfolg. Denn im Neubausektor nachhaltig zu agieren, ist nicht das Kernproblem, sondern bereits bestehende Substanz aufzuwerten und ESG-Potenziale entsprechend zu heben. Um also wirklich etwas zu bewegen, muss sich das Mindset ändern und ein Paradigmenwechsel stattfinden – weg von eingefahrenen Trampelpfaden hin zum positiven Fußabdruck auf einem ökologischen Rundweg.

### Zurück zum Ursprung

So weit, so „grün“. Heißt also, rollt der Abrissbagger heran, muss auf der Baustelle nur eine stringente Müll- bzw. Wertstofftrennung eingehalten werden und schon kann aus Altbestand ein Neubau entstehen? Jein. Denn derzeit eignen sich längst nicht alle verbauten Materialien dazu, ressourcenschonend gemäß dem Cradle-to-Cradle-Prinzip wiederverwertet zu werden. Zum einen wurden früher noch Baustoffe genutzt, die heutzutage längst ausgedient haben und als kritisch oder gar schädlich eingeordnet werden.

Die Separierung und Entsorgung dieser Materialien sind meist mit einem hohen Kosten- sowie Zeitaufwand verbunden, ein Recycling ist unabhängig davon ausgeschlossen. Bei BEOS und Swiss Life Asset Managers wird daher schon beim Immobilienankauf im Rahmen der technischen und der Umwelt-Due-Diligence geprüft, welche Materialien verbaut wurden, inwieweit diese trennscharf recycelt werden können und mit welchem Aufwand dies verbunden wäre. Bei Neubauten wird neben einer flexiblen und drittverwendungsfähigen Architektur vor allem darauf geachtet, die tragende Gebäudestruktur weitestgehend von der Gebäudetechnik zu entkoppeln, um die Zugänglichkeit und die leichtere Austauschbarkeit überhaupt zu gewährleisten. Und auch auf

## WELT DER WIRTSCHAFT

### Zahl des Monats

50 %

Es wird erwartet, dass der Marktanteil von Cradle-to-Cradle-inspirierten Gebäuden in 2030 mehr als 50 % beträgt.

Quelle: Dr. Peter Moesle und Prof. Dr. Michael Braungart

[Cradle to Cradle als Innovationschance nutzen - Echte Kreislaufwirtschaft beginnt mit dem richtigen Produktdesign by EPEA GmbH - blackprint](#)

Materialebene wird weitergedacht: Insbesondere im Hallenbau ist es heute schon sehr gut möglich, überwiegend auf nicht oder nur sehr schwer lösbare Klebeverbindungen zu verzichten, wie dies beispielsweise häufig bei Fassadenelementen der Fall war. Um perspektivisch diese wertvollen Rohstoffe auch wiederverwenden zu können, bedarf es einer lückenlosen und stets aktuellen Gebäudedokumentation. Bei der BEOS und Swiss Life Asset Managers werden diese Informationen bereits vollständig digital und cloudbasiert gespeichert, um auch langfristig und über Eigentümerwechsel hinweg stets verfügbar zu sein.

Zum anderen lassen sich zwar viele Rohstoffe wiederverwenden, sind ursprünglich jedoch überhaupt nicht dafür gedacht. So liegt der Gedanke an einen Abriss und die anschließende Baustoffverwertung bei der Errichtung eines Hauses meist in weiter Ferne. Womit wir schon beim richtigen Stichwort wären: ursprünglich. Laut den „C2C“-Begründern Braungart und McDonough ist dem Prozess inhärent, dass die Konzeption von Produkten oder auch Gebäuden sowie deren Einzelkomponenten von Beginn an mit Blick auf die Wiederverwertung stattfindet. Nur dann kann das Prinzip konsequent angewandt werden. Frei nach Zarathustras „In jedem Anfang liegt schon das Ende“ müssen wir also nicht nur den Kreislauf einer Immobilie weiter-, sondern auch Baumaterialien neu denken.

„Aus diesem Grund befinden wir uns im ständigen Dialog mit diversen Partnern wie zum Beispiel Betonherstellern und Generalunternehmen und prüfen gemeinsam, was zukünftig möglich ist. Um eine Kreislaufwirtschaft konsequent zu Ende zu denken, bedarf es der Unterstützung und Einbindung aller beteiligten Akteure. Für eine funktionierende C2C-Strategie gibt es zahlreiche Anknüpfungspunkte zu unterschiedlichen Phasen innerhalb des Kreislaufs; angefangen eben bei der Materialherstellung“, berichten Hannes Dalhof und Christoph Büchner, die als Projektmanager mitunter Teil der ESG-Projektgruppe „Kreislaufwirtschaft“ von BEOS sind.

### Die Immobilie wird zum Materiallager, der ESG-Manager zum Innovator

So hat beispielsweise der Sanitärprodukthersteller Grohe Armaturen entwickelt, die am Ende ihres Lebenszyklus für die Herstellung neuer Armaturen verwendet werden können. Während die Module konventioneller Produkte teilweise fest miteinander verbunden sind und das Recycling dementsprechend aufwändig sein kann, ist bei den auf „C2C“ ausgerichteten Neuentwicklungen die sortenreine Trennung aller Komponenten bereits bedacht. Zusätzlich dazu hat das Unternehmen die Nutzung nachhaltiger, ressourcenschonender Materialien erhöht: Statt PVC wird nun zunehmend Silikon verwendet. Ein weiterer Baustein wäre die Implementierung erneuerbarer Energien bei der Produktherstellung.

Denn Ziel sollte nicht sein, klimaneutral zu werden, sondern klimapositiv; es geht nicht (nur) darum, Versäumnisse nachzuholen, sondern aus dem Versäumten Neues zu schöpfen. Die EPEA (Environmental Protection Encouragement Agency und 1987 von Prof. Dr. Michael Braungart in Hamburg gegründet, um gemeinsam mit Unternehmen nachhaltige Lösungen zu entwickeln) betitelt dies als „nächste industrielle Revolution“ bzw. als „Revolution 5.0“ nach der Digitalisierung. Es wird ein Umdenken in den Organisationen vorausgesetzt: Die reine Nachhaltigkeitsabteilung entwickelt sich beispielsweise zur Innovationsabteilung. Denken wir die Rohstoffe und Materialien grundlegend neu und stets zyklisch, entsteht keinerlei Abfallprodukt, die Verschwendung weicht der Verwendung ohne Qualitätsverlust.

„Das große Ganze kann nicht ohne das ganz Kleine bestehen, alles ist miteinander verbunden. Um zukunftsfähige und lebenswerte Städte sowie Gebäude zu realisieren, brauchen wir daher ein Verständnis für kreislauffähige Produkte, deren Materialien und Chemikalien gesund für Mensch und Umwelt sind.“ (Quelle: EPEA (Environmental Protection Encouragement Agency), C2C\_Booklet\_EPEA\_PART\_II\_Gebaeude.pdf)

Vom Downcycling über das Recycling zum Upcycling: Nur so wird die Einbahnstraße „Wertschöpfungskette“ nicht zur Sackgasse für die Immobilienbranche und die künftigen Bewohner unserer Städte – unsere Kinder, Enkel und Urenkel!

#### Die vier „C2C“-Prinzipien:

1. Alles ist Nährstoff, Abfälle gehen auf Designfehler zurück
2. Regenerative Energien fungieren als Motor des Kreislaufs
3. Vielfalt bedeutet Resilienz durch Individualisierung
4. Alles dient dem Allgemeinwohl

#### Apropos:

Auch in unserem vergangenen hybriden CREM Chef's Table, zu dem wir von BEOS und Swiss Life Asset Managers gemeinsam mit M.O.O.CON ins BEOS-Büro am Ku'damm und vor den Bildschirm geladen hatten, ging es mitunter um die Generationen von morgen und übermorgen. Bart de Witte, Open-Data-Fürsprecher und Gründer der gemeinnützi-



gen Organisation HIPPO AI Foundation, sowie Bogdan Lazaroae, der in seiner früheren Funktion den großen Umzug des NATO-Headquarters in Brüssel begleitet hat, gaben aufschlussreiche Impulse zum Thema „Datensolidarität“.

Rund 40 Teilnehmende lauschten den Vorträgen, in denen wieder eines deutlich wurde: „We are building for users who are not yet born, for generations that haven't shown up.“ Und damit hat Bogdan Lazaroae es auf den Punkt gebracht: Wir gießen heute das Fundament für eine Zukunft, deren Bedürfnisse wir nur erahnen können, aber berücksichtigen müssen. Und eine wichtige Säule ist dabei schon jetzt die Sharing-Kultur. Nicht nur bezogen auf Flächenkonzepte oder materielle Ressourcen, sondern eben auch auf Datenebene. Dies bestätigte auch Bart de Witte: „Damit Daten fließen können, muss man sie und alle aus den Daten generierte Derivate zu Gemeingut machen.“

So entstehen neue Ökosysteme, die auf Grundlage der Datensolidarität aufgebaut sind und die Zusammenarbeit auf Basis gemeinsamer Werte und Normen erleichtern, vor allem aber offene Innovation beschleunigen.“ So können beispielsweise auch in Form des BIM (Building Information Modeling) gut gepflegte, interpretierte und geteilte Datensätze für mehr Effizienz, Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit im Sinne des Cradle-to-Cradle-Prinzips sorgen – um den Kreis an dieser Stelle auch rein thematisch zu schließen.

#### Food for thought ...

- [EPEA - Part of Drees & Sommer | Das Original - EPEA](#)
- [Kann die Immobilienbranche die Umwelt retten? \(dreso.com\)](#)
- [CRCLR Haus: zirkuläres Bauen in der Praxis - Concular - Zirkuläres Bauen - Marktführer für Materialpässe und die Wiedereinbringung von Materialien : Concular - Zirkuläres Bauen - Marktführer für Materialpässe und die Wiedereinbringung von Materialien](#)

## STIMME AUS DEM CREM



**Dave Gebauer,**  
Regionalleiter Facility Solutions Nord-Ost  
bei ENGIE Deutschland GmbH

**CREM bedeutet für mich,** Professionalisierung des Immobilien Managements bei all denen, die Immobilien nicht als Kerngeschäft bezeichnen würden. Außerdem ist CREM für mich der Schlüssel zur Klimaneutralität der Immobilien bei den Corporates und Grundlage für attraktive Arbeitsplätze in der Zukunft. Davon ausgehend, dass der Wettbewerb der Unternehmen um die besten Talente War for Talents weiter zunimmt, werden die Themen, wie „smart“ meine Fläche ist und wie vielfältig die

Möglichkeiten sind, flexibel sowie unabhängig von Ort und Zeit zu arbeiten, weiter stark an Bedeutung gewinnen. Hier spielt neben der Unternehmenskultur und den Führungskräften natürlich auch das CREM eine entscheidende Rolle, weil die Fläche diese Möglichkeiten auch bieten können muss.

**Die Rolle des CREM wird** in meinen Augen immer bedeutsamer werden, da es die Grundlage und die Zukunft für Unternehmen ist. Um „gute“ und „moderne“ Mitarbeitende zu finden, braucht es entsprechend gute und fortschrittliche Arbeitswelten. Das CREM wird der Treiber bei den Corporates, wenn es darum geht, den Immobilienbestand „Paris proofed“ zu gestalten. Auch aufgrund von ESG wird der Unternehmenswert in der Zukunft anderweitig bilanziert – nicht nur finanziell, sondern eben

auch hinsichtlich der Nachhaltigkeit. Madaster zeigt, dass in den Immobilien Mehrwerte stecken, die zu heben sind. Diese Mehrwerte muss das CREM heben und die Vorstände werden großes Interesse daran haben. Eine weitere Rolle, die das CREM einnehmen muss, ist aus meiner Sicht die eines Vermittlers in der Partnerschaft zwischen Kerngeschäft, Dienstleister, Nutzer und Startup. Die Zukunft basiert auf der Kollaboration der einzelnen Stakeholder untereinander. Wenn wir die Erderwärmung reduzieren wollen, geht das nur zusammen. Es bringt nichts, ein smartes Gebäude zu haben, welches Daten produziert, die nur dem Mieter helfen und nicht dem Dienstleister oder dem CREM. Wenn das smarte Gebäude diese Daten liefert, dann muss auch das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien dementsprechend geregelt sein. Hier spielt auch die Aus- oder Weiterbildung eine große Rolle, da wir Menschen die Veränderung nur antreiben können, wenn uns dies bewusst ist und wir Lösungen kennen.

**Wie viele andere Unternehmen befinden wir uns aktuell in der Transformationsphase** – an einigen Standorten sind wir noch konservativ in Einzelbüros unterwegs und an anderen Standorten leben wir bereits das Thema Activity Based Working. Ich denke, am wichtigsten ist es, dass das Büro ein Ort der Begegnungen bleibt. Da wir als technischer und Energie-Service-Dienstleister viele unterschiedliche Sparten haben, werden wir immer wieder neu angepasste Bürokonzepte nutzen. Hierbei achten wir speziell auf die Themen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit auf der Fläche und am Gebäude. Beim Flächenkonzept sind wir sehr individuell unterwegs, so wie es zu der Organisationseinheit und deren Tätigkeiten am besten passt. Ich denke, wir brauchen attraktive Flächen, um unsere Mitarbeitenden auch zu motivieren, im Büro zu arbeiten bzw. ins Büro zu kommen. Es gibt nichts Kreativeres als den persönlichen

Austausch. An einem Standort versuchen wir im Moment anzumieten und wollen das ganze Gebäude transformieren, damit es besser, nachhaltiger wird für den Kunden, für uns und für alle anderen. Wir müssen anfangen, die Ressourcen zu schonen, damit wir und noch viele weitere Generationen nach uns auf dem Planeten leben können.

Meine Mittagspause verbringe ich am liebsten draußen zum Business Lunch mit anderen ENGEanern, Kunden oder inspirierenden Persönlichkeiten. Ich nutze diese Zeit intensiv zum Netzwerken und um neue Perspektiven kennenzulernen und zu verstehen. Am spannendsten sind Perspektiven außerhalb der eigenen Branche. Bei einem Home-Office-Tag genieße ich auch das Mittagessen beim Spazieren mit dem Hund und esse gemeinsam mit meiner Frau, wenn Sie auch im Home Office ist.

Auf CREM bzw. die Immobilienwirtschaft bezogen, wünsche ich mir mehr Diversität, Zusammenarbeit, Authentizität, Ehrlichkeit. Wir stehen gemeinsam vor vielen Herausforderungen, die wir nur bewältigen können, wenn wir alle an einem Strang ziehen. Demographischer Wandel, Energieembargo, Krieg, Fachkräftemangel, Fachkräftemangel – um an dieser Stelle nur einige zu nennen. Ein Lösungsbaustein ist sicherlich das Thema Cradle-to-Cradle. Es wird wichtig sein, nicht nur zu reden, sondern zu machen.

Privat wünsche ich mir, gesund und fit 100 Jahre alt zu werden und die Zeit mit meiner Frau und meiner Familie zu genießen.

## IHR KONTAKT

---

Eine Gemeinschaftsausgabe von Swiss Life Asset Managers Deutschland und BEOS



**Eva-Kristin Seeber**  
Tel. +49 (0) 69 97 908 446  
eva-kristin.seeber@swisslife-am.com



Member of Swiss Life Asset Managers

**Hendrik Staiger**  
Tel. +49 (0) 30 28 009 955  
hendrik.staiger@beos.net

Haftungsausschluss: Alle Rechte an dieser Ausgabe sind vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung. Fotos, Grafiken und von der Redaktion konzipierte Layouts sind vom Herausgeber urheberrechtlich geschützt. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die der Herausgeber für zuverlässig hält. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann die Swiss Life Asset Managers Deutschland nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Herausgebers wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige immobilienwirtschaftliche Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich im Publikationszeitraum sowie in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.