

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

FACILITY UND PROPERTY MANAGEMENT

GROSSER
STIMMUNGSBERICHT

**expo
real**


DATENQUALITÄT UND DIGITALISIERUNG SIND DIE SCHLÜSSEL
FÜR ENERGIEEFFIZIENZ IM IMMOBILIENBEREICH

VON SVENJA EISNER

DATENQUALITÄT UND DIGITALISIERUNG SIND DIE SCHLÜSSEL FÜR ENERGIEEFFIZIENZ IM IMMOBILIENBEREICH

Nachhaltigkeit und ESG schreibt sich mittlerweile jedes Immobilienunternehmen auf die Fahne. Zum einen kann man sich dem allgemeinen Trend nicht entziehen. Zum anderen zwingen Regulatorik und Gesetzgebung zu einer glaubwürdigen Nachhaltigkeitsstrategie und Lösungen für die CO₂-Optimierung. Das gilt aber nicht nur für Bestandshalter, sondern auch für Investoren. Entsprechend steigt der Bedarf an nachhaltigen Immobilien stetig an. Das kann sich sogar sowohl für Verkäufer als auch Käufer rechnen, denn den allgemeinen Erwartungen zufolge werden gewerbliche Immobilien mit guten Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungs-Eigenschaften (ESG) in den nächsten fünf Jahren höhere Renditen oder einen „grünen Mehrwert“ bieten. Immobilienanlagen, die einen Übergang zur Netto-Null-Emission nicht mitvollziehen und dadurch schwieriger zu vermieten oder zu verkaufen sind, erleiden dagegen erhebliche Wertverluste. Wobei es auf dem Weg zur „Netto-Null“ mitunter noch Haken gibt, erläutert die Autorin in vorliegendem Beitrag. Der Schlüssel liegt wie so oft in den Daten.

Red.

Auf dem COP26-Klimagipfel, der im November 2021 in Glasgow stattfand, wurden erhebliche Fortschritte bei den Bemühungen um eine Reduzierung der schädlichen Treibhausgasemissionen aus der bebauten Umwelt erzielt. In dem globalen Statusbericht für Gebäude und Bauwesen 2021 des UN-Umweltprogramms (UNEP) heißt es: Allein im Jahr 2020 sind die weltweiten Investitionen in die Energieeffizienz im Gebäudesektor trotz der Corona-Pandemie um über 11 Prozent auf rund 184 Milliarden US-Dollar gestiegen. Inger Andersen, Executive Director bei UNEP, ist jedoch der Meinung, dass „die Maßnahmen nicht ausreichen, um die Art von strukturellem Wandel voranzutreiben, die wir für unsere Wohn- und Arbeitsräume brauchen.“ Sie sagt, dass der größte Teil des Anstiegs der Ausgaben für Energieeffizienz aus einer „kleinen Anzahl europäischer Länder“ stammt, während zwei Drittel der Länder mit dem größten Wachstum des Gebäudebestands immer noch keine verbindlichen Bauvorschriften haben.

Obwohl bereits 136 Länder Gebäudeeffizienz oder Dekarbonisierung in ihre natio-

nenal Verpflichtungen zum Klimaschutz aufgenommen haben – 2015 waren es noch 88 – fehle es an „ehrgeizigen Dekarbonisierungszielen“ in den globalen Klimazielen.

Im April 2022 stellte der jüngste Bericht des Weltklimarats (IPCC) fest, dass 61 Prozent der weltweiten Gebäudeemissionen bis 2050 reduziert werden könnten, wenn Maßnahmen für erneuerbare Energien, nachhaltige Entwicklungsstrategien und Wassereffizienz eingeführt würden. Darunter fällt auch der Einsatz „ausgereifter Technologien zur Steigerung der Energieeffizienz, die bereits weit verbreitet sind und sich bewährt haben.“ Die Autoren des Berichts räumen jedoch ein, dass „aufgrund der langen Lebensdauer von Gebäuden sowie der starken und zahlreichen Marktbarrieren in diesem Sektor viele Gebäude diese grundlegenden Technologien nicht in dem Maße anwenden, wie es die Minimierung der Lebenszykluskosten rechtfertigen würde.“

Dennoch, der Wettlauf um Netto-Null-Emissionen hat begonnen, und die Dekarbonisierung der bebauten Umwelt, die für 37 Prozent des weltweiten CO₂-Ausstoßes verantwortlich ist, ist von entscheidender Bedeutung, wenn Unternehmen und politische Entscheidungsträger das Pariser Klimaabkommen bis 2050 einhalten wollen. Laut UNEP wird es in den nächsten fünf Jahren darum gehen, transformatorische Ansätze auf breiter Front zu übernehmen und Anreize und Vorschriften umzusetzen,

die den Einsatz skalierbarer Lösungen ermöglichen.

Pension Funds spielen wichtige Rolle

Das im Jahr 2014 in Paris gegründete Unternehmen Deepki ist heute eines der weltweit einzigen Unternehmen, welches Investoren, Eigentümern und Verwaltern gewerblicher Immobilien eine umfassende ESG-Data-Intelligence-Plattform bietet, mit der die Umwelt-, Sozial- und Governance-Performance (kurz ESG) überwacht sowie die Energieeffizienz von Immobilien verbessert und damit deren Wert gesteigert werden kann.

Deepki sorgt auch mit regelmäßigen empirischen Studien dafür, die Markttransparenz zu erhöhen und Handlungsbedarf aufzuzeigen. So wurde Anfang 2022 eine Umfrage unter 250 europäischen Pension Fund Managern durchgeführt, die insgesamt ein Vermögen von 402 Milliarden Euro verwalten, mit je 50 Befragten in Deutschland, Großbritannien, Frankreich, Spanien und Italien. Knapp die Hälfte hat

„Dekarbonisierung des Gebäudesektors zur Erreichung der Klimaziele unerlässlich.“

21 bis 25 Prozent ihrer Kapitalanlagen in nationale Gewerbeimmobilien investiert. Die Studie zeigt, dass Investoren schnell handeln müssen, um sicherzustellen, dass ihre Portfolios nicht unnötig dem Brown Discounting ausgesetzt sind und sie die Vorteile von Green Premium (der Mehrwert von Gebäuden mit guter ESG-Performance) nutzen können.

Zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis 2050 sind Investitionen in Höhe von mehr als fünf Billionen US-Dollar erforderlich. Pension Funds werden bei der Aufbringung dieser Summe eine beträchtliche Rolle spielen, da sie langfristige Anlagestrategien entwickeln, die ihren ESG-Anspruch erfüllen und gleichzeitig einen Mehrwert für ihre Anspruchsberechtigten schaffen. Anlagen, die nicht den ESG-An-

DIE AUTORIN

**SVENJA
EISNER**

Head of DACH,
Deepki Deutschland GmbH,
Berlin

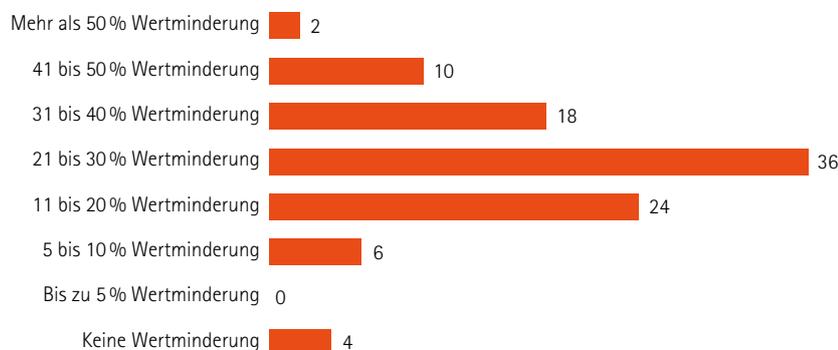


Foto: Deepki



Abbildung 1: Brown Discounting in Deutschland (Angaben in Prozent)

Welche Wertminderung sehen Sie derzeit in Form von Brown Discounting für gewerbliche Immobilien in Deutschland, die ein Veralterungsrisiko oder ein Risiko der unterlassenen Instandhaltung aufweisen und somit zusätzliche Kapitalausgaben für Verbesserungen benötigen im Vergleich zu vor 12 Monaten?



Quelle: Deepki European Pension Fund Report, März 2022, Ergebnisse deutscher Pension Fund Manager

forderungen entsprechen, werden saniert oder verkauft.

Grün bringt höhere Renditen

Das Bewusstsein steigt also, dass grüne Immobilien in den nächsten fünf Jahren bessere Renditen erzielen werden, wohingegen Brown Discounting, also Bewertungsabschläge auf den Immobilienwert bei schlechter ESG-Konformität beziehungsweise fehlender Modernisierung, als zunehmendes Problem wahrgenommen wird. Dieses Bewusstsein ist bei Befragten in Deutschland besonders ausgeprägt.

Vier von fünf (82 Prozent) der von Deepki befragten Pension Fund Manager in Deutschland erwarten, dass gewerbliche Immobilien mit guten ESG-Eigenschaften in den

nächsten fünf Jahren höhere Renditen oder einen „grünen Mehrwert“ bieten werden. Immobilienanlagen, welche diesen Erwartungen nicht entsprechen, erleiden aufgrund von Brown Discounting erhebliche Wertverluste.

36 Prozent der Befragten in Deutschland gaben an, dass sie in den vergangenen zwölf Monaten eine Wertminderung von 21 bis 30 Prozent aufgrund von Brown Discounting erlitten haben, und weitere 24 Prozent verzeichneten eine Abwertung der Vermögenswerte um 11 bis 20 Prozent.

Etwa 18 Prozent mussten einen dramatischen Wertverlust von 31 bis 40 Prozent hinnehmen. Dies verdeutlicht den zunehmenden Fokus auf Klimarisiken und -resilienz, CO₂-Emissionen und die Gesundheit der Immobiliennutzer der Immobilien. Die

Auswirkungen von Brown Discounting werden nach Ansicht von 78 Prozent der Befragten in den nächsten drei Jahren zunehmen. Über die Hälfte der Befragten (54 Prozent) geht davon aus, dass sich dies negativ auf Vermögenswerte auswirken und zu Wertminderungen zwischen 21 und 40 Prozent führen wird. Erhebliche Abwertungen des Immobilienbestands und eine schlechtere Wertentwicklung dürften die Folge sein.

Der Weg zu Netto-Null ist (noch) lang

Europaweit fallen die Ergebnisse zu Brown Discounting ähnlich aus. 40 Prozent der von Deepki befragten Pension Fund Manager in Europa haben in den vergangenen zwölf Monaten eine Wertminderung von 21 bis 30 Prozent aufgrund von Brown Discounting erfahren. Fast zwei Drittel (62 Prozent) der Befragten in Europa nehmen an, dass sich die Auswirkungen des Brown Discounting in den nächsten drei Jahren noch verstärken werden. Mehr als ein Drittel (37 Prozent) geht davon aus, dass sich dies um weitere 31 bis 40 Prozent negativ auf die Vermögenswerte auswirken wird, während ein Viertel davon ausgeht, dass diese um 21 bis 30 Prozent sinken werden, was zu einer erheblichen Abwertung von Immobilien mit schlechter Wertentwicklung führt. 79 Prozent der Befragten erwarten, dass Gewerbeimmobilien mit guten ESG-Eigenschaften in den nächsten fünf Jahren bessere Renditen oder einen „grünen Wert“ bieten werden.

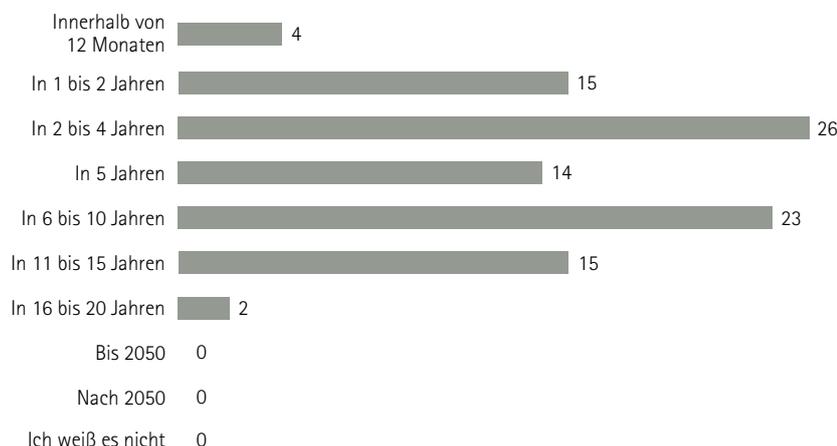
Beim Status quo geben 64 Prozent der Befragten an, dass nur 21 bis 30 Prozent der Gewerbeimmobilienanlagen ihres Fonds eine gute ESG-Bewertung aufweisen. Weitere 19 Prozent gaben an, dass diese Zahl zwischen 11 und 20 Prozent liegt. 23 Prozent gehen davon aus, dass die Mehrheit ihrer Gewerbeimmobilienanlagen in sechs bis zehn Jahren Netto-Null erreicht wird, weitere 15 Prozent erwarten, dass dies in 11 bis 15 Jahren der Fall sein wird. Etwa 26 Prozent der Befragten sind optimistischer und rechnen damit, diesen Meilenstein in zwei bis vier Jahren zu erreichen, und weitere 15 Prozent in ein bis zwei Jahren. Die zahlreichen europäischen Rechtsvorschriften, die darauf abzielen, den Klimawandel einzudämmen und Investoren zu verantwortungsvollem Handeln zu ermutigen – darunter die EU-Taxonomie und die Verordnung über die Offenlegung nachhaltiger Finanzierungen – können dem Wandel zusätzlichen Schub verleihen.

Die Hindernisse für mehr Energieeffizienz

Das erste Hindernis zu mehr Energieeffizienz ist der Mangel an zuverlässigen

Abbildung 2: Erreichen von Netto-Null (Angaben in Prozent)

Wann erwarten Sie, dass die Mehrheit Ihrer nationalen Gewerbeimmobilien Netto-Null erreicht?



Quelle: Deepki European Pension Fund Report, März 2022, Ergebnisse europäischer Pension Fund Manager

Informationen über Energieeffizienzmaßnahmen. Das spiegelt sich auch in den Antworten der von Deepki befragten Pension Fund Manager wider. Mehr als die Hälfte (53 Prozent) der Befragten gaben an, dass sie Schwierigkeiten haben, qualitativ hochwertige Daten zu sammeln.

44 Prozent haben Bedenken, dass die Datenerfassung gegen Gesetze wie die Datenschutz-Grundverordnung verstoßen könnte. Zwei Fünftel würden von den Gebäudemangern inkonsistente Daten und 36 Prozent unvollständige Daten erhalten.

Wenn Unternehmen und ihre Investoren ihre Immobilienportfolios im Rahmen einer Netto-Null-Strategie im Detail verstehen sollen, dann muss die Beschaffung von speziellen ESG-Daten ein vorrangiges Ziel sein. Anhand dieser Daten lassen sich Lücken zwischen dem aktuellen Stand eines Portfolios und dem, den es erreichen muss, um Nachhaltigkeitsstandards zu erfüllen, erkennen. Erst dann kann eine ESG-Strategie entwickelt werden, anhand derer Leistungsziele festgelegt und gemessen werden können.

Ein zweites Hindernis für die Verwirklichung nachhaltiger Immobilien ist der Mangel an qualifizierten Fachleuten, die bei der grünen Transformation helfen können. Im Jahr 2021 warnte beispielsweise das britische Institute for Public Policy Research in einem Schreiben an das Finanzministerium vor einem erheblichen Fachkräftemangel im Bausektor und wies darauf hin, dass die Lücken geschlossen werden müssen, wenn Großbritannien seine Netto-Null-Ziele überhaupt erreichen will. Gewerbliche Immobilienfachleute müssen schnell handeln, wenn sie eine Chance haben wollen, die für die Nachrüstung von Gebäuden und die Verbesserung ihrer ESG-Bilanz erforderlichen Mittel zu erhalten.

Die sich verändernde Regulierungslandschaft stellt Immobilieninvestoren und Fachleute für Gewerbeimmobilien vor weitere Herausforderungen. Die EU hat eine Reihe von Rechtsvorschriften erlassen, die darauf abzielen, Kapital in nachweislich umweltfreundliche Projekte zu lenken. Dazu gehört auch die Delegierte Verordnung der Kommission vom Januar 2022, in der „die technischen Screening-Kriterien festgelegt werden, anhand derer bestimmt wird, unter welchen Bedingungen eine Wirtschaftstätigkeit als wesentlicher Beitrag zur Abschwächung des Klimawandels oder zur Anpassung an den Klimawandel gilt, und anhand derer bestimmt wird, ob diese Wirtschaftstätigkeit keinem der anderen Umweltziele erheblichen Schaden

Abbildung 3: Herausforderungen, um die ESG-Performance von Gewerbeimmobilien zu verbessern (Angaben in Prozent)

1.	Sammeln von Qualitätsdaten	53
2.	Fähigkeit zur Entwicklung einer Strategie auf der Grundlage der Daten	47
3.	Compliance-Bedenken hinsichtlich der Datensammlung	44
4.	Verstehen/Analysieren der Daten	41
5.	Konsistenz über verschiedene Asset Manager	40
6.	Unvollständige Daten	36
7.	Messung/Benchmarking	34
8.	Geringes internes Fachwissen	29
9.	Zusammenarbeit mit Asset Managern zur Verbesserung der ESG-Leistung von Assets	28
10.	Treuhänderische Kenntnisse/Fähigkeiten/Expertise	22
11.	Kosten der ESG-Compliance	17
12.	Abwägung zwischen kurzfristigen Leistungsanforderungen und langfristigen Investitionen und Verbesserung der ESG-Referenzen	6
13.	Regulierung	1

Mehrfachnennungen möglich

Quelle: Deepki European Pension Fund Report, März 2022, Ergebnisse europäischer Pension Fund Manager

zugesetzt.“ Es ist davon auszugehen, dass noch mehr Rechtsvorschriften dieser Art erlassen werden.

Hinzu kommt: Es gibt auch internationale Normen, an die sich die Industrie halten muss, die aber nicht unbedingt einheitlich

„Geeignete und vollständige ESG-Daten sind das A und O für mehr Energieeffizienz.“

sind. Die politischen Entscheidungsträger müssen für Sicherheit und Stabilität sorgen, wenn der Immobiliensektor Fortschritte auf dem Weg in Richtung Netto-Null machen soll.

Einsatz von Technologien zur Verbesserung der Datenqualität

Die Auswirkungen des Brown Discounting zeigen sich gerade erst, aber sie werden zu einem erheblichen Risiko werden. Investoren und Immobilieneigentümer, die schnell handeln, um ihr Risiko zu verstehen und dann die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um die Risiken zu mindern und die sich durch Green Premium ergebenden Chancen zu nutzen, werden am besten in der Lage sein, eine effektive ESG-Strategie für Immobilien umzusetzen. Zur Umset-

zung einer effektiven ESG-Strategie bedarf es geeigneter und vollständiger ESG-Daten. Das ist besonders wichtig für diejenigen, die eine Zertifizierung von Organisationen wie GRESB anstreben, sowie zur Umsetzung von Netto-Null bis 2050. Nur so ist es Investoren möglich, die Wahrscheinlichkeit zu bewerten, dass sie die Netto-Null-Ziele erreichen und Sozial- und Governance-Standards in verschiedenen Regionen erfüllen. Die Bereitstellung einheitlicher Daten erleichtert

es Immobilienfachleuten, Informationen zu sammeln und zu analysieren, Lücken zu erkennen und zu schließen und positive Veränderungen vorzunehmen.

ESG-Daten im Gebäudesektor sind noch nicht flächendeckend verfügbar, und wie der IPCC-Bericht feststellt, müssen die Hindernisse, die der Erfassung zuverlässiger Informationen für den Immobiliensektor noch im Wege stehen, schnell beseitigt werden, wenn die positive Dynamik auf dem Weg zu Netto-Null erhalten bleiben soll. Nur durch eine immer detailliertere und systematischere Kenntnis seiner Umweltauswirkungen – insbesondere CO₂-Emissionen – ist der Immobiliensektor in der Lage, wirksam zu handeln und diesen tiefgreifenden Wandel im Bereich Energieeffizienz zu erreichen.