

Pia Hoffmann

Mit „ESG“ risikominimiert und nachhaltig bauen und betreiben

Der Fokus auf Nachhaltigkeit reduziert Risiken bei der Planung, dem Bauen und dem Betrieb von Immobilien. Green Building-Zertifizierungen nach nationalen und internationalen Standards reichen dafür nicht mehr aus. Die ESG-Klassifizierung betrachtet Umweltaspekte, Soziales und die Unternehmensführung, TÜV SÜD zeigt, wie sich Investoren darauf einstellen und so den Wert ihres Portfolios erhalten.

Die aktuell fünf größten Risiken für die Weltwirtschaft sind, laut Weltwirtschaftsforum, alle klimabezogen: von Extremwetterlagen bis zu menschengemachten Umweltkatastrophen.¹ Die Immobilienbranche ist für fast 40 Prozent aller CO₂-Emissionen verantwortlich. Mehr als zwei Drittel davon sind dem laufenden Gebäudebetrieb zuzuschreiben. Investoren können also einen wesentlichen Anteil am Klimaschutz übernehmen. Gleichzeitig beeinflusst die Corona-Pandemie künftige Anforderungen an Gebäude – etwa, wenn es darum geht, wie gut Social Distancing oder Hygienekonzepte umzusetzen sind. Eine umfassender gedachte Nachhaltigkeit spielt deshalb bei Anlagenentscheidungen eine immer größere Rolle.

Drei Dimensionen der Nachhaltigkeit

Für die unterschiedlichen Kategorien von Nachhaltigkeit hat sich das Kürzel ESG etabliert. Anlagen und Entscheidungen werden demnach in den Bereichen Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance) objektiv bewertet. Im ersten Fall betrifft das unter anderem die Faktoren Klima, Ressourcen, oder Artenvielfalt.

¹ World Economic Forum: The Global Risks Report 2020

² Umfrage des Netzwerks FondsForum im Rahmen der ESG-Konferenz 2020 in Frankfurt am Main

Environmental (Umwelt)	Social (Soziales)	Governance (Unternehmensführung)
Effizienter Umgang mit Energie und Rohstoffen	Einhaltung von Arbeitsrechten	Compliance
Wahrung natürlicher Lebensräume	Nichtdiskriminierungsgebot	Risikomanagement
Investition in erneuerbare Energien	Faire Arbeitsbedingungen	Qualität der Führung
Reduktion von CO ₂ -Emissionen	Angemessene Entlohnung	Geschäftsethik
Reduktion von Abfällen	Chancen für Aus- und Weiterbildung	Langfristige und nachhaltige Unternehmensentwicklung

Soziales umfasst Punkte wie Mitarbeiter, Sicherheit und Gesundheit, den demografischen Wandel und Ernährungssicherheit. Unternehmensführung meint ein Risiko- und Reputationsmanagement, Aufsichtsstrukturen, Compliance und Korruption (siehe Tabelle).

ESG ermöglicht die ganzheitliche und umfassende Bewertung eines Unternehmens und seiner finanziellen Investments in Produkte und Prozesse. Anhand der Kriterien lassen sich ökologische und soziale Aspekte systematisch und strategisch in die Immobilienwirtschaft integrieren. Hierzu zählen auch Investitionen in Green Buildings.

Standards entwickeln

Über 90 Prozent der institutionellen Investoren sind von einer dauerhaften Veränderung der Immobilienwirtschaft durch ESG überzeugt.² Mehr als die Hälfte hat bereits Maßnahmen dazu in die Unternehmens- und Produktentwicklung integriert. Umweltaspekte haben unter den Befragten die größte Bedeutung. Im Gegensatz zu dem seit 1996 weltweit anerkannten Umweltmanagementsystem ISO 14001 gibt es für die Umsetzung der ESG-Kriterien jedoch noch keinen allgemeinen, etablierten Standard.

In der Immobilienbranche bietet die Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ein Bewertungssystem für Unternehmen und Fonds. Das von Investoren initiierte GRESB-Rating bewertet die Nachhaltigkeit einzelner Immobilien und aggregiert diese anschließend auf Portfolioebene. Viele Marktteilnehmer erarbeiten jedoch eigene Maßstäbe und Werkzeuge mit Blick auf künftige EU-Auflagen (s. u.) und weltweite Investitionsrichtlinien in nachhaltige Kapitalanlagen, Unternehmensabläufe und -strategien.

Zentraler Faktor: CO₂-Reduktion

Bei den Punkten „Social“ und „Governance“ ist die konkrete Ausgestaltung der Messbarkeit mit Kenn- und Vergleichsgrößen noch unklar. Hilfreich sind Corporate Social Responsibility-Berichte oder bestehende Compliance-Richtlinien. Bei Büro- und Gewerbeimmobilien wird eine „Pandemie-Readiness“ künftig ebenso eine Rolle spielen wie die zunehmenden Shared- oder Homeoffice-Lösungen.

Umweltkriterien hingegen sind jetzt schon messbar und mit Instrumenten der Nachhaltigkeitsbewertung kombinierbar: Eine Benchmark für den Vergleich ökologischer Nachhaltigkeitsanforderungen



sind beispielsweise die Verbrauchsdaten. Sie lassen sich per Smart Metering in Echtzeit erfassen. Anleger sollten in energieeffiziente und schadstoffarme Gebäude investieren. Sanierungen senken den Energiebedarf von Bestandsgebäuden und fördern den effizienten Umgang mit Energie und Rohstoffen – ebenso wie Investitionen in erneuerbare Energien. Ein modernes Abfallmanagementsystem ist eine weitere Möglichkeit, Immobilien nachhaltiger zu gestalten.

Neue Pflichten kommen

Investoren sollten sich auf gesetzliche Umweltschutzzvorgaben einstellen: Der EU-Rat verabschiedete im Rahmen des Aktionsplans „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ ein als EU-Taxonomie bezeichnetes Klassifizierungssystem für nachhaltiges Wirtschaften. Es wird später in eine Verordnung überführt. Bis 2021 sollen Normen und Kennzeichen dazu folgen. In der Immobilienbranche betrifft die Taxonomie die Bewertung der Aktivitäten Neubau, Renovierung und Immobilienankauf.

Bis 2030 muss die CO₂-Emission von Immobilienportfolios den EU-Vorgaben gemäß halbiert werden. Die 2018 novellierte EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) verpflichtet Betreiber, Gebäude schrittweise bis 2027 mit fernauslesbaren Verbrauchsmessgeräten auszustatten. Bereits 2022 müssen sie Mieter monatlich über den Wasser-, Gas- und Stromverbrauch informieren.

Die Bundesregierung hat das Ziel eines CO₂-neutralen Gebäudebestand bis 2050 formuliert. Das 2019 verabschiedete Klimaschutzgesetz konkretisiert die Vorgaben und bepreist künftig die CO₂-Emissionen aus Verkehr und Wärmeerzeugung.

Nicht zuletzt sorgen auch die steigenden Ansprüche von Käufern und Mietern an energieeffiziente Gebäude dafür, dass die Erfüllung von ESG-Kriterien zu einem Mindeststandard werden. Unternehmen, die sich damit nicht auseinandersetzen, müssen künftig mit Sanktionen rechnen. Wer den Wandel hingegen früh mitgestaltet, bleibt wettbewerbsfähig und senkt seine Investmentrisiken. TÜV SÜD Advimo unterstützt Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft, ESG-Strategien zu entwickeln und umzusetzen.



Pia Hoffmann
Consultant, Bereich Sustainability
AdvISE – Advisory Institute for Simulation & Energy Efficiency; TÜV SÜD Advimo GmbH
Weitere Angaben zum Unternehmen S.206