

Media Source

Newsletter

Author -

Topic

Union Investment - Unternehmensnachrichten

Union Investment plant Nachhaltigkeitsstandard für Immobilien

Das genossenschaftliche Fondshaus **Union Investment** will einen Branchenstandard zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien und Portfolios entwickeln. Zu diesem Zweck hat die Gesellschaft mit **Bell Management Consultants** die Initiative "ESG Circle of Real Estate" gegründet. Über 30 Asset- und Propertymanager seien inzwischen beigetreten, teilt **Union Investment Real Estate** mit. Zusammen werde ein Konzept erarbeitet, das sich mit Unterstützung des Fondsverbands BVI und des Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) zu einem weltweit anwendbaren Nachhaltigkeitsstandard entwickeln soll. Neben **Union Investment** zählen unter anderem die DWS, Deka, Commerz Real oder Alstria zur Initiative.

"Atmosphere"-Label als Grundlage

Als Grundlage des neuen Scoringmodells diene das 2019 von **Union Investment** eingeführte Nachhaltigkeitslabel "Atmosphere", so **Union Investment** weiter. Diese Label berücksichtige bereits die Definition der nachhaltigen Finanzanlage (Taxonomie) des Action Plan on Sustainable Finance der Europäischen Union und die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens. Anhand einer Punkteskala von null bis 100 können Mieter und Anleger demzufolge erkennen, zu wieviel Prozent eine Immobilie oder ein Portfolio die Klimaziele und die sogenannten ESG-Kriterien (Environmental-, Social- und Governance-Kriterien) erfüllt. Zunächst werde die Nachhaltigkeitsperformance der Objekte dabei am wichtigen Zwischenziel des Jahres 2030 gemessen.

Start 2021

Ende dieses Jahres soll der erste Probeauftrag im Rahmen der Teilnehmer des "ESG Circle of Real Estate" erfolgen, so dass Anleger im Idealfall ab 2021 anbieterübergreifend und weltweit Portfolios hinsichtlich ihres Nachhaltigkeitsgrades vergleichen können. Die detaillierten Daten sollen dabei unter Verschluss bleiben und von einem externen Dienstleister zusammengeführt werden, um Interessenskonflikte zu vermeiden. "Wir suchen derzeit noch einen passenden Anbieter. Er muss unabhängig von den Eigentümern sein und darf die Daten nicht zum Ausbau des eigenen Geschäftsmodells nutzen, was beispielsweise bei einem Proptech sicherlich der Fall wäre", sagt Jan von Mallinckrodt, Head of Sustainability bei der **Union Investment Real Estate GmbH**.

Keine Konkurrenz zu Green-Building-Zertifikaten

Das neue Scoringmodell stehe nicht in Konkurrenz zu den Green-Building-Zertifikaten, denn diese hätten durchaus ihre Berechtigung, beispielsweise in der Planungs- und Bauphase, so von Mallinckrodt weiter. Jedoch würden sich die herkömmlichen Nachhaltigkeitszertifikate stark voneinander unterscheiden und seien nicht miteinander vergleichbar. Zudem bildeten sie den Klimapfad der Objekte nicht ab. Einzig die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) habe hier bisher ein Konzept vorgelegt, betont **Union Investment**. Für den neuen Branchenstandard werden die Immobilien wie bereits beim Nachhaltigkeitslabel

"Atmosphere" in drei Bereichen analysiert: Zu 40 % Prozent fließt der Faktor "Verbräuche und Emissionen" in die Berechnung der neuen Kennzahl ein. Es werden unter anderem die CO₂-Emissionen, der Energie- und Wasserverbrauch sowie das Abfallaufkommen gemessen und mit den Zieldaten für das Jahr 2030 verglichen.

Entwicklungspotenziale berücksichtigt

Ebenfalls mit 40 % werden qualitative Gebäudedaten gewichtet und damit Entwicklungspotenziale von Immobilien berücksichtigt. Die Immobilien werden hierbei anhand der sieben Kriterien Gebäudeautomation (Sensoren und Messstellen), Ressourcen (Grauwasser, Art der Abfalltrennung), Technik und Hülle (Fassade, Art der Wärme-/Kälteerzeugung), Ökonomie (Gebäudeflexibilität), Nutzerkomfort (Barrierefreiheit, Komfort für Fahrradfahrer), Betrieb (Instandhaltungsmanagement) und Standort (Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel) bewertet. Die restlichen 20 % entfallen auf den Bereich "Governance" auf Fonds- und Unternehmensebene. Analysiert wird hier unter anderem, ob Mieterausschlusskriterien angewendet oder grüne Mietverträge abgeschlossen werden, wie Nachhaltigkeit im Investmentprozess umgesetzt wird und ob eine Qualitätssicherung der Daten erfolgt. Auch Green-Building-Zertifikate etwa von der DGNB, LEED oder BREEAM finden hier Berücksichtigung. Die Analyse erfolgt jeweils auf Jahresbasis und die Nachhaltigkeitsperformance des jeweiligen Portfolios ergibt sich aus dem Durchschnitt der Objektbewertungen.