Ebru Yilmaz

Game Changer ESG

Der Immobiliensektor ist das aktive Element in der Energiewende. Portfoliohalter:innen sind gefordert, den Wandel zur nachhaltigen Immobilie mitzugestalten – und stehen dabei vor dringlichen Herausforderungen. Die Politik gibt klar die Richtung zu mehr nachhaltigen Investitionen vor; gleichzeitig müssen die finanziellen Risiken, die sich aus dem Klimawandel und aus sozialen Anomalien ergeben, bewältigt werden. Die gute Nachricht lautet: Dieser Spagat kann gelingen, wenngleich er großer Anstrengungen bedarf.

Nachhaltigkeit soll uns stärker verbinden – um diesen Veränderungsprozess zu beschleunigen, hat die Europäische Union (EU) in den vergangenen Monaten eine Reihe neuer Regelungen auf den Weg gebracht. Inzwischen gut bekannt unter den Stichwörtern Environmental, Social und Governance (ESG). Der Impact auf die gesamte Wirtschaft ist enorm und macht selbstredend vor dem Finanzdienstleistungssektor nicht halt. Die Offenlegungsverordnung (Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)) aus dem November 2019 und die Taxonomie-Verordnung aus dem Juni 2020 gehören zu den elementaren Bausteinen des EU-Aktionsplans für nachhaltige Finanzen. Mit der Offenlegungsverordnung will die EU die Transparenz in der Finanzbranche erhöhen: Ziel ist es, Anleger:innen eine schnelle und zuverlässige Einschätzung zu ermöglichen, in welchem Ausmaß ihr Investment auf Nachhaltigkeit einzahlt.

Dabei haben sich die Artikel 8 SFDR – Bewerbung ökologischer oder sozialer Merkmale – und Artikel 9 SFDR – Verfolgen nachhaltiger Investitionen – mittlerweile in der Branche etabliert. Ab dem Jahreswechsel 2022/2023 wird zudem der Artikel 7 SFDR Anwendung finden. Er besagt, dass die nachteiligen Auswirkungen von Produkten auf Nachhaltigkeit offenzulegen sind. Man spricht von „Principal Adverse Impact-Indikatoren (PAI)“ – derzeit 18 Key Performance Indikatoren (KPI) aus den Bereichen Umwelt und Soziales sowie 46 weitere, freiwillige ESG-Indikatoren, die nachteilige Auswirkungen des Anlagenproduktes auf Umwelt und Gesellschaft abbilden.

Prinzip kostet Geld

Für die Immobilienbranche bedeutet das derzeit, einen Marathon mit viel Verantwortung zu absolvieren. Wie kann eine Immobilie ESG-konform dekarbonisiert, gebaut und betrieben werden? Diese Frage beschäftigt Projektentwickler:innen, Asset und Fonds Manager:innen sowie Immobilienhalter:innen europaweit. Klar ist: Der Wertewandel, den die Regulatorik zwangsläufig nach sich zieht, bringt zusätzliche Kosten mit sich. Denn: „Prinzip kostet Geld.“ Im Falle der Betroffenheit eines Unternehmens durch die EU-Taxonomie für den Sektor Baugewerbe und Immobilien sind die Anforderungen im Bereich der Bestandsrenovierung ebenso wie im Bereich des Neubaus sehr hoch. Das führt zu erheblichen Investitionen und beeinträchtigt somit die Rendite. Zwar gibt es keine Verpflichtung, Gebäude Taxonomie-konform zu sanieren. Doch allein die mit der Nachweispflicht einhergehende Transparenz, den Anteil der Taxonomie-konformen Capex/Opex-Ausgaben darzulegen, führt bei Unternehmen zur Selbstreflektion – und zu der Fragestellung: „Wie möchte ich am Markt wahrgenommen werden?“

Im operativen Geschäft sehen sich Immobilienhalter:innen dabei einem bunten Blumenstrauß an möglichen Maßnahmen gegenüber – von Recycling und Mobilität über smarte Technologien und nachhaltiges Bauen bis hin zu Ratings und Scorings. Immobilieninvestor:innen, Pensionskassen, Versicherungskassen, Asset Manager:innen – kurzum: alle Finanzakteur:innen – wiederum stehen vor der Herausforderung, diesen Wandel zur nachhaltigen Immobilie aktiv mitzugestalten. Andernfalls droht ihnen als Konsequenz, vom Kapitalmarkt abgeschnitten zu werden. Daher wundert es wenig, dass Investor:innen Transaktionssicherheit im Ankaufsprozess wünschen und daher das ESG-Rating einer Immobilie eingehend prüfen – inklusive akuter und chronischer Klimarisiken und der Option einer flexiblen Nutzung der Immobilie als Standortpotenzial für die Zukunft, auch bekannt als ESG Due Dilligence.

Transparenz als Herzstück einer Immobilienstrategie

Insgesamt führt die Offenlegungsverordnung dazu, dass heute mehr Transparenz über Immobilienportfolien hergestellt werden muss. Dies geschieht mittels der Datenaufbereitung über alle relevanten KPI und mittels der CO_2-Bilanzierung. Dabei werden diverse Kennzahlen zur Immobilie erhoben: von Treibhausgasemissionen über die Energieintensität und Informationen zu verwendeten Materialien und Ressourceneinsatz beim Bau sowie Wasser und Abfallaufkommen bis hin zu anfallenden Betriebskosten und Ausgaben für den Werterhalt. Für Portfolioeigentümer:innen wird es deshalb immer wichtiger, diese Kennzahlen unab-

hängig von einem möglichen Verkaufsprozess zu erheben und die Portfolien zu klassifizieren. Denn diese Transparenz ist das Herzstück der weiteren Immobilienstrategie.

Um das ESG-Alignement zu erreichen und zu bewerten, ist ebenso ressourceneffizientes Bauen mit nachwachsenden, recyclingfähigen und langlebigen Baumaterialien wichtig. Zudem werden die Verwendung nachhaltiger Baustoffe, die bei einem Abbau Wiederverwendung finden könnten, und die Arbeitsbedingungen während des Baus hinterfragt. Die ESG-konforme Immobilie bemisst sich im Idealfall an den Sustainable Development Goals (SDGs) und versucht, diese Ziele im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse in die DNA der Immobilie zu integrieren.

Der Gebäudewerterhalt im Fokus

Eine Bestandsimmobilie auf das Niveau einer ESG-konformen Immobilie zu bringen, bedeutet in vielen Fällen, beachtenswerte Investitionen in das Objekt tätigen zu müssen. Dabei werden nicht nur ökologische Aspekte und die CO_2-Neutralität eines Gebäudes untersucht; beispielsweise kommt bei einer Zertifizierung nach dem „Gebäude im Betrieb"-Standard der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) Klimaschutz und Energie mit rund 30 Prozent der Löwenanteil in der Bewertung zu. Gleichermaßen sind die Summen der restlichen Aspekte relevant. Diese setzen sich aus Mobilität, digitaler Transparenz und der Steuerung von Gebäudeperformance und Anlagentechnik zusammen. Weiterhin hat die DGNB in ihrem Kriterienkatalog für die Zertifizierung „Gebäude im Betrieb" dem Bereich Nutzerzufriedenheit, Innenraumkomfort sowie Risiko- und Wertstoffmanagement einen hohen Stellenwert eingeräumt, da diese Aspekte ebenfalls ausschlaggebend für die Zukunftsfähigkeit einer Immobilie sind. In der Folge kommt dem Facility Management beziehungsweise dem Gebäudebetrieb und somit dem kontinuierlichen Gebäudewerterhalt eine zentrale Rolle zu.

Dazu kommt: Sowohl im Bestand als auch im Neubau ist die Nachfrage nach den derzeit anerkannten Zertifizierungen wie DGNB, LEED und BREEM auf einem Rekordniveau. Unternehmen setzen immer mehr Scoring- und Rating-Tools, Bewertungssysteme wie GRESB und ECORE und Klimapfade beispielsweise nach CRREM ein, um dem Stand und dem Standard der Klimaneutralität ihrer Immobilie einen offiziellen Charakter zu verleihen und dies bestmöglich für ihre Außenwirkung zu nutzen. Das hat den Vorteil, dass Investor:innen mit den vorliegenden Verfahren und der Datenbasis eine Immobilie einfacher bewerten können – und somit Vorteile am Finanzmarkt erzielen.

Immobiliensektor auf dem Weg zu Klimaneutralität

Reichen diese Maßnahmen aus? Wo stehen wir derzeit? Ein Blick auf die Datenlage zeigt: Die gebäuderelevanten CO_2-Emissionen, also die CO_2-Emissionen der Wohn- und Nichtwohngebäude in allen Sektoren, summierten sich laut Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) im Jahr 2018 auf insgesamt 187 Millionen Tonnen CO_2 (Grafik 1). Zudem lag nach vorläufigen Angaben des Umweltbundesamts im Jahr 2020 der Anteil des gebäuderelevanten Endenergieverbrauchs am gesamten Endenergieverbrauch bei 44 Prozent (Grafik 2). Somit ist der Gebäudesektor weiterhin ein wesentlicher Treiber der CO_2-Bilanz in Deutschland. Die Umweltauswirkungen des Handlungsfelds „Errichtung und Nutzung von Hochbauten" sind immens.

DAS UNTERNEHMEN

Kurzvorstellung
ENGIE Deutschland zählt deutschlandweit zu den führenden Spezialisten für Energiemanagement, Energieerzeugung, Energieversorgungs- und Mobilitätskonzepte, technische Gebäudeausrüstung, Facility Services sowie industrielle Kältetechnik. Bundesweit ist das Unternehmen mit insgesamt 4.650 Mitarbeitenden an 50 Niederlassungen vertreten und erwirtschaftete im Jahr 2021 einen Umsatz von rd. 1,4 Mrd. Euro.

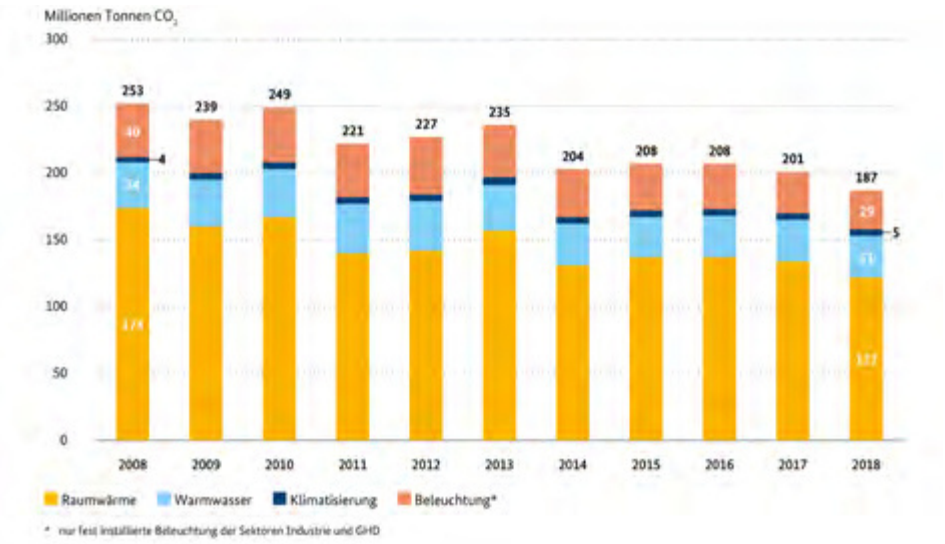
USPs des Unternehmens
Unsere Mission: Wir beschleunigen den Übergang zur Klimaneutralität für Wirtschaft und Gesellschaft. ENGIE bietet in Deutschland und weltweit integrierte Energielösungen und Dienstleistungen von A wie Anlagenbau bis Z wie Zero Carbon, von Strategie über Beratung und Umsetzung bis hin zu Betrieb. Technik, Energie und Service aus einer Hand für den Weg zu Net Zero – das bietet nur ENGIE.

Track Record
ENGIE verfügt über langjährige Erfahrung, um die Transformation zur Klimaneutralität prozessual zu begleiten. Wir entwickeln für unsere Kunden aus Industrie, Gewerbe und Kommunen ganzheitliche, umsetzbare und glaubwürdige Strategien – und übernehmen auf Wunsch den kompletten Prozess von der Beratung über die Umsetzung bis hin zur Dokumentation und Finanzierung, damit das Ziel Net Zero erreicht wird.

Das heißt: Vor uns liegt noch ein weiter Weg. Aber die Immobilienbranche ist in Bewegung, die Unternehmen sind unterwegs in Richtung Klimaneutralität. Beispielsweise schreiten Handelsunternehmen in Sachen Klimaschutzmanagement vorbildhaft voran. Viele von ihnen investieren flächendeckend für alle Standorte in eine Wärmepumpen-Photovoltaik-Kombination. Eine klimafreundliche Beleuchtungssanierung, Dachflächen- und Anlagenbegrünungen, zum Teil sogar mit Anbau von Kräutern und Pflanzen für den Verkauf, stehen im Vordergrund. Die Unternehmen investieren in klimafreundliches Kühlen und klimatisieren mit natürlichen Kältemitteln. Regenwasseraufbereitung etabliert sich immer mehr in die Klimaschutzstrategie. Grünflächen und Blühwiesen für Insekten werden systematisch am Leben gehalten. Und Ladesäulen für Elektroautos und Elektrofahrräder sowie das dynamische Lastmanagement runden das Profil ab.

Gebäuderelevante CO_2-Emissionen – sektorübergreifend (Gewerbe, Handel, Dienstleistung)

Quelle: Energieeffizienz in Zahlen 2020 (bmwk.de)

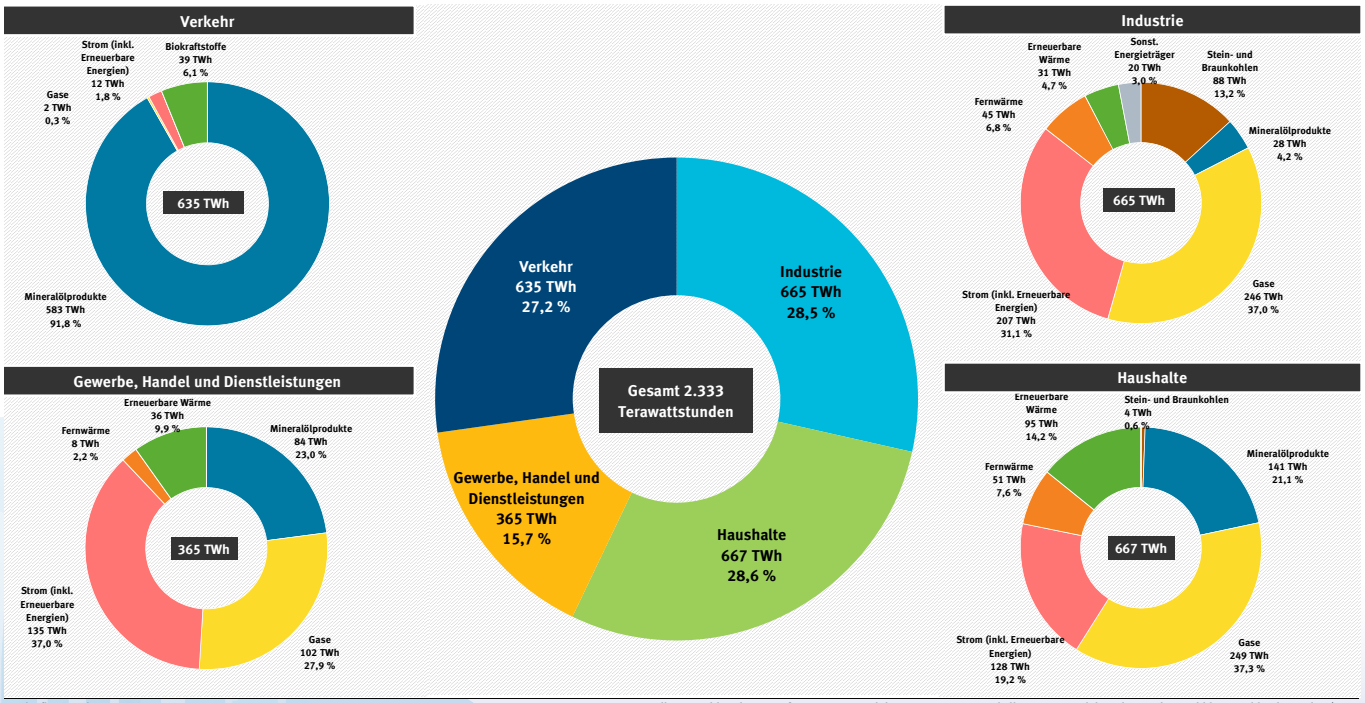


Gebäudeautomation schützt Klima

Büroimmobilien sowie Pflege- und Seniorenheime setzen neben CO_2-neutraler Energieversorgung mit innovativen Technologien auf die Digitalisierung des Gebäudebestands. Ziel ist es, Fehlfunktionen zu erkennen, bevor sie entstehen. Dazu gehören unwirtschaftliche Betriebszeiten von Anlagen, durchlaufende Pumpen und Fehler in der Messtechnik; Letztgenannte müssen, wenn sie eintreten, mühselig mit dem örtlichen Netzbetreiber geklärt werden. Das Einsparpotenzial des Energieverbrauchs kann bei optimierter Betriebsführung bis zu 30 Prozent be-

Gebäuderelevanter Endenergieverbrauch

Quelle: Energieverbrauch nach Energieträgern und Sektoren | Umweltbundesamt



* vorläufige Angaben

Quelle: Umweltbundesamt auf Basis AG Energiebilanzen, Auswertungstabellen zur Energiebilanz der Bundesrepublik Deutschland, Stand 09/2021

tragen – ein enormer Anteil. Deshalb ist die Gebäudeautomation mit entsprechendem Monitoring einer der wichtigen Bausteine für die nachhaltige Senkung des Energieverbrauchs und damit einhergehend der CO_2- und Energiekosten.

Nicht umsonst wird die Gebäudeautomation verpflichtend: Gemäß der Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) 2018/844/EU müssen alle bestehenden und neuen Nichtwohngebäude mit einer Nennleistung von mehr als 290 Kilowatt bis zum Jahr 2025 mit bestimmten Gebäudeautomationsfunktionen ausgestattet werden. So müssen entsprechende Automations- und Steuerungssysteme Kriterien wie die kontinuierliche Überwachung, Protokollierung und Analyse des Energieverbrauchs und die Erkennung von Effizienzverlusten gebäudetechnischer Systeme erfüllen. Weiterhin sind Bewegungsmelder, prädiktive Heizung und Lüftung auf Basis der Informationen des Deutschen Wetterdienstes Hebel für die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilie. Diese wetterprognoseorientierte Steuerung von Klima, Kälte und Heizung rückt derzeit im Facility Management immer mehr in den Vordergrund und dient neben Energiekostenreduzierung auch zur Kappung der Lastspitzen und damit einhergehend Kostensenkung im Energiebezug.

Energy Efficiency first

In Bürogebäuden stehen die Nutzerzufriedenheit und die angenehme Arbeitsplatzgestaltung im Fokus; so werden diese „weiche" Faktoren sogar in Zertifizierungsprozessen von den führenden Stellen eingehend untersucht. Luftwechselrate und Luftfeuchte des Gebäudes, individuelles Einstellen der Wärme, das Visualisieren der Luftqualität und der Temperatur sowie Benchmarks der Räumlichkeiten sind zentrale Umwelt- und Sozialaspekte, mit denen sich Immobilienhalter:innen auseinandersetzen müssen. Ist am Arbeitsplatz ausreichend natürliches Licht für die Nutzer:innen vorhanden, ohne von der Sonne geblendet zu werden? Ist die Außenbeleuchtung im Dunklen ausreichend, damit die Nutzer:innen den Weg zum Auto sicher beschreiten zu können? Sind ausreichend viele Bäume für die Reduzierung des Hitzestresses und der CO_2-Aufnahme um das Gebäude herum berücksichtigt?

Diese und ähnliche Fragestellungen zahlen mit entsprechenden Antworten auf die ESG-Konformität einer Immobilie ein. Zwar existiert kein Patentrezept für eine ESG-konforme Immobilie. Doch beim Aufbau der Strategie können aus einer Vielzahl an Möglichkeiten geeignete Kombinationen durchdacht und umgesetzt werden, um Ökonomie, Ökologie sowie soziokulturelle und funktionale Qualitäten zu implementieren. Die Kunst besteht darin, diese unterschiedlichen Eigenschaften im harmonischen Einklang miteinander einzusetzen. Dabei ist und bleibt der Tenor: „Energy Efficiency first". Jede Kilowattstunde an Energie, die nicht verbraucht wird, ist der beste Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel. Zusammengefasst gehören dazu Maßnahmen zur Reduzierung der Gebäudeenergie, der Einsatz von erneuerbaren Energien, optimierte Versorgungs- und Betriebssysteme sowie die Reduzierung der Nutzenergie. Rebound-Effekte sollten dabei weitestgehend berücksichtigt und ausgeschlossen werden.

Gemeinsam gegen den Klimawandel

Kurzum: Das generationsübergreifende Projekt „Energiewende" zieht sich heute durch die gesamte Immobilienbranche und die gesamte Finanzwelt. Diese Entwicklung ist erstaunlich und interessant gleichermaßen – wäre sie doch vor wenigen Jahren für die meisten noch kaum vorstellbar gewesen. Dennoch ist dies gut und richtig, denn schon Darwin wusste: „Alles, was gegen die Natur ist, hat auf Dauer keinen Bestand." Das heißt konkret, dass Finanz- und Wirtschaftstätigkeiten im Sinne aller Beteiligten unserer Gesellschaft transparent und langfristig gestaltet werden müssen – also Wirtschaften mit Nächstenverantwortung. Jedes Unternehmen ist gefordert, dazu einen Beitrag zu leisten und diesen Marathon erfolgreich zu meistern; innovative Ansätze und technologische Möglichkeiten dafür gibt es auf dem Markt bereits viele. Denn Nachhaltigkeit muss uns alle verbinden, damit diese Welt für kommende Generationen noch sehr lange das Zuhause bleiben kann. ■

DIE AUTORIN

Ebru Yilmaz

Ebru Yilmaz ist Akademikerin und im strategischen Projektvertrieb bei Engie Deutschland tätig. Sie verfügt über fundierte Berufserfahrung in den Bereichen Energieversorgung, Dekarbonisierungslösungen sowie Nachhaltigkeitsmanagement und bildet die Schnittstelle zwischen der Immobilienbranche und der Energiewirtschaft.

ENGIE DEUTSCHLAND GMBH
Geschäftsbereich Energy & Facility Solutions
Rathausplatz 10–12, 67059 Ludwigshafen am Rhein, Deutschland
T: +49 160 97895365, ebru.yilmaz@engie.com