Michaela Föller

Immobilienbestand im Kontext der Klimaziele – vom Mut des Handels

Die langfristigen ökologischen Ziele sind klar: Klimaneutralität in der EU bis 2050 und bis 2045 in Deutschland. Die Bedeutung für die Immobilienwirtschaft: der Immobilienbestand in der Europäischen Union, aber auch in der Bundesrepublik muss einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der weltweit gesetzten und im Rahmen der COP26 in Glasgow eindrücklich bestätigten globalen Klimaschutzziele leisten. Schließlich gehen weltweit knapp 40 Prozent der Gesamtemissionen auf den Betrieb von Gebäuden zurück, der ökologische Fußabdruck der Branche beinhaltet damit einen gewaltigen Hebel zur Erreichung der Ziele. Doch bisher ist nur wenig passiert.

Trotz der schon lang bekannten globalen, multilateralen aber auch nationalen Ziele musste im Jahr 2022 festgestellt werden, dass die Klimaschutzziele in Deutschland im Gebäudesektor sowohl 2020 als auch 2021 verfehlt wurden. Fast paradoxerweise findet sich in der gesamten Branche aktuell jedoch kein ausgiebig diskutiertes Thema. Die Auseinandersetzung mit der zu lösenden, aber riesigen Herausforderung ist merklich intensiv, in Teilen durchaus kontrovers. Die Umsetzung in spürbare Maßnahmen erfolgt in vielen Fällen jedoch zögerlich – Abwarten steht vor konkretem Handeln.

Die Gründe sind vielfältig, vielschichtig – aber bei genauer Betrachtung in den meisten Fällen nicht als stichhaltig zu betrachten.

Regulatorik als Treiber

Die weiterhin noch volatile Situation der Regulatorik sorgt für Verunsicherung im Markt. Die Taxonomie als Solches ist in ihren Zielen noch nicht abschließend definiert, die Auslegung im Detail sorgt für viele Fragen. Auch die Offenlegungspflichten greifen noch längst nicht für alle Bestandshalter und Berichtsstandards werden in Teilen erst in den kommenden Monaten klarer – unter anderem durch die erwartete Veröffentlichung der Corporate Sustainability Reporting Directive, kurz „CSRD". Klar ist trotz allen ausstehenden Rechtsakt-Veröffentlichungen jedoch schon heute, dass die Berichtspflichten nach der Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) bereits greifen und der aktuelle Zeitplan der EU im Hinblick auf die Pflichten nach CSRD eine Umsetzung für einen ersten Teil der Unternehmen ab dem 1. Januar 2024 vorsieht – eine erste Berichterstattung ist dann in 2025 vorgesehen. Unabhängig von der Ausgestaltung der Berichte im Einzelnen sollte daher vor dem Hintergrund der Regulatorik schon heute mit der Analyse der einzelnen Assets oder Portfolios begonnen werden – bestenfalls auch bereits abgeschlossen – um auf dieser Basis die künftigen Berichtspflichten erfüllen zu können. Allen Handelnden sollte in diesem Zusammenhang klar sein, dass eine fortlaufende Anpassung der Regulatorik mindestens mittelfristig zum Alltag der Branche dazugehören wird und der Umgang mit „moving targets" in diesem Bereich sowohl prozessual als auch personell in den Unternehmen implementiert werden muss.

Ökonomischer Druck

Neben den regulatorischen Anforderungen wird der ökonomische Druck die Branche zum Handeln bewegen. In der aktuellen Situation erscheint aber auch dieser Druck in vielen Fällen noch nicht ausreichend groß genug, um Bereitschaft zur Umsetzung konkreter Maßnahmen auszulösen. Im Zuge von Transaktionen stattfindende Prüfungen greifen die transitorischen und physischen Risiken zunehmend auf, eine ESG Due Diligence scheint sich zum Standard entwickelt zu haben. Sogenannte „Stranding-Assets" werden auf Basis der CRREM-Pfade identifiziert. Gleichzeitig ist der Effekt auf die Wertermittlung im Markt noch nicht groß, da die Durchführung der Bewertung naturgemäß immer eine Vergleichbarkeit erfordert. Vor dem Hintergrund der bisher noch nicht durchgehend umgesetzten Datenerhebung (s.o.) und der mangelnden Zugänglichkeit der Ergebnisse stößt die Wertermittlung aktuell an Grenzen, wenn es um die Berücksichtigung von ESG-Kriterien geht. Auch hier werden Methoden zu entwickeln und marktdurchgängig umzusetzen sein. Damit wird ein Prozess angestoßen, der nicht kurzfristig abgeschlossen werden kann.

Selbstverständlich positiv zu bewerten ist das Vorhandensein der ESG Due Diligence, die ggf. vorhandene Einordnung in Scoring-Modelle und „Manage-to-green"-Konzepte zum

Zeitpunkt von Transaktionen. Käufer werden diese Datenlage mindestens perspektivisch erwarten und in die Preisfindung miteinbeziehen. Gleichzeitig stehen Verkäufer vor der Herausforderung zu entscheiden, welche Maßnahmen bei mittelfristig geplanten Verkäufen noch umgesetzt werden können und müssen. Es gilt, aktuelle Renditeziele gegen die Erwartungen im Fall des Exits abzuwägen. Verschärft wird die Situation durch die derzeitige Marktlage und insbesondere die Zinspolitik.

Vorreiter oder Nachzügler?

Bestandshalter, die heute mit Mut und Weitsicht agieren und aus den vorliegenden Konzepten Maßnahmen werden lassen, können die Chancen als Vorreiter nutzen.

Zunächst einmal ist davon auszugehen, dass sich die Situation im Hinblick auf Kosten im Markt mittelfristig nicht entschärfen wird. Aktuelle hohe Materialkosten werden zum Teil sinken. Gleichzeitig werden zu erwartende Lohnkostensteigerungen vor dem Hintergrund der Inflation und in Zusammenhang mit dem lange bekannten und mittlerweile dramatischen Fachkräftemangel die Kosten auf einem hohen Niveau halten. Die finanzielle Belastungssituation wird sich durch die notwendige „Renovation Wave" zur Erreichung der Klimaschutzziele eher noch verschärfen, da die Sanierungsrate in einzelnen Assetklassen vervierfacht werden muss, um die gesteckten Ziele zu erreichen. In diese Renovation Wave wird unabhängig von jeglichen Offenlegungs- und Berichtspflichten der gesamte Immobilienbestand einbezogen werden – die Aufgabe ist gigantisch und allein die Anzahl der umzusetzenden Maßnahmen und Projekte zurzeit noch gar nicht absehbar.

Vor diesem Hintergrund werden perspektivisch die Immobilien ihren Wert steigern können, in denen grundlegende und zielführende Maßnahmen im Hinblick auf ESG-Kriterien und die Dekarbonisierungsstrategien bereits umgesetzt wurden.

Ein erhebliches wirtschaftliches Risiko bei fehlender Umsetzung der ESG-Strategie wird sich aus dem Blickwinkel der Mieter ergeben. Immer mehr Mieter kommen in die Situation, selbst nach SFDR oder CSRD berichten zu müssen. Immer weniger Mieter werden daher ohne eigene Nachhaltigkeitsstrategie am Markt agieren und daraus resultierend wird auch bei der Vermietung der Blick auf ESG-Kriterien und den CO_2-Fußabdruck der Mietflächen immer kritischer werden. Eine Mietfläche, die im Hinblick auf ihre ESG-Performance nicht zur Nachhaltigkeitsstrategie eines großen Teils der Mieter passt, wird deutlich an Wert verlieren. Verschärft wird die kritische Betrachtung der Nutzer durch die aktuelle Energiekrise, die daraus resultierenden enorm gestiegenen Energiekosten sowie die CO_2-Besteuerung. Attraktive Flächen liefern den potenziellen Mietern bereits heute Antworten auf die Fragen nach Energieeffizienz und CO_2-neutralen Versorgungskonzepten.

Darüber hinaus muss damit gerechnet werden, dass durch Anpassungen des gesetzlichen Rahmens Immobilien einer schlechten Energieeffizienzklasse zunehmend in den Fokus des Gesetzgebers geraten und ein Vermietungsverbot schnell Realität werden kann – ähnlich dazu, wie es bereits in den Niederlanden umgesetzt wird. Dieses Risiko verstärkt sich insbesondere durch Abwarten bei der Umsetzung von ESG-Maßnahmen, da bei weiterer Nichterfüllung der gesteckten Ziele sowohl die EU als auch die Regierung in Deutschland den Druck an dieser Stelle erhöhen werden. In diesem Zusammenhang wird die Überarbeitung der Energy performance of buildings directive (EPBD) mit Spannung erwartet.

DAS UNTERNEHMEN

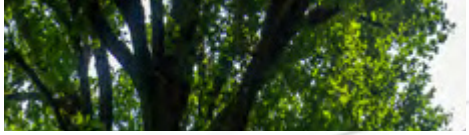
GOLDBECK

Kurzvorstellung
GOLDBECK realisiert europaweit seit über 50 Jahren zukunftsweisende Immobilien und bietet den Kunden über alle Phasen des Lebenszyklus der Immobilien Leistungen aus einer Hand: vom Design über den Bau bis zu den Services in der Betriebsphase. GOLDBECK versteht sich als ganzheitlicher Lebenszykluspartner, der sowohl Ineffizienzen im Zusammenspiel der Planungs- und Bauprozesse minimiert als auch Gebäude über ihren gesamten Lebenszyklus auf Nachhaltigkeit ausrichtet.

USPs des Unternehmens
Die GOLDBECK Services bieten mit dem Sustainability Consulting eine unabhängige Beratung für alle Bestandshalter im Markt, bei gleichzeitiger Anbindung der Einheit an das Know-how und die Innovationskraft des gesamten Unternehmens. Ziel der Beratungsleistungen sind individuelle und maßgeschneiderte Lösungen für einzelne Assets oder auch für ganze Portfolios, die sich durch hohe Umsetzungs- und Marktfähigkeit auszeichnen.

Track Record
GOLDBECK Sustainability Consulting berät im Hinblick auf die Asset- und Portfolio bezogenen ESG-Themen. Das Angebot umfasst Leistungen von der Analyse der Ausgangssituation (u. a. ESG Due Diligence) über die Zieldefinition und Entwicklung der Transformationsstrategie bis hin zur Budgetplanung, Umsetzungsbegleitung und dem Umsetzungscontrolling.

© GOLDBECK GmbH



In Anbetracht der genannten Gründe erscheint schnelles Handeln sinnvoll und zielführend. Der Zeitpunkt des Handelns ist spätestens jetzt gekommen, da …

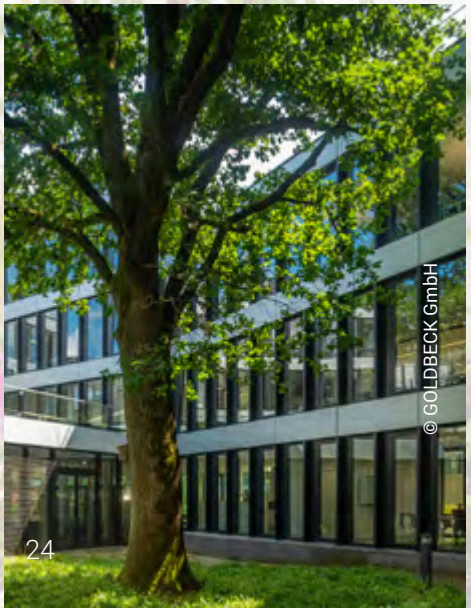
… sofern noch nicht vorhanden, im ersten Schritt eine Ist-Analyse des Bestands erforderlich wird, um Maßnahmen sinnvoll priorisieren und planen zu können.

… insbesondere investive Maßnahmen verantwortungsbewusst erst bei guter bis sehr guter Kenntnis der Ist-Situation ausgelöst werden können, um eine Zielorientierung zu gewährleisten.

… eine fehlende ESG-Zielvorgabe für das eigene Portfolio schon heute zu fehlgeleiteten Investitionen führen kann.

… ein weiteres Abwarten den Zielkonflikt immer weiter verschärft und den Druck aus Regulatorik und Markt zunehmend erhöhen wird.

… im Hinblick auf die Transparenz und den Beitrag jeder einzelnen Immobilie in Zukunft immer stärker der aufsummiert verbleibende CO_2-Fußabdruck über den Lebenszyklus eines Objekts in den Fokus geraten wird. Dieser lässt sich insbesondere durch frühzeitiges, wirksames Handeln positiv beeinflussen. Abwarten stellt keine Alternative mehr dar.


© GOLDBECK GmbH

Wie kommen wir ins schnelle Handeln?

Wie bereits oben erwähnt, ist die Analyse des vorhandenen Portfolios von großer Bedeutung, um Ziele eindeutig definieren und messbar machen zu können. Darüber hinaus erlaubt diese Analyse eine sinnvolle Priorisierung von Maßnahmen und den passgenauen und wirtschaftlichen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzmittel. Gleichzeitig ist es jedoch wichtig, jegliches Handeln nicht von der Verfügbarkeit der absolut vollständigen Datenlage abhängig zu machen. Diese Hürde ist in vielen Fällen groß und lässt sich derzeit nur über einen langen Zeitraum überwinden. Dieser Zeitraum kann und muss jedoch bereits für erste wirksame Maßnahmen genutzt werden. Jene Maßnahmen gehen nicht zwangsläufig mit hohen Investitionskosten einher. Vielmehr kann oft mit der Optimierung des Bestands ein großer Beitrag geleistet werden. Zum Beispiel durch aktives Energiemanagement oder den professionellen technischen Betrieb.

Unter der Prämisse, dass die reine Dekarbonisierung des Bestands nicht ausreichen wird, sind auch viele kleine Maßnahmen zur Reduzierung des Verbrauchs per se ein guter und wichtiger Schritt in die richtige Richtung. Der Vorteil dieser zunächst kleinen Eingriffe in das Portfolio ist in der Regel – neben den geringen Investitionskosten – ein deutlich kürzerer Vorlauf und damit ein schnell zu erzielender Impact. Parallel gilt es, die ESG-Strategie und den Maßnahmenplan weiter auszuarbeiten und sowohl mit konkreten Terminen als auch mit belastbaren Kostenplanungen zu hinterlegen. Im Zuge der Maßnahmenplanung sind jene Instrumente zu bevorzugen, die im Hinblick auf die Praxis der Branche als auch auf die jeweilige Marktlage als umsetzungsfähig erscheinen. Die Leitgedanken bei der Maßnahmenplanung sollten neben der Dekarbonisierung die Effizienz, die Suffizienz aber auch die Einfachheit sein. Die radikale Orientierung an diesen Gedanken ermöglicht die notwendige Marktfähigkeit und erforderliche wirtschaftliche Umsetzung der zu entwickelnden Manage-to-Green-Konzepte. Bei aller Planung wird es relevant bleiben, die eigene Strategie flexibel an sich verändernde Marktsituationen, neue technologische Entwicklungen, aber auch sich weiterentwickelnde regulatorische Standards anzupassen – eine Aufgabe, die die gesamte Branche in den kommenden Jahrzehnten begleiten und prägen wird. ■

DIE AUTORIN

Michaela Föller

Michaela Föller leitet innerhalb der GOLDBECK Services GmbH den stark wachsenden Bereich Sustainability Consulting und baut diesen sukzessive aus. Sie verfügt über rund 15 Jahre Erfahrung in der integralen, wirtschaftlichen sowie nachhaltigen Entwicklung und Umsetzung von Lebenszyklusprojekten. Über einen Lehrauftrag am Lehrstuhl für Infrastruktur- und Immobilienmanagement an der TU Braunschweig vermittelt sie ihre Expertise und Erfahrungswerte bereits seit einigen Jahren an Studierende.

GOLDBECK SERVICES GMBH
Ummelner Straße 4–6, 33649 Bielefeld, Deutschland
T: +49 521 9488-1531, Michaela.Foeller@goldbeck.de