

Fokus **Investoren**

Immobilienwerte entwickeln

Die Gebäudehülle
als zentraler Hebel
für Nachhaltigkeit
und Performance



Inhalt

Intro	4
1 Marktdynamik antizipieren	6
2 Perspektiven verschmelzen	10
3 Potenzial erkennen	14
4 Portfolio weiterentwickeln	18
5 Partnerschaft pflegen	48
6 Zukunft gestalten	50
Kontakt/Impressum	51

Lage als unangefochtener Maßstab?

» Immobilienwerte werden heute nicht mehr nur durch Lage oder Baujahr definiert, sondern durch die Fähigkeit eines Gebäudes, Performance, Nachhaltigkeit und regulatorische Anforderungen zu verbinden. Die Gebäudehülle wird so zu einem zentralen Hebel der Wertentwicklung.

Andreas Engelhardt, persönlich haftender Gesellschafter, Schüco International KG

1

Dem Markt einen Schritt voraus

Bleiben Sie wettbewerbsfähig

Der Immobilienmarkt befindet sich in einem tiefgreifenden Umbruch. Steigende Finanzierungskosten, verschärfte Regulierung und ambitionierte Klimaziele verändern die Maßstäbe für die Bewertung, die Finanzierung und den Betrieb von Immobilien. Bei Schüco beobachten wir, dass im Zuge des European Green Deal CO₂-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus an Bedeutung gewinnen.

Immobilien werden zunehmend wie operative Geschäftsmodelle bewertet. Ihre Performance wird maßgeblich durch das Zusammenspiel von Kapitalmarkt, Regulierung und Betrieb bestimmt. Investitionen entfalten ihren Wert erst dann, wenn sie sich in stabilen Cashflows niederschlagen. Die Grundlage dafür sind kalkulierbare Betriebskosten, regulatorische Sicherheit und langfristige Marktattraktivität. Unsere Erfahrung zeigt: Wer diese Aspekte strategisch verfolgt, sichert sich einen nachhaltigen Wettbewerbsvorteil und reduziert das Stranded-Asset-Risiko. Unser Schüco Service- und Produktportfolio setzt deshalb genau an diesen Punkten an. Um das volle Potenzial Ihrer Assets zu prüfen, lohnen sich die folgenden drei Leitfragen.

1. Ist das Gebäude langfristig betreibbar?

Stabile Energiekosten, planbare Wartungszyklen, langfristige Betriebsfähigkeit und geringe Ausfallrisiken entscheiden über die Wirtschaftlichkeit des Betriebs.

2. Ist es regulatorisch zukunftssicher?

Anforderungen aus EU-Regularien (z. B. EPBD-Pfade), Taxonomienachweise und Förderfähigkeit bestimmen darüber, ob ein Gebäude finanzierbar ist und langfristig attraktiv bleibt.

3. Ist es wirtschaftlich tragfähig?

Wirksame CapEx- und OpEx-Hebel, stabile Cashflows und eine gesicherte Exit-Strategie beeinflussen, wie Investitionskosten gesteuert, Erträge gewährleistet und das Gebäude veräußert werden kann.

69%

Stranded-Asset-Gefahr

69 % der Büroimmobilien in den deutschen Top-7-Städten droht Veralterung.

Quelle: Colliers Analyse

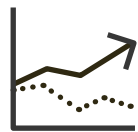
Treiber der Marktentwicklung

Ein zentraler Erfolgsfaktor ist der wirtschaftliche und risikoarme Betrieb eines Gebäudes dank stabiler Energiekosten, technischer Zuverlässigkeit, wartungsfähiger Systeme und belastbarer Daten. Insbesondere bei Bestandsprojekten erleben wir, dass die Betriebsfähigkeit über die Wertentwicklung entscheidet.

Eine Schlüsselrolle übernimmt dabei die Gebäudehülle. Sie beeinflusst, wie effizient und anpassungsfähig ein Gebäude betrieben werden kann – und wirkt direkt auf Energieverbrauch, CO₂-Emissionen und Nutzerkomfort. Damit verbindet sie Investitionsentscheidungen und den operativen Betrieb.

Wir bei Schüco übersetzen diese Anforderungen in messbare Gebäudeperformance und wirtschaftlich wirksame Lösungen über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Gemeinsam mit Ihnen sichern und optimieren wir Betrieb und Zukunftspotenzial für Immobilien mit stabiler Investmentqualität.

Marktdynamiken, die den Wandel prägen



Brown Discount vs. Green Premium

Ineffiziente Gebäude verlieren an Wert, nachhaltige gewinnen. Kapitalströme folgen zunehmend ESG-Kriterien und machen **Nachhaltigkeit zur entscheidenden Größe für Rendite und Exit-Fähigkeit.**



Stranded-Asset-Risiko

Immobilien ohne Anpassung an Energieeffizienz, Digitalisierung und EU-weite Regularien verlieren ihre Marktfähigkeit. **Ohne gezielte Transformation drohen Substanz- und Attraktivitätsverluste**, die sich direkt auf Vermietbarkeit und Finanzierung auswirken.



Regulatorische Zwangspfade

Die regulatorischen Leitplanken sind gesetzt – entscheidend ist nicht mehr das Ob, sondern die Geschwindigkeit und Qualität der Umsetzung. **Wer frühzeitig investiert, sichert sich Planungssicherheit, Zugang zu Kapital und langfristige Marktattraktivität.**

6–11%

Green Premium gewinnt

Nachhaltige Immobilien erzielen einen Aufschlag von 6–11 %, ineffiziente Objekte verzeichnen bis zu 20% Abschläge.

Quelle: JLL

Global Tower, Frankfurt am Main (s. S. 23)

Kapital

Investoren
Projektentwickler



Gebäude

Betreiber
Bestandshalter

2 Interdisziplinär denken

Investitionsentscheidungen und Gebäudeperformance verzahnen

Im Immobilienmarkt treffen zwei Perspektiven aufeinander, die häufig getrennt gedacht werden – deren Zusammenspiel jedoch maßgeblich über den wirtschaftlichen Erfolg entscheidet. Während auf Kapitalebene Rendite, Investitionssicherheit, Exit-Strategie und Regulation im Zentrum stehen, bestimmen auf Gebäudeebene Betriebskosten und -sicherheit, Energieeffizienz und Digitalisierungsdruck die tatsächliche Wertentwicklung. Ein Spannungsfeld, das sich in der Projektpraxis von Schüco tagtäglich bestätigt.

Auf Kapitalebene befinden sich Immobilien als Anlageklasse im Wettbewerb mit anderen Investments. Sie müssen kontinuierlich überzeugen.

Auf Gebäudeebene prägen andere Faktoren die Realität. Hier stehen der effiziente Betrieb, flexible Nutzungskonzepte sowie eine zuverlässige technische Performance im Mittelpunkt. Steigende Energiepreise, wachsende Anforderungen an Wartung und Instandhaltung, der Fachkräftemangel sowie der Bedarf an belastbaren Daten erhöhen den Druck auf Betreiber und Eigentümer.

Konsequente Integration

Auf den ersten Blick bestehen keine direkten Schnittstellen zwischen beiden Perspektiven. Doch es wäre ein Trugschluss, diese Spannungsfelder isoliert zu betrachten. Wirtschaftlicher Erfolg entsteht dort, wo Investitionsentscheidungen und Gebäudeperformance systematisch miteinander verzahnt werden. Schüco unterstützt dabei, beide Perspektiven zusammenzuführen und zum Beispiel mit fundierten Entscheidungsgrundlagen und Systemlösungen die Marktwertentwicklung und die operative Performance gleichermaßen zu verbessern.

Werden beide Perspektiven stringent miteinander verbunden, wird das Gebäude selbst zum steuerbaren wirtschaftlichen System.

Fokus Kapitalebene

- Die Kontinuität der zu erwartenden Cashflows
- Die langfristige Marktwertentwicklung der Immobilie
- Risiken durch CO₂-Emissionen und regulatorische Defizite
- Verlässliche Vermietbarkeit, Attraktivität und Finanzierbarkeit

Fokus Gebäudeebene

- Effizienz als zentraler Maßstab im Betrieb
- Möglichst stabile Energie- und Wartungskosten
- Zuverlässige Funktion aller (digitalen) Systeme und Komponenten
- Ausreichende Datengrundlage für Steuerung und Reporting

Schüco One, Bielefeld (s. S. 37)

Spannungsfelder aktiv steuern

Bis zu
30%

mehr Energie
als prognostiziert verbrauchen
Gebäude in der Praxis –
datenbasierte Steuerung hilft,
die Lücke zu schließen.
Quelle: IPEEC

Zielkonflikte mit Schüco auflösen

In der Praxis entstehen aus dem Zusammenspiel von Kapital und Gebäude konkurrierende Anforderungen. Schüco bringt die technische Expertise und Projekterfahrung ein, um diese Spannungsfelder systematisch in wirtschaftliche Lösungen zu übersetzen.

Rendite vs. Betriebskosten

Hohe Renditeerwartungen treffen auf steigende Energie- und Betriebskosten. Ohne strukturelle Optimierung bleiben diese Erwartungen unerfüllt.
> Eine ganzheitliche Betrachtung von CapEx und OpEx schafft die Grundlage für nachhaltige Wirtschaftlichkeit. Die Gebäudehülle wirkt dabei als effektiver Hebel zur Senkung der Betriebskosten.

ESG-Anforderungen vs. Umsetzbarkeit im Bestand

Ambitionierte Nachhaltigkeitsziele stoßen bei Bestandsgebäuden auf bauliche und wirtschaftliche Grenzen.
> Integrierte Sanierungsstrategien von Schüco ermöglichen es, auch unter komplexen Rahmenbedingungen durchschlagende Erfolge, z. B. über minimalinvasive Lösungen, zu erzielen.

Planung vs. Realität im Betrieb

Was in der Planung effizient erscheint, weicht im Betrieb häufig ab, z. B. infolge veränderten Nutzungsverhaltens oder technischer Komplexität.
> Datenbasierte Steuerung, Simulation und Monitoring von Schüco schaffen Transparenz und ermöglichen eine kontinuierliche Optimierung im Betrieb.

Investition vs. Wirkung

Investitionen entfalten ihren Mehrwert nicht sofort, sondern über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Diese Dynamik bringt wirtschaftliche Herausforderungen mit sich.
> Skalierbare und phasenweise umsetzbare Lösungen von Schüco helfen, Investitionen gezielt zu steuern und Risiken zu reduzieren.



REFERENZ

Humboldtthafen, Berlin

Gebäudetyp: Quartier und Mischnutzung
Fertigstellung: 2019
Fläche: ca. 37.000 m² Bruttogeschossfläche
Investor: Joint Venture von ABG Real Estate Group und LIP Ludger Inholte Projektentwicklung
(Endinvestor/Käufer: Zurich Gruppe Deutschland)
Architekten: Hadi Teherani Architects
Zertifizierung: LEED Gold
Bildnachweis: © Oliver Heini

Gebäude- performance schafft Wert

Ausgangspunkt

- Anspruch, ein zukunftsfähiges, ESG-konformes Gebäudeensemble in zentraler Lage am Berliner Humboldtthafen mit langfristiger Marktattraktivität zu realisieren

Erfolgsergebnis

- Energieeffiziente, ESG-konforme Gebäudehülle mit LEED-Gold-Standard als zentraler Hebel für reduzierte Betriebskosten, stabile Cashflows und Regelkonformität
- Großflächige, ansprechende und zugleich wartungsarme Schüco Fassadenlösung für beide Neubauten mit Überwachungssystem für technische Zuverlässigkeit und Monitoring
- Langfristige Wertstabilität und Exit-Fähigkeit dank nachweisbarer ESG-Konformität und reduzierter Betriebskosten

3 Gebäude wirtschaftlich denken

Systemische Perspektive

Unserer Erfahrung aus tausenden Projekten zeigt: Gebäude entfalten ihre Wirtschaftlichkeit im Betrieb. Deshalb denken wir bei Schüco Gebäudeperformance konsequent aus wirtschaftlicher Perspektive. Dadurch werden die Stellschrauben sichtbar, die eine gezielte Optimierung ermöglichen. Mit diesem Perspektivwechsel rückt die Gebäudehülle in den Mittelpunkt: Sie beeinflusst maßgeblich Energie- und CO₂-Performance, steuert Betriebskosten, prägt die Nutzungsqualität und wirkt so direkt auf den Marktwert. Daraus ergeben sich konkrete ökonomische Hebel.

CapEx
Gezielte Investitionen in die Gebäudehülle vermeiden spätere Nachrüstungen und reduzieren langfristige Risiken.

OpEx
Eine leistungsfähige Gebäudehülle schafft die Grundlage für dauerhaft stabile Betriebskosten und erhöht die Planbarkeit von Cashflows.

Die Konsequenz ist eindeutig: Die Gebäudehülle ist kein Bauteil, sondern ein zentraler wirtschaftlicher Steuerungsfaktor. Sie erfordert eine systematische Betrachtung und bietet erhebliches Potenzial, Immobilienassets langfristig erfolgreich zu positionieren.

70%

Wärmeverlust

Der größte Kostenfaktor sitzt in der Gebäudehülle: 70% des Wärmeverlusts entstehen hier.

Quelle: Building and Environment

Matchbox, Eschborn (s. S. 17)

Die Hülle macht das Gebäude

» Das Matchbox in Eschborn zeigt, wie sich durch eine konsequent leistungsfähige Gebäudehülle Betriebseffizienz und Marktattraktivität gezielt steuern lassen.

Der Schlüssel zur Wertentwicklung

Werterhalt und Rendite sind im heutigen Markt nur dann langfristig gewährleistet, wenn Gebäude Ertragskraft, Nachhaltigkeit und regulatorische Anforderungen gleichermaßen erfüllen.

Wer Investitionsentscheidungen und Gebäudeperformance konsequent zusammendenkt und das Paradoxon konkurrierender Anforderungen systematisch auflöst, erschließt das volle Potenzial seiner Assets. Die wirksamsten Hebel liegen in der Gebäudehülle. Unsere jahrzehntelange Erfahrung zeigt:

Die Hülle entscheidet über den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg eines Gebäudes.

Wie sich diese Hebel dank Schüco gezielt bedienen lassen, zeigen die folgenden Kapitel.

REFERENZ

Matchbox, Eschborn

Gebäudetyp: Büro und Verwaltung
Fertigstellung: 2024
Fläche: ca. 14.300 m² Bruttogeschossfläche
Investor: Lang & Cie. Real Estate AG
Architekten: Hammerschmidt Architects
Zertifizierung: Cradle-to-Cradle
Bildnachweis: © Stefan Schilling

Betriebskosten und CO₂ senken

Ausgangspunkt

- Neubau eines Bürogebäudes im Frankfurter Umland mit dem Ziel, ein zeitgemäßes, nachhaltiges Multi-Tenant-Gebäude ohne fossile Energieträger zu realisieren

Erfolgsergebnis

- Energieeffiziente Gebäudehülle mit eleganter Glasfassade sowie bauwerkintegrierter Photovoltaik von Schüco
- Stromerzeugung: rund 180.000 kWh p. a. (>50 % des Allgemeinstrombedarfs)
- Endenergiebedarf von nur 34,43 kWh/m²a und Jahresheizwärmebedarf 15,39 kWh/m²a
- Zukunftssichere Vermietbarkeit dank flexibler Flächenkonzepte sowie Dekarbonisierung (Cradle-to-Cradle-Zertifikat, Recycling)

4

Vom Risiko zum Werttreiber

Lösungen über den gesamten Lebenszyklus

» Gebäude unter Druck brauchen keine Einzelmaßnahmen – sie brauchen eine durchdachte Entwicklungsstrategie. Schüco begleitet seine Partner vom Neubau über die energetische Ertüchtigung bis hin zum Gebäudebetrieb: mit Lösungen für die Gebäudehülle, die ineinandergreifen und sich an jeder Stelle des Lebenszyklus aktivieren lassen.

Dr. Thomas Schlenker
Senior Vice President Digitalization & Smart Building
Schüco International KG

Zielkonflikte systematisch auflösen

Kapitaldruck, regulatorische Anforderungen und steigende Betriebskosten – die Zielkonflikte, mit denen Investoren, Projektentwickler, Bestandshalter, Betreiber, Wohnungsbaugesellschaften und öffentliche Auftraggeber heute konfrontiert sind, lassen sich nicht mit Einzelmaßnahmen auflösen. Sie erfordern eine systematische Herangehensweise, die beide Perspektiven zusammendenkt: die wirtschaftliche Logik hinter der Investitionsentscheidung und die technische Realität im Gebäudebetrieb. Genau hier setzt Schüco an – mit Lösungen, die Wert schaffen, Risiken reduzieren und Portfolios langfristig handlungsfähig halten.

Wert steigern	20
Assets errichten	24
CO ₂ reduzieren	28
Betrieb sichern	32
Performance steuern	34
Resilienz stärken	36
Brandschutz sichern	38
Wohnen ausbauen	40
Öffentliche Bauten realisieren	44



Wert steigern

Neue Renditequellen im Wachstumsfeld Bestand

Leerstand, Sanierungsstau, Nutzungsänderungen, Substanzverfall, ESG-Druck, steigende Energiekosten – die Liste der Herausforderungen im Bestand wird nicht kürzer. Gleichzeitig liegt genau hier eines der größten Wertsteigerungspotenziale im Immobilienmarkt. Voraussetzung dafür sind wirtschaftlich tragfähige Sanierungs-

konzepte, die präzise auf das Objekt und die zugrunde liegende Investmentstrategie abgestimmt sind.

Mit Schüco **Value Up** steht Investoren ein ganzheitlicher Lösungsansatz zur Verfügung, der die Transformation von Bestandsimmobilien systematisch und skalierbar ermöglicht. Komplexität und

Störfaktoren werden dabei konsequent minimiert. Ein besonderer Mehrwert liegt in der Integration zirkulärer Strategien, wie etwa durch RE:CORE. Dieser Recyclingservice schließt den Wertstoffkreislauf und reduziert regulatorische Risiken sowie Entsorgungsaufwand.



Bei der Revitalisierung des New Ganghofer zeigt sich, wie minimal-invasive Eingriffe in die Gebäudehülle die Energieeffizienz spürbar steigern und konsequentes Recycling gleichzeitig Zirkularität sichert.

REFERENZ

New Ganghofer, München

Gebäudetyp: Büro und Verwaltung
Fertigstellung: 2025
Fläche: ca. 31.000 m² Mietfläche
Investor: UniCredit Invest Alternatives
Architekten: Oliv GmbH Thomas Sutor
Zertifizierung: DGNB Gold (angestrebt)
Bildnachweis: © Tell Us GmbH

Premium-Upgrade

Ausgangspunkt

- Das 20 Jahre alte, im Münchener Westend beheimatete Bürogebäude „New Ganghofer“ substanzschonend in einen Multi-Tenant-Workspace transformieren

Erfolgsergebnis

- Signifikante Steigerung der Energieeffizienz auf Niveau KfW 55 durch minimalinvasives Schüco Konzept – ausschließlich über Flügeltausch der Fenster
- Rücknahme von 2.643 Fensterflügeln und Rückführung in den Wertstoffkreislauf über RE:CORE
- Metall-Recyclingquote von 86 % mit Rückgewinnung von rund 43 t Aluminium, Glas-Recyclingquote von 65 %
- CO₂-Reduktion durch 52 t Ultra Low Carbon (ULC) Aluminium in den neuen Fensterflügeln
- Optimierte Vermietungsmöglichkeiten durch moderne Bürolandschaft, schnelle Abwicklung und Dekarbonisierung dank minimalinvasivem, zirkulärem Konzept

Leistungsorientiert Identität erhalten

3%

Denkmalschutz

In Deutschland stehen 3% der Gebäude unter Denkmalschutz – das sind hunderttausende Immobilien mit besonderen Anforderungen.

Quelle: Destatis



Der Global Tower belegt, wie sich ein denkmalgeschütztes Hochhaus durch eine digitalisierte Gebäudehülle technisch und wirtschaftlich auf ein zukunftsfähiges Niveau heben lässt.

REFERENZ

Global Tower, Frankfurt

Gebäudetyp: Büro und Verwaltung
Fertigstellung: 2020
Fläche: über 33.000 m² Mietfläche
Investor: GEG Real Estate Management
Architekten: AplusF Fassadenplanung,
Holger Meyer Architektur
Zertifizierungen: Präqualifikation DGNB Platin
Bildnachweis: © Henning Kreft

Neue, digitale Hülle

Ausgangspunkt

- Energetische Fassadensanierung eines im Frankfurter Bankenviertel in den 1970er-Jahren errichteten Hochhausensembles (teilweise unter Denkmalschutz) mit öffentlicher Sockelnutzung

Erfolgsergebnis

- Entwicklung einer vollständig neuen, denkmalgerechten Gebäudehülle von Schüco mit rund 11.560 m² Elementfassade, Brandschutzelementen sowie ergänzenden Pfosten-Riegel-Fassaden
- Umsetzung einer zweischaligen Fassadenkonstruktion als zentrale Lösung zur Verbindung von Energieeffizienz, Komfort und architektonischem Erhalt der filigranen Optik
- Zukunftssichere Positionierung durch DGNB-Platin-Vorzertifizierung und Integration datenbasierter, digitaler Gebäudesteuerung (Building Skin Control)

Werte schaffen, Risiken minimieren

Bestandssanierungen entscheiden darüber, ob Immobilien ihre wirtschaftliche Performance langfristig halten – oder schleichend an Wert verlieren. Die Herausforderung: zahlreiche Schnittstellen, hoher Abstimmungsbedarf und Kostendruck. Werden Planung und Ausführung getrennt abgewickelt, entstehen zusätzliche Qualitäts- und Haftungsrisiken. Mit Schüco **Value Up** als verlässlichem Wegbegleiter lassen sich Sanierungsprojekte effizient steuern und sicher zum Abschluss bringen – unter wirtschaftlich-ökologischen Lifecycle-Gesichtspunkten sowie in Einklang mit ESG-Anforderungen und CRREM-Dekarbonisierungspfaden.

SCHÜCO
VALUE  **UP**
Upgrading existing structures.

» Bauen im Bestand ist keine Option, sondern eine Notwendigkeit: Es ist der größte Hebel für nachhaltige Ressourcennutzung und Wertschöpfung. Sanierungen schaffen identitätsstiftende Lösungen, steigern Bestandswerte und erschließen enorme ökologische sowie ökonomische Potenziale.

Sarah Dungs, 1. Vorsitzende des Verbandes für Bauen im Bestand e. V.

In vier Phasen zur Wertsteigerung

Produktlösungen und Services entlang aller Phasen des Sanierungsprozesses

Analyse to Upgrade

Fundierte Entscheidungsgrundlage statt Bauchgefühl
Präzise Bestandsanalyse inklusive Drohneninspektion und Thermografie, Fördermittel-Check mit Antragshilfe, Energieberatung und bauphysikalische Erstbewertung.

Plan to Upgrade

Risiken minimieren, bevor Kosten entstehen
Maßgeschneiderte Sanierungsstrategie, Recyclingkonzepte, bauphysikalische Berechnungen mit dem Schüco Building Physics Solver, EPDs und digitale Austauschplattform für alle Projektbeteiligten.

Rebuild to Upgrade

Umsetzung ohne Überraschungen
Zielführende Realisierung inklusive RE:CORE Recycling – von Ertüchtigung über Elementtausch bis hin zu Kernsanierung. Werkstoffübergreifend in Aluminium, Stahl und Kunststoff.

Maintain to Upgrade

Werterhalt über die gesamte Nutzungsdauer
Effizienter Betrieb inklusive Wartungs- und Reparaturservice durch Schüco Service – auch für Systeme anderer Hersteller. Digitale Bauteilidentität durch die Schüco IoF ID: Jedes Element erhält einen digitalen Zwilling mit vollständiger Wartungshistorie, abrufbar per Smartphone. Die Grundlage für vorausschauende Investitionsplanung und lückenloses ESG-Reporting.

37%

der EU-Bauabfälle entstehen durch Abriss und Rückbau.

Recycling ist kein Bonus, es ist wirtschaftliche Notwendigkeit.

Quelle: Sustainability (MDPI)

85%

der EU-Gebäude wurden vor über 20 Jahren gebaut und werden 2050 noch stehen. Ohne Weiterentwicklung droht Stranded-Asset-Gefahr.

Quelle: Europäische Kommission

Assets errichten

Wirtschaftlichkeit von Anfang an einplanen

Neubau bedeutet im heutigen Marktklima weit mehr als die reine Konstruktion eines Gebäudes. Taxonomieanforderungen, ESG-Kriterien und steigende Renditeerwartungen setzen die Messlatte bereits vor dem ersten Spatenstich – mit Blick auf stabile Cashflows, regulatorische Sicherheit und langfristige Marktattraktivität.

Mit Schüco lassen sich Neubauten von Anfang an wirtschaftlich tragfähig realisieren. Als werkstoffübergreifender Experte für die Gebäudehülle – in Aluminium, Stahl und Kunststoff – verbindet Schüco technologische Kompetenz mit Beratungsexpertise. So werden die entscheidenden Weichen für Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz und Marktwertstabilität bereits in der Planungsphase präzise gestellt.

Nachhaltigkeit wird beim Neubau nicht nachträglich ergänzt, sondern von Anfang an integriert – inklusive Recyclingkonzepten und führender Zertifizierungsstandards wie LEED oder DGNB. Schüco begleitet Neubauprojekte systematisch von der Planung bis zur Übergabe – basierend auf vier zentralen Faktoren.

- **Planungssicherheit:** Durchdachte Systemlösungen, ganzheitliche Beratung und abgestimmte Prozesse sichern eine termintreue Umsetzung.
- **Renditestärke:** Schüco bietet werkstoffübergreifende Lösungen in Aluminium, Stahl und Kunststoff – systemisch abgestimmt auf das wirtschaftlich und energetisch optimale Hüllensystem.
- **Risikominimierung:** Strategische Planung reduziert regulatorische Risiken, vermeidet kostenintensive Nachrüstungen und sichert Förderfähigkeit.
- **Zukunftsfähigkeit:** ESG-konforme, digitale Lösungen sichern Taxonomiekonformität, Zertifizierungsfähigkeit und langfristige Vermietbarkeit.

So entstehen Neubauten, die regulatorisch zukunftsicher, wirtschaftlich kalkulierbar und am Markt dauerhaft attraktiv sind.

» One Plaza steht exemplarisch für Neubauprojekte, die durch ESG-konforme Planung, hohe Ausführungsqualität und klare Standortpositionierung langfristig als starke, vermietbare Assets überzeugen.



REFERENZ

One Plaza, Düsseldorf

Gebäudetyp: Büro und Verwaltung
inklusive Gastronomie und Nahversorgung
Fertigstellung: 2025
Fläche: ca. 45.000 m² Bruttogeschossfläche
Investor: MOMENI Gruppe
Architekten: HPP Architekten
Zertifizierungen: LEED Gold, WiredScore Platinum
Bildnachweis: © Ralph Richter

Landmarke am Kennedydamm

Ausgangspunkt

- Realisierung eines Leuchtturm-Projekts am Rhein mit langfristiger Marktattraktivität als gezielte Portfolioerweiterung

Erfolgsergebnis

- Entwicklung des One Plaza in Düsseldorf als modernes, ESG-konformes Bürogebäude mit rund 45.000 m² Bruttogeschossfläche, Dachgärten, Innenhof und modernen Arbeitswelten
- LEED Gold und WiredScore Platinum als Nachweis hoher Nachhaltigkeits- und Digitalisierungsstandards
- Zukunftssichere Positionierung durch regulatorische Konformität und gezielte Portfolioerweiterung mit einem ESG-starken Landmark-Asset

CO₂ reduzieren

CO₂ als Steuerungsgröße für Rendite und Risiko

Taxonomiekonforme Immobilien sichern den Zugang zu nachhaltigem Kapital, verbessern das Portfolio-Rating und reduzieren das Stranded-Asset-Risiko. CO₂ ist damit keine Nebenbedingung mehr – es ist eine zentrale Steuerungsgröße für Rendite und Investitionssicherheit. Regulatorische Vorgaben wie die EU-Taxonomie und die CRREM-Dekarbonisierungspfade machen die Emissionsbilanz über den gesamten Lebenszyklus zur Pflicht.

In der Konsequenz wirken Materialwahl, Konstruktion, Betrieb und Rückbau direkt auf die CO₂-Bilanz – und damit auf Marktgängigkeit und Rendite. Isolierte Maßnahmen reichen nicht aus. Mit Schüco Carbon Control steht Investoren ein modulares Lösungskonzept zur Verfügung, das objektspezifische Services über alle Bauphasen bündelt und eine signifikante Reduzierung der Emissionen ermöglicht – für zuverlässige regulatorische Konformität und gezieltes Rating-Management.

» 76 Southbank zeigt, dass sich selbst bei komplexen Bestandsstrukturen mit Denkmalschutzaufgaben signifikante CO₂-Einsparungen realisieren lassen – ohne Abstriche bei regulatorischer Konformität.

REFERENZ

76 Southbank, London

Gebäudetyp: Büro und Verwaltung
Fertigstellung: 2023
Fläche: ca. 41.600 m² Gesamtfläche
Investor: Stanhope PLC, in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer Wolfe Asset Management
Architekten: AHMM – Allford Hall Monaghan Morris
Zertifizierungen: BREEAM Outstanding for Office and Excellent for Retail Space, WELL v2, EPC A, Nabers Design for Performance Standard 5*
Bildnachweis: © Rob Parrish

Reduktion und Re-Use

Ausgangspunkt

- Ehemaliges IBM Marketing Center (1983) modernisieren bei umfangreichem Substanzerhalt sowie hoher Aufenthaltsqualität und unter Einhaltung von ambitionierten Nachhaltigkeitszielen

Erfolgsergebnis

- 80 % der Betonstruktur erhalten trotz Entkernung und Rückbau von Keller und Erdgeschoss, signifikante Einsparung grauer Energie
- Re-Use von über 200 Fassadenelementen, 27.360 Bodenfliesen, 95 t Pflastersteinen und 71 t Ziegeln
- Einsatz von Ultra Low Carbon Aluminium (1,99 kg CO₂e/kg Aluminiumprofil, ≥ 75 % Recyclinganteil) und 42 t Recyclingstahl
- Signifikante CO₂-Reduktion durch Schüco Konzept: über 100 t CO₂-Einsparung allein durch Fassadenmaterialien
- Hochperformante ESG-Positionierung durch Zertifizierungen

CO₂-Strategie über den gesamten Lebenszyklus

Die entscheidende Frage ist nicht, ob, sondern wie CO₂ über den gesamten Lebenszyklus gesteuert wird. Relevante Kennzahlen – etwa über EPDs und die digitale Bauteilidentität der IoF ID – schaffen die Nachweisbasis für Reporting und Zertifizierung. Im Betrieb senken intelligente Systeme den CO₂-Ausstoß und stabilisieren Kosten: durch automatisierte Fenster, Nachtauskühlung, adaptive Beschattung und bauwerkintegrierte Photovoltaik. Am Lebenszyklusende schließt RE:CORE den Materialkreislauf – als Grundlage für Urban Mining und Kreislaufwirtschaft nach EU-Taxonomie. So optimiert Schüco **Carbon Control** CO₂-Fußabdruck und wirtschaftliche Performance in jeder Phase.

Unser
Whitepaper
liefert Investoren konkrete
Antworten zur Dekarbonisierung –
ohne Abstriche bei der Rendite.



» Seit einigen Jahren stehen weitere Effizienzsteigerungen in keinem Verhältnis mehr zum Ergebnis. Wir müssen vielmehr die CO₂-Emissionen reduzieren. Und dafür sind die Methoden der Lebenszyklusbetrachtung und -analyse genau die richtigen Werkzeuge.

Christine Lemaitre, DGNB

73%
Emissionsanfall

73 % der CO₂-Emissionen fallen im Betrieb an und entscheiden über die Klimabilanz eines Gebäudes.

Quelle: Europäische Kommission

In vier Phasen zur CO₂-Optimierung

CO₂-Lösungen und Services entlang aller Phasen des Gebäudelebenszyklus

Design to Decarb

CO₂-reduzierende Services für Konstruktion und Funktion – für Neubau und Sanierung. Inklusive Einsatz CO₂-reduzierter Materialien, Cradle-to-Cradle-zertifizierter Systeme und bauwerkintegrierter Photovoltaik (BIPV).

Build to Decarb

Einsatz von CO₂-reduzierten Aluminium-Materialgütern nach dem Kontingentverfahren sowie Kunststoff- und Hybridkonstruktionen. CO₂-Werte transparent auf Knopfdruck – für lückenloses Reporting und Nachweissicherheit.

Operate to Decarb

Intelligente Betriebskonzepte mit IoF ID für datenbasierte Steuerung und vorausschauende Wartung. Schüco Global Service gewährleistet einfache Updates und Upgrades – herstellerunabhängig.

Recycle to Decarb

RE:CORE Recycling-Joint-Venture schließt den Materialkreislauf. IoF ID ermöglicht sortenreine Trennung und gezielte Rückführung – als Grundlage für Urban Mining und Kreislaufwirtschaft nach EU-Taxonomie.

SCHÜCO
CARBON CONTROL



48%
Reduktion

Durch CO₂-optimierte Materialien, wie Schüco Ultra Low Carbon, lässt sich der CO₂-Fußabdruck um bis zu 48 % senken.

Betrieb sichern

Kosten stabil. Werte gesichert. Compliance dokumentiert.

Mit der Fertigstellung beginnt der entscheidende Teil des Gebäudelebenszyklus: der Betrieb. Hier entscheidet sich für Bestandhalter und Betreiber, ob stabile Betriebskosten, gesicherter Werterhalt und dokumentierte Compliance erreicht werden oder ungeplante Ausfälle und steigende Instandhaltungskosten die Performance beeinträchtigen.

Als eigenständige Division adressiert **Schüco Global Service** genau diese Anforderungen. Sie ist darauf ausgerichtet, Öffnungs- und Fassadenelemente dauerhaft funktionsfähig, sicher und regulatorisch konform zu halten – unabhängig von Hersteller und Material. Das bedeutet: Schüco wartet und setzt nicht nur eigene Systeme instand, sondern auch die anderer Hersteller. So lassen sich gemischte Gebäudestrukturen effizient aus einer Hand betreuen: ohne Schnittstellenverluste und mit lückenloser Dokumentation. Für ESG-Reporting, Taxonomiekonformität und Investitionsplanung ist das nicht Kür – es ist Voraussetzung.

Digitales Gebäudemanagement

- Alle verbauten Elemente werden digital erfasst inklusive Wartungshistorie und Serviceintervallen; über die Schüco IoF ID sind sie per QR-Code als digitaler Zwilling per Smartphone abrufbar für transparente Nachverfolgung und Investitionsplanung

Wartung

- Professionelle Servicetechniker warten Fenster, Türen, Schiebesysteme, Fassaden, Brandschutz- und Sonnenschutzsysteme nach Protokoll für verlängerte Produktlebensdauer

Reparatur

- Schnelle, fachgerechte Instandsetzung direkt vor Ort auch bei Systemen anderer Hersteller

Drohneninspektion

- Hochauflösende Luftscans und Thermografie-Berichte liefern präzise Zustandsanalysen als Entscheidungsgrundlage für Sanierungsvorhaben

Energetische Sanierungsberatung

- Gezielte Sanierungsempfehlungen als Grundlage für Fördermittelanträge und CRREM-konforme Investitionsplanung

Nachrüstung

- Schüco Retrofitpakete steigern Energieeffizienz und Sicherheit zum wirtschaftlich optimalen Zeitpunkt im Lebenszyklus ohne Eingriff in die Gebäudestruktur

Ersatzteilmanagement

- Großes Portfolio und hohe Verfügbarkeit inklusive maßgeschneiderter Angebote bei Mengenbedarf

» Das Lise-Meitner-Gymnasium veranschaulicht, wie durchdachte Servicekonzepte Betriebssicherheit und Werterhalt über Jahrzehnte sichern – und dabei Komplexität und Kosten planbar halten.



18%

Kostenvorteil durch Voraussicht

Präventive Wartung senkt Instandhaltungskosten um 12 bis 18 % gegenüber reaktiver Wartung.

Quelle: Re-Leased

REFERENZ

Lise-Meitner-Gymnasium, Unterhaching

Gebäudetyp: Bildungseinrichtung
Umsetzung: seit 2021
Architekten: Larass Architekten
Bildnachweis: © Stefan Brückner

Service über den gesamten Lebenszyklus

Ausgangspunkt

- Servicebegleitung des sanierten Schulbaus in Unterhaching mit hohen Anforderungen an Betriebssicherheit und Wartungsfähigkeit im laufenden Schulbetrieb

Erfolgsergebnis

- Wartung und Sichtprüfung aller Fenster-, Tür- und Sonnenschutzelemente nach Wartungsprotokoll für verlängerte Produktlebensdauer und Betriebssicherheit
- Austausch von Verschleißteilen wie Dichtungsbändern, Fenstergriffen und Beschlägen als vorausschauende Instandhaltungsmaßnahme
- Reparatur von Sonnenschutzsystemen zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit im laufenden Schulbetrieb
- Lückenlose Dokumentation aller Serviceeinsätze als Grundlage für Betreiberpflichten und regulatorische Nachweise

Performance steuern

Transparenz schafft Effizienz

Im Betrieb entscheidet Transparenz darüber, wie leistungsfähig Gebäude gesteuert werden können, wo Kosten entstehen und wie frühzeitig Risiken erkannt werden. Digitale Lösungen und datenbasierte Steuerung schaffen die notwendigen Einblicke. Sie machen Energieverbräuche sichtbar, ermöglichen kontinuierliche Optimierung und schaffen belastbare Entscheidungsgrundlagen. Von der Planung über die Umsetzung bis hin zur Wartung stehen den Bauprozessbeteiligten in jeder Phase digitale Lösungen von Schüco zur Verfügung.

Mit dem Internet of Façades (IoF) und der IoF ID schafft Schüco eine durchgängige digitale Gebäudehülle als Grundlage für messbaren Betrieb, vorausschauende Wartung und dokumentierte ESG-Konformität. Belastbare Betriebsdaten sind zunehmend Voraussetzung für Taxonomiekonformität, regulatorisches Reporting und den Zugang zu nachhaltigem Kapital – Schüco liefert die digitale Basis dafür.

Smarte Schnittstellen

- Die intelligente Vernetzung von Fassade, Gebäudetechnik und Steuerungssystemen ermöglicht automatisierte Abläufe und reduziert manuelle Fehlerquoten sowie Betriebskosten

Lückenlose Nachverfolgung

- Mit der Schüco IoF ID erhält jedes Bauelement eine individuelle digitale Identität für transparente und effiziente Serviceeinsätze sowie lückenlose Dokumentation

Verifizierbare Nachhaltigkeit

- Dank Schüco Software erhalten Sie den CO₂-Fußabdruck „auf Knopfdruck“: alles über die CO₂e-Werte der Materialien und Bauelemente

Ganzheitliche Datenverfügbarkeit

- Alle elementbezogenen Informationen – von Servicemeldungen über Wartungshistorie bis hin zu Energiekennzahlen – sind jederzeit abrufbar; das schafft die Grundlage für vorausschauende Investitionsplanung und regulatorisch belastbares Reporting

Smart Building

- Intelligente Gebäudeautomation wie adaptive Beschattung, automatisierte Lüftung oder integrierte Energiesteuerung optimiert Verbrauch und Nutzerkomfort in Echtzeit: Schüco verbindet Gebäudehülle und Gebäudetechnik zu einem steuerbaren System



REFERENZ

The Wings, Diegem (BE)

Gebäudetyp: Büro und Verwaltung
Fertigstellung: 2022
Fläche: ca. 50.000 m² Gesamtfläche
Investor: Ghelamco
Architekten: assar Ilox architects
Zertifizierungen: BREEAM Excellent, WELL Gold, DGNB Gold
Bildnachweis: © Schüco Belgium NV/SA, MVL

Digital gesteuert, dreifach zertifiziert

Ausgangspunkt

- Entwicklung eines Büroensembles mit hohen Anforderungen an Energieeffizienz, Nutzerkomfort und digitale Steuerbarkeit in der Nähe des Flughafens Brüssel

Erfolgsergebnis

- Durchgängige digitale Planung und Umsetzung als Grundlage für messbare, langfristig steuerbare Gebäudeperformance
- Hochperformante Fassadenlösungen und Betriebsdatentransparenz zur Optimierung von Energieverbrauch, Tageslicht und Nutzerkomfort
- Nahezu energiefreies Gebäude durch PV, Erdwärmeerzeugung, Wärmepumpen und Batteriespeicher sowie das recycelbare Schüco Aluminium-Fassadensystem
- LCA-Analyse aller verwendeten Materialien und das erste Gebäude Belgiens mit Dreifach-Auszeichnung: BREEAM Excellent, WELL Gold und DGNB Gold

Resilienz stärken

Klimaresilienz zur Wertstabilisierung

Nicht nur der Markt verändert sich, auch der Klimawandel beeinflusst zunehmend Immobilien. Lange Hitzeperioden und häufigere Extremwetterereignisse wirken sich direkt auf Betriebskosten, Aufenthaltsqualität und Vermietbarkeit aus. Gebäude, die dem nicht gewachsen sind, verlieren an Attraktivität und damit an Wert. Klimaresilienz ist deshalb kein ökologisches Zusatzargument, sondern ein wirtschaftlicher Schutzfaktor für langfristige Investitionssicherheit.

Urbane Räume stehen besonders unter Druck: Versiegelte Flächen und dichte Bebauung erhöhen den Kühlenergiebedarf mit direkten Auswirkungen auf OpEx und Nutzerzufriedenheit. Klimarisiken schlagen sich außerdem in Versicherungskosten nieder, wobei klimaresiliente Gebäude von günstigeren Konditionen und reduzierter Risikoeexposition profitieren. Die folgenden Stellschrauben optimieren die Klimaresilienz.

Reduktion von Wärmeeinträgen

- Intelligente Verschattung, adaptive Fassadenlösungen sowie gezielte Material-/Farbwahl reduzieren solare Lasten und Kühlenergiebedarf

Kontrollierte natürliche Lüftung

- KNL zur Maximierung der Nachtauskühlung sowie ventilatorische, dezentrale Lüftungskonzepte stabilisieren das Innenklima kosteneffizient

Beitrag zum Stadtklima

- Fassadenbegrünung, Verdunstungskühlung und reduzierte Wärmespeicherung durch gezielte Materialwahl verbessern Mikroklima, Nutzerkomfort und Vermietbarkeit

» Die Konfiguration der Gebäudehülle ist ein Schlüsselfaktor für die Gestaltung klimaangepasster Städte. Robuste Verschattungssysteme, einfache Begrünungsstrategien sowie gezielte Farb- und Materialwahl müssen ineinandergreifen, um dem Aufheizen unserer Städte entgegenzuwirken. So wird die Gebäudehülle ihrer Verantwortung als Schnittstelle zwischen Außen- und Innenklima gerecht.

REFERENZ

Schüco One, Bielefeld

Gebäudetyp: Büro und Verwaltung
Fertigstellung: 2022
Fläche: ca. 8.500 m² Bruttogeschossfläche
Investor: Schüco International KG
Architekten: 3XN Copenhagen
Zertifizierungen: LEED Platin, BREEAM Excellent sowie DGNB Platin und Diamant
Bildnachweis: © Stefan Brückner

Klimaresilienz mehrfach belegt

Ausgangspunkt

- Schüco One ist die Unternehmenszentrale von Schüco und der konsequenteste Beweis für die Überzeugung, mit der Schüco seine Lösungen entwickelt

Erfolgsergebnis

- Weltweit erstes Gebäude mit paralleler Auszeichnung durch DGNB, LEED und BREEAM
- DGNB Platin und Diamant, LEED Platin sowie BREEAM-Excellent-Bewertung von 80,48 % als unabhängiger Nachweis höchster Nachhaltigkeits- und Gebäudeperformance
- Hocheffiziente Gebäudehülle mit maßgeschneidertem, zertifiziertem Cradle-to-Cradle-Fassadensystem (U-Wert ca. 1,0 W/(m²K))
- Adaptive Verschattung, Belüftung und integrierte Sonnenschutzsysteme zur Begrenzung von Überhitzung inklusive elektrochromen Glases
- Einsatz von Fassadenbegrünung zur Verbesserung von Luftqualität und Mikroklima

Brandschutz sichern

Rechtskonform und wirtschaftlich

Brandschutz ist für Investoren weit mehr als eine komplexe technische Pflicht. Er ist ein zentraler Faktor für Vermietbarkeit, Versicherbarkeit, Werterhalt und Risikominimierung. Gesetzliche Vorgaben und Versicherungsauflagen erfordern eine nahtlose Umsetzung. Mängel können erhebliche Kosten und Wertverluste nach sich ziehen. Gerade Versicherer knüpfen Versicherungszugang, Auflagen und günstige Prämien zunehmend an lückenlosen Brandschutz. Die Herausforderung besteht für Investoren also darin, Sicherheit in einem wirtschaftlichen Rahmen zu gewährleisten.

Gerade im Bestand wächst der Handlungsdruck: Gebäude müssen an aktuelle Standards angepasst werden, denn bei der Brandsicherheit stößt der Bestandsschutz schnell an seine Grenzen. Gefragt sind Lösungen, die gleichzeitig rechtssicher, wirtschaftlich tragfähig und technisch leistungsfähig sind.

Vorbeugender Brandschutz leistet einen entscheidenden Beitrag insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender Bauverdichtung. Er schützt Menschen und Sachwerte, begrenzt Schäden im Ernstfall und sichert die strukturelle Integrität von Gebäuden. Damit wird er zu einem zentralen Hebel für langfristige Wertstabilität und Investitionssicherheit.

Schüco Fire Resist unterstützt dabei, Brandschutz ganzheitlich und wirtschaftlich umzusetzen: von der Planung bis in den Betrieb. Die integrierten Lösungen bieten zusätzlichen Mehrwert: durch Schallschutz, Barrierefreiheit sowie Schutz vor Einbruch und Vandalismus.

70%

fehlerhaft

Über 70 % aller sicherheitstechnischen Einrichtungen weisen Mängel auf. Präventiver Brandschutz und Instandhaltung sichern Werte.

Quelle: TÜV Baurechtsreport 2025



REFERENZ

Tacheles, Berlin

Gebäudetyp: Quartier und Mischnutzung
Fertigstellung: 2023
Fläche: ca. 9.000 m² Gesamtfläche
Investor: pwr development GmbH
(im Auftrag von ARES Management)
Architekten: Herzog & de Meuron, AUKETT + HEESE,
Grüntuch Ernst Architekten, Brandlhuber + Muck Petzet,
RKW Architektur +
Zertifizierung: DGNB Platin (für das gesamte
Quartier „Am Tacheles“)
Bildnachweis: © Stefan Falk

Brandsicherheit integrieren

Ausgangspunkt

- Revitalisierung des denkmalgeschützten Kunsthauses Tacheles in Berlin als Teil eines gemischt genutzten Quartiers mit hohen Anforderungen an Sicherheit und Bestandserhalt

Erfolgsergebnis

- Integration moderner Stahl- und Brandschutzsysteme in die historische Gebäudestruktur
- Einsatz von Stahl-Profilsystemen für hochfeuerbeständige Tür- und Fassadenlösungen im Innen- und Außenbereich
- Objektspezifische Brandschutzlösungen für die komplexe Nutzungsmischung aus Kultur, Gastronomie, Büro und Handel inklusive geprüfter Brandschutztüren zur Gewährleistung sicherer Flucht- und Rettungswege
- Rechtssichere Integration von Brandschutzlösungen ohne Beeinträchtigung der architektonischen Substanz als Grundlage für die DGNB-Platin-Zertifizierung des Gesamtquartiers

Wohnen ausbauen

Förderfähig. Mieterfreundlich. Zukunftssicher.

Der Wohnungsbestand steht unter doppeltem Druck: Über 50% der Wohnungen wurden vor 1978 errichtet, die Sanierungsquote liegt bei lediglich 0,7% pro Jahr bei gleichzeitig steigendem regulatorischem Anforderungsdruck. Für Wohnungsbau-gesellschaften und Projektentwickler bedeutet das: Handlungsbedarf, aber

auch Potenzial. Energetische Sanierungen reduzieren Betriebskosten, sichern langfristige Vermietbarkeit und schaffen die Grundlage für Modernisierungsumlagen nach § 559 BGB. Förderprogramme eröffnen zusätzliche Finanzierungsspielräume – entscheidend ist, sie planungssicher und wirtschaftlich zu nutzen.

Schlüsselfaktor Gebäudehülle

Serielle Sanierung ist der zentrale Hebel: Sie macht Sanieren effizienter, schneller und wirtschaftlicher und ist ein entscheidender Faktor für Zusatzförderung. Die Gebäudehülle bestimmt über Jahrzehnte Energieeffizienz, Mietentwicklung und Attraktivität für Mieter. Schüco unterstützt mit regelkonformen Systemlösungen von der seriellen Sanierung bis zum mieterfreundlichen Fenstertausch.



REFERENZ

Wohnkomplex an der Corellistraße, Düsseldorf

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
Fertigstellung: 2024
Fläche: ca. 10.500 m² Wohnfläche
Investor und Architekten: Rheinwohnungsbau GmbH
Bildnachweis: © Lioba Schneider

Wohnraum aktivieren

Ausgangspunkt

- Serielle Gesamtsanierung eines sanierungsbedürftigen Wohnquartiers in Düsseldorf mit strukturellen Herausforderungen im Bereich der Gebäudehülle

Erfolgsergebnis

- Serielle Gesamtsanierung der Gebäudehülle als wirtschaftliche, förderfähige Lösung: Erst durch den Einsatz von Schüco Faltschiebe-Systemen als serielles Bauteil wurde der erforderliche Anteil von mindestens 80 % seriell gefertigter Bauelemente erreicht und das Vorhaben förderfähig
- Schüco Faltschiebe-Systeme als Balkonverglasung schaffen zusätzlichen, ganzjährig nutzbaren Wohnraum und steigern die Attraktivität der Wohneinheiten
- Verbesserung der Energieeffizienz durch neue thermische Gebäudehülle
- Mieterfreundliche Umsetzung mit Erhalt der Balkonfunktion und minimalem Eingriff in den laufenden Betrieb
- Einsatz CO₂-reduzierter Aluminiumprofile zur nachhaltigen Bestandsentwicklung

Wirtschaftlich bauen. Langfristig vermieten.

Wohnungsneubau steht unter Kostendruck – Baukosten, Zinsen und regulatorische Anforderungen machen wirtschaftliche Planung zur Pflicht. Die Gebäudehülle entscheidet dabei früh über langfristige Betriebskosten, Vermietbarkeit und Förderfähigkeit. Schüco bietet werkstoffübergreifende Lösungen, abgestimmt auf Nutzung, Budget und Zielsetzung.

Schüco Perfect

- Gewerkeübergreifende All-in-one-Lösung in Aluminium und Kunststoff: vorgefertigt, Montage in nur zehn Minuten, ideal für seriellen Neubau, serielle Sanierung und Nachverdichtung

Fenster, Türen und Schiebesysteme in Kunststoff und Aluminium

- Werkstoffübergreifend wählbar: Kunststoff wirtschaftlich in der Anschaffung, Aluminium langlebiger, geringere Betriebskosten über den Lebenszyklus

Balkonsysteme

- Vorgefertigt, schnell montiert, für Neubau wie Bestand geeignet: steigern Wohnwert, Vermietbarkeit und Mieteinnahmen, mit optionaler Balkonverglasung für ganzjährig nutzbaren Wohnraum

Schüco begleitet Wohnungsunternehmen und Projektentwickler von der Planung bis zum Betrieb.

» Wer beim Neubau die richtigen Weichen stellt, sichert langfristig Vermietbarkeit, Wohnqualität und Wirtschaftlichkeit.

24
Millionen

Wohnungen sind in Deutschland derzeit sanierungsbedürftig.

Quelle: Deutscher Bundestag



REFERENZ

kupa-Quartier, München

Kategorie: Quartier und Mischnutzung
Fertigstellung: 2021
Fläche: ca. 20.200 m² Bruttogrundfläche
Investor: Isaria München Projektentwicklungs GmbH
Architekten: allmannwappner gmbh
Bildnachweis: © Sorin Mora

Wohnqualität und Schallschutz

Ausgangspunkt

- Entwicklung eines gemischt genutzten Wohnquartiers auf dem Gelände einer ehemaligen Kuvertfabrik in München-Pasing mit Bestandserhalt

Erfolgsergebnis

- Realisierung von fünf neuen Wohngebäuden mit insgesamt 176 Wohnungen sowie Sanierung des Fabrikgebäudes plus Gewerbe- und Einzelhandelsflächen
- Werkstoffübergreifende Schüco Systemlösungen für Fenster und Türen bei Neubau und Bestand sichern hohe Energieeffizienz, Komfort und langfristige Wirtschaftlichkeit
- Speziell entwickelte Schüco Schallschutzfenster mit bis zu 60 dB Schalldämmung für Wohnkomfort trotz innerstädtischer Lage/stark frequentierter Straßen

Öffentliche Bauten realisieren

Investitionsoffensive strategisch nutzen

Das Infrastruktur-Sondervermögen schafft neue Handlungsspielräume, doch die entscheidende Herausforderung liegt nicht in der Finanzierung. Bereits heute werden staatliche Investitionsmittel in zweistelliger Milliardenhöhe nicht umgesetzt. In den Kommunen bleibt fast ein Drittel der Mittel unverbaut – wegen fehlender Planungskapazitäten, komplexer Vergabeverfahren und begrenzter personeller Ressourcen. Der Druck steigt: Projekte müssen schneller umgesetzt, Betriebskosten minimiert und Budgets nachweislich wirksam eingesetzt werden.

Schulen im Fokus

Bildungsbauten zählen zu den größten Investitionsfeldern der öffentlichen Hand mit akutem Handlungsdruck:

- Mehr als 50 % der etwa 40.000 Schulen weisen akuten Modernisierungsbedarf auf
- Der kommunale Investitionsrückstand im Schulbereich liegt bei rund 67,8 Mrd. €
- Zusätzlich besteht Bedarf für 500 bis 1.500 neue Schulgebäude in den kommenden zehn Jahren

Schüco adressiert genau diese Umsetzungslücke mit geprüften Systemlösungen, die Planung vereinfachen, Schnittstellen reduzieren und Ausschreibungsprozesse beschleunigen. Integrierte Systeme statt Einzelgewerke, Vorfertigung für kürzere Bauzeiten, langlebige und wartungsarme Lösungen für optimierten Betrieb. So wird aus vorhandenem Budget maximale Wirkung – planungssicher, energieeffizient und langfristig wirtschaftlich.

> 50 %

Modernisierungsbedarf

Mehr als die Hälfte der etwa 40.000 Schulen in Deutschland weisen akuten Modernisierungsbedarf auf.

Quelle: KfW Kommunalpanel 2025

REFERENZ

Hildburgschule, IGS, Rinteln

Kategorie: Forschung und Bildung
Fertigstellung: 2021
Fläche: ca. 9.500 m² Bruttogeschossfläche
Bauherr: Landkreis Schaumburg
Architekten: Bez+Kock Architekten
Zertifizierung: KfW-55-Standard
Bildnachweis © Marcus Ebener

Wirtschaftlich. Energieeffizient. Langlebig.

Ausgangspunkt

- Neubau der Hildburgschule in Rinteln im Weserbergland für bis zu 900 Schüler

Erfolgsergebnis

- Umsetzung eines modernen Schulgebäudes (KfW-55-Standard) mit hochwärmegedämmter Gebäudehülle als langfristig wirtschaftlicher Bildungsbau
- Großzügige Eingangs- und Kommunikationsflächen schaffen eine moderne Lernumgebung als langfristigen Beitrag zur Attraktivität des Schulstandorts und zur Nutzerzufriedenheit
- Integration von Brand- und Rauchschutzsystemen von Schüco für hohe Sicherheitsanforderungen im Schulbetrieb
- Langlebige Schüco Aluminium-, Fassaden- und Türsysteme zur Reduktion von Wartungsaufwand und Betriebskosten

Verteidigungsbauten entwickeln

Die sicherheitspolitische Neuausrichtung Deutschlands schafft im Verteidigungsbereich zusätzliche Bauinvestitionen. Der aktuelle infrastrukturelle Bedarf der Bundeswehr liegt bei rund 24 Mrd. €, der langfristige Gesamtbedarf bei bis zu 67 Mrd. €. Im Fokus stehen Unterbringungs-, Ausbildungs- und Verwaltungsstrukturen sowie die Modernisierung bestehender Liegenschaften.

Gleichzeitig steigen die Anforderungen: Geschwindigkeit, Standardisierung und Resilienz sind ebenso gefragt wie die effiziente Umsetzung komplexer Vergabeverfahren. Schüco unterstützt dabei, diese Komplexität beherrschbar zu machen. Die Gebäudehülle ist dabei ein Schlüsselfaktor – sie reduziert Betriebskosten, verbessert Aufenthalts- und Arbeitsqualität und trägt zur baulichen Widerstandsfähigkeit bei.

Schüco bietet die notwendige Planungsunterstützung und skalierbare Systemlösungen – von modularen Fassaden- und Fenstersystemen bis zu integrierten Lösungen für Brandschutz, Sicherheit und Energieeffizienz. Vorfertigung, montagefreundliche Systeme und langlebige Lösungen sorgen dafür, dass Investitionen ihr volles Potenzial entfalten.

**24
Milliarden**

**Euro beträgt der aktuelle
infrastrukturelle Investitions-
bedarf der Bundeswehr.**

Quelle: Infrastrukturbericht
der Bundeswehr 2024

» Für militärische Liegenschaften zählt vor allem Geschwindigkeit. Schüco liefert modular vorgefertigte Systemlösungen, die Bauzeiten deutlich verkürzen – ausschreibungskonform, skalierbar und aus einer Hand.



REFERENZ

Georg-Friedrich-Kaserne, Fritzlar

Kategorie: Militärische Liegenschaft
Fertigstellung: 2025
Fläche: ca. 4.200 m² Bruttogeschossfläche
Investor: Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Hessische Baumanagement (hbm)
Architekten: LBIH Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
Zertifizierung: Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) Silber
Bildnachweis: © Stefan Brückner

Resilient und effizient

Ausgangspunkt

- Neubau moderner Unterakunftsgebäude der Bundeswehr in der Georg-Friedrich-Kaserne in Fritzlar in Nordhessen

Erfolgsergebnis

- Einsatz hochwärmegedämmter, langlebiger und wartungsarmer Fenster-, Tür- und Sonnenschutzsysteme für energieeffizienten, wirtschaftlichen Gebäudebetrieb
- Blend- und Sichtschutzlösungen mit gleichzeitiger Durchsicht nach außen zur Wahrung von Privatsphäre und Aufenthaltsqualität
- Integration von Brandschutzsystemen zur Erfüllung hoher Sicherheitsanforderungen in militärischen Liegenschaften
- Umsetzung in Holz-Modulbauweise zur deutlichen Verkürzung der Bauzeit und Reduktion von CO₂-Emissionen, Vorintegration der Schüco Fenster- und Türelemente im Werk

5 Performance ge- meinsam sichern

Kooperation als Erfolgsfaktor

Ertragsstarke Assets aufzubauen und langfristig zu sichern, gelingt auf Basis eines verlässlichen Netzwerks belastbarer Partnerschaften – getragen von einem tiefen Verständnis gemeinsamer Ziele.

Die DNA von Schüco ist seit jeher von konsequenter Serviceorientierung geprägt. Schüco ist kein Produktlieferant, sondern ein Partner mit einem ganzheitlichen Leistungsversprechen: Dazu gehören fundierte Beratung, transparente Entscheidungsgrundlagen, Austausch auf Augenhöhe und Lösungen, die wirtschaftlich, ökologisch, digital

und qualitativ überzeugen. Mit rund 6.850 Mitarbeitenden weltweit und Verfügbarkeit in über 90 Ländern schafft Schüco die Grundlage dafür.

Auch die konsequente Ausrichtung auf ressourcenschonende Wertschöpfung zählt darauf ein: Mit einem unabhängigen ESG-Board sowie mit über 95 Cradle-to-Cradle-zertifizierten Produkten unterstreicht Schüco seinen Anspruch, ökologische Verantwortung systematisch zu verankern. Ein Partner mit über 75 Jahren Erfahrung, der zukunftsfähig vorausdenkt.

40.000
Architekten, Planer und
Verarbeiter weltweit sind
gemeinsam im Schüco
Netzwerk erfolgreich.

» Erfolgreiche Projekte entstehen dort, wo alle früh dieselbe Sprache sprechen – wirtschaftlich, technisch, regulatorisch. Wer Partnerschaft als strategischen Hebel begreift, erschließt genau die Handlungsspielräume, die im aktuellen Marktumfeld den Unterschied machen.

Rainer Reppert,
Head of Key Player Management,
Schüco International KG



REFERENZ

Z-zwo, Stuttgart

Gebäudetyp: Büro und Verwaltung
Fertigstellung: 2024
Investor: Ed. Züblin AG (Strabag-Gruppe)
Architekten: Ed. Züblin AG (Strabag-Gruppe)
Zertifizierungen: DGNB Platin und QNG Premium
Bildnachweis: © Achim Birnbaum, ZÜBLIN/Niels Schubert

Intensive Kooperation

Ausgangspunkt

- Ressourcenschonende Generalsanierung des sechsstöckigen Konzerngebäudes auf dem Campus der Ed. Züblin AG für ein energieeffizientes Arbeitsumfeld für 450 Mitarbeiter

Erfolgsergebnis

- Ertüchtigung innerhalb von nur 18 Monaten durch eng koordinierte Gemeinschaftsplanung
- Schaffung moderner Arbeitsplätze bei gleichzeitigem Erhalt des Rohbaus, der Erschließungskerne etc.
- Einsatz von Cradle-to-Cradle-zertifizierten Systemen sowie von 38 t Schüco Ultra Low Carbon Aluminium (ULC), was im Vergleich zu Standard-Aluminium rund 72 % CO₂ einspart
- Bauwerkintegrierte Photovoltaik (BIPV) mit rund 107 kWp Leistung und zusätzlicher PV-Nutzung im Attikabereich
- Digitale Planung mittels Generative Design als gemeinsame Entscheidungsgrundlage zur Optimierung von Fassadenaufbau, Energie, Tageslicht und Nutzung

6

Die Hülle macht das Gebäude

Lassen Sie uns
den nächsten Schritt
gemeinsam gehen – wir
begleiten Sie von Beginn an.



Schüco macht den Unterschied

Markt

Immobilienwerte entstehen heute nicht mehr allein durch Lage oder Volumen. Kapitalmarkt, Regulierung und Betrieb greifen ineinander und setzen Investoren, Projektentwickler, Bestandshalter, Betreiber und öffentliche Auftraggeber unter wachsenden Handlungsdruck. Entscheidend ist nicht mehr das einzelne Gebäude, sondern seine langfristige Performance.

Hebel

In diesem Kontext wird die Gebäudehülle zum zentralen wirtschaftlichen Steuerungselement. Sie beeinflusst Energieverbrauch, Emissionen, Betriebskosten, Resilienz und Marktattraktivität zugleich. Das Ergebnis tausender Schüco Projekte zeigt: Wer die Hülle strategisch denkt, schafft steuerbare Werte über den gesamten Lebenszyklus.

Schüco

Schüco begleitet diese Transformation nicht punktuell, sondern ganzheitlich – von der Analyse über Strategie und Planung bis hin zur Umsetzung und zum Betrieb. Als Partner über den gesamten Lebenszyklus reduziert Schüco Komplexität, schafft fundierte Entscheidungsgrundlagen und macht die Performance von Immobilien mess- und spürbar.

Wir sind gerne für Sie da

Nutzen Sie unsere Service-Hotline:
+49 521 783-0

Schreiben Sie uns:
investoren@schueco.com

Folgen Sie uns:



Impressum

Herausgeber

Schüco International KG
Karolinenstraße 1–15
33609 Bielefeld
www.schueco.de

Marketing

Michaela Hesse

Redaktion und inhaltliche Konzeption

Marvin Hunt

Konzeption und Gestaltung

gambit marketing & communication GmbH
www.gambit-do.de

Bildnachweis

Angaben zum Copyright: siehe Fotos
Alle weiteren Motive:
Schüco International KG

Lektorat

die Korrektoren GbR, Bielefeld

Lithografie

comwedo GmbH, Bielefeld

Produktion

Druckerei Vogl GmbH & Co. KG,
Zorneding

P4657/06.2026 / Printed in Germany
Änderungen und Irrtümer vorbehalten.
Abbildungen ähnlich.

