

OUR NUMBER ONE: ZERO

Gemeinsam zum klimaneutralen
Gebäudebestand 2045



techem

Inhalt



Vorwort

Techem im Überblick: Making buildings green, smart and healthy

MAGAZIN: UNSERE VISION FÜR EINE LEBENSWERTE ZUKUNFT

Die große Aufgabe: Klimaneutralität bis 2045

Klimaneutral wachsen und den Anlagenbestand transformieren

Die Unternehmenszentrale als Leuchtturm für den nachhaltigen Gebäudebestand

Volle Power Richtung Verkehrswende mit Techem E-Charging

Erfolgreich in eine innovative und energieeffiziente Zukunft

Eine Frage des Klimas: Diversität als Kulturtreiber

Ressourcenschutz mit Weitblick für sauberes Wasser im globalen Süden

UNSER BEITRAG ALS UNTERNEHMEN

Strategie & Organisation

Verankerung von Nachhaltigkeit	58
Wesentliche Themen	60
Handlungsfelder und Nachhaltigkeitsprogramm	63
Beitrag zu den Sustainable Development Goals	65

3 Für Klima & Umwelt

Klimafreundliche Gebäude	68
Klima- und Umweltschutz im Betrieb	71

Für den Einzelnen & die Gemeinschaft

Attraktive Arbeitsbedingungen und eine vielfältige Belegschaft	86
Zufriedenheit und Gesundheit von Kunden und Mieter*innen	99
Innovation, Kooperation und gesellschaftliches Engagement	102

32 Für ethisches Geschäftsverhalten

Ethische Unternehmensführung und Compliance	108
Nachhaltige Lieferkette	115

42 Fakten & Kennzahlen

Über diesen Bericht	119
Techem Nachhaltigkeitsprogramm	120
Unsere Kennzahlen	124
EU-Gesetzesglossar	142
Prüfungsvermerk	145
GRI-Inhaltsindex und UN Global Compact-Index	147
Impressum	155

Vorwort

Liebe Leser*innen,

in einer Zeit sich überlagernder geopolitischer und pandemischer Krisen bleibt der Klimawandel eine der größten Herausforderungen unserer Zeit, für uns Menschen und für unseren Planeten. Das Erreichen des 1,5-Grad-Ziels ist dabei die zentrale Herausforderung. Deshalb braucht es schnelles Handeln von uns allen – mit konkreten Maßnahmen und verbindlichen Zielen. Für eine Zukunft, in der wir gesünder, grüner und smarter leben können.

Ich freue mich, Ihnen mit dem zweiten Techem Nachhaltigkeitsbericht tiefe Einblicke in unsere unternehmerische Tätigkeit zu geben – zum ersten Mal für die gesamte Techem Gruppe inklusive Landesgesellschaften und mit externer Prüfung einer großen Anzahl an Messgrößen. Wir haben unseren Unternehmenszweck auf die Erreichung von Klimaneutralität in Gebäuden ausgerichtet. Energieeffizienz und Dekarbonisierung liegen im Kern unserer Überzeugung und unseres unternehmerischen Engagements. Wir empfinden sowohl persönliche wie auch unternehmerische Verantwortung, um als nachhaltiges Unternehmen unseren Beitrag zu leisten.



Die inhaltlichen Schwerpunkte des Berichts orientieren sich an den ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance; zu Deutsch: Umwelt, Soziales/ Gesellschaft und Unternehmensführung). Diese bilden den Rahmen für sieben Handlungsfelder, auf die sich Techem konzentriert. Der Bericht basiert auf den Leitlinien der Global Reporting Initiative und dient zugleich als Fortschrittsmitteilung an den Global Compact der Vereinten Nationen.

Die Auswirkungen der Klimaveränderung werden uns Jahr für Jahr vor Augen geführt, so auch 2021. Denken wir nur an die Flutkatastrophe in Deutschland und Osteuropa, von der auch Techem Kunden und ihre Mieter*innen direkt betroffen waren. Hier haben wir als Techem schnell und unbürokratisch unterstützende Maßnahmen ergriffen. Denn: Auch wir als Unternehmen wollen unsere gesellschaftliche Verantwortung in außergewöhnlichen Situationen übernehmen, dieser aber natürlich auch langfristig und vorausschauend begegnen. Daher bekennen wir uns ausdrücklich zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen und werden vor allem unser Engagement gegen den Klimawandel weiter intensivieren.

Darüber hinaus zeigt der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine deutlich, wie wichtig eine nachhaltige Unternehmensstrategie ist – mit Blick auf kurzfristige unterstützende Maßnahmen ebenso wie langfristige geopolitische Fragen. Aufgrund der aktuellen Situation gewinnt das Thema Versorgungssicherheit und Energie- wende auch für die Immobilienwirtschaft weiter an Bedeutung. Fakt ist: Die Abkehr von fossilen Energieträgern ist ein zentraler Baustein, um dem Klimawandel zu begegnen. Sie ist aber auch eine Frage energiepolitischer Unabhängigkeit. Um schnelle Hilfe für Geflüchtete zu leisten, hat Techem gemeinsam mit seinen Mitarbeiter*innen insgesamt rund 120.000 Euro an die UNO Flüchtlingshilfe und die Hilfsorganisation Save the Children gespendet. Die Menschen dort erfahren unfassbares Leid. Ihnen gelten unser Mitgefühl und unsere Solidarität.

Ein weiterer großer Treiber in Richtung Klimaneutralität ist eine deutlich höhere Energieeffizienz, um die Klimaschutzziele bis 2045 zu erreichen – auch weil Energie teuer bleiben wird. Und hier setzen wir als Techem an.

» Unser Ziel ist es, bis 2045 die Klimaneutralität der Techem Gruppe zu erreichen. «

Im Fokus steht für uns eine effiziente und zunehmend digitalisierte Gebäudetechnik, die unter Einbeziehung von Kunden und Mieter*innen den Energieverbrauch und die CO₂e-Emissionen für Wärme und Warmwasser wirksam verringert. Durch Submetering und Wärme-Contracting können CO₂e-Einsparungen im Vergleich zu anderen Energieeffizienzmaßnahmen tatsächlich besonders kosteneffizient erzielt werden. Zugleich ist unsere Geschäftstätigkeit im Bereich des Wärme-Contractings durch den Einsatz fossiler Brennstoffe emissionsintensiv und auch der Haupttreiber des Techem CO₂e-Fußabdrucks. Vor diesem Hintergrund haben wir Anfang 2022 einen ambitionierten Dekarbonisierungsplan nach den Anforderungen des 1,5-Grad-Klimaziels der Science Based Targets Initiative (SBTi) erarbeitet und damit Leitplanken für die Zukunft unseres Unternehmens gesetzt. Unser Ziel ist es, bis 2045 die Klimaneutralität der Techem Gruppe zu erreichen und dadurch gemeinsam mit unseren Kunden die Klimaneutralität im Gebäudebestand voranzutreiben.

Im Mittelpunkt der Kommunikation unserer CO₂e-Emissionen im Nachhaltigkeitsbericht steht die Reduktion der Scope 1-3-Emissionen gemäß dem weltweit am meisten

angewendeten Berechnungsstandard Green House Gas Protocol (GHG Protocol). Die CO₂e-Einsparpotenziale, die von Mieter*innen aufgrund unserer Abrechnungsdienstleistungen nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung gehoben werden, kommunizieren wir primär in unserer Verbrauchs- und CO₂e-Kennwertestudie.

Außerdem haben wir Anfang 2022 das Techem Research Institute on Sustainability (TRIOS) gegründet. Hier sind neben den nachhaltigkeitsbezogenen Forschungsaktivitäten auch die Aktivitäten zur Steuerung unseres Nachhaltigkeitsmanagements verankert. Unsere ESG-Ziele werden in allen Unternehmensbereichen umgesetzt. So ziehen wir als Unternehmen mit unseren Mitarbeiter*innen an einem Strang – um uns rundum nachhaltig aufzustellen und für unsere Kunden den maximalen Beitrag zum klimaneutralen Gebäude zu leisten.

Unser Dank gilt daher auch besonders unseren Mitarbeiter*innen, die täglich den erforderlichen Wandel mitgestalten. Um als Unternehmen noch diverser und inklusiver zu werden – und so auch den vielfältigen Ansprüchen und Herausforderungen unserer Kunden noch besser begeg-

nen zu können –, haben wir einen Diversitätsfahrplan mit Handlungsschwerpunkten, Maßnahmen und Messgrößen erstellt. Wir arbeiten nicht nur Hand in Hand mit unseren Kunden für mehr Energieeffizienz und Dekarbonisierung. Wir möchten auch selbst mit gutem Beispiel vorangehen: Mit dem Erhalt der DGNB-Zertifizierung in Gold haben wir unseren Hauptsitz in Eschborn zukunftsfähig aufgestellt und energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Die Platin-Stufe soll im nächsten Schritt erreicht werden. Hier konnten wir unsere Expertise als Energiedienstleister direkt einfließen lassen und haben gleichzeitig unsere Kenntnisse zur praxisnahen Beratung unserer Kunden auf deren Weg zum klimaneutralen Gebäude ausgebaut.

Ich wünsche Ihnen eine informative und anregende Lektüre!



Ihr

Matthias Hartmann

CEO Techem GmbH

Techem im Überblick: Making buildings green, smart and healthy

Wir blicken in diesem Jahr auf 70 Jahre Unternehmensgeschichte zurück – auf der wir die energetische Expertise, das Immobilien-Know-how und die Innovationskraft aufbauen. Damit sind wir optimal aufgestellt, um als führender Energiedienstleister die Immobilienwirtschaft bei den Herausforderungen der Energiewende zu begleiten.

Seit über 70 Jahren am Markt

Techem wurde 1952 von Friedrich Ott gegründet und war eines der ersten Unternehmen, das durch die Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs von Wohnungen dazu beigetragen hat, die Wärmekosten dem Verbrauch entsprechend gerecht zu verteilen – und damit Energie einzusparen. Aus der simplen, analogen Montage und Ablesung von Verdunsterröhrchen an Heizkörpern entwickelte sich über 70 Jahre hinweg ein breit aufgestellter, international agierender Anbieter von Energiedienstleistungen und weiteren Services für gesunde und lebenswerte Immobilien.

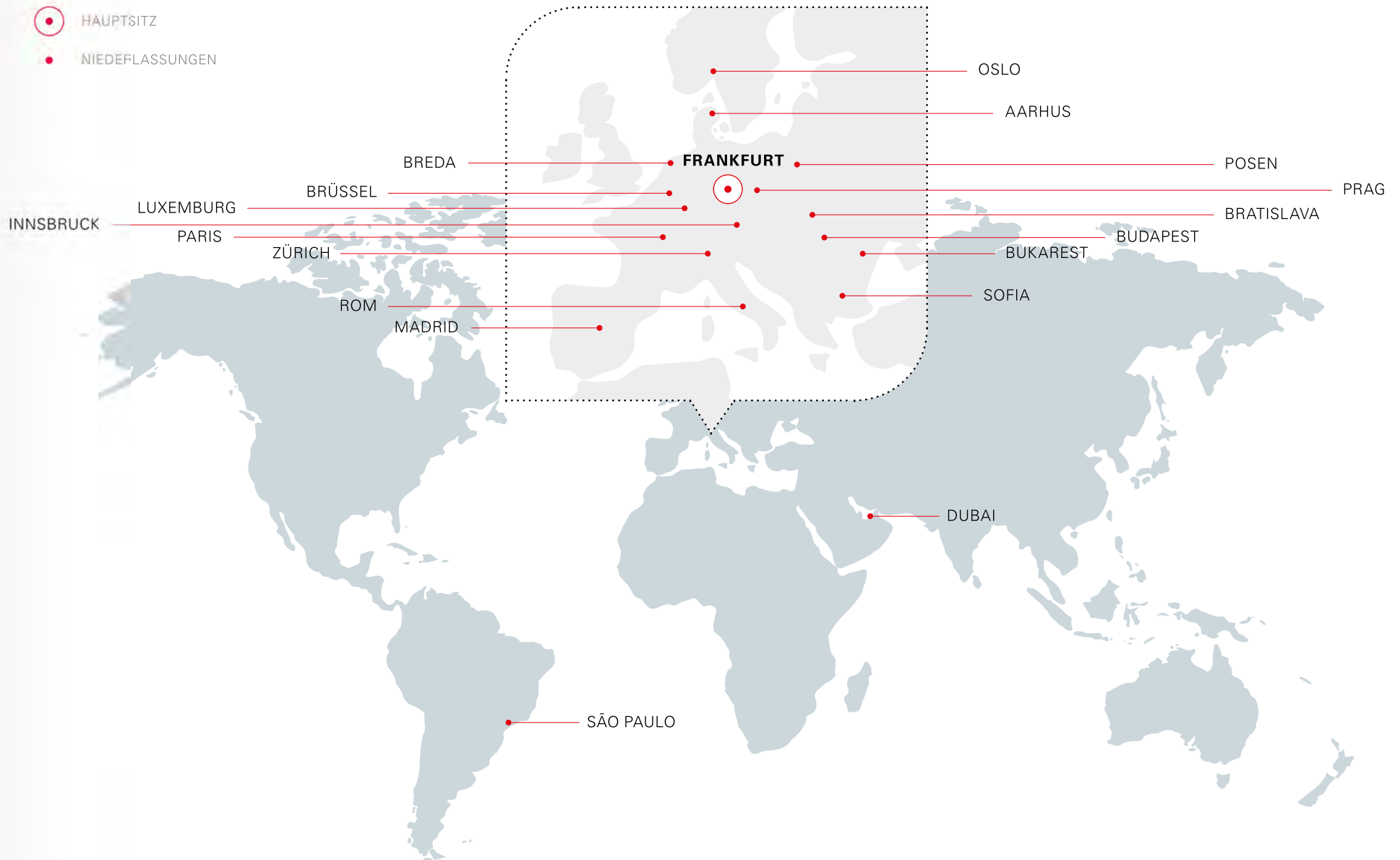
Vom Messdienstleister zum digitalen Serviceanbieter

Techem verbindet jahrzehntelange Erfahrung in der Erfassung und Verarbeitung energetischer Daten mit umfassendem Know-how zu Anforderungen und Prozessen von Energiesystemen in Immobilien – sowohl im Bereich der Erzeugung und Versorgung als auch der Abrechnung und Optimierung von Energieströmen. Basierend auf der intensiven Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen von Kunden und Mieter*innen hat Techem zudem innovative Leistungen im Bereich Trinkwasserqualität und Branddetektion entwickelt. So wurde aus dem Ableseunternehmen ein Serviceanbieter für smarte und nachhaltige Gebäude.

Europaweit aktiv

Heute ist Techem mit über 3.900 Mitarbeiter*innen in 19 Ländern aktiv. Wir bieten unsere Leistungen europaweit sowie in Dubai und Brasilien in mehr als zwölf Millionen Wohnungen an. Geführt wird das Unternehmen aus Eschborn bei Frankfurt am Main von Matthias Hartmann als Chief Executive Officer der Techem GmbH, Dr. Carsten Sürig (Chief Financial Officer und Chief Performance Officer) und Nicolai Kuß (Chief Sales Officer). Der Techem Konzern hat verschiedene Standorte und Gesellschaften im In- und Ausland. Die Muttergesellschaft ist die Techem GmbH. Maßgebliche Geschäftseinheiten in Deutschland sind die Techem Energy Services GmbH, die Techem Solutions GmbH, die Techem X GmbH, die DMG Beteiligungsgesellschaft mbH und die bautec Energiemanagement GmbH.

- HAUPTSITZ
- NIEDEFLASSUNGEN



Unsere Eigentümer

Techem befindet sich seit Juli 2018 im Eigentum einer Investorengruppe unter Führung der schweizerischen Partners Group (PG) als Mehrheitsgesellschafter sowie der kanadischen Pensionsfonds Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ) und Ontario Teachers' Pension Plan (OTPP). Organisiert sind die Eigentümer von Techem in der Luxembourg Investment Company 261 S.à r.l. (LIC 261).

Unser Advisory Board

Die Eigentümer von Techem haben auf Ebene der LIC 261 das Advisory Board etabliert. Es bildet das höchste Kontrollgremium der Techem Gruppe. Das Advisory Board unterstützt das Management der LIC 261 bei seiner Entscheidungsfindung und prüft bzw. entscheidet über zustimmungsbedürftige Geschäftsvorgänge der Techem Gesellschaften. Es besteht aus neun Mitgliedern, die entweder einem der Eigentümer angehören oder als unabhängige Mitglieder mit ausgesuchter Expertise zu Energie-, Digitalisierungs- oder Nachhaltigkeitsthemen sowie zu strategischen Themen der Unternehmensentwicklung beraten. Andreas Umbach ist als unabhängiges Mitglied Chairman im Advisory Board. Mehr Informationen zur Governance, Zusammensetzung und den Aufgaben des Advisory Boards siehe [S. 59](#), [S. 111](#) und [S. 137](#).

Techem als nachhaltiges Investment

Gut zu wissen

Techems Hauptanteilseigner ist die Partners Group, einer der weltweit führenden Manager von Privatmarktanlagen in den Bereichen Private Equity, Private Real Estate, Private Infrastructure und Private Debt. Seit 2008 berücksichtigt Partners Group die von den Vereinten Nationen geförderten Prinzipien für verantwortliches Investieren (Principles for Responsible Investment, PRI). Diese beinhalten die finanzielle Relevanz ökologischer und sozialer Kriterien sowie Anforderungen an eine gute Unternehmensführung (Environmental, Social, Governance – kurz ESG). 2018 hat die Partners Group zudem ihre neue Investmentstrategie „PG Life“ ins Leben gerufen.

Die Strategie ist an den Zielen für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) der Vereinten Nationen ausgerichtet und hat das doppelte Mandat, Investitionsrenditen für Kunden zu steigern und messbare positive Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft zu erzielen. Vor diesem Hintergrund hat auch die Techem Übernahme stattgefunden.

Unsere Finanzkennzahlen

Unsere steuerungsrelevanten finanziellen Kennzahlen sind Umsatz, EBIT und Free Cashflow. Wir investieren konsequent in die Digitalisierung der Energiewende – unser Capex belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf circa 150 Millionen Euro. Weitere Finanzkennzahlen sind im Konzernabschluss im Bundesanzeiger zu finden.

Finanzkennzahlen (in Tausend Euro)

	Vergleichsperiode 2020 ¹	Geschäftsjahr 2021 ²
Umsatz	783.493	818.618
EBIT	111.654	114.021
Free Cashflow	154.042	52.832
Capex	126.614	148.622

¹ Diese Daten umfassen den Zeitraum vom 01.10.2019 bis zum 30.09.2020. Dies entspricht dem sechsmonatigen Rumpfgeschäftsjahr endend am 30.09.2020 sowie den vorangegangenen sechs Monaten (ungeprüft). Aufgrund der Darstellung der zwölfmonatigen Vergleichsperiode weichen die Kennzahlen von denen im Nachhaltigkeitsbericht 2020 ab, in dem lediglich das sechsmonatige Rumpfgeschäftsjahr angegeben wurde.

² Diese Daten umfassen den Zeitraum vom 01.10.2020 bis zum 30.09.2021. Die Daten wurden vom Wirtschaftsprüfer geprüft. Der Prüfvermerk ist im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Unsere Kunden

Direkte Kunden von Techem sind Unternehmen der Wohnungswirtschaft, Hauseigentümer*innen und Eigentümergemeinschaften oder Genossenschaften ebenso wie Betreiber von Gewerbeimmobilien, beispielsweise Hotels, Bürogebäuden oder Einkaufszentren, und zunehmend auch Entwickler von städtischen Wohn- und/oder Gewerbequartieren.

Geschäftstätigkeit im Überblick

Von den Dienstleistungen von Techem profitieren die Mieter*innen der Immobilien durch geringere Energiekosten, mehr Sicherheit im Gebäude oder eine bessere Trinkwasserqualität. Zudem leisten die Produkte und Dienstleistungen von Techem einen Beitrag zu klimafreundlichen Gebäuden.

Die umsatzstärkste Geschäftstätigkeit von Techem ist weiterhin das klassische Submetering, also die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung. Darüber hinaus bietet das Unternehmen professionelle Wärmelieferung für Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien.

Die zunehmende Digitalisierung des Submeterings und die dafür benötigte Infrastruktur sind Basis für weitere Dienstleistungen, die Prozesseffizienz, Energieeffizienz, CO₂e-Reduktion und Wohngesundheit in Immobilien im Fokus haben.

Im Detail begleitet und unterstützt Techem Immobilien-eigentümer*innen und -verwalter dabei, prozessuale, technische und bauliche Optimierungsmaßnahmen mit Blick auf ein klares Ziel zu bewerten: einen CO₂e-optimierten und effizienten technischen Gebäudebetrieb.



Vernetzte Verbrauchserfassungs- und Steuerungsgeräte sowie Sensoren ermöglichen bereits heute Energieeinsparungen bei Wärme- und Heizungsanlagen zwischen 10 und 15 Prozent (siehe [S. 19](#), [S. 69](#)). Regelmäßige Verbrauchserfassung, -analyse und -visualisierung gepaart mit digitaler und vernetzter Heizkörpersteuerung sorgen dafür, dass Mieter*innen ihre Energiebilanz besser beeinflussen können. Klimaschutz führt so nicht zu Komforteinbußen für Mieter*innen.



Bei der Energieerzeugung auf Gebäude- und Quartiers-ebene kommen zunehmend zukunftsfähige Technologien, beispielsweise mit Ökostrom betriebene Wärmepumpen, zum Einsatz. Gemeinsam mit Immobilieneigentümer*innen ermöglicht Techem so den Übergang von fossilen zu regenerativen Energieträgern. Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen lassen sich dank des ganzheitlichen Datenüberblicks von Techem auch über mehrere Gebäude hinweg in die Quartiersversorgung integrieren. Erweitert wird die Sektorenkopplung von Wärme und Strom durch die Verbindung von Gebäudebetrieb und

Mobilität. Hier bietet Techem E-Charging-Lösungen, perspektivisch gespeist durch im Quartier erzeugten, klimaneutralen Strom. Techem ist zudem Anfang 2021 als wettbewerblicher Messstellenbetreiber in das Smart-Metering-Geschäft eingestiegen und kann künftig über intelligente Messsysteme gebündelte Verbrauchserfassungen für Submetering, Strom und Gas in der Immobilienwirtschaft anbieten (siehe [S. 21](#)).

Funktechnologie als Schlüssel

Eine Basis für die breit gefächerten Produktlösungen von Techem ist die über Jahrzehnte weiterentwickelte, interoperable digitale Funk-Infrastruktur. Die so vernetzten Erfassungsgeräte und Sensoren sowie der darauf basierende Fundus an Energie- und Prozessdaten bieten die Grundlage, um Arbeitsabläufe in Immobilien zu optimieren und zu automatisieren. Datenschutz und Datensicherheit stehen dabei an erster Stelle.

Wohngesundheit und Sicherheit stärken

Schon heute bietet Techem im Bereich Wohngesundheit Lösungen für mehr Rechtssicherheit und effizienten Gebäudebetrieb, die sowohl Vermieter*innen als auch

Mieter*innen zugutekommen: Rauchwarnmelder mit regelmäßiger, funkgestützter Funktionsprüfung oder Legionellenprüfungen erfüllen die rechtlichen Vorgaben und erhöhen den Schutz vor Bränden oder Bakterien im Trinkwasser. Serviceleistungen zur Trinkwassertechnik tragen zum Schutz der Wasserqualität und des Leitungssystems bei. Weitere Lösungen werden perspektivisch hinzukommen, insbesondere mit Blick auf Digitalisierung, Vernetzung und den vermehrten Einsatz von Sensorik. Mögliche Beispiele sind der schlüssellose Zugang in das Gebäude, die Überprüfung der Luftqualität oder der digitale und energieeffiziente Betrieb von Aufzügen.



Geräte und Anlagen

- 01. Wärmepumpe
- 02. Blockheizkraftwerk
- 03. Funk-Rauchwarnmelder
- 04. Funk-Heizkostenverteiler
- 05. Funk-Kalt- & -Warmwasserzähler
- 06. Funk-Wärmezähler

- 07. Smartes Thermostat
- 08. Smart Reader
- 09. Hauswasserzähler
- 10. Trinkwasseraufbereitung
- 11. Hausstromzähler
- 12. Smart-Meter-Gateway

- 13. Warmwasserspeicher
- 14. Gasbrennwertkessel
- 15. Gaszähler
- 16. Smart Monitor
- 17. E-Charging
- 18. Photovoltaik

Services

- › Verbrauchserfassung und -abrechnung
- › Energiemanagement
- › Regelmäßige Verbrauchsinformationen für Eigentümer*innen und Mieter*innen

- › Energieausweis
- › Ganzheitliche Energieversorgungskonzepte & -lösungen
- › Legionellenprüfung (siehe 19.)
- › Rauchwarnmelder-Service

Techem in Zahlen



193.654 t
CO₂e-Emissionen Scope 1



19
Länder



12,2 Mio.
Wohnungen im Service



74
Auszubildende und dual Studierende



2.763 t
CO₂e-Emissionen Scope 2



818,6 Mio. Euro
Gesamtumsatz



428.000
Kunden



24,7 %
Frauenanteil in Führungspositionen



117.343 t
CO₂e-Emissionen Scope 3



52,8 Mio.
Messgeräte weltweit



3.944
Mitarbeiter*innen weltweit



11,5 %
Fluktuationsrate



1.016.362 MWh
Energieverkauf

Magazin

UNSERE VISION FÜR EINE LEBENS- WERTE ZUKUNFT

Wir zeigen im Magazin Lösungsansätze zu den größten Herausforderungen der Wohnungswirtschaft auf und stellen aktuelle Schlüsselprojekte vor.

Die große Aufgabe: Klimaneutralität bis 2045

Techem beleuchtet zentrale Fragestellungen zum grünen Gebäudebestand.

Techem versteht sich als ein aktiver Akteur der Energiewende. Wir bieten Eigentümer*innen und Verwaltern von Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien Produkte und Services als individuelle Lösungsbausteine zur CO₂e-Reduktion. Das Unternehmen hat dazu ein Set aus Maßnahmen entwickelt, das an unterschiedlichen Stellschrauben im Gebäude ansetzt. Wir zeigen auf, wie durch ein gemeinsames Anpacken von politischen sowie wirtschaftlichen Akteuren, der Immobilienwirtschaft und anderen Stakeholdern ein klimaneutraler Gebäudebestand möglich wird.





» Was gut ist fürs
Klima, wird günstiger –
was schlecht ist, teurer. «

Aus Koalitionsvertrag 2021 „Mehr Fortschritt wagen“

Laut Europäischer Kommission ist der Gebäudesektor für 36 Prozent aller CO₂e-Emissionen in der EU verantwortlich. Diese gilt es drastisch zu reduzieren. Aufgrund von unterschiedlichen Interessen, kompetitiven Technologien, politischen Rahmenbedingungen und gesellschaftlichen Implikationen ist dies jedoch eine komplexe Aufgabe. Dabei müssen zentrale Fragestellungen geklärt werden: Wer ist verantwortlich für die Emissionsreduktionen? Und wer übernimmt die Kosten? Müssen wir neu bauen oder besser renovieren? Ist der Wärmeverbrauch egal, wenn der Brennstoff CO₂e-neutral ist?

Ein langer Weg zum Ziel

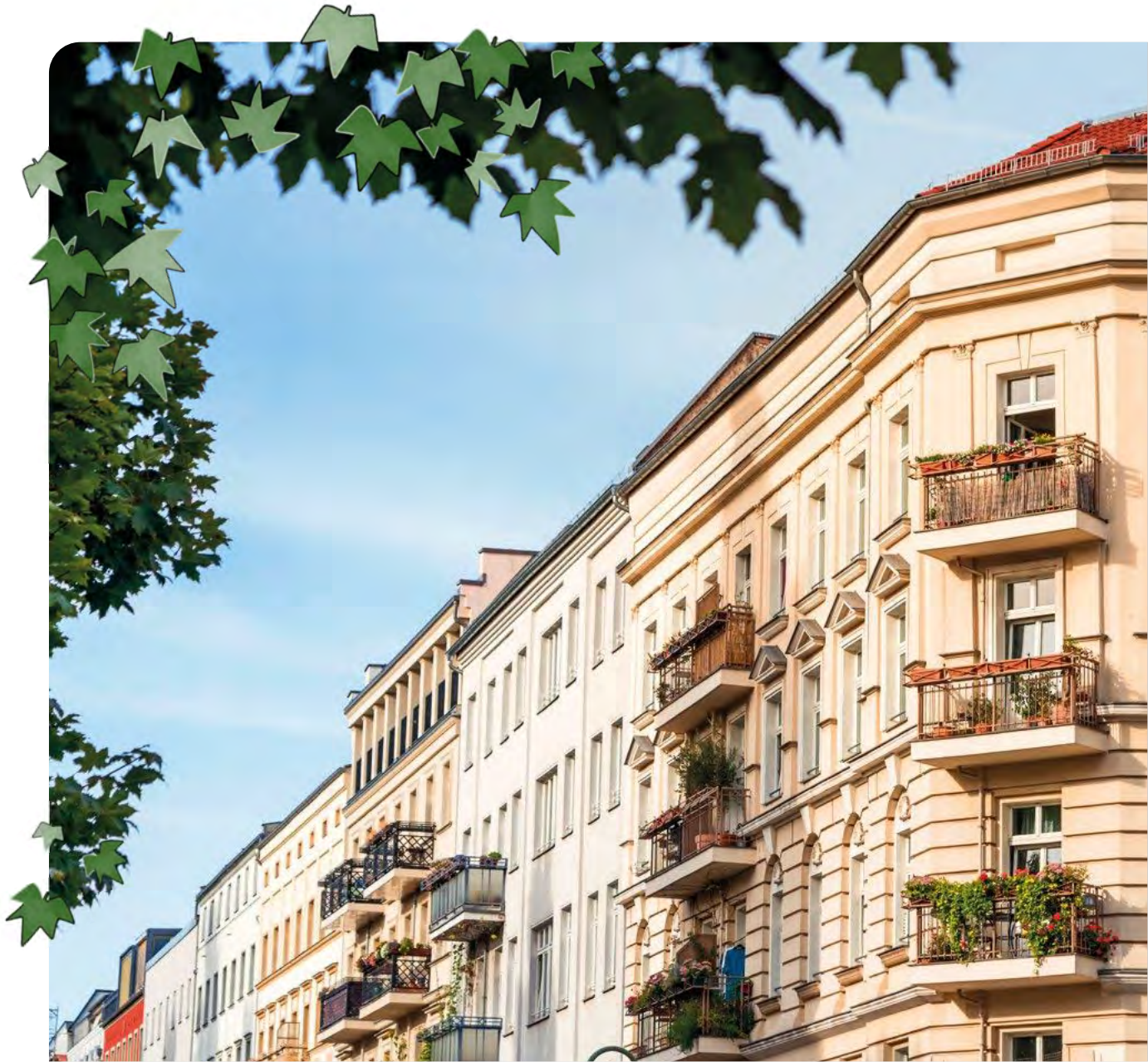
55 Prozent weniger Treibhausgasemissionen – in 10 Jahren! Die Verkündung des Green Deals der Europäischen Kommission wirkte 2020 wie ein Paukenschlag für die Klimapolitik. Das große Investitions-, Gesetzes- und Strategiepaket soll viele Lebensbereiche, wie Landwirtschaft, Verkehr, Energiewirtschaft und Bauwesen, europaweit klimafreundlicher gestalten. Bis 2050 will die EU dann klimaneutral sein. Ehrgeizige Ziele, die mit dem Maßnahmenpaket „Fit for 55“ in die Umsetzung gehen und die europäischen Länder in die Pflicht nehmen.

Auch in den einzelnen Ländern treiben Gesetze und Beschlüsse die Klimaziele voran. So stellte etwa das deutsche Bundesverfassungsgericht im April 2021 klar, dass der Staat sich schon heute zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen für künftige Generationen verpflichtet hat.

Die entsprechend verschärften Zielvorgaben für den Klimaschutz – bis 2045 will die Bundesrepublik klimaneutral sein – wiegen für den Gebäudesektor insofern doppelt schwer, als schon bisherige Ziele immer wieder verfehlt wurden. Die neue Ampel-Koalition wird mit den geplanten „Oster- und Sommerpaketen“ den Handlungsdruck weiter erhöhen und mit neuen regulatorischen Lösungen aufzeigen, wie die Ziele erreicht werden können.

Kein Patentrezept für Klimaneutralität

Für das Erreichen derart ambitionierter Ziele gibt es kein Patentrezept und keine Blaupause. Auch wenn der Gebäudebestand in Deutschland vergleichsweise klar in Gebäudetypen und -klassen gegliedert ist und darüber auch eine energetische Klassifizierung vorgenommen werden kann, ist er heterogen: vielfältige, sehr individuelle Ausgangssituationen bei den Eigentümer*innen und Verwaltern von Immobilien, bereits getätigte Investitionen, unterschiedliche Sanierungszyklen, zur Verfügung stehende finanzielle Mittel und stark differente Wirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen. Hinzu kommen neue technologische Entwicklungen und die Unsicherheit in Bezug auf sich ändernde regulatorische Rahmenbedingungen auf Länder- und europäischer Ebene. Das macht es unmöglich, einen Pauschalansatz zu formulieren.



Veränderungen bei Regularien für Energieträger und Fördermaßnahmen

Das regulatorische Umfeld, in dem sich Immobilienunternehmen bewegen, ist dabei insbesondere von vier Entwicklungen geprägt. Dazu zählen der CO₂-Preis, die Abschaffung klimaschädlicher Subventionen, die Vergünstigung klimafreundlicher Alternativen sowie eine Entlastung beim Strompreis.

Künftig sollen Subventionen und Steuerbegünstigungen für klimaschädliche Energieträger reduziert und abgeschafft werden. Im Gegenzug sollen klimafreundliche Energiequellen vergünstigt werden. Um das umzusetzen, steht die Förderung erneuerbarer Energien an erster Stelle: Der deutsche Koalitionsvertrag sieht vor, zwei Prozent der Landesfläche für Windenergie auszuweisen und geeignete Dachflächen für Photovoltaikanlagen zu nutzen.

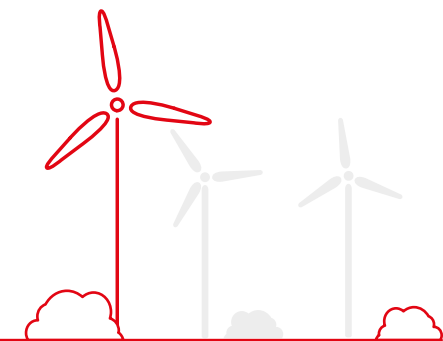
Für gewerbliche Neubauten soll das schon bald verpflichtend, für private Neubauten die Regel sein. Es ist wohl nur eine Frage der Zeit, bis eine ähnliche Regelung auch bei Sanierungen von Bestandsgebäuden eingeführt wird. Je weiter der Ausbau erneuerbarer Energien voranschreitet, desto günstiger wird Energie künftig werden. Auch das EU-Instrument der Taxonomie unterstützt den Umstieg auf umwelt- und klimafreundliche Lösungen und treibt so den Klimaschutz aus dem Finanzmarkt heraus voran.

Um Stromanwendungen günstiger und damit wirtschaftlicher gegenüber beispielsweise Erdgas werden zu lassen, unternimmt Deutschland erste Schritte: Die komplette Abschaffung der EEG-Umlage noch in diesem Jahr ist erklärtes Ziel der Bundesregierung. Derzeit entfallen rund 80 Prozent des Strompreises auf Netzentgelte, Steuern und Abgaben. Würden diese perspekti-

visch wegfallen oder zumindest drastisch sinken – wie Ankündigungen vermuten lassen –, könnte Strom in Deutschland schon bald nur noch ein Bruchteil von dem kosten, was heute marktüblich ist.

Allgemeine Überforderung

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Bedingungen und Anforderungen, unsicheren zukünftigen Entwicklungen und einer Bandbreite an Handlungsoptionen, fühlen sich viele Eigentümer*innen und Verwalter von Immobilien zu Recht überfordert. Techem zeigt deshalb einen Handlungsrahmen auf, definiert Kriterien und hat einen Lösungsbaukasten erarbeitet, aus dem sich die Immobilienwirtschaft in allen europäischen Ländern nach individuellen Bedürfnissen bedienen kann. Jeder Baustein bringt die Gesellschaft einen Schritt weiter in Richtung des gemeinsamen Ziels des CO₂e-neutralen Gebäudebestandes.

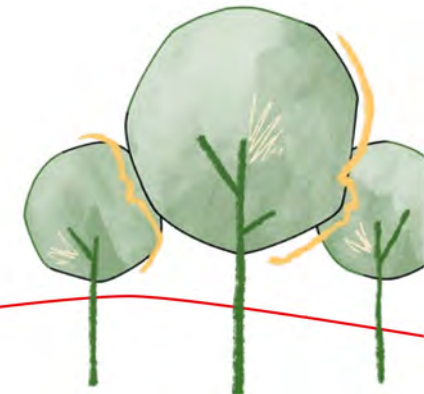


Laut Koalitionsvertrag sind 2 % der Landesfläche für Windenergie auszuweisen.



Was ist zu tun? Reduzieren und transformieren!

Aus technologischer Sicht steht zur CO₂e-Minimierung ein Set aus Maßnahmen zur Verfügung, die Techem in zwei Arten unterteilt: In **1.** solche, die den Endenergieverbrauch des Gebäudebestandes reduzieren, und **2.** in solche, die den verbleibenden Restverbrauch CO₂e-neutral decken. Diese sollten aus Sicht des Unternehmens **3.** in eine umfangreiche Digitalisierungsstrategie eingebettet werden, die auch den Einsatz künstlicher Intelligenz (KI) berücksichtigt.



1. Efficiency first

Untersuchungen von Techem zeigen, dass drei wesentliche Module notwendig sind, um den Endenergieverbrauch im Gebäudebestand nachhaltig zu reduzieren: Eine verbesserte Gebäudehülle, eine optimale Einstellung der Anlagentechnik für Heizung und Warmwasser sowie das Einbeziehen der Mieter*innen.

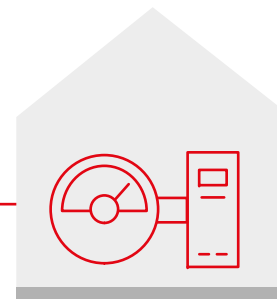
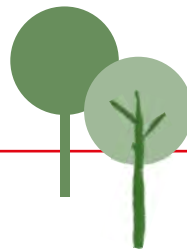
Die Hülle hat Potenzial: Durch Sanierungen der Gebäudehülle sind je nach Gebäudetyp und Umfang der Maßnahmen Einsparungen von 30 bis etwa 60 Prozent des Endenergieverbrauchs möglich. Insbesondere durch die Dämmung von Fassade, Kellerdecke und Dach sowie den Einbau neuer Fenster und Türen kann massiv Energie eingespart werden.

Effizienz der Anlagentechnik als wesentlicher Hebel:

Nur jede fünfte Heizungsanlage ist optimal eingestellt. Eine intelligente, digitale und gut für das Gebäude eingestellte Steuerung kann 10 bis 15 Prozent des Endenergieverbrauchs einsparen. Fakt ist auch, dass rund 55 Prozent aller Heizungsanlagen in Deutschland älter als 15 Jahre sind. Langfristig ist die geringe energetische Effizienz nicht mehr tragbar: Denn je mehr Öl und Erdgas verbrannt oder fossil erzeugte Fernwärme verbraucht werden, um Wärme zu erzeugen, umso höher liegen die CO₂e-Emissionen. Digitale Monitoring- und Steuerungstechnik kann einen bedeutenden Beitrag zur Verbesserung des CO₂e-Fußabdrucks eines Gebäudes leisten. Dabei unterstützt Techem seine Kunden schon heute. In einigen Fällen ist allerdings der Austausch der Anlagen aufgrund ihres Alters unumgänglich.

Messen schafft Bewusstsein: Auch wenn Mieter*innen nur wenig Einfluss auf die im Gebäude genutzten Energieträger und Anlagen haben, kann das richtige Heiz- und Lüftungsverhalten entscheidend für einen effizienten Wärmeverbrauch sein und viel Energie sparen. Transparenz durch regelmäßige Verbrauchsinformationen und konkrete Handlungsempfehlungen führen zu einem bewussteren Umgang mit Energie. Die europäische Energieeffizienz-Direktive (EED) und die überarbeitete deutsche Heizkostenverordnung (HKVO) schreiben eine monatliche Verbrauchsinformation seit Januar 2022 gesetzlich vor (siehe [S. 142](#)). Techem stellt hierfür entsprechende Technik und Software zur Verfügung.

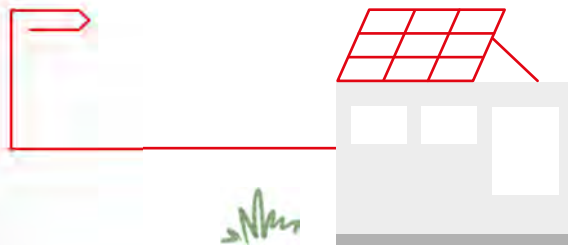
Jede einzelne Maßnahme trägt ihren Teil zu mehr Energieeffizienz im Gebäude bei. Eigentümer*innen und Verwalter von Immobilien können sie einzeln je nach individuellen Voraussetzungen umsetzen und damit einen Schritt Richtung Klimaneutralität gehen. Am stärksten wirken sie jedoch zusammen: Die Kombination aus Sanierung der Gebäudehülle, Einbeziehen der Mieter*innen und optimiertem Anlagenbetrieb reduziert den Energieverbrauch in Gebäuden am nachhaltigsten.



2. CO₂e-neutrale Energieversorgung aufbauen

Heizen werden wir weiterhin, auch wenn Einsparungen mit den genannten Maßnahmen möglich sind. Die Energie, die dafür benötigt wird, muss emissionsfrei sein. Dabei gibt es aus Techems Sicht zwei übergeordnete Ansatzpunkte: zum einen den Ausbau der ortsnahen regenerativen Energieerzeugung über Solarthermie und Photovoltaik, zum anderen die Integration dieser Energieformen in das Versorgungssystem der Liegenschaften und der Einsatz von elektrischen Wärmesystemen. Wie werden das klimaneutrale Gebäude und das nachhaltige Quartier der Zukunft demnach aussehen?

Stärkere Nutzung von Dachflächen: Das ist sinnvoll, um den wachsenden Bedarf an CO₂e-neutral erzeugter Wärme und Strom decken zu können. Der aus Sonnenlicht gewonnene Strom kann direkt vor Ort im Gebäude genutzt werden – ohne Umweg über das öffentliche Stromnetz. Um das in die Tat umzusetzen, muss eine verbrauchsgerechte Abrechnung der Parteien sichergestellt sein. Entsprechende Technologien für smarte



Quartiere bietet Techem schon heute – zum Beispiel über das Smart Metering, also den Betrieb digitaler Strom- und Gaszähler, sowie die Abrechnung von gemeinsamen Ladesäulen für E-Autos.

Wärme aus Strom: Um zu heizen und Wasser zu erwärmen, muss Strom in Wärme verwandelt werden – auch das ist mit dem Einsatz CO₂e-neutraler Wärmesysteme in den Gebäuden selbst machbar. Großes Potenzial bieten dafür zum Beispiel elektrische Wärmepumpen. Eine weitere Möglichkeit stellt die Versorgung größerer Objekte über dekarbonisierte Fernwärme oder kohlenstoffarme Energieträger wie Biomethan, synthetische Brennstoffe und andere dekarbonisierte Energieträger dar.

Ist Wasserstoff die Zukunft? Neben der Wärmepumpe wird grüner Wasserstoff seit einiger Zeit heiß diskutiert. Gerade als Lösung für nachhaltige Quartiere könnte diese Technologie in der Zukunft eine wichtige Rolle spielen. Denn mit der richtigen Infrastruktur kann sie im Quartier ökologisch und ökonomisch effizient eingesetzt werden.

Für die klimaneutrale Deckung des Restenergieverbrauchs hat die Immobilienwirtschaft also verschiedenste Optionen für unterschiedliche Anforderungen.

Elektrische Wärmepumpen bieten großes Potenzial auf dem Weg zu klimaneutralen Gebäuden.





3. Vernetzung und Digitalisierung ausbauen

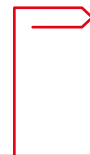
Große Wirkkraft wird der Megatrend Digitalisierung auf den Gebäudebestand haben. Bis zu 14,7 Millionen Tonnen CO₂e können bis 2030 durch Gebäudeautomation eingespart werden. Nur wer den energetischen Ist-Zustand seines Gebäudes kennt, ihn überwachen und monitoren kann, weiß, mit welchen Maßnahmen die höchsten CO₂e-Minderungen bei optimaler Wirtschaftlichkeit erreicht werden können. Das wird nur mit einer digitalen Infrastruktur gelingen. Diese baut Techem durch neue Produkte wie den intelligenten Messstellenbetrieb mit auf und arbeitet dafür auch mit PropTechs (Property Technology) und Informationstechnologieunternehmen zusammen.

Mit Digitalisierung zur Energiewende: Mit dem Messstellenbetriebsgesetz und der Novelle der Fernwärme-Verordnung wurde die Grundlage dafür geschaffen, dass Messsysteme für Strom, Gas und Fernwärme auch von Dritten betrieben werden können. Techem

kann als Messstellenbetreiber Immobilien seitdem spartenübergreifend mit digitalen Smart-Meter-Gateways ausstatten, sodass Eigentümer*innen und Verwalter alle Daten digital aus einer Hand bekommen.

Geringe Investitionen, große Wirkung: Eine digitale Infrastruktur bietet außerdem die Möglichkeit, KI-gesteuerte Prozesse für die Wärmeerzeugung und -verteilung einzusetzen. Eine besonders große Chance besteht gerade darin, die Strom-, Gas- und Wärmenetze mithilfe von Daten effizient zu verbinden und dadurch Effizienzpotenziale zu heben sowie zur System- und Versorgungssicherheit der Netze beizutragen.

Digitalisierung ist kein Buzzword, kein „nice to have“ oder „Mitschwimmen“ in einem Megatrend, sondern Grundvoraussetzung für den Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand. Der große Vorteil von digitalen Lösungen ist, dass sie meist geringinvestiv sind und keine oder nur wenige bauliche Eingriffe verursachen.

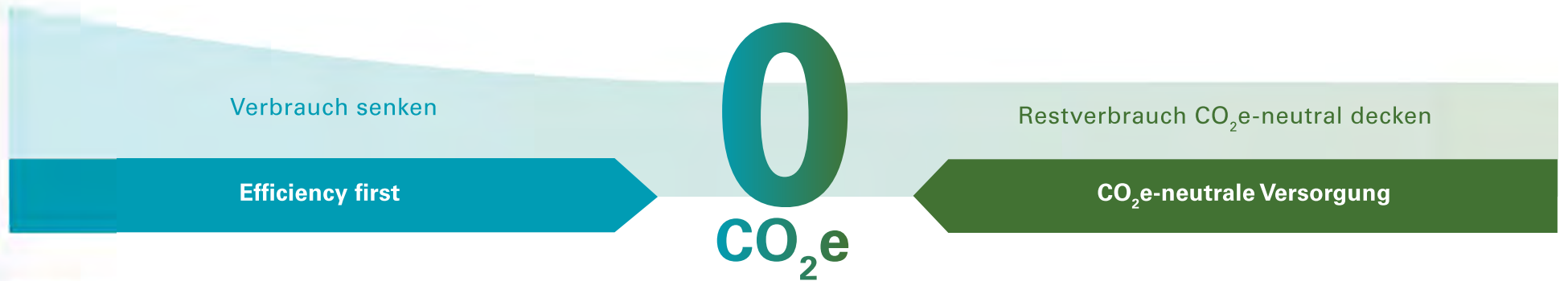
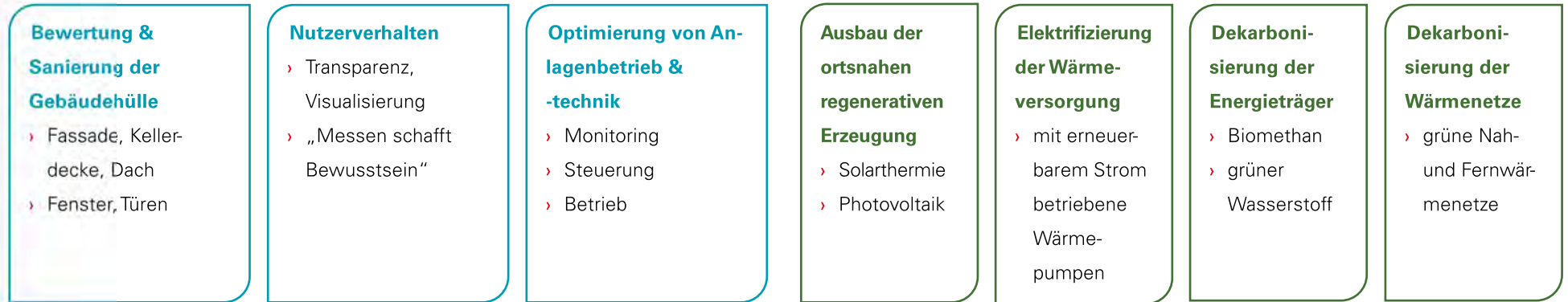


2045

Techem baut durch neue Produkte eine digitale Infrastruktur für Gebäudemonitoring auf.

Dekarbonisierung im Gebäudebestand

Bausteine



Fundament





Mit dekarbonisierter Technologieoffenheit zum klimaneutralen Gebäudebestand

Der Immobilienwirtschaft stehen viele Möglichkeiten bereit, den CO₂e-Fußabdruck von Gebäuden zu senken – seien es grüner Strom und Technologien wie Solarthermie, Photovoltaik, Wärmepumpen oder grüner Wasserstoff. Sanierung und Dämmung der Gebäudehülle, optimierte und effizient eingestellte Heizungsanlagen und ein bewussteres Heizverhalten helfen zusätzlich, den Energieverbrauch zu senken. Techem beschreibt mit seinem Maßnahmenset einen Handlungsraum, in dem der Gebäudebestand im Rahmen der politischen Regularien CO₂e-neutral entwickelt werden kann.

Dabei ist es wichtig, offen für neue Entwicklungen und Technologien zu bleiben. Unter dem Deckmantel des Begriffs „Technologieoffenheit“ wollen einige Akteure Geschäftsmodelle der Vergangenheit in die Zukunft retten. Aber was nicht im Einklang mit den Klimazielen steht, ist nicht zielführend und zukunftsfähig. Davon möchte sich Techem klar abgrenzen und den Begriff der „dekarbonisierten Technologieoffenheit“ nutzen.

Als Akteur der Energiewende bekennt sich Techem zu dem Ziel des CO₂e-neutralen Gebäudebestandes bis 2045. Mit seinen Produkten und Dienstleistungen trägt Techem schon heute dazu bei, die CO₂e-Emissionen im Gebäudebestand signifikant und kontinuierlich zu reduzieren. Diese Strategie wird Techem in Zukunft ausbauen und forcieren – auch mittels eigenen Dekarbonisierungsplans (siehe [S. 80](#)) und des neu gegründeten Techem Research Institute on Sustainability (TRIOS) (siehe [S. 103](#)).

Die folgenden Seiten greifen einige Aspekte daraus auf, geben Hintergründe und Einblicke in die Arbeit des Unternehmens und zeigen auch: Letztlich kann die große Aufgabe der klimaneutralen Gestaltung des Gebäudebestands nur gemeinsam mit politischen und wirtschaftlichen Akteuren umgesetzt werden. Deshalb ruft Techem alle Verantwortlichen auf, sich gemeinsam mit uns aufzumachen. Der Weg wird nicht leicht, aber das Ziel ist es wert!

Klimaneutral wachsen und den Anlagenbestand transformieren

Techem reduziert den CO₂e-Fußabdruck und bringt nachhaltige und wirtschaftliche Lösungen für Kunden ins Gebäude.

Einen Großteil des Geschäfts von Techem Solutions macht das Wärme-Contracting aus. Gleichzeitig ist es für circa 85 Prozent der CO₂e-Emissionen des Konzerns verantwortlich, da viele Bestandsanlagen noch mit fossilen Energieträgern betrieben werden. Als innovativer und grüner Energiemanager möchte Techem diesen Carbon Footprint bis 2045 auf null reduzieren – das geht nur gemeinsam mit unseren Kunden!





Contracting – optimierte Wärmelieferung mit vielen Vorteilen

Gut zu wissen

Contracting ist ein Outsourcing-Angebot von Techem für seine Kunden, das diesen die Verantwortung für die Energie- und Wärmeversorgung in ihren Immobilien abnimmt. Techem sorgt dafür, dass Versorgungsanlagen optimal geplant, errichtet, finanziert und energieeffizient betrieben werden. Dabei übernimmt Techem die Investition in neue Anlagen. Gleichzeitig betreibt und wartet der Dienstleister die Anlagen, was Zeit und Kosten spart. Contracting-Kunden zahlen im Rahmen eines Leasingvertrages über die Laufzeit der Anlagen für den Service. Das bedeutet für sie eine finanzielle Entlastung bei gleichzeitiger Effizienzsteigerung. Letztere ist das Kernelement von Contracting-Lösungen und wirkt sich positiv auf die Umweltbilanz aus. Als Experte für Energiemanagement berät Techem seine Kunden zu den nachhaltigsten und wirtschaftlichsten Lösungen und versteht sich als Beschleuniger der Energiewende im Gebäude.

Holger Suschowk und Gero Lücking, Geschäftsführer der Techem Solutions GmbH, erklären im Interview, wie Techem den Weg zur Klimaneutralität gemeinsam mit seinen Kunden geht.

» Wir müssen unsere Kunden aktiv auf die veränderten (...) Rahmenbedingungen aufmerksam machen. «

Gero Lücking

Geschäftsführer der Techem Solutions GmbH



» Wir haben schon heute sehr innovative Wärmeversorgungs-lösungen im Bestand. «

Holger Suschowk

Geschäftsführer der Techem Solutions GmbH

Holger, Hand aufs Herz: Wie sieht der Anlagenbestand der Techem Solutions im Jahr 2022 aus?

Holger Suschowk: Unser Anlagenbestand ist sehr typisch für einen Contracting-Dienstleister in der Immobilienwirtschaft. Gerade im Bereich Wärme ist die Energiewirtschaft heute noch sehr gasdominiert, weil es lange Zeit als CO₂e-ärmster fossiler Brennstoff sehr bequem und günstig zur Verfügung stand. Im Wesentlichen ist daher auch unser Bestand von Gasanlagen geprägt, in denen wir aus Erdgas Wärme für unsere Kunden erzeugen – in vielen Anlagen kommt aber gleichzeitig Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung hinzu. Dort, wo keine öffentliche Gasinfrastruktur zur Verfügung steht, betreiben wir Holzpellet-Anlagen. Damit lösen wir, gemeinsam mit unseren Kunden, sukzessive Ölanlagen ab, die wir noch vereinzelt betreiben. Zudem befinden sich viele Immobilienbestände in mit Fernwärme versorgten Gebieten. Für unsere Kunden optimieren wir hier den Wärmeverbrauch sowie die Anschlussleistung und übernehmen das komplette Energiemanagement.

Zusammenfassend kann man für unseren Anlagenbestand 2022 also von einem Mix sprechen, der ganz klar gasdominiert ist. Was ich aber sagen kann: Wir haben schon heute sehr innovative Wärmeversorgungslösungen im Bestand.

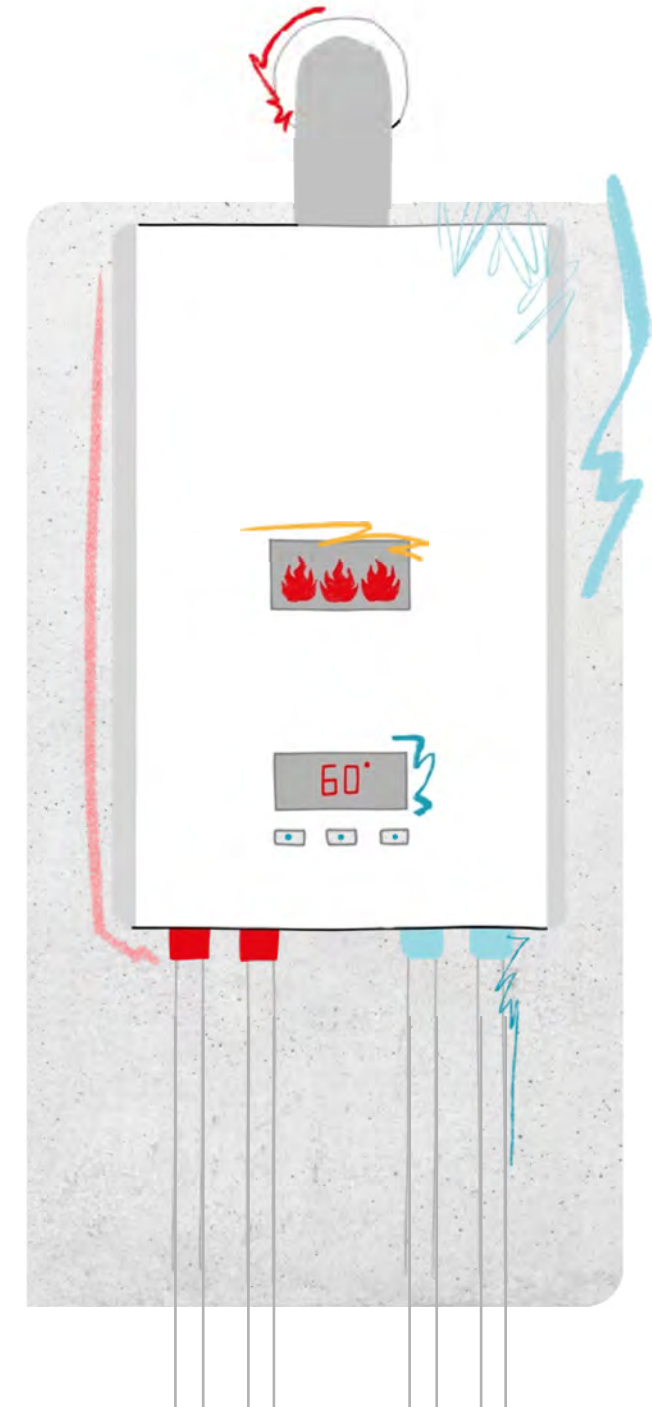
So nutzen wir etwa Abwärme des Abwassers von Gewerbeanlagen in Kombination mit Wärmepumpen zur Beheizung von Wohnimmobilien. Darüber hinaus betreiben wir aktuell erste Piloten mit Brennstoffzellen, um unser Know-how auch in diesem Bereich zu erweitern.

Den Löwenanteil von Techems CO₂e-Emissionen macht das Contracting-Geschäft aus. Wie kommt das zustande?

Gero Lücking: Wie Holger schon beschrieben hat, ist unser Anlagenportfolio durch einen typischen Immobilienbestand in Deutschland gekennzeichnet, mit dem wir arbeiten müssen. Das wirkt sich auch auf unsere Emissionen aus: Denn die mit dem Techem Contracting-Geschäft in Verbindung stehenden CO₂e-Emissionen müssen wir in unserer CO₂e-Bilanz ausweisen. Die Entscheidung für Technologie und Brennstoff liegt letztendlich aber bei unseren Kunden, da sie uns beauftragen. Deshalb wollen wir gemeinsam mit unseren Kunden eine Veränderung herbeiführen.

Welche Schritte unternimmt das Unternehmen, um Kunden für nachhaltige Lösungen zu gewinnen?

Gero Lücking: Wir müssen unsere Kunden aktiv auf die veränderten wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen aufmerksam machen.



Früher ging es für unsere Kunden vornehmlich um die technische Umsetzbarkeit und die Wirtschaftlichkeit der Lösungen. Heute kommt man auch bei diesem Thema an Nachhaltigkeit nicht mehr vorbei. Zudem werden fossile Brennstoffe unter anderem durch die CO₂-Bepreisung immer teurer und nachhaltige, grüne Energien immer günstiger. Die Wirtschaftlichkeit einer Anlage erscheint heute also in einem ganz anderen Licht und verändert sich zudem über die Dauer ihrer (Vertrags-)Laufzeit. War für viele Eigentümer*innen und Verwalter von Immobilien in der Vergangenheit die Investitionshöhe der Knackpunkt für die Anschaffung einer neuen und effizienteren Anlage, so sind es heute die Vollkosten – also die Summe aus Investitions- und Betriebskosten. Durch die derzeit historisch hohen Gaspreise und die Besteuerung von CO₂ schwinden fossile Lösungen ohnehin am Markt, auch mit Blick auf die erforderliche Emissionsreduktion. Klimafreundliche Lösungen werden folglich zum Standard.

Holger Suschowk: Wir wollen unsere Kunden dahingehend angemessen beraten, denn als Contractor gehen wir mit ihnen eine langfristige, vertrauensvolle Partnerschaft ein. Wir glauben, dass die Investition in effiziente und nachhaltige Anlagen nicht nur gut für die Umwelt ist, sondern über ihre Gesamtlaufzeit auch den Geldbeutel unserer Kunden schont.

Wir sehen bereits positive Veränderungen: Das Bewusstsein unserer Kunden für mehr Energieeffizienz im Gebäude ist deutlich stärker geworden. Neben der

fortlaufenden Sensibilisierung unserer Kunden ist das sicherlich auch bedingt durch den öffentlichen Fokus auf Klimaschutz in den letzten Jahren. Eine signifikante Rolle spielt natürlich auch der Krieg in Osteuropa seit Februar 2022. Jetzt verstehen auch die Zögerer, dass wir von fossilen Energieträgern wegkommen müssen.

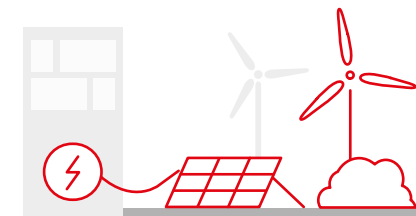
Gero, lass uns nun einmal einen Blick in die Zukunft wagen: Wie muss der Anlagenbestand 2045 aussehen, um die Klimaziele zu erreichen?

Gero Lücking: Eins ist klar: Er muss emissionsfrei sein und das bedeutet, dass er sehr viel stromorientierter sein wird. Kohle- und Atomkraftwerke haben wir bis 2045 abgeschaltet, Strom wird nur noch durch Wind- und Solarenergie erzeugt. Mehrfamilienhäuser mit bis zu 25 Wohneinheiten werden dann hauptsächlich mit elektrischen Wärmepumpen ausgestattet sein, die für CO₂e-freie Wärme sorgen. Photovoltaikanlagen erzeugen den benötigten Strom zudem direkt vor Ort – die Dächer werden also blau. Große Quartiere und Stadtteile werden über Nah- und Fernwärme versorgt, die über grünen Wasserstoff CO₂e-neutral bereitgestellt wird.

Das ist die große elektrische Transformation! Sie führt zur Kopplung der Sektoren Strom, Wärme und Verkehr, die bisher getrennt voneinander mit Atom- und Kohlestrom, Erdgas, Öl, Benzin und Diesel gespeist wurden.

Holger Suschowk: Daneben spielt Digitalisierung eine zentrale Rolle. Unsere Gebäude werden 2045 sehr viel

intelligenter sein. Mit digitalen Lösungen lässt sich schon heute der energetische Ist-Zustand von Gebäuden analysieren. Das ist die Basis, um Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz ableiten zu können. Perspektivisch übernehmen digitale Monitoring-Lösungen wie das Techem Smart-Monitoring-System zunehmend auch die Steuerung der Anlagen, um diese möglichst effizient und nachhaltig zu betreiben. Die digitale Erfassung und Bereitstellung von Verbrauchsdaten kann dabei helfen, unser Nutzungsverhalten anzupassen. Denn auch wenn Energie künftig aus regenerativen Quellen bereitgestellt wird, müssen wir insgesamt effizienter und sorgsamer mit ihr umgehen. Regenerative Energie ist ein rares Gut – die Sonne scheint nicht 24 Stunden und auch der Wind weht nicht ständig. Energieverschwendung darf es daher grundsätzlich nicht mehr geben!



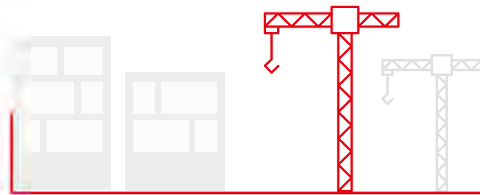
Unser Ziel: Der Anlagenbestand wird bis 2045 sehr viel stromorientierter sein. Strom wird nur noch durch Wind- und Solarenergie erzeugt.

Was sind die größten Herausforderungen auf dem Weg dahin?

Holger Suschowk: Wir können den Bestand nicht von einem auf den anderen Tag radikal verändern – es ist ein Prozess. Gasanlagen, die erst vor wenigen Jahren errichtet wurden, werden ggf. noch eine Weile weiterlaufen, bevor sich der Einbau einer neuen klimafreundlichen Anlage wirtschaftlich für unsere Kunden darstellen lässt. Generell müssen im Entscheidungsprozess Bezahlbarkeit, technische Machbarkeit und Nachhaltigkeit immer zusammen betrachtet werden. Dies betrifft insbesondere notwendige Investitionen in Bestandsimmobilien. Techchem hat dazu einen Dekarbonisierungsplan aufgesetzt, um mit dem Auslaufen der Verträge gleich die Umsetzung grüner Lösungen voranzutreiben. Dazu gehört auch, dass wir jedem Neukunden ein grünes Angebot machen.

Gero Lücking: Bei einzelnen Technologien gibt es heute noch Fragezeichen. Zum Beispiel ist grüner Wasserstoff für die Wohnungswirtschaft noch nicht verfügbar – dieser ist also eine Option für die Zukunft. Dabei wird er aber nicht über die Erdgasnetze in jedes Haus verteilt werden können. Er steht in erster Linie der Industrie und Heizkraftwerken zur Verfügung, die über Nah- und Fernwärmenetze ganze Quartiere mit Wärme versorgen werden. Heute müssen wir uns auf Lösungen konzentrieren, die unmittelbar einsetzbar sind, wie etwa Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen.





In Neubauten im Quartiersverbund können stromgeführte, regenerative Systeme von Beginn an optimal geplant und integriert werden.



Beide sind 2022 bereits State of the Art in Einfamilienhäusern – nun gilt es, sie auf Mehrfamilienhäuser zu übertragen und für Quartiere zu skalieren. Zur Erreichung der Klimaziele haben wir noch gute 20 Jahre Zeit. Bis dahin wird sich technologisch weiterhin einiges tun. Wir setzen insofern auf dekarbonisierte Technologieoffenheit, warten aber auch nicht ab, bis der Wandel eintritt – dafür ist die Aufgabe zu groß und die Zeit zu knapp. Schon heute stehen uns viele klimafreundliche Optionen zur Verfügung.

Du sprichst es an: Techem setzt in seinem Fahrplan auch auf Quartierslösungen. Welche Rolle spielen diese auf dem Weg zur Klimaneutralität?

Gero Lücking: Wir sind fest davon überzeugt, dass Versorgungslösungen, die Immobilien in den Verbund nehmen, am Ende wesentlich wirtschaftlicher sind als Einzellösungen. Sie werden sich daher leichter und schneller am Markt etablieren. In Neubauten im Quartiersverbund können stromgeführte, regenerative Systeme von Beginn an optimal geplant und integriert werden. Für die Wärmeversorgung reicht dann ein deutlich geringeres Temperaturniveau aus. Auch die Bausubstanz kann in Bezug auf Dämmung, Fenster und Heizflächen direkt energetisch optimal gestaltet werden,

sodass sich Komfort-, Design- und Nachhaltigkeitsansprüche miteinander verknüpfen und erfüllen lassen. Durch digitale Vernetzung können Quartiere von zentraler Stelle effizient und smart gesteuert werden.

Im Bestand kann man hingegen nicht einfach auf dem Reißbrett beginnen. Hier wird es kleinteiliger und komplizierter, neue Technologien einzubauen und zu vernetzen, da die Gegebenheiten im bestehenden Gebäude berücksichtigt werden müssen. Aber auch hier gibt es im Quartett aus Energieeinsparung, Energieeffizienz, der CO₂e-neutralen Bereitstellung des unvermeidbaren Restbedarfs und der Digitalisierung bereits heute zielführende Ansätze.

Zu guter Letzt: Techem will wachsen und gleichzeitig klimaneutral werden. Kann das Hand in Hand gehen?

Holger Suschowk: Ja, absolut! Durch die Veränderungen im Markt, in den politischen Rahmenbedingungen und den Fördermechanismen – aber auch durch die angestrebte Limitierung der CO₂e-Emissionen – werden grüne Lösungen sehr attraktiv. Klimaneutrale Produkte und Dienstleistungen bieten damit ein großes Wachstumspotenzial. Techem hat sich zu den zwei Megatrends Digitalisierung und Klimaschutz bereits gut positioniert. Denn: Wachstum und Klimaneutralität schließen sich für uns überhaupt nicht aus.

Gero Lücking: Jedes Gebäude muss bis 2045 angefasst werden. Neubauten, die wir in unseren Bestand aufnehmen, gilt es von vornherein „grün“ auszustatten, damit wir unseren Dekarbonisierungsplan in die Tat umsetzen können. Wenn wir als Techem die grüne, klimaneutrale Lösung mitbringen und unseren Kunden entsprechende Angebote machen, eröffnet uns das große Wachstumspotenzial – und das wollen wir mit aller Anstrengung erschließen.

Für unseren Dekarbonisierungsplan siehe [S. 80](#).

» Wachstum und Klimaneutralität schließen sich für uns überhaupt nicht aus. «

Holger Suschowk

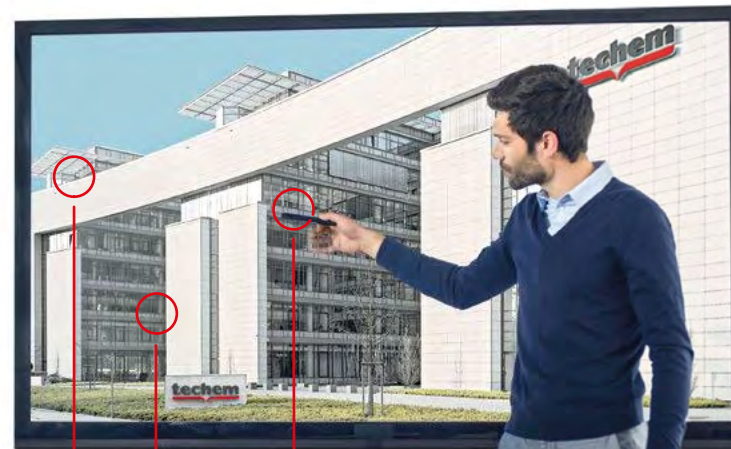
Geschäftsführer der Techem Solutions GmbH



Die Unternehmenszentrale als Leuchtturm für den nach- haltigen Gebäudebestand

Techem strebt in Eschborn die DGNB-Platin-Zertifizierung an.

Techem setzt bei seiner Vision „Making buildings green, smart and healthy“ in der eigenen Unternehmenszentrale an: Gemeinsam mit dem Eigentümer bringt der Energiedienstleister die 20 Jahre alte Immobilie durch Sanierungsmaßnahmen energetisch auf den neusten Stand und zeigt über die Zertifizierung durch die DGNB, wie Nachhaltigkeit im Gebäudebestand erreicht werden kann. Aus den eigenen Erfahrungen gewinnt Techem wichtige Erkenntnisse zur praxisnahen Beratung seiner Kunden.



» Techem macht seine Zentrale zum Vorzeigeobjekt für Energieeffizienz und grüne Lösungen in Bestandsimmobilien. Dabei setzen wir auf unsere eigenen Produkte und Lösungen, die wir durch Erprobung unter realen Bedingungen stetig weiterentwickeln. «

Ulrich Winz

Leiter Zentrales Engineering bei Techem

**Gut zu wissen****Netzwerk für nachhaltiges Bauen – die DGNB**

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) setzt sich seit ihrer Gründung im Jahr 2007 für nachweislich gute Gebäude, lebenswerte Quartiere, kurzum für eine zukunftsfähig gebaute Umwelt ein. Grundlage hierfür ist ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsverständnis, das ökologische, ökonomische und soziokulturelle Aspekte mit einbezieht. Um nachhaltiges Bauen praktisch anwendbar, messbar und damit vergleichbar zu machen, hat die DGNB ein eigenes Zertifizierungssystem entwickelt. Dieses fußt auf drei wesentlichen Paradigmen: Lebenszyklusbetrachtung, Ganzheitlichkeit und Performanceorientierung. Die Zertifizierung erfolgt anhand neun definierter Kriterien innerhalb der zentralen Nachhaltigkeitsbereiche Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles. Diese fließen in unterschiedlichen Gewichtungen in die Bewertung mit ein. Dabei werden sowohl bereits umgesetzte als auch geplante Maßnahmen berücksichtigt. Das DGNB-Zertifizierungssystem ist in vier Stufen gegliedert: Bronze, Silber, Gold und Platin, die unterschiedlichen Erfüllungsgraden der definierten Kriterien entsprechen.



Mit dem Erhalt der DGNB-Zertifizierung in Gold hat Techem seine Unternehmenszentrale auf den Prüfstand in Sachen Nachhaltigkeit gestellt. Die Platin-Stufe soll im nächsten Schritt erreicht werden. Techem kann seine Expertise als Energiedienstleister mit seinen Lösungen



Nachhaltig betriebenes Gebäude DGNB Zertifikat in Gold

direkt in der ökologischen Dimension einbringen und legt darauf einen Schwerpunkt.

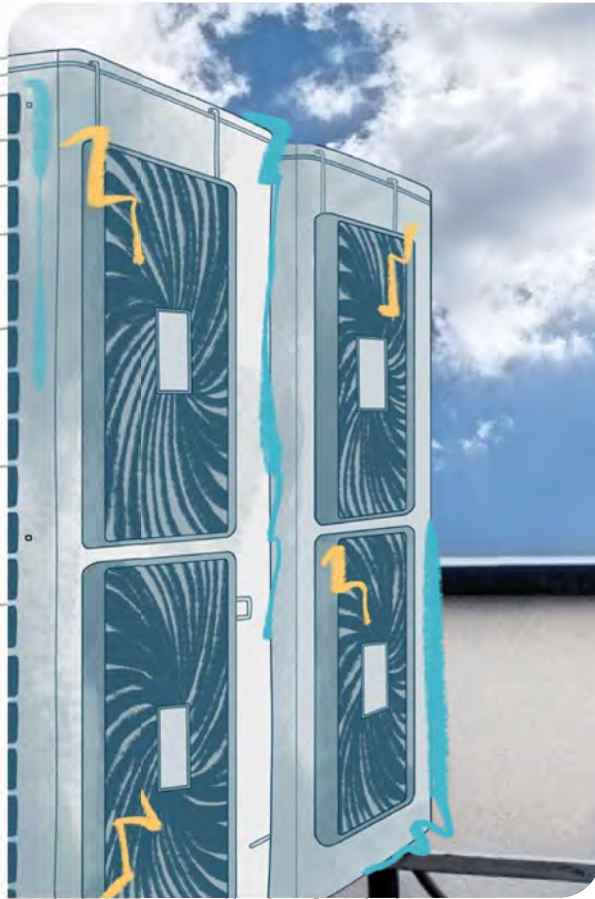
Gold für die Unternehmenszentrale

Für seine Zentrale hat Techem 2021 bereits die Gold-Zertifizierung nach dem DGNB-System für Gebäude im Betrieb erhalten. Im Rahmen der Zertifizierung wurde ein umfassendes Audit durchgeführt, in dem sukzessive für jedes Bewertungskriterium der Status quo erfasst und Optimierungsbedarf identifiziert wurde. Das Ergebnis: Techem erfüllt bereits heute rund 75 Prozent der von der DGNB festgelegten Nachhaltigkeitskriterien in Bezug auf Ökologie, Ökonomie und soziokulturelle Maßnahmen. Zugute kam dem Unternehmen dabei, dass es seine Zentrale schon seit Jahren selbst mit Energie beliefert und damit einen guten Überblick über Anlagen und Energieströme im Gebäude hat. Diese Erfahrung hat auch die Zusammenarbeit mit dem Eigentümer bei der Definition von Lösungsansätzen erleichtert.

Ausschlaggebend für die erfolgreiche Zertifizierung in Gold war im Fall von Techem das bereits eingesetzte

digitale Monitoring des Strom-, Wärme- und Wasserverbrauchs auf monatlicher Basis. Dieses bildet die Grundlage für das zertifizierte Energiemanagement nach DIN 50001. Eine positive Bewertung erhielt auch das eingesetzte Energiemanagementsystem. Zudem wurde im DGNB-Zertifizierungsprozess der Techem Smart Monitor als besonders innovativ eingestuft. Die daraus resultierenden Efficiency Reports helfen dabei, Maßnahmen für den effizienten Heiz- und Kühlungsbetrieb abzuleiten. Durch das Monitoring mittels Techem Smart Monitor werden auch Fehlfunktionen oder falsche Einstellungen der Heizungsanlage offengelegt und lassen sich so zeitnah beheben.

In die Bewertung flossen darüber hinaus das Wertstoffmanagement, die Betriebskostenentwicklung, der Nutzerkomfort, die Einbindung verschiedener Mobilitätsangebote sowie die Sensibilisierung von Mitarbeiter*innen für die Themen Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung ein. Jährlich erfolgt eine Rezertifizierung durch die DGNB. Sämtliche Bewertungen in den Einzelbereichen werden hierbei überprüft, was auch den kontinuierlichen Verbesserungsprozess unterstützt.



Der Weg zu Platin

Mit Gold wollen sich der Eigentümer des Gebäudes und Techem allerdings nicht zufriedengeben. Gemeinsames Ziel ist, die höchste Stufe zu erreichen: die Zertifizierung in Platin. Dafür muss die Unternehmenszentrale mindestens 80 Prozent der von der DGNB festgelegten Kriterien erfüllen. Hierfür hat Techem vor allem die ökologischen Aspekte des Gebäudebetriebs noch einmal genau unter die Lupe genommen und ein Konzept für die Optimierung der Wärme- und Kälteversorgung erarbeitet.

Aktuell wird das Gebäude durch zwei große Gaskessel mit Wärme und durch große Klimaanlage auf dem Dach kälteseitig versorgt. Nach fast 20 Jahren ist die Anlagentechnik inzwischen im üblichen Investitionszyklus angekommen. Als die ökologisch und ökonomisch beste Variante hat sich in der Konzepterstellung die Installation von zwei Wärmepumpen auf dem Dach herausgestellt. Diese bringen als ökostrombasierter, regenerativer Energieträger Umweltwärme ins Gebäude und arbeiten auf einem niedrigeren Temperaturniveau.

Ein zusätzlicher Vorteil: Mit ihnen lassen sich vorhandene Flächensysteme, wie sie üblicherweise für die Kälteversorgung in Bürogebäuden zum Einsatz kommen, für Kälte und Wärme gleichermaßen nutzen. So auch in der Techem Zentrale: Die installierte Kaltwasserverrohrung innerhalb der Zwischendecken kann sowohl zur Kühlung als auch zur Beheizung genutzt werden.

Durch den Einbau der Wärmepumpen und die damit verbundene Effizienzsteigerung der Anlagen lässt sich der CO₂e-Fußabdruck der Techem Unternehmenszentrale um bis zu 90 Prozent reduzieren. Das Konzept ist entsprechend eine hilfreiche Blaupause für eine zeitgemäße, nachhaltige Wärme- und Kälteversorgung von Gewerbeimmobilien im Bestand. Techem nutzt die so gewonnenen Praxiserfahrungen für die Beratung seiner Kunden.

Die Anlagenoptimierung und die verknüpfte Effizienzsteigerung werden Techem der Platin-Zertifizierung einen entscheidenden Schritt näher bringen. Ergänzend soll die Optimierung des Wasser- und Heizsystems im Gebäude mittels Sensorik und Aktorik hinzukommen und damit die Einführung eines digitalen hydraulischen Abgleichs.

Geplant sind darüber hinaus Maßnahmen, wie die Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach oder die Einrichtung einer Fahrradgarage auf dem Firmengelände zur Förderung nachhaltiger Mobilität. In diesem Bereich hat Techem mit der Installation von Ladesäulen für E-Autos in der Tiefgarage bereits eine erste Maßnahme umgesetzt. Im Bereich Außenanlagen ist eine nachhaltige Umgestaltung für mehr Artenvielfalt vorgesehen. Als Basis für das neue Konzept hat ein Biodiversitätscheck des Techem Außengeländes in Eschborn durch den Global Nature Fund stattgefunden.



Techem setzt künftig in Eschborn auf

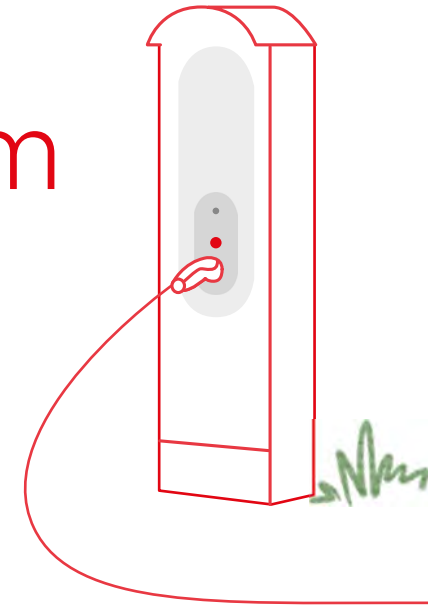
Artenvielfalt.

Volle Power Richtung Verkehrswende mit Techem E-Charging

Techem trägt mit flexiblen Servicepaketen aktiv zum Ausbau von Lademöglichkeiten bei.



Die Verkehrswende ist elementar zur Erreichung der Klimaziele. Sie kann jedoch nur gelingen, wenn alle sektorübergreifend an einem Strang ziehen. Für ausreichend Lademöglichkeiten müssen effiziente Konzepte entwickelt und intelligente Lösungen gefunden werden. Mit den Techem E-Charging-Services leisten wir gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft einen aktiven Beitrag zum Ausbau der Ladeinfrastruktur.



70 %

weniger Emissionen im Verkehr in Deutschland bis 2030 sind das Ziel.



Der Verkehrssektor gehört weltweit zu den Hauptverursachern von CO₂e-Emissionen. Jahr für Jahr verfehlt er seine Klimaziele. Allein 2019 war er für rund 20 Prozent der bundesweiten Treibhausgasemissionen verantwortlich. In der gesamten EU beläuft sich sein Anteil sogar auf 30 Prozent, von denen 72 Prozent auf den Straßenverkehr entfallen.

Die EU-Klimaschutzziele sehen vor, verkehrsbedingte Treibhausgasemissionen bis 2050 um 60 Prozent gegenüber den Werten von 1990 zu verringern. Deutschland will seine Emissionen im Verkehr bereits bis 2030 um mindestens 70 Prozent senken – ein ehrgeiziges Vorhaben für einen Sektor, dessen Beitrag zur Emissionsminderung seit Jahrzehnten stagniert.

Zur Erreichung der Klimaziele wird es nicht genügen, die einzelnen Sektoren getrennt voneinander zu betrachten. Dies wird am Beispiel Verkehr deutlich: Mit dem konsequenten Umstieg auf Elektromobilität mit regenerativ erzeugtem Strom können im großen Umfang CO₂e-Emissionen reduziert werden. Für eine vollumfängliche Verkehrswende müssen jedoch Synergien zwischen den Sektoren Strom, Wärme und Verkehr intelligent genutzt und die Ladeinfrastruktur für E-Autos ausgebaut werden. Letztere ist trotz des Booms von E-Mobilität – die Neuzulassungen von Elektroautos in der EU sind 2021 um 63 Prozent gestiegen – noch unzureichend ausgebaut, was häufig als Hürde für den Umstieg vom Verbrennungsmotor angegeben wird. Intelligente Lademöglichkeiten in Immobilien und Wohnquartieren erleichtern die Entscheidung. Dafür braucht es digitale Lösungen für den Betrieb und zur Abrechnung des Ladestromverbrauchs, die Techem mit seinem E-Charging-Services bietet.

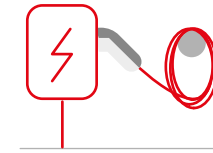
Sektorenkopplung

Bisher wurden die Sektoren Strom, Wärme und Verkehr in der Energiewirtschaft zumeist unabhängig voneinander betrachtet. Dieses Silodenken begrenzt jedoch die Effizienz des Energiesystems insgesamt. Wenn künftig immer mehr erneuerbare Energien zur Verfügung stehen, kann der so erzeugte Strom in andere Sektoren übertragen und etwa zum Heizen oder für Elektromobilität genutzt werden. Mit einem ganzheitlichen Datenüberblick lassen sich Photovoltaikanlagen über mehrere Gebäude hinweg in die Quartiersversorgung integrieren und der erzeugte Strom bedarfsgerecht verteilen. Auch ergänzen Wärmepumpen zunehmend das Portfolio zukunftsfähiger Erzeugungsformen im Quartier. Erweitert wird die Sektorenkopplung von Wärme und Strom durch die Verbindung von Mobilität und Strom.

Stromversorgung

Die steigende Anzahl von Elektrofahrzeugen führt unsere heutigen Stromnetze an die Kapazitätsgrenze. Entsprechend muss die Netzinfrastruktur ausgebaut und optimiert werden. Wichtig ist dabei ein intelligentes Lastmanagement, das den Energiebezug beim Ladevorgang gezielt steuert.

Der Strom wird dabei idealerweise aus erneuerbaren Quellen gewonnen, zum Beispiel über die Solaranlage auf dem eigenen Dach. Auf diese Weise kann der Grünstrom direkt vom Haus über die Wallbox bis ins Elektrofahrzeug fließen.

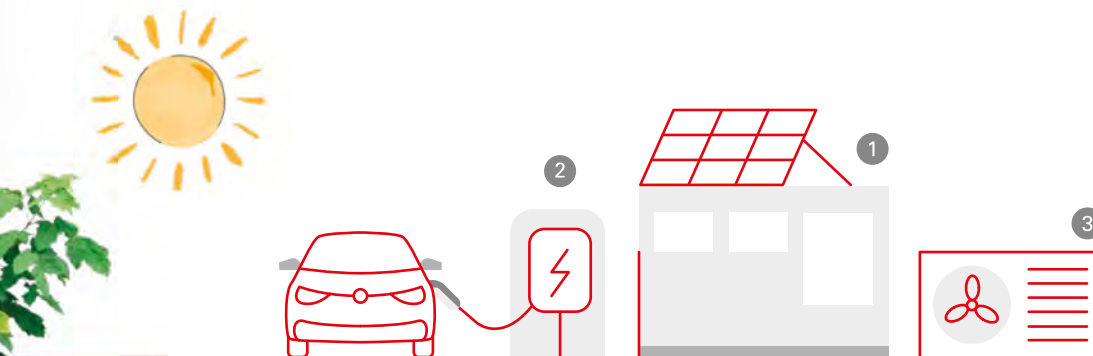


7 Millionen Ladeeinrichtungen sollen bis 2030 EU-weit im privaten Raum installiert sein.

Ladeinfrastruktur

Der Ausbau der öffentlichen Ladeinfrastruktur in Europa geht immer noch zu langsam voran. Mit öffentlichen Ladepunkten allein ist es entsprechend nicht getan. Es braucht insbesondere Lösungen am Arbeitsplatz und für den privaten Bereich. Durchschnittlich 70 bis 90 Prozent der Ladevorgänge sollen zu Hause oder an der Arbeitsstätte stattfinden. Da Fahrzeuge dort in der Regel mehrere Stunden abgestellt werden, reichen schon Ladeeinrichtungen mit einer Leistung von 11 oder 22 Kilowatt aus. Diese sind wesentlich günstiger als die im öffentlichen Raum eingesetzten Supercharger mit bis zu 250 Kilowatt Ladeleistung. Techems Fokus liegt daher gezielt auf der Ausstattung von Mehrfamilienhäusern und Bürogebäuden mit entsprechender Ladeinfrastruktur.

Fest steht: Für eine flächendeckende Ladeinfrastruktur müssen Politik, Wirtschaft und Immobiliensektor eng zusammenarbeiten.



Strom von ① Photovoltaik wird für ② E-Auto-Ladestation und ③ Wärmepumpe genutzt. Diese verwerten die Energie direkt bzw. fungieren als sektorübergreifende Energiespeicher für die über Photovoltaik erzeugte Energie.

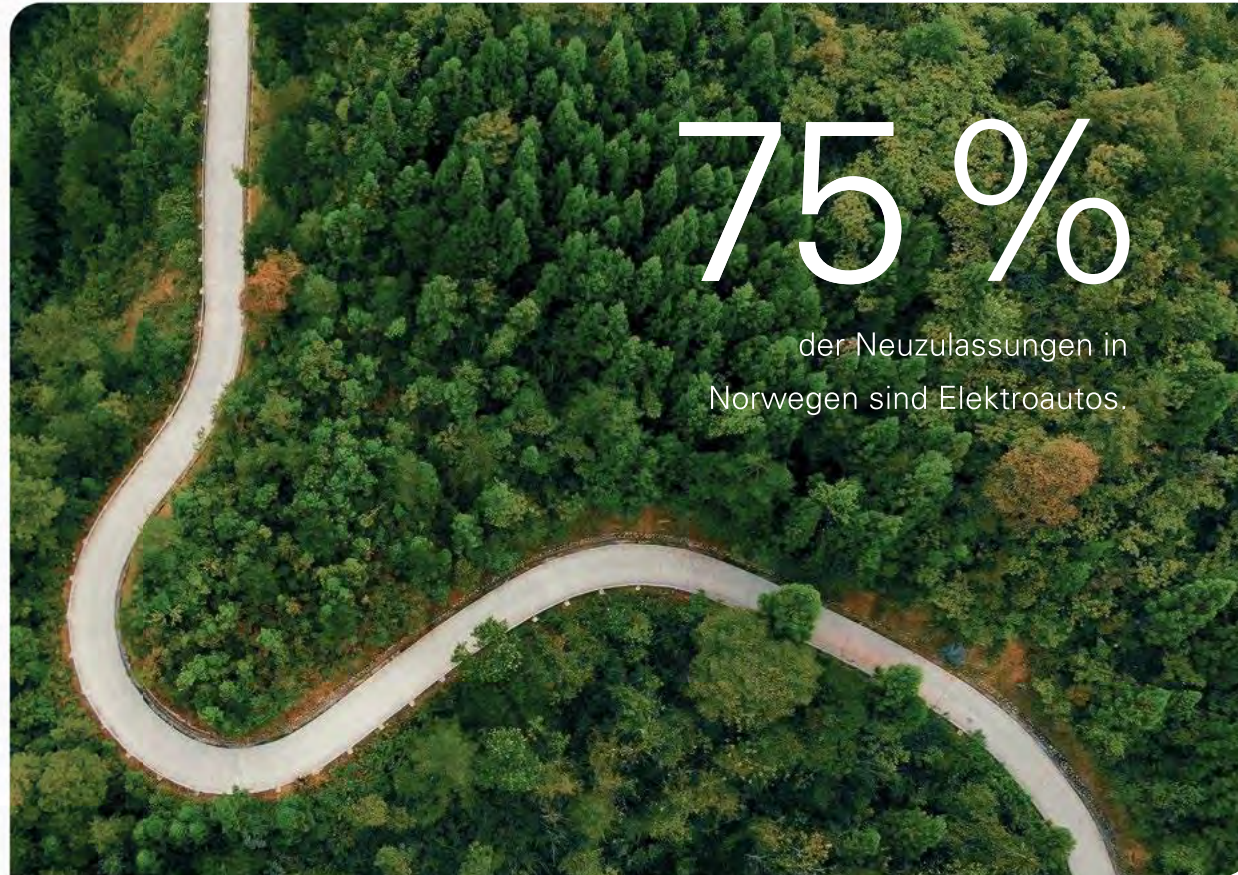


Abrechnung

In Mehrfamilienhäusern ist zudem eine Lösung zur verbrauchsgerechten Abrechnung der Ladestromkosten immens wichtig. Diese bietet Techem: Der verbrauchte Strom wird über einen in der Ladeeinrichtung integrierten Zähler abgerechnet, der mit einem Erfassungs- und Abrechnungssystem verbunden ist. Eine Authentifizierung per Funkverfahren ermöglicht die individuelle Zuordnung des Verbrauchs bei gemeinschaftlich genutzten Stellplätzen. Die Lösung fügt sich damit nahtlos in Techems Abrechnungsservice für Immobilien ein.

Techem Services

Lademöglichkeiten sind gerade in Mehrfamilienhäusern im Bestand noch ausbaufähig. Techem bietet mit flexiblen Servicepaketen eine umfangreiche Komplettlösung, um den Ausbau gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft voranzutreiben. Diese beinhaltet die Erstellung eines Ladekonzepts für die Immobilie, die fach- und normgerechte Installation der Ladeinfrastruktur sowie technische Instandhaltung und die Abrechnung des Ladestroms. Auch Miet- und Finanzierungslösungen sind Teil unseres Angebots. Europaweit will Techem bis 2025 mehr als 10.000 mit Grünstrom betriebene Ladeeinrichtungen in Mehrfamilienhäusern betreiben.

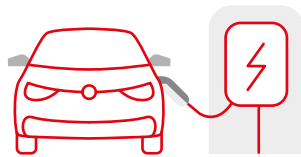


Erfolgreicher Service-Start in Norwegen

Wie sich das schon heute in der Praxis umsetzen lässt, zeigt ein Blick nach Norwegen: Rund 75 Prozent der Neuzulassungen dort sind Elektroautos. Im Rahmen eines Pilotprojekts startete Techem bereits 2018 mit dem Roll-out seines E-Charging-Services, nachdem Kunden mit dem Bedarf für Lademöglichkeiten und die verbrauchsgerechte Abrechnung in ihren Immobilien direkt auf Techem als Partner zukamen.

Begünstigt wird der Ausbau in Norwegen durch weniger strenge Regulierungen und einen großen Anteil von Neubauten, in denen Lademöglichkeiten oftmals schon von Beginn an im Gesamtkonzept mitgedacht werden. Ein wichtiges Learning für Techem: Die anfängliche Nachfrage nach Ladestrommöglichkeiten unterscheidet sich vom mittel- und langfristigen Bedarf. So beantragen zu Beginn oft nur ein bis zwei Mieter*innen eine Ladeeinrichtung, mit den Jahren werden dann aber mehr benötigt. Das muss bei der Planung berücksichtigt werden und in ganzheitliche Energiekonzepte einfließen. Techem bietet daher nicht nur die Ladeeinrichtung und den Abrechnungsservice an, sondern ist Partner für die gesamte Elektroinfrastruktur im Gebäude. Diese wird je nach Kundenwunsch so skalierbar angelegt, dass sie bei steigendem Bedarf sehr einfach nachgerüstet werden kann.

Die Erfahrungen aus Norwegen helfen Techem beim Ausbau des Services, der seit 2021 sukzessive auch in anderen europäischen Märkten ausgerollt wird.



Mindestens 30 Millionen emissionsfreie Fahrzeuge sollen nach den Plänen der EU-Kommission bis 2030 auf Europas Straßen unterwegs sein, um die Klimaziele zu erreichen.

Erfolgreich in eine innovative und energieeffiziente Zukunft

Techem treibt digitale Gebäudekonzepte und strategische Partnerschaften voran.

Damit die Energiewende im Gebäudesektor gelingt, braucht es innovative Ansätze und Lösungen zur Steigerung der Energieeffizienz. Eine ganzheitliche Digitalisierung des Gebäudebetriebs schafft bei minimalem Kosteneinsatz neue Möglichkeiten zur CO₂e-Reduzierung. Techem richtet seine Innovationskraft deshalb gezielt darauf aus und setzt auf die Zusammenarbeit mit Kunden sowie Tech-Unternehmen für visionäre Denkanstöße.

» Es gibt für die neue, digitale und nachhaltige Immobilienwirtschaft keine Blaupause. «

Alexander Ubach-Utermöhl

Head of Strategic Business Development

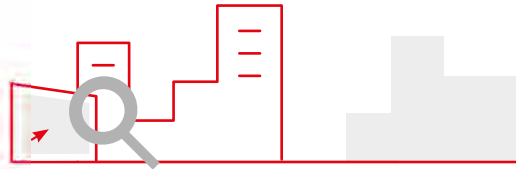


Alexander Ubach-Utermöhl, Head of Strategic Business Development, gibt Einblicke in Innovationsprozesse bei Techem und erläutert die Bedeutung des Partner-Ökosystems.

Die Energiewende im Gebäude ist eine große und langfristige Aufgabe, die alleine kaum zu stemmen ist. Wie geht ihr diese Herausforderung an?

Das stimmt. Der Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand wird allen Akteur*innen der Immobilienbranche einiges abverlangen. Daher setzen wir auf Partnerschaften, Allianzen und Netzwerke auf allen Ebenen. In der Zusammenarbeit mit unseren Kunden stellen wir sicher, dass wir Lösungen in die richtige Richtung entwickeln, und diskutieren offen darüber, wie die Bewirtschaftung von Gebäuden in der Zukunft aussehen wird. Technologieunternehmen tragen ihren Teil mit neuen Blickwinkeln und ihrem Know-how zum heute technisch Machbaren bei. Wir bringen schließlich unsere Erfahrungen mit digitaler Infrastruktur und unsere kostengünstige Skalierungskraft ein. Wenn diese drei Parteien auf dasselbe Ziel hinarbeiten, sind wir auf dem richtigen Weg und können gemeinsam viel bewegen. Darüber hinaus beziehen wir Mieter*innen immer stärker ein. Gerade im integrierten Betrieb der Heizungsanlage ist diese direkte Interaktion wichtig.





Es kommen sogenannte Proof of Concepts zum Einsatz, um innovative Digitalisierungsansätze aus der Start-up-Szene für die Bau- und Immobilienwirtschaft zu testen.



Ein weiterer verlässlicher Partner ist auch Techem X, unser digitaler Inkubator. Dort sitzen Kolleg*innen mit großer Erfahrung im Venture Building, also dem Aufbau neuer, digitaler Geschäftsmodelle. Wir definieren, wo Bedarf besteht, erarbeiten Schwerpunkte und Techem X findet Lösungen dafür, wie wir Innovationen umsetzen können.

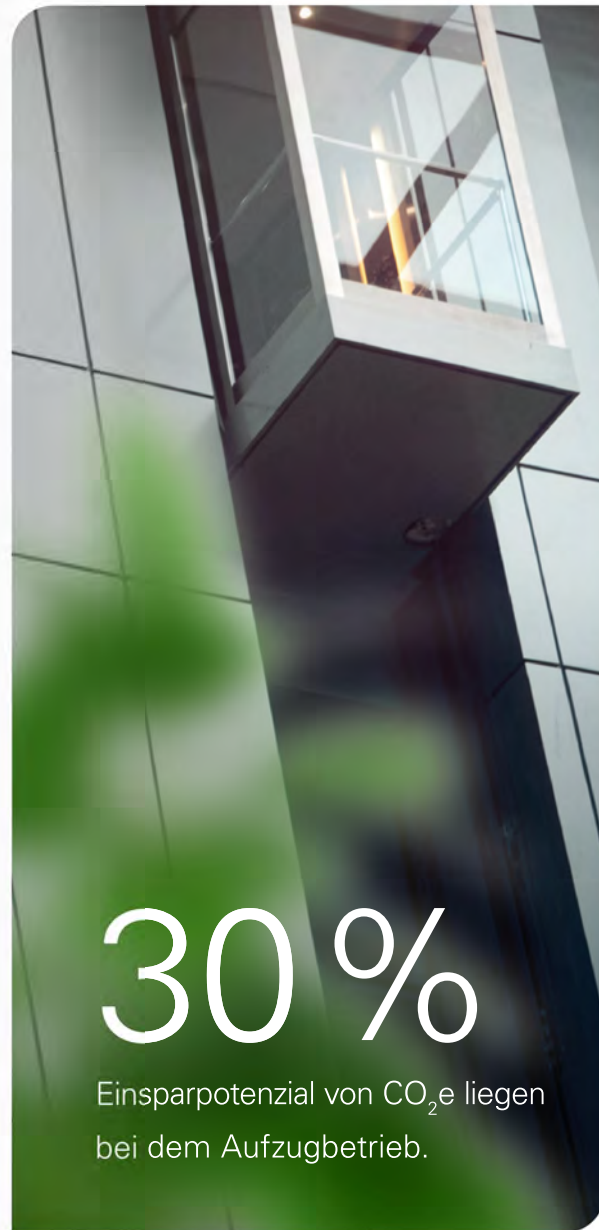
Warum ist dieses Partner-Ökosystem gerade in der Immobilienwirtschaft so wichtig – auch mit Blick auf Techems Geschäftsentwicklung?

Die Immobilienwirtschaft befindet sich im Wandel, denn der Veränderungsdruck durch politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen ist sehr groß. Gleichzeitig gibt es für die neue, digitale und nachhaltige Immobilienwirtschaft aber keine Blaupause – das ist herausfordernd für Techem, unsere Kunden und Partner.

Die Auswirkungen auf unsere Geschäftstätigkeit sehen wir bereits heute. Wir sind vom klassischen Messdienstleister inzwischen zum Partner für Energieeffizienz geworden. Als solcher übernehmen wir für unsere Kunden die Verantwortung für die effiziente Bewirtschaftung von Immobilien. Um sicherzustellen, dass die Angebote und Lösungen von Techem auch zukünftig konsequent an den Kundenbedürfnissen ausgerichtet sind, müssen wir neue strategische Geschäftsfelder erschließen und die richtigen Fragen stellen. Partnerschaften geben uns dabei visionäre Denkanstöße. Gemeinsam suchen wir nach neuen, digitalen Lösungen für Gebäude und arbeiten daran, zukunftsgerichtete Angebote zu entwickeln – immer mit dem Anspruch, maximale Energieeffizienz ohne Mehrkosten für Kunden und Mieter*innen zu erzielen.

Wie werdet ihr auf neue Partner aufmerksam?

Wir haben unser Ohr sehr nah an der Tech-Branche: Seit 2017 arbeiten wir dafür zum Beispiel mit der Plattform blackprint zusammen, die Digitalisierung in der Bau- und Immobilienwirtschaft vorantreibt. Diese ist sehr gut in der Start-up-Szene vernetzt, sodass wir schnell auf neue Unternehmen und potenzielle Partner aufmerksam werden. Und wenn wir interessante Lösungen oder Technologien identifiziert haben, bringen wir das Tech-Unternehmen mit ausgewählten Kunden in sogenannten Proof of Concepts zum Einsatz. Das gibt uns die Möglichkeit, innovative Digitalisierungsansätze unter realen Marktbedingungen zu testen und in bestehende Prozesse zu integrieren.



Lass uns mal auf ein konkretes Beispiel schauen!

Da möchte ich gern den Blick auf einen Gebäudeteil lenken, den man zunächst nicht zwingend mit Techem in Verbindung bringt: den Aufzug. Das Einsparpotenzial in einem 10-Parteien-Mehrfamilienhaus über die Hebel Wärmekette (Erzeugung, Verteilung und Nutzung), Warmwasseraufbereitung und Elektrizität beträgt circa 8 Tonnen CO₂e. Davon entfallen etwa 3 Tonnen CO₂e auf den Aufzugbetrieb. Warum? Durch den oftmals nach außen hin offenen Aufzugschacht geht konstant Wärme verloren. Wir haben uns gefragt, wie man hier den Wärmeverlust und damit den CO₂e-Ausstoß auf ein Minimum reduzieren und gleichzeitig diese systembedingten Mehrkosten bei Kunden vermeiden kann. Dafür arbeiten wir mit einem Partnerunternehmen zusammen, das Lösungen zur Digitalisierung des Aufzugbetriebs entwickelt. Gemeinsam entstand eine neuartige Dienstleistung, die Eigentümer*innen und Verwalter vom Management der Aufzugflotte und den damit verbundenen Betreiberpflichten und -risiken entlastet. Zeitgleich sorgt unsere Lösung dafür, dass die Anlage so effizient wie möglich betrieben und der Wärmeverlust reduziert wird.

Wie sehen Techems Zukunftspläne mit Blick auf die Erreichung der Klimaziele aus?

Unser Ziel, mit einer digital optimierten Betriebsführung signifikant Energie einzusparen, wird uns und die Immobilienbranche noch eine Weile beschäftigen. Uns ist wichtig, unsere Kunden dabei zu unterstützen, den Verbrauch mit den vorhandenen Anlagen schnellstmöglich zu senken und gleichzeitig durch möglichst geringe Investitionen Kunden und Mieter*innen nicht zusätzlich zu belasten. Dazu werden wir weiter Partnerschaften schließen und an offenen, interoperablen Systemen arbeiten.

Parallel zur Technik werden wir Mieter*innen auf dem Weg zur Klimaneutralität einbeziehen. Wir müssen ihnen aufzeigen, dass Energieeffizienz mithilfe digitaler Lösungen ohne Komforteinbußen möglich ist. Dafür wird es auch nötig sein, eventuelle Vorbehalte gegenüber neuen Technologien abzubauen und sich auf neue, hochautomatisierte Systeme einzulassen, die dann auch in der Wohnung Temperaturen steuern und den Verbrauch optimieren.

Eines ist sicher: Gemeinsam müssen wir größtes Interesse daran haben, so schnell wie möglich ein Maximum an Energie einzusparen. Jede Kilowattstunde weniger kommt uns allen zugute.

Für mehr Informationen zu unseren Kooperationen siehe [S. 102](#).

Eine Frage des Klimas: Diversität als Kulturtreiber

Techem ist auf dem Weg zu einem vielfältigen und inklusiven Unternehmen.

Unternehmen beleuchten ihre eigene Kultur immer intensiver und rücken dabei das Thema Diversität und Inklusion stärker in den Vordergrund. Das Hineinhören in die Belegschaft und das Zulassen kontroverser Diskussionen führen zu nachhaltigen Veränderungen. Techem hat diesen Prozess aktiv angestoßen und dabei konkreten Handlungsbedarf identifiziert.

» Veränderungen erfordern Innovation und Out-of-the-box-Denken – das schaffen wir nur mit einer diversen Belegschaft. «

Kira Kern

Head of Human Resources & Legal



Kira Kern, Head of Human Resources & Legal, gibt Einblicke in den Status quo der Diversitätsbestrebungen. Dabei zeigt sie Herausforderungen sowie Hebel im Rahmen von Techems gesamtgesellschaftlicher Verantwortung auf.

Kira, welche Bedeutung haben Diversität und Inklusion für Techem?

Techem arbeitet weltweit mit rund 3.900 Menschen daran, das globale Thema Klimaschutz im Gebäude voranzutreiben. Die damit verbundenen Veränderungen erfordern Innovation und Out-of-the-box-Denken – das schaffen wir nur mit einer diversen Belegschaft. Klimawandel macht weder vor Ländergrenzen noch vor verschiedenen Ansichten halt. Mit unserer Botschaft, gemeinsam anzupacken, wollen wir im ersten Schritt natürlich unsere Kunden überzeugen. Auch hier sehen wir eine Diversifizierung. Wir erreichen sie, wenn wir auf Augenhöhe, vorurteilsfrei kommunizieren. Es ist daher sehr relevant, dass unsere Mitarbeiter*innen als Techem Botschafter*innen diverse Hintergründe und Blickwinkel haben, um möglichst breit Gehör zu finden.

Techem hat die Möglichkeit, eine gesamtgesellschaftliche Wirkung zu entfalten. Nicht nur was Klimaschutz angeht, sondern auch in Bezug auf Diversität und Inklusion. Wenn wir es schaffen, alle gemeinsam eine diverse und inklusive Haltung einzunehmen, wirkt sich das positiv auf die Gesellschaft aus – denn dieses Verständnis und



3.900

Menschen arbeiten bei Techem daran, das globale Thema "Klimaschutz im Gebäude" voranzutreiben.

das daraus resultierende Verhalten wird ins Privatleben hineingetragen und nicht an der Bürotür abgestreift.

Wie divers ist die Belegschaft bei Techem denn heute bereits?

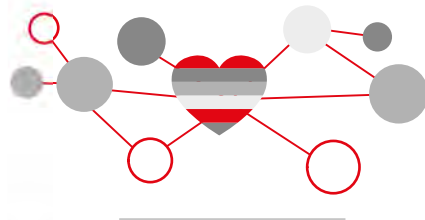
Unsere Belegschaft spiegelt letztlich die Stimmung der Gesellschaft wider. Ich bin seit fast zwanzig Jahren Teil des Techem Teams und habe den gesamtgesellschaftlichen Veränderungsprozess der letzten Jahrzehnte miterlebt. Gerade beim Thema Diversität können wir einen enormen Wandel beobachten: Zum einen drückt sich das in Zahlen aus. Fast die Hälfte unserer Belegschaft

ist mittlerweile weiblich – mit Blick auf die Branche und unser technisches Umfeld ist das ein großer Erfolg. Zum anderen zeigt es sich in der Offenheit von Management und Mitarbeiter*innen. Bei Techem wird kulturelle Vielfalt sehr geschätzt. Von den meisten Kolleg*innen wird nicht hinterfragt, wo jemand herkommt, welche Nationalität oder welchen soziokulturellen Hintergrund die Person hat. Eine kürzlich durchgeführte Umfrage zum Thema Diversität und Inklusion hat das bestätigt. Aber natürlich gibt es mit Blick auf die vielfältigen Aspekte von Diversität auch noch teils großen Handlungsbedarf.

» Unser Alltag ist häufig noch zu sehr auf die Mehrheitsgesellschaft ausgerichtet und nicht inklusiv genug gedacht. «

Kira Kern

Head of Human Resources & Legal



Mit Netzwerken wie zum Beispiel einer LGBTQ-Community und Events für den Austausch soll das Selbstbewusstsein von Personen mit Diversitätsmerkmalen gestärkt werden.

Zum Beispiel beim Anteil der Frauen in Führungspositionen?

Richtig, leider zeigt sich die paritätische Aufteilung zwischen Frauen und Männern noch nicht in der Besetzung von Führungspositionen. Auf dieser Ebene ist Techem noch deutlich zu männlich geprägt. Daher gilt es, Frauen frühestmöglich aktiv zu fördern und auf ihrem Weg zu bestärken. Das ist ein Prozess und geht nicht von heute auf morgen. Wir haben uns jedoch das klare Ziel gesetzt, den Frauenanteil in Führungspositionen deutlich zu steigern – mit Erfolg. Durch die gezielte Förderung konnten wir unser Nachwuchsförderprogramm dieses Jahr fast hälftig mit Frauen besetzen. Außerdem ist der Anteil an weiblichen Führungskräften in Deutschland im vergangenen Jahr um fast fünf Prozent gestiegen.¹ Da haben unsere neu eingeführte Frauenquote und die damit verbundenen Maßnahmen

bereits gegriffen. Jetzt heißt es, dranzubleiben und die Erfolge auf die Techem Gruppe zu übertragen.

Es hat sich also schon einiges getan! Gibt es weitere Handlungsfelder, bei denen Techem bereits gegensteuert?

Ja, natürlich sind andere Dimensionen von Diversität genauso wichtig. Unser Alltag ist häufig noch zu sehr auf die Mehrheitsgesellschaft ausgerichtet und nicht inklusiv genug gedacht. Das fängt in der Gemeinschaftsküche an: Tassen und Gläser stehen in den obersten Regalen oder Türen lassen sich nicht automatisch öffnen. Für Menschen mit körperlicher Einschränkung ein alltägliches Problem der Diskriminierung. Deshalb nutzen wir aktuelle Umbauten, um Barrierefreiheit in Gebäuden wo immer möglich umzusetzen. Gerade die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung wollen wir künftig noch besser verstehen, denn unsere Diversitätsumfrage hat uns leider gezeigt, dass sich diese Mitarbeiter*innen weniger gut integriert fühlen. Auch andere diverse Personengruppen haben bislang zu wenig Sichtbarkeit im Unternehmen erhalten. Mit der Bildung von Netzwerken wie zum Beispiel einer LGBTQ-Community und Events für den Austausch zwischen den Gruppen wollen wir das Selbstbewusstsein stärken und ihren Bedürfnissen künftig besser gerecht werden.

¹ Betrachtet wird hier der Zeitraum von Mai 2021 bis April 2022 (Zeitpunkt des Interviews). Diese positive Entwicklung spiegelt sich noch nicht in den geprüften Kennzahlen wider.



Diskriminierung innerhalb von Unternehmen bekommt heute deutlich mehr Aufmerksamkeit. Wie geht ihr mit Fehlverhalten bei Techem um?

Leider kommen diskriminierendes Verhalten und unerwünschte Kommentare auch bei Techem vor. Deshalb müssen wir alle Mitarbeiter*innen sensibilisieren und zur Reflexion über das eigene Verhalten anregen. Nur so führen wir Veränderungen an unserer gemeinsamen Kultur und Haltung herbei. Für ein Arbeitsumfeld, in dem sich alle wohlfühlen, sollte das Motto lauten: „Zero Tolerance“ gegenüber unangemessenem Fehlverhalten. Zum einen müssen darauf entsprechende Konsequenzen folgen. Zum anderen wollen wir ein Klima schaffen, in dem es einfach und selbstverständlich ist, diese Missstände zu berichten. Dafür wollen wir unsere Meldekanäle weiter stärken und ausbauen.



Wir wollen unsere Meldekanäle für Missstände weiter stärken und ausbauen.

Wie wird gewährleistet, dass ein langfristiges Umdenken stattfindet und nicht übermorgen alles wieder beim Alten ist?

Essenziell ist allen voran Kontinuität. Wir müssen fortlaufend evaluieren, wo es Handlungsbedarf gibt, und unsere Lösungsansätze stetig neu bewerten. Heute liegt unser Fokus auf Frauen in Führungspositionen, in fünf Jahren könnten ganz andere Themen relevant sein. Grundsätzlich ist es immens wichtig, das Bewusstsein in den Köpfen der gesamten Belegschaft hochzuhalten, zuzuhören und aktiv im Austausch zu bleiben. Im Anschluss an ein für alle Kolleg*innen bei Techem Deutschland verpflichtendes Diversity-Training haben wir gerade erlebt, dass die Diskussion über die Relevanz und den Inhalt enorm viel in den Köpfen bewegt hat – gerade auch weil nicht alle Stimmen positiv waren. Kontroversen sind Gold wert. Ebenso viele Erkenntnisse haben wir als Organisation durch gezielte Tiefeninterviews und Gruppendiskussionen erhalten. Ich erlebe eine große Offenheit im Unternehmen und glaube, dass die Umsetzung unserer Bestrebungen ebenso vielfältig sein sollte, wie es der Begriff meint. Ich rufe daher dazu auf, mutig zu sein und immer wieder neue Formate auszuprobieren.

Zuletzt eine persönliche Frage: Du bist als Frau in einer Führungsposition bei Techem – wie beeinflusst das deine Sichtweise?

Wenn ich ganz ehrlich bin: Es treibt mich sehr um. Man muss klar sagen, dass unser Führungsteam noch nicht sehr divers aufgestellt ist. Das betrifft alle Aspekte

der Diversität. Als Frau in dieser Position würde ich mich freuen, gemeinsam mit weiteren Frauen noch stärker ein weibliches Mindset einzubringen. Ich bin überzeugt, dass mehr Diversität auf dieser Ebene Techem künftig zu einem noch erfolgreicherem Unternehmen machen wird. Denn diverse Menschen können unterschiedliche Impulse geben. Deshalb ist es gut und richtig, dass wir dieses Thema so ehrgeizig angehen. Anfangs bedarf es dafür manchmal Druck über konkrete Quoten, die erreicht werden müssen. Danach kann sich das im besten Fall verselbstständigen, weil diverse Führungskräfte nachrückenden Generationen als Vorbilder dienen.

Unsere Geschäftsführung steht voll und ganz hinter den Diversitäts- und Inklusionsbestrebungen – das ist enorm wichtig. Und mit Yvonne Leuschner haben wir seit Frühjahr 2022 auch die erste Frau in der Geschäftsführung. Aber wir alle sind Botschafter*innen für die Sache: Wenn Diversität und Inklusion in großen Teilen der Belegschaft und besonders von Führungskräften vorgelebt werden, können wir in kurzer Zeit sehr viel verändern. Ich möchte mit Techem gern so weit kommen, dass wir diese Themen nicht mehr aktiv auf die Agenda bringen müssen, sondern sie ein ganz normaler Teil unseres Alltags werden. Es gibt Kolleg*innen, bei denen wir ein Umdenken noch erreichen müssen. Insgesamt sind wir auf unserer Diversity Journey aber schon einige bedeutende Schritte gegangen.

Für unseren Diversitätsfahrplan siehe S. 92.

» Ich rufe daher dazu auf, mutig zu sein und immer wieder neue Formate auszuprobieren. «

Kira Kern

Head of Human Resources & Legal



Als Techem Diversitäts-Botschafterin im Netzwerk BeyondGenderAgenda

Gut zu wissen

BeyondGenderAgenda setzt sich für Diversität, Gleichheit und Inklusion in Unternehmen ein. Das Netzwerk möchte einen Kulturwandel in den Bereichen Politik, Gesellschaft und Wirtschaft erzielen sowie die internationale Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft langfristig sichern und ausbauen. Katharina Bathe-Metzler, Head of Corporate Communications & Regulatory Affairs, ist Beirätin für Techem bei der Initiative: „Wir müssen Diversität leben und sie zu unserem Daily Business machen, wenn wir etwas verändern wollen. Als Individuum und als Unternehmen. Nur wenn wir alle Facetten von Vielfalt integrieren, können wir eine Wohlfühlkultur schaffen. Dafür braucht es Austausch, Vorbilder und Mut. Deshalb bin ich Teil der Initiative BeyondGenderAgenda. Mit ihr haben wir ein Netzwerk gefunden, das genau das fördert, wofür wir bei Techem einstehen: eine vielfältige und gleichberechtigte Unternehmenskultur.“

Katharina Bathe-Metzler

Head of Corporate Communications

Ressourcenschutz mit Weitblick für sauberes Wasser im globalen Süden

Techem unterstützt Wasserprojekte der Water Is Right Stiftung.

Wasser ist für Techem eine wichtige und schützenswerte Ressource. Über zwei Milliarden Menschen weltweit haben keinen Zugang zu sauberem Trinkwasser. Durch den Klimawandel wird das Problem verschärft und Wasserstress zum globalen Problem. Um dem entgegenzuwirken, unterstützt Techem gezielt Wasserprojekte der Water Is Right Stiftung (WIR).

» WIR ist überzeugt, dass der Zugang zu bezahlbarem und sauberem Trinkwasser ein Menschenrecht ist. «

Rolf Stahlhofen

Gründer der Water Is Right Stiftung





Rolf Stahlhofen, Gründer der Water Is Right Stiftung, erklärt im Interview, was ihn und die Organisation antreibt und warum das gemeinsame Engagement so wichtig ist. Der durch die Söhne Mannheims bekannte Musiker wurde für sein Engagement durch die Vereinten Nationen zum UN-Habitat-Wasserbotschafter „Messenger of Truth“ ernannt.

Rolf, kurz und knapp: Was ist Water Is Right und was macht die Stiftung aus?

WIR ist überzeugt, dass der Zugang zu bezahlbarem und sauberem Trinkwasser ein Menschenrecht ist. Das muss global anerkannt werden. Wasser ist ein Wert, keine Währung! Daher setzen wir uns für eine Welt ein, in der lokales Wasser wertgeschätzt und sicher verteilt wird.

Um konkret etwas zu ändern, liegt unser Fokus auf Projekten zur Trinkwasser- und Sanitärversorgung in Ländern des globalen Südens, gemeinsam mit lokalen Gemeinden. Bis heute konnten wir auf diese Weise Wasserprojekte für fünf Millionen Menschen realisieren. Wir sehen uns aber auch dafür verantwortlich, Menschen auf der ganzen Welt für das Thema zu sensibilisieren. Was uns außerdem ausmacht? Viele Musiker*innen und Künstler*innen unterstützen Water Is Right: Wir nutzen die Bühne, um das Thema emotional aufzuladen.

Du bist selbst Musiker und wurdest unter anderem als Sänger der Söhne Mannheims bekannt. 2011 hast du Water Is Right gegründet, was hat dich dazu motiviert?

Ich bin in verschiedenen afrikanischen Ländern aufgewachsen, wo der Zugang zu sauberem Trinkwasser meist nicht gesichert war. Als ich dann nach Deutschland kam, konnte ich gar nicht fassen, dass man Wasser hier einfach aus dem Hahn trinken kann. Das war für mich ein prägendes Erlebnis.

2002 habe ich mein erstes Charity-Konzert für die Opfer der Flutkatastrophe an der Elbe gespielt. Darauf folgte ein weiteres, mit dem Solarwasserpumpen in Eritrea finanziert wurden. Ich habe damals erkannt, dass man mit Musik etwas bewegen kann. Ich fing an, mit jedem zehnten Teil von Konzert- und Eventeinnahmen Trinkwasser- und Sanitärprojekte zu finanzieren.

Wenn ich mit einem kleinen Team und ein bisschen Musik in den letzten zehn Jahren Wasserprojekte für rund fünf Millionen Menschen realisieren konnte, dann können wir alle gemeinsam noch viel mehr erreichen. Unser Ziel von Water Is Right ist es daher, zusammen mit Künstler*innen, Unternehmen wie Techem und Communitys Wasserprojekte für 100 Millionen Menschen umzusetzen.

Seit der Gründung habt ihr bereits zahlreiche Trinkwasserprojekte in Ländern des globalen Südens realisiert – was setzt ihr dort konkret um?

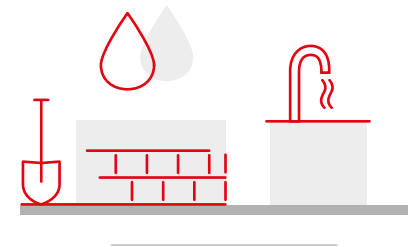
Genau. In den letzten 10 Jahren haben wir rund 25 Projekte in 14 Ländern umgesetzt und auch auf politischer Ebene viel Aufklärungsarbeit geleistet, damit das Menschenrecht auf Wasser weltweit gestärkt und durchgesetzt wird.

Konkret sieht das so aus: In Regionen ohne Zugang zu sauberem Trinkwasser stellen wir zum Beispiel innovative Wasseraufbereitungsanlagen bereit und sorgen dafür, dass das lokal verfügbare Wasser in der gewünschten Qualität zur Verfügung steht – ohne unnötige Transportwege oder Plastikproduktion, nachhaltig und verantwortungsvoll. Außerdem bildet unser Team Fachkräfte vor Ort aus, um die Wasserwirtschaft in den Gemeinden autark zu gestalten und die Sanitärstandards zu verbessern. Zusammen mit Schulen und Gemeinden sowie Kulturträgern und Unternehmen organisieren wir zudem „City Clean Ups“, bei denen wir über die Gefahren von verunreinigtem Trinkwasser aufklären. Außerdem beraten wir Institutionen, Unternehmen, Städte und Gemeinden rund um das Thema Wasser – auch hier in Deutschland, wo bereits jetzt bestimmte Regionen zeitweise mit Wassermangel umgehen müssen.

Was habt ihr durch zehn Jahre Entwicklungszusammenarbeit gelernt?

Vor allem, dass man sich von Fehlern nicht entmutigen lassen darf. Sie sind aus meiner Sicht sogar wichtig, um zu lernen und weiterzukommen. Die Welt im globalen Süden ist eine andere als hier in Deutschland. Umso wichtiger ist es, dass man den Menschen vor Ort auf Augenhöhe begegnet, sich auf die dortigen Gegebenheiten einlässt und die gesamte Community in die Projekte einbindet. Dafür müssen Ansprechpartner*innen vor Ort sein und Projekte langfristig funktionieren und sich selbst finanzieren, damit ein kleines Business daraus entstehen kann.

Dazu ein Beispiel aus einer Kooperation mit der Udo Lindenberg Stiftung: Wir haben gemeinsam eine Wasseraufbereitungsanlage in einer Schule installiert, aus der Lehrer*innen, Schüler*innen und deren Familien kostenlos sauberes Trinkwasser beziehen können.



In den letzten 10 Jahren wurden rund 25 Projekte in 14 Ländern umgesetzt.

Der Rest wird an die Community verkauft. Von dem eingenommenen Geld kann sich die Schule finanzieren und es bleibt sogar etwas übrig, das an mehrere Familien vor Ort geht.

Welches Projekt wird durch die Spenden von Techem konkret unterstützt?

Die aktuellen Spenden von Techem fließen in ein Sanitärprojekt in Nairobi, Kenia. Im Slum Mathare, in dem rund 600.000 Menschen leben, hat der Fußballverein „Young Soccer Women of Mathare“ aus einer Müllhalde einen Sportplatz gemacht. Dieser ist als Ort für Fußball, Freizeitaktivitäten und Begegnung zu einem selbst organisierten Gemeindezentrum geworden. WIR unterstützt die Community mit der Installation von Sanitär- und Waschräumen, um die Versorgung mit sauberem Wasser vor Ort sicherzustellen.

Gerade in einem Slum wie Mathare ist ein solches Upgrade-Projekt ein wichtiges Zeichen. Ziel ist, dass die Community die Anlagen nach ihrer Fertigstellung selbst verwaltet. Der Optimismus bei den jungen Menschen steigt enorm, wenn sie sich selbst helfen und in einem respektvollen Miteinander ihre Situation verbessern können. Dabei zahlt das Projekt auf fünf der Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goals) ein: Es setzt neue Maßstäbe in Sachen weniger Ungleichheiten, hochwertige Bildung, Gesundheit und Wohlergehen sowie sauberes Wasser und Sanitärversorgung.



Gut zu wissen

Auf dem Weg zu einem digitalen, energieeffizienten Gebäudebestand spielt Wasser eine wichtige Rolle. Techem schafft Transparenz über Wasserverbräuche – die Grundlage für den effizienten Umgang mit der Ressource. Durch Monitoring will Techem zudem Legionellen-Prävention mit Energieeffizienz verbinden und so zum Klima- und Ressourcenschutz im Gebäudesektor beitragen. Dabei sind wir uns bewusst, dass es vor allem mit Blick auf den globalen Süden beim Thema Wasser häufig an Grundsätzlichem mangelt: dem Zugang zu sauberem Wasser und Sanitäranlagen. Deshalb unterstützen wir Water Is Right. Siehe [S. 105](#) für unser vielfältiges Engagement für die Stiftung.

Unser Geschäft und Engagement für Wasser

UNSER BEITRAG ALS UNTERNEHMEN

Wir geben einen Überblick zum Stand unserer Nachhaltigkeitsleistung und zeigen, wie wir auch zukünftig zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen wollen.



STRATEGIE & ORGANISATION

Um unsere Nachhaltigkeitsstrategie immer weiterzuentwickeln, messen wir unsere Erfolge, tauschen uns mit unseren Stakeholdern aus und nehmen unsere Mitarbeiter*innen mit. Wir fokussieren uns dabei auf die wesentlichen Themen, bei denen wir einen großen Hebel haben. Das Thema Nachhaltigkeit ist bei Techem fachübergreifend verankert und wird von unserem Sustainability Management aus dem TRIOS heraus gesteuert. So werden wir unserer Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt gerecht.

Verankerung von Nachhaltigkeit

Mit den Anforderungen wächst auch der Steuerungsbedarf im Bereich Nachhaltigkeit: Bei Techem wird Nachhaltigkeit als Querschnittsthema verstanden, welches fachübergreifend im Unternehmen verankert ist. Dabei ist Nachhaltigkeit bei Techem Chefsache. Unser CEO Matthias Hartmann leitet das Techem Sustainability Council und verantwortet die Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens.

Klare Verantwortlichkeiten für Nachhaltigkeit

Das Anfang 2022 neu gegründete Techem Research Institute on Sustainability (TRIOS) unter der Leitung von Dr. Arne Kähler verzahnt die Techem Forschungs-, Analyse- und Umsetzungskompetenzen zu Energieeffizienz und CO₂e-Reduktion mit dem Sustainability Management von Techem (siehe S. 103). TRIOS berichtet direkt an den Techem CEO Matthias Hartmann.

Die Abteilung Sustainability Management ist dafür verantwortlich, Techems nachhaltigkeitsbezogene Aktivitäten zu steuern und ganzheitlich weiterzuentwickeln – und interne wie externe Stakeholder auf diesem Weg mitzunehmen. Das Sustainability Management wird vom Head of Sustainability Jana Nikolin geleitet, in enger direkter, fachlicher Abstimmung mit dem CEO Matthias Hartmann.

Zu den zentralen Aufgaben des Sustainability Managements gehören:

- › Aufnahme aktueller Nachhaltigkeitsthemen und -entwicklungen
- › Umsetzung und Weiterentwicklung der Techem Nachhaltigkeitsstrategie
- › Kontinuierliche Zusammenarbeit mit Sustainability Stewards¹ und Sustainability Delegates² zur Erreichung unserer im Nachhaltigkeitsprogramm verankerten ESG-Ziele (siehe S. 120)
- › Erstellung des jährlichen Techem Nachhaltigkeitsberichts
- › Stakeholderdialog, Partnerschaften und Corporate Citizenship
- › Sensibilisierung unserer Mitarbeiter*innen zu Nachhaltigkeit

- › Identifikation und Beauftragung von ESG-Ratings und Unterstützung bei ESG-Investorenanfragen
- › Koordination des Sustainability Councils
- › Zusammenarbeit mit unseren Eigentümern zu ESG-Themen

Der Bereich Finance unterstützt das Nachhaltigkeitsmanagement von Techem durch die Koordination der externen ESG-Kennzahlenprüfung und ist die primäre Verbindungsstelle für Investorenanliegen.

¹ Für das Thema Nachhaltigkeit relevante Bereichsleiter*innen und Expert*innen.

² Geschäftsführer*innen der Techem Landesgesellschaften.

Einbindung des Advisory Boards in Richtungsentscheidungen

Das Advisory Board ist das zentrale Kontrollgremium von Techem (siehe S. 8, S. 111 und S. 137). Seine Beratungs- und Entscheidungsfunktion im Hinblick auf Nachhaltigkeitsthemen ist in verschiedene Prozesse eingebettet. So wurde das Advisory Board beispielsweise beratend in unsere Wesentlichkeitsanalyse (siehe S. 60) eingebunden. Zudem werden im Risk and Audit Committee des Advisory Boards mehrmals jährlich relevante ESG-Themen wie beispielsweise Klimarisiken behandelt.

Mitglieder des Advisory Boards stehen Techem im Rahmen ausgewählter strategischer Initiativen beratend zur Seite. Dazu zählt auch die ESG-Initiative: In regelmäßigen Abständen kommen der Chairman des Advisory Boards, Andreas Umbach, und das Advisory Board-Mitglied Frau Professor Dr. Achleitner mit dem Techem CEO, dem Head of Finance, dem TRIOS Leiter und dem Head of Sustainability zusammen. In den Meetings der ESG-Initiative werden aktuelle Schwerpunktthemen und Fragestellungen thematisiert und die Advisory Board-Mitglieder in die wichtigsten nachhaltigkeitsbezogenen Entscheidungen einbezogen.

Das Sustainability Council wirkt in die Bereiche und Länder

Das Sustainability Council bringt die Sustainability Stewards – für die Umsetzung der nachhaltigkeitsbezo-

genen Zielsetzung relevante Bereichsleiter*innen und Expert*innen – zusammen. Zudem gehören dem Council die Sustainability Delegates – Geschäftsführer*innen der Landesgesellschaften – an. Sie sind für die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Techems weltweiter Geschäftstätigkeit verantwortlich. Das Sustainability Council kommt mehrmals im Jahr unter der Leitung unseres CEOs zusammen. Die Koordination und inhaltliche Vorbereitung liegt beim Sustainability Management. Dazu zählten im Winter 2021 unter anderem auch ein halbtägiger Präsenzworkshop mit den Sustainability Stewards zur tiefergehenden Auseinandersetzung mit ausgewählten ESG-Themen unter Einbindung externer Gastredner*innen sowie ein Präsenzworkshop im Herbst 2021 mit den Sustainability Delegates zur Einbindung der Länderperspektiven.

Die für Nachhaltigkeit beauftragten Personen bei Techem werden anhand von Kompetenz und thematischem Bezug zum eigenen Aufgabenbereich ausgewählt und mit angemessenen Befugnissen und Ressourcen ausgestattet.

Wesentliche Themen

Um unserer Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt gerecht zu werden, ist es wichtig, dass wir unser Engagement auf das Wesentliche fokussieren. Unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten basieren deshalb auf unserer Wesentlichkeitsanalyse.

Erste Wesentlichkeitsanalyse als Grundlage

Die erste Wesentlichkeitsanalyse von Techem wurde Ende 2020 mit Fokus auf Deutschland durchgeführt. Sie bildete die Basis für die Entwicklung des Techem Nachhaltigkeitsprogramms und setzte jeweils den Rahmen für den Techem Nachhaltigkeitsbericht 2020 und 2021. Die Analyse erfolgte in drei Phasen:¹

1. Der erste Schritt umfasste eine Kontextanalyse, um einen Überblick über interne und externe nachhaltigkeitsbezogene Entwicklungen und Anforderungen zu erhalten und auf dieser Basis relevante Themen auszuwählen.
2. Im zweiten Schritt priorisierten rund 500 – zur Hälfte interne und zur Hälfte externe – Stakeholder die Themen in Bezug auf ihre Erwartungen an Techem mittels einer Online-Befragung. Eingebunden wur-

den dabei Mitarbeiter*innen, Kunden, Mieter*innen, Lieferanten, Subunternehmer, Investoren, Politik, Verbände und Nachhaltigkeitsexpert*innen. Ergänzt wurde die Befragung um rund 20 einstündige Interviews mit externen Stakeholdern und Mitgliedern des Managements.

3. Im letzten Schritt bewerteten die Sustainability Stewards die Themen aus der Perspektive von Techem. Diese Bewertung wurde im Anschluss durch die Geschäftsführung validiert. Die finale Matrix wurde Mitgliedern des Advisory Boards im Februar 2021 vorgestellt, diskutiert und verabschiedet.

1. Auswahl potenziell wesentlicher Themen



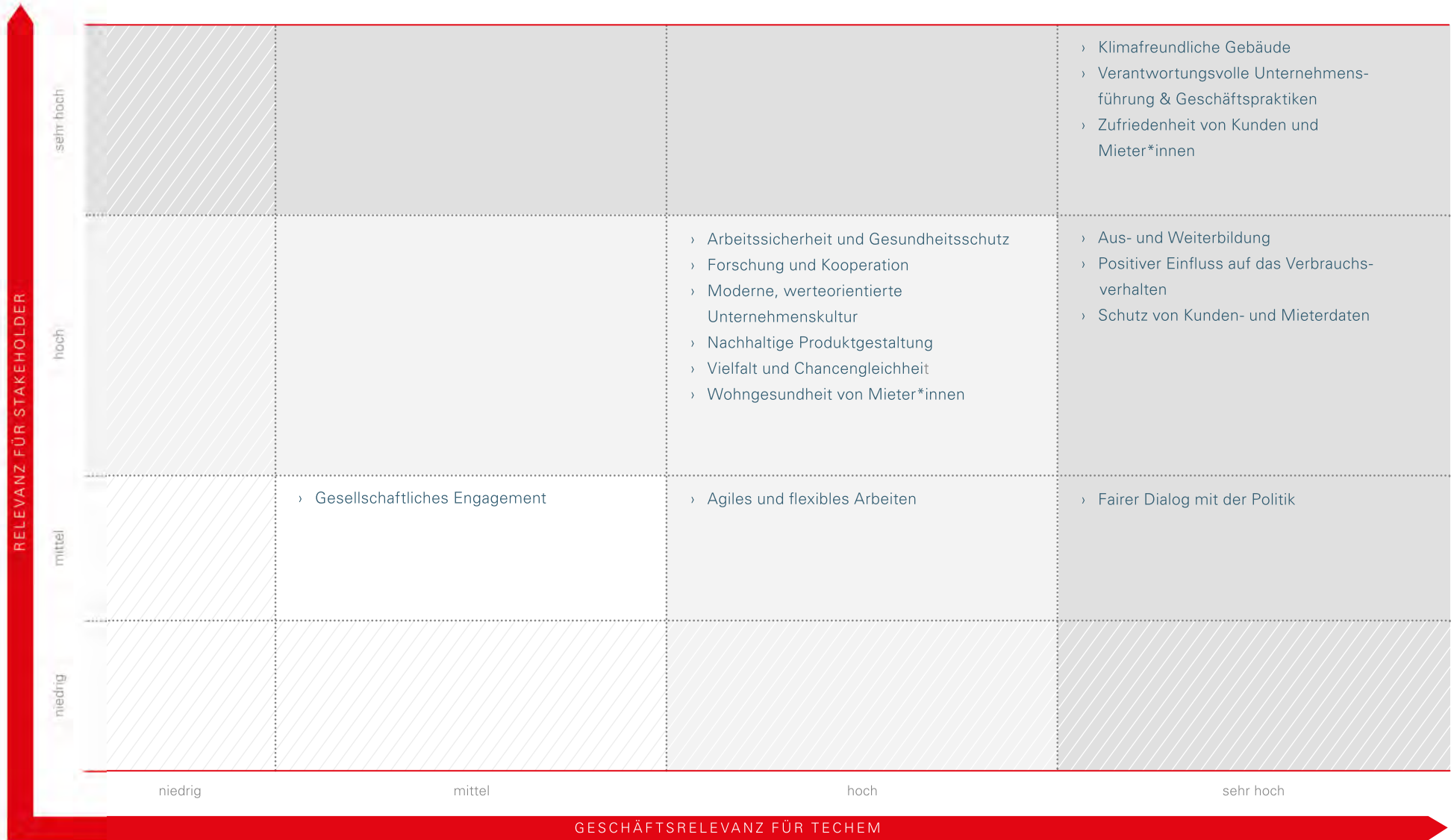
2. Bewertung durch Stakeholder



3. Bewertung durch Management und Verabschiedung

¹Für eine detaillierte Beschreibung des Ablaufs der Wesentlichkeitsanalyse siehe Techem Nachhaltigkeitsbericht 2020.

Unsere Fokusthemen



Unsere Fokusthemen

Alle bewerteten Themen (siehe Grafik auf S. 61) haben mindestens eine mittlere Relevanz für Techem oder unsere Stakeholder und werden in der Berichterstattung und in unserem Nachhaltigkeitsprogramm berücksichtigt (siehe S. 64 und S. 120). Die Reihenfolge der Themen innerhalb der Felder stellt keine Priorisierung dar. Die Bewertung unserer Auswirkungen auf Mensch und Umwelt, wie von der Global Reporting Initiative (GRI) vorgesehen, wurde qualitativ in den Tiefeninterviews erarbeitet, aber nicht mit in die Matrix aufgenommen. Die Fokusthemen gehen in den sieben Handlungsfeldern unseres Nachhaltigkeitsprogramms auf (siehe S. 63).

Weiterentwicklung in Planung

Techem wird bis zum Herbst 2022 die Wesentlichkeitsanalyse erneuern und weiterentwickeln. Die Analyse soll auf den Vorgaben der GRI-Standards (2021) aufbauen und die Bewertung positiver und negativer Auswirkungen umfassender berücksichtigen. Zudem soll der Fokus von Techem Deutschland auf die Gruppe ausgeweitet werden.

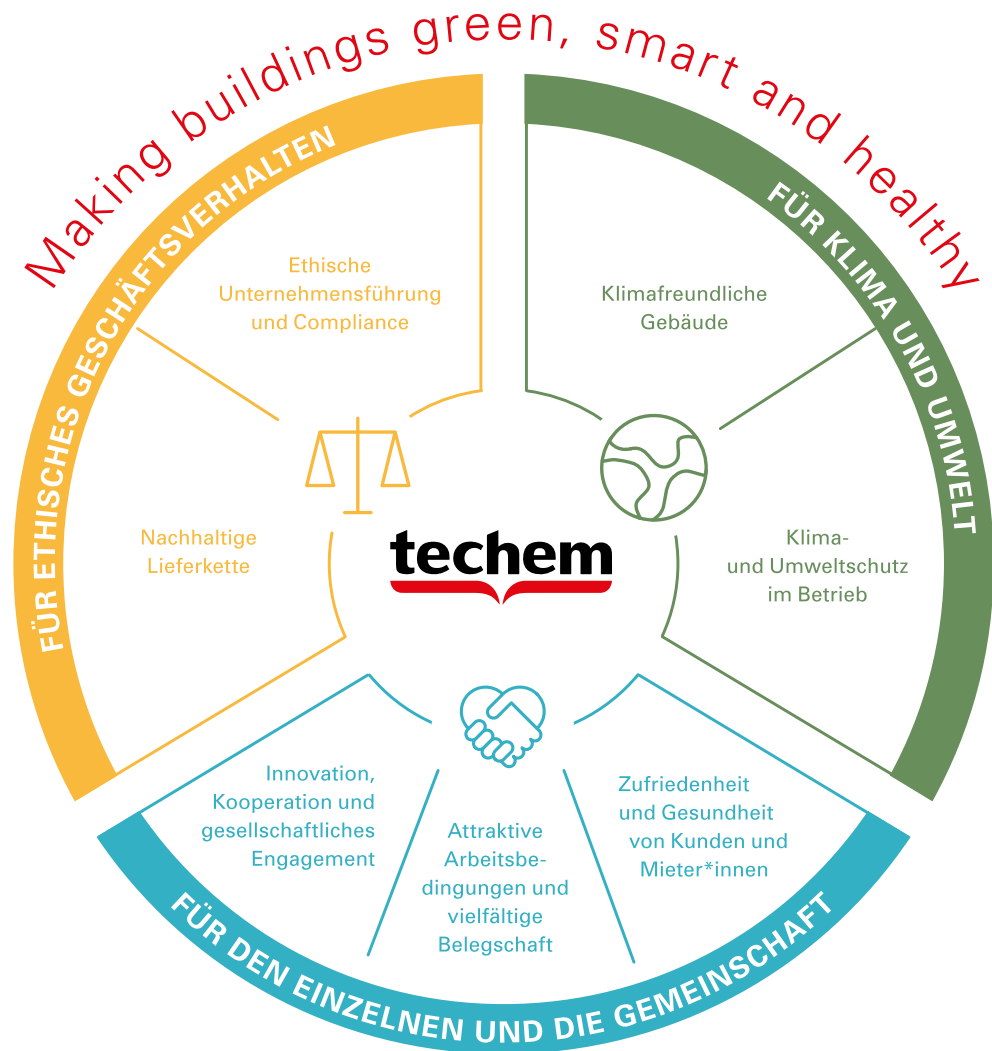
Im Austausch mit Stakeholdern

Ein kontinuierlicher Dialog mit internen wie externen Interessengruppen ist Techem ein wichtiges Anliegen. In den vergangenen Monaten hat Techem Deutschland mithilfe einer umfassenden Befragung zum Thema Diversität und Inklusion die Mitarbeiter*innen in die

Entwicklung der Diversitätsstrategie eingebunden (siehe S. 92). Mit unseren Kunden treten wir regelmäßig unter anderem über Zufriedenheitsumfragen in den Austausch (siehe S. 99). Den Kontakt zu Forschungseinrichtungen und Start-ups pflegen wir im Rahmen verschiedener Kooperationen (siehe S. 102). Auch in den politischen Diskurs und die Verbandsarbeit bringen wir unsere Expertise ein und nehmen die an uns gestellten Erwartungen aus den Dialogen mit (siehe S. 113 und S. 136). Viele der Anliegen unserer internen und externen Stakeholder – auch aus der Wesentlichkeitsanalyse 2020 – haben wir in den vergangenen Monaten bearbeitet und konnten Fortschritte erzielen. Diese werden im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht transparent gemacht. Auch künftig wollen wir die Erwartungen unserer Stakeholder fortlaufend identifizieren und daran arbeiten, diesen gerecht zu werden.

Handlungsfelder und Nachhaltigkeitsprogramm

Wir bündeln unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten in den drei Schwerpunkten „Für Klima und Umwelt“, „Für den Einzelnen und die Gemeinschaft“ und „Für ethisches Geschäftsverhalten“. Ihnen sind die insgesamt sieben Techem Handlungsfelder zugeordnet. Gemeinsam bilden sie das Gerüst für unser Nachhaltigkeitsprogramm.



Unsere Schwerpunkte im Fokus



Für Klima und Umwelt

Mit digitalen Produkten und Lösungen verbessert Techem die Energieeffizienz in Gebäuden und vermeidet durch den Einsatz regenerativer Energiequellen in Heizungsanlagen CO₂e-Emissionen. Damit leisten wir einen positiven Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutzplan 2050. Auch im eigenen Betrieb ergreifen wir Maßnahmen für mehr Ressourcenschutz und reduzieren Klimaauswirkungen in den eigenen Betriebsabläufen. Dazu zählt auch, unsere Geräte entlang ihres Produktlebenszyklus zu optimieren.



Für den Einzelnen und die Gemeinschaft

Techem schafft Mehrwert für Mitarbeiter*innen, Kunden und die Gesellschaft. Dazu gehört ein sicheres und gesundes Arbeitsumfeld, in dem Mitarbeiter*innen die bestmögliche Aus- und Weiterbildung erhalten, individuelle Bedürfnisse berücksichtigt werden und Vielfalt als Bereicherung verstanden wird. Kunden und Mieter*innen werden von Techem in ihren Anliegen ernst genommen und profitieren von einem schnellen, unbürokratischen Service sowie von Lösungen für mehr Wohngesundheit. Ein übergeordneter Beitrag für die Gesellschaft entsteht durch Forschung und Entwicklung zu smartem und klimaneutralem Wohnen, erfolgreiche Partnerschaften und Kooperationen sowie unsere führende Rolle bei der Sensibilisierung der Gesellschaft für ressourcenschonendes Verhalten.



Für ethisches Geschäftsverhalten

Basis für unser Handeln sind eine moderne, wertorientierte Unternehmenskultur und eine verantwortliche, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensleitung und -kontrolle. Dazu zählen der faire Wettbewerb, eine transparente Preispolitik und ethisches Verhalten, bei dem Gesetze eingehalten und Korruption vermieden wird. Der Austausch mit der Politik erfolgt fair, transparent und faktenbasiert. Höchste Standards gelten bei uns auch in Bezug auf die Sicherheit von Kunden- und Mieterdaten. Der wertschätzende Umgang mit den Mitarbeiter*innen sowie ihre Schulung für ein faires Verhalten bilden das Fundament. Unsere Verantwortung erstreckt sich auch auf unsere Subunternehmer, Lieferanten und Vertragspartner, die wir zur Einhaltung von Umwelt- und Arbeitsstandards in der Lieferkette anhalten und durch Audits überprüfen.

Unser Nachhaltigkeitsprogramm

Das Techem Nachhaltigkeitsprogramm bündelt alle Ziele, die wir uns im Rahmen eines Strategieprozesses und basierend auf unserer ersten Wesentlichkeitsanalyse gesetzt haben. Seit dem Nachhaltigkeitsbericht 2020 konnten wir zentrale Ziele erreichen. Darunter fallen unter anderem die Erarbeitung eines Klimafahrplans zur Klimaneutralität in Scope 1–3 bis 2045, die Durchführung von Lebenszyklusanalysen für ausgewählte Geräte oder die Zertifizierung unseres Hauptsitzes nach dem DGNB-Gold-Standard. Wenige Ziele konnten nicht im vorgesehenen Zeitraum erreicht werden oder sind in Überarbeitung. Eine umfassende Tabelle bietet Transparenz über alle Ziele und den Stand der Zielerreichung (siehe S. 120).

Im Anschluss an die Erneuerung unserer Wesentlichkeitsanalyse wollen wir im Herbst und Winter 2022 auch unser Nachhaltigkeitsprogramm validieren und die konzernweite Verankerung von ESG-Themen stärken.

Beitrag zu den Sustainable Development Goals

Die Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen sind das Kernstück der Agenda 2030 für eine nachhaltige Entwicklung. Die 17 Ziele mit ihren 169 Unterzielen sollen Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft bei der Auseinandersetzung mit den größten wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Herausforderungen leiten. Techem bekennt sich zu den SDGs und trägt mit seinem Geschäftsmodell unmittelbar zu deren Erreichung bei.

Durch unsere Aktivitäten als international agierendes Unternehmen zahlen wir entlang der Wertschöpfungskette und mit Blick auf unsere nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten auf eine Vielzahl der SDGs ein. Unseren größten positiven Beitrag sehen wir jedoch bei den SDGs, die direkt mit unseren Leistungen und Produkten in Zusammenhang stehen. Vor diesem Hintergrund haben wir sechs Ziele und zehn Unterziele mit besonderer Relevanz identifiziert.



Fokusziel

SDG 7: Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern

Relevante Unterziele: 7.1, 7.2, 7.3

Im Rahmen der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Energieeffizienz: Durch unterjährige Verbrauchsinformationen werden Mieter*innen für die eigenen Energieverbräuche und damit verbundenen CO₂e-Emissionen sensibilisiert und zu ressourcenschonenderem Verhalten motiviert. Darüber hinaus tragen wir durch die intelligente Steuerung von Heizungsanlagen zu deren Energieeffizienz bei. Durch unser Contracting-Geschäft stellen wir die Versorgung unserer Kunden mit Wärme sicher. Um die Energiewende künftig noch aktiver mitzugestalten, haben wir einen Dekarbonisierungsplan erarbeitet: Unter anderem will Techem bei der Ausstattung von Neubauprojekten auf CO₂e-neutrale Heizlösungen setzen und bestehende fossile Heizungssysteme schrittweise durch emissionsärmere Technologien ersetzen.



SDG 3: Ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern

Relevantes Unterziel: 3.9

Techem Services wie der Rauchwarnmeldeservice oder die Legionellenprüfung tragen zur Wohngesundheits von Mieter*innen bei. Dabei forschen wir an innovativen Lösungen, die die Sicherheit und Gesundheit in Wohnungen auch künftig weiter steigern sollen.



SDG 6: Verfügbarkeit und nachhaltige Bewirtschaftung von Wasser und Sanitärversorgung für alle gewährleisten

Relevante Unterziele: 6.3, 6.4

Techem schafft Transparenz über Wasserverbräuche – die Grundlage für den effizienten Umgang mit der Ressource. Durch die Legionellenprüfung und Trinkwassertechnik, etwa für Filteranlagen oder Entkalkungsanlagen, sichern wir zudem die Qualität von Wasser in Mehrfamilienhäusern und schützen das Leitungssystem.



SDG 9: Eine belastbare Infrastruktur aufbauen, inklusive und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen

Relevantes Unterziel: 9.4

Mit rund 60 Millionen Geräten weltweit zur Erfassung von Wärme, Wasser, Kälte und Strom sowie Rauchwarnmeldern schafft Techem eine Infrastruktur für nachhaltige Gebäude. Die Funkquote unserer Geräte liegt bereits heute bei rund 80 Prozent. Laufend investieren wir in den Erhalt und die Zukunftsfähigkeit unserer Geräteinfrastruktur (Capex, [siehe S.9](#)). Das Techem Portfolio beinhaltet auch Komplettlösungen für die Ladeinfrastruktur von E-Autos in Immobilien – damit tragen wir zudem auch zum Gelingen der Mobilitätswende bei.



SDG 11: Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen

Relevante Unterziele: 11.3, 11.6

Techem setzt zunehmend auf Quartierslösungen, was vor allem im Hinblick auf eine nachhaltige Wärmeversorgung und nachhaltige Mobilitätslösungen eine hohe Relevanz hat. Zudem forschen und kooperieren wir zu innovativen Konzepten für moderne Quartiere.



SDG 13: Umgehende Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen

Relevantes Unterziel: 13.3

Techem sieht es als seine Aufgabe, in der Gesellschaft Bewusstsein für den sorgsamen Umgang mit Ressourcen zu schaffen und so CO₂-Emissionen zu vermeiden. Wir tragen zum einen durch Öffentlichkeitsarbeit zum richtigen Umgang mit Wärme und Warmwasser bei. Zum anderen erhalten Mieter*innen unterjährig Transparenz über Verbräuche – verbunden mit dem Angebot von zusätzlichen, unterjährigen Verbrauchsinformationen. Auch unsere Mitarbeiter*innen sensibilisieren wir für klimafreundliches Verhalten.

