



Nachhaltigkeits-Universum dehnt sich aus

Neue Scoring-Instrumente ergänzen die bestehenden Labels wie DGNB und LEED. Um einen weltweiten Standard zu schaffen, wurde nun die Initiative „ESG Circle of Real Estate“ gegründet.



Die Galaxie der Nachhaltigkeits-Zertifikate wächst. Ihre Vielfalt lässt manch einen im Nebel stochern. (Bild: Carsten Przygoda / pixelio.de)

Das Universum der Nachhaltigkeitszertifikate zeigt eine klare Tendenz zur Ausdehnung. Fixsterne darin sind Labels wie DGNB, LEED und BREEAM. Aber es zeigt sich, dass der Raum um sie herum wächst und Platz schafft ist für weitere, speziellere Zertifikate.

Einen großen Beitrag dazu leisten Investoren wie Union Investment Real Estate mit seinem Label Atmosphere. Warum ist ein solches Zertifikat überhaupt nötig? „Green-Building-Zertifizierungen haben nach wie vor ihre Berechtigung. Gerade als Begleitung in der Bauphase spielen Neubauzertifikate eine wichtige Rolle“, sagt Jan von Mallinckrodt, Head of Sustainability im Immobilienbereich von Union Investment. Aber Gebäude mit einem solchen Label seien nicht zwangsläufig die energieeffizientesten, denn es spielen zahlreiche weitere Aspekte der Nachhaltigkeit eine Rolle.

„Uns geht es um ein Instrument, das auf Objekt- und Portfolio-Ebene zeigt, wo unsere Objekte beziehungsweise Fonds bei der Erfüllung der Pariser Klimaschutzziele stehen“, erläutert von Mallinckrodt. Mieter und Anleger sollen mithilfe einer einzigen Kennzahl erkennen können, wie es um den CO₂-Fußabdruck einer Immobilie oder eines Fonds bestellt ist. „Einzig die DGNB hat bisher ein Konzept vorgelegt“, wie der Klimapfad der Objekte abgebildet werden könnte. Für die eigenen Immobilien hatte Union Investment den „umfassenden Rollout“ in diesem Jahr geplant, aber „dann kam Corona dazwischen“.

Was trotz Corona gelungen ist: Dass die Investmentbranche nun an einem Strang zieht. Union Investment hat zusammen mit Bell Management Consultants die Initiative „ESG Circle of Real Estate“ gegründet. Sie soll auf der Basis von Atmosphere einen Branchenstandard zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien und Portfolios entwickeln.

Mehr als 30 Asset- und Property-Manager sind inzwischen beigetreten. Zusammen erarbeiten sie ein Konzept, das sich mit Unterstützung des Fondsverbands BVI und des Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) zu einem weltweit anwendbaren Nachhaltigkeitsstandard entwickeln soll. Neben Bestandshaltern wie Union Investment zählen unter anderem die DWS, Deka, Commerz Real oder Alstria zur Initiative.

Die Bezugsgröße für Atmosphere ist unter anderem die Taxonomie für nachhaltige Investitionen, die von der EU erst kürzlich beschlossen wurde. Sie legt die Kriterien fest, wie nachhaltige Investitionen in Wertpapiere und auch Immobilien definiert werden. Bei Atmosphere lässt sich an einer Kennzahl ablesen, wie nahe ein Objekt oder ein Portfolio diesen Zielen kommt. Dabei fließen zu 20 Prozent Governance-Aspekte – beispielsweise in der Fonds-Strategie – ein, zu 40 Prozent die qualitativen Objektpotenziale und zu 40 Prozent die tatsächlichen Verbräuche und Emissionen im Kontext mit dem Pariser Klimapfad.

Die Schwächen von DGNB, LEED & Co.

Was ein Neubau im Betrieb tatsächlich verbraucht, lässt sich an einem DGNB-Neubauzertifikat nicht unbedingt erkennen. Zudem bleibe das Neubauzertifikat, das die Jahreszahl seiner Erteilung trägt, über Jahre hinweg gültig. Die Zertifizierer erwarteten zwar, dass der Eigentümer nach einigen Jahren eine Rezertifizierung – dann als Bestandsgebäude vornehmen lässt –, „aber das wird in der Regel selten gemacht“, so von Mallinckrodt.

Das Dilemma illustriert er mit einem Beispiel: Das Centurion Commercial Center in der Hamburger Hafencity erhielt 2012 das damals höchste DGNB-Label in Gold. Zwei Jahre später stellte sich aber heraus, dass die Verbräuche deutlich über den Vorgaben lagen. Der Grund: Im Sommer wurde zusätzlich geheizt, im Winter

gekühlt, weil die Steuerung und Lüftung nicht richtig funktionierten. Zudem waren im Allgemeinbereich keine LEDs installiert. Die Folge: Nach der Korrektur sank der Energieverbrauch um 50 Prozent.

Auch bei Deka Immobilien benennt man die Schwächen der bestehenden Labels. „Aus unserer Sicht wird bei Zertifikaten das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement nicht ganzheitlich berücksichtigt und bewertet. Es werden auch wenige Anreize gegeben, die Immobilien energetisch zu optimieren, um Umweltbelastungen zu reduzieren. Die Zertifikate geben keinen Überblick darüber, wie nachhaltig ein Objekt oder Fonds an sich gemanagt wird, und es gibt keinen expliziten Anreiz die Umweltbelastungen zu reduzieren.“ Dazu komme, so die Auskunft der Deka: „Die Zertifikate von unterschiedlichen Anbietern sind leider nicht gut miteinander vergleichbar und berücksichtigen zum Teil die jeweils nationalen Standards. LEED als Beispiel wurde eindeutig für den US-amerikanischen Markt entwickelt und ist deshalb mit europäischen Labels nur bedingt vergleichbar.“

Commerz Real legt Wert darauf, die neuen und vorhandenen Nachhaltigkeits- und Verbrauchs-Informationen „zusammenzuführen und auszuwerten, und dies nicht manuell, sondern automatisiert“, erläutert Viola Joncic, Head of Sustainability bei Commerz Real. Dafür ist der Asset Manager bei Arabesque S-Ray eingestiegen, einem Anbieter von Nachhaltigkeitsanalysen für Unternehmen. „Wir wollen die Informationen viel transparenter als bisher und in Echtzeit zur Verfügung stellen“, sagt Joncic. Was ein Investor zudem wissen möchte, um eine Kaufentscheidung zu treffen: die Gründe für einen hohen Verbrauch. „Er kann zum Beispiel darauf zurückzuführen sein, dass ein Gebäude extrem ausgelastet ist oder 300 Jahre alt.“

In der Schweiz kennt der Vermieter die Verbrauchsdaten

Bei den konkreten Verbräuchen eines Gebäudes steht der Investor in Deutschland immer vor dem Problem, dass er nur die Werte der Allgemeinflächen kennt. Der Mieter muss seine Daten nur offenlegen, wenn er dem zustimmt. Im Rahmen eines sogenannten Grünen Mietvertrags wird versucht dies zu regeln.

In der Schweiz ist das anders. Dort sind die Eigentümer von Immobilien verpflichtet, ihren Mietern Energie für Heizung, Kühlung und Lüftung zu liefern und die Verbräuche auch abzurechnen. „Wir kennen also den Gesamtwert der Mieterverbräuche“, berichtet Marcus Baur, Bereichsleiter Business Projects & Sustainability bei Credit Suisse Asset Management, „außer beim Strom“. Das gilt auch für die Objekte von Credit Suisse, die außerhalb der Schweiz liegen.

Was in der Schweiz ebenfalls anders ist als in Deutschland: Das Engagement für die CO2-Reduktion wird von staatlicher Seite massiv angeschoben. „Die CO2-Lenkungsabgabe beträgt 24 Franken – das entspricht 24 Euro – pro 100 Liter Heizöl“, sagt Marcus Baur. „Für Mieter ist eine CO2-freie Heizung also sehr interessant.“

Auch Credit Suisse hat ein hauseigenes Nachhaltigkeitslabel. Es wurde im Jahr 2009 herausgebracht, als die große Zertifikatewelle in den USA und Europa gerade losgerollt war. Es heißt Greenproperty und umfasste ursprünglich 86 Punkte – von den Energieverbräuchen über grundsätzliche Gebäudeeigenschaften bis zu ESG-Kriterien. „Wir haben Immobilien im Wert von 6,7 Milliarden Euro damit zertifiziert“, sagt Marcus Baur. Die höchste Stufe – Gold – kann ein Gebäude nur erreichen, wenn es auch ein Nachhaltigkeitszertifikat wie LEED oder DGNB vorweist. Credit Suisse leistet sich also mitunter eine Doppelzertifizierung, bestätigt Baur. „Aber unser Siegel ist mit 15.000 bis 20.000 Euro relativ günstig.“ Der Zertifizierungsprozess liegt bei einem externen Dienstleister, „das ist uns wichtig“.

Greenproperty liefert wichtige Informationen für Anleger und Mieter, soll aber auch intern wirken: „Die Mitarbeiter sind auf diese Weise dazu aufgefordert, bei Projekten genauer hinzuschauen“, beschreibt Marcus Baur. Das Label, das 2019 überarbeitet wurde, wird nur an Neubauten verliehen.

„Auf einen Knopfdruck die gesamte Nachhaltigkeitsgeschichte erfahren“

Die deutsche Initiative „ESG Circle of Real Estate“ hat sich für die kommenden Monate und Jahre klare Ziele gesetzt, wobei die Performance der Objekte zunächst am Zwischenziel des Jahres 2030 gemessen wird. „Am Ende des dritten Quartals 2020 möchten wir einen ersten Probelauf geschafft haben“, sagt Jan von Mallinckrodt. Im Idealfall können Anleger ab 2021 anbieterübergreifend und weltweit Portfolios hinsichtlich ihres Nachhaltigkeitsgrades vergleichen.

Das hat auch beim Ankauf von Immobilien klare Vorteile: „Wenn man im Kontext der Digitalisierung im Plattformkonzept weiter denkt, dann könnte man auf einen Knopfdruck die gesamte Nachhaltigkeitsgeschichte erfahren“, sagt von Mallinckrodt. Bisher erfährt ein Investor vom Vorbesitzer nahezu nie die Verbrauchsdaten eines Objekts.

Viola Joncic betont, wie wichtig es ist, von der fehleranfälligen manuellen Erfassung wegzukommen. „Wir wollen mit Partnern kooperieren wie FM- und PM-Dienstleistern oder Energieversorgern, deren Daten in ein automatisiertes Tool einfließen.“ Ob Commerz Real am Ende in ein Branchenlabel einsteigt oder ein eigenes Scoring aufstellt, darauf möchte sie sich noch nicht festlegen.

Klärungsbedürftig ist bei einem branchenweiten Zertifikat vor allem, wer die Daten zusammenführt. Ein solcher Dienstleister muss unabhängig von den Eigentümern sein und sie nicht zum Ausbau des eigenen Geschäftsmodells nutzen, „was beispielsweise bei einem Proptech sicherlich der Fall wäre“, so von Mallinckrodt. Damit die Investoren ihren Input tatsächlich auch liefern, gilt: „Die konkreten Daten müssen unter Verschluss bleiben.“ Die Suche läuft.

Autorin: Roswitha Loibl

12.05.2020