45-24

PB3C News (47. KW)

XXV. Jahrgang, Erscheinungstag: 25.11.2024

KOMMENTAR

Modernes Gebäude und dennoch Klimaschutzziele verfehlt?

Anna Bernhart, EPH
Klaus Sonnenschein, Drees & Sommer
Claudio Tschätsch, Drees & Sommer

Mit dem europäischen Green-Deal und den daraus abgeleiteten Klimaschutzzielen hat die Europäische Union einen wichtigen Meilenstein gesetzt, um den Wandel hin zu einer nachhaltigen und klimafreundlichen Wirtschaft voranzutreiben. Die EU-Taxonomie und ihre Marktdefinition für nachhaltige „grüne“ Wirtschaftsaktivitäten spielt hierbei eine Schlüsselrolle, auch in der Dekarbonisierung von Immobilien, die wesentlich mit ihren CO_2-Emissionen zum Klimawandel beitragen. Doch gerade die Eigentümer von Gewerbeimmobilien in Deutschland stehen vor großen Herausforderungen, wenn es um den Nachweis geht, dass es sich tatsächlich um nachhaltige „grüne“ Gebäude handelt, die das Pariser Klimaschutzabkommen mit dem 1,5-°C-Ziel einhalten. Für viele überraschend: Selbst moderne und als nachhaltig geltende Immobilien können die Anforderungen der EU-Taxonomie verfehlen.

Die Herausforderung für moderne Bestandsgebäude in Deutschland

Moderne Gebäude zeichnen sich häufig durch energieeffiziente Bauweisen und Green-Building-Zertifizierungen wie DGNB, LEED oder BREEAM aus. Die Anforderungen der EU-Taxonomie gehen jedoch weit darüber hinaus. Insbesondere

Eigentümer von Gewerbeimmobilien in Deutschland haben mit der Nachweisführung zu kämpfen. Denn die EU-Taxonomie-Verordnung sieht vor, dass Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 errichtet wurden, entweder die Energieeffizienzklasse A aufweisen oder hinsichtlich ihres Primärenergiebedarfs zu den besten 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands gehören müssen. Die Berechnung der Energieeffizienzklasse A für Gewerbeimmobilien ist in Deutschland allerdings nicht vom Gesetzgeber in den entsprechenden Energiestandards (beispielsweise im Gebäudeenergiegesetz) definiert. Zudem gibt es keine öffentlich zugängliche Datenbank für den Gebäudebestand, die zur Definition des Top-15-Prozent-Benchmarks herangezogen werden könnte.

Die Folgen fehlender Datenbanken

In anderen Ländern, etwa in Großbritannien, Spanien und den Niederlanden, sind nationale Datenbanken zur Energieeffizienz und Energieeinsatz von Gebäuden längst etabliert. Diese Datenbanken bieten eine Grundlage für den Beleg, ob eine Immobilie zu den oberen 15 % des energieeffizientesten Gebäudebestands gehört. Das verschafft den Immobilienakteuren in diesen Ländern einen erheblichen Vorteil. In Deutschland fehlt eine solche Infrastruktur bislang. Dies erschwert den Nachhaltigkeitsnachweis erheblich und gefährdet damit die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Immobilien auf dem europäischen Markt.

Die neue Gebäudeeffizienzrichtlinie verpflichtet zwar alle EU-Mitgliedstaaten dazu, solche nationalen Datenbanken aufzubauen und öffentlich zur Verfügung zu stellen. Voraussichtlich im Jahr 2027 ist aber erst die nationale Umsetzung vorgesehen. Bis eine entsprechende Datenqualität, Datensicherheit und Repräsentativität erreicht sind, gehen wertvolle Jahre für die Transformation des Gebäudebestands verloren.

Alternativ gibt es in Deutschland zwar eine Studie des Fraunhofer Instituts, in der verschiedene am Immobilienmarkt gängige Methoden zur Indikation und Schätzung von Energieeffizienzklassen für Nichtwohngebäude in Deutschland untersucht wurden. Die Studienautoren kommen jedoch zum Schluss, dass einige marktgängige Methoden eher „schätzen“ als methodisch einen gesicherten Ansatz zur qualitativ nachhaltigen Bewertung der Energieeffizienz von Immobilien liefern. Als Ausweg empfehlen sie die Anwendung der Klassifikationsmethodik der DIN EN ISO 52003-1 zur gesicherten Indikation von Energieeffizienzklassen.

Viele Marktteilnehmer verwenden jedoch leider die weniger strenge BVI-Methodik zur Indikation der Energieeffizienzklassen. Für streng regulierte Unternehmen, die im Rahmen der Taxonomie-Verordnung berichten müssen, ist eine Schätzung von Energieeffizienzklassen jedoch nicht zulässig.

Offenlegungsverordnung vs. Taxonomie

Es zeigt sich, dass die Offenlegungsverordnung (SFDR) und die EU-Taxonomie nicht harmonisiert sind: Wenn Fondsanbieter, Banken und Versicherungen beispielsweise ihre Finanzprodukte im Rahmen der SFDR klassifizieren, dürfen sie Schätzungen und eigene Methoden verwenden, solange sie dies kenntlich machen.

Immobilienfonds, die nach Artikel 8 der SFDR ein ökologisches Merkmal im Rahmen der Taxonomie-Verordnung bewerben und wo zum Beispiel ein möglicher Indikator die Energieeffizienzklasse A ist, dürfen ausschließlich Immobilien enthalten, die diesem Energieeffizienzstandard entsprechen. In Deutschland ist es zwar nicht möglich, einen solchen Nachweis für Nichtwohngebäude zu schaffen. Schätzungen der Energieeffizienzklasse auf Basis des Primärenergiebedarfs und abgeleiteter Klassifizierungsstufen wären im Rahmen der SFDR-Klassifizierung, sofern in den offengelegten Informationen kenntlich gemacht, jedoch möglich.

Artikel-9-Fonds hingegen, die ein nachhaltiges Investitionsziel verfolgen und damit auch die Vorgaben der EU-Taxonomie anwenden, sind direkt an die Vorgaben der EU-Taxonomie gebunden und dürften keine Indikatoren und Schätzwerte verwenden. Das bedeutet, dass Nichtwohngebäude in Deutschland nicht mit der Energieeffizienzklasse A bewertet werden könnten.

Auswirkungen auf Immobilienunternehmen

Die Auswirkungen auf den Marktwert von Immobilien und die Finanzierungsbedingungen können erheblich sein, wenn die Taxonomiekonformität nicht nachgewiesen werden kann. Und in Deutschland sind viele Unternehmen dazu verpflichtet, ihre Nachhaltigkeitsleistungen nach einem einheitlichen EU-Berichtsstandard transparent zu machen. Denn die EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen „Corporate Sustainability Reporting Directive“ (CSRD) ist bereits Anfang 2023 in Kraft getreten und muss nun innerhalb von 18 Monaten in den Mitgliedstaaten umgesetzt werden. Sobald ein Unternehmen berichtspflichtig wird, muss es den Anteil der taxonomiekonformen

Gebäude, die sogenannte Green Asset Ratio (GAR), ausweisen. Kann ein Unternehmen diesen Nachweis nicht erbringen, könnten große Teile des Immobilienbestandes aus der Green Asset Ratio herausfallen. Dann wäre für diesen Teil die Taxonomie-Quote null Prozent.

Transparenz und Portfolioanalyse sind die Basis

Um den Herausforderungen der EU-Taxonomie gerecht zu werden, müssen Marktteilnehmer aktiv werden. Auch wenn es in Deutschland noch keine offizielle Datenbank zur Bestimmung der oberen 15 % der energieeffizientesten Gebäude gibt, existieren bereits Analysen zur Einschätzung des Marktstandards zum Beispiel von Drees & Sommer im Rahmen einer gemeinsamen Studie mit dem Verband deutscher Pfandbriefbanken. Und das nicht nur für Deutschland, sondern unter anderem auch für Polen, Frankreich, Niederlande, USA und Kanada sowie in Zusammenarbeit mit der ÖGNI – der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft – für Österreich.

Allerdings liegt es an jedem einzelnen Marktteilnehmer, zunächst Transparenz zu schaffen, wie „grün“ sein Portfolio überhaupt ist. Es ist durchaus herausfordernd, an die relevanten Daten zu gelangen. Hilfreich können zum Beispiel sogenannte grüne Mietverträge („Green Leases“) sein, mit denen sich Mieter vertraglich dazu bereit erklären, zum Beispiel ihre Verbrauchsdaten zu übermitteln. Eine Erfassung und zentrale Analyse dieser Daten ist der erste Schritt, um Immobilien zu klassifizieren und optimal auf die jeweilige Immobilie zugeschnittene Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und Reduzierung des CO_2-Fußabdrucks einzuleiten.

Dabei geht es nicht nur darum, den Gebäudebestand klimafreundlich zu gestalten, sondern auch von den wirtschaftlichen Vorteilen nachhaltiger Immobilien zu profitieren. Dazu gehören nicht nur geringere Bewirtschaftungskosten, sondern auch eine hohe Vermietungsquote und damit ein stabiler Cashflow. Denn auch bei den Nutzern der Immobilien steigt der Stellenwert von nachhaltigen Flächen, während veraltete Objekte an Attraktivität verlieren.

Fazit

Die EU-Taxonomie und die damit verbundenen Klimaziele stellen die Immobilienbranche zwar vor große Herausforderungen. Doch sie bieten auch eine Chance: Unternehmen, die frühzeitig auf die Anforderungen reagieren, können sich

Wettbewerbsvorteile sichern und von der steigenden Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien profitieren. Die Hürde für Unternehmen besteht darin, überhaupt Transparenz zu schaffen, wie „grün“ das Portfolio ist, und dann geeignete Schritte einzuleiten, um ihre Bestandsgebäude durch Sanierungs- und Effizienzmaßnahmen taxonomiekonform zu bekommen. Entscheidend hierfür ist allerdings die Etablierung transparenter Analyse- und Berichtsmechanismen.

Dieser Beitrag erschien am 18.11.2024. auf der Website von IPE D.A.C.H.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion Jan Döhler und Kai Gutacker.

PODCAST

PB3C-RealTalk #113: „Wie Ladeinfrastruktur unsere Städte neu gestaltet“

Stefanie Kochs, APCOA
Marco Albrecht, Drees & Sommer
Henning Jeß, PB3C

Wie ist eigentlich der Stand beim Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektromobilität in Deutschland? Kommen wir voran oder hinken wir hinterher? Und welche langfristigen Auswirkungen wird der Ausbau auf die Gestaltung unserer Städte von morgen haben?

In einer neuen Folge des „PB3C RealTalks“ sprechen die Experten Stefanie Kochs von APCOA Deutschland und Marco Albrecht von Drees & Sommer über den Stand der Dinge, was sich ändern muss, aber auch darüber, was beim Ausbau der Infrastruktur für Elektromobilität schon gut läuft. Im besonderen Blickpunkt der Diskussion steht die neue Rolle von Parkhäusern und Tiefgaragen, die in zentralen Lagen der Innenstädte als Lade-Hubs dienen können und damit zu einem entscheidenden Schlüssel für die Mobilitätswende werden. **Hören Sie diese Podcast-Folge hier**.

Es geht voran beim FÜRST!

FÜRST Berlin

Seit der Wiederaufnahme der Bautätigkeit im Frühsommer setzen unsere Bauarbeitenden gemeinsam mit über 30 engagierten Bauunternehmen Maßstäbe. Lesen Sie weiter auf **LinkedIn.**

„Politische Börsen haben kurze Beine!“

Thorsten Schrieber
DJE Kapital

So Stefan Wolff in der „ARD Update Wirtschaft“-Sendung im Gespräch mit Thorsten Schrieber – eine kurze Stippvisite der DJE Kapital AG am 22.11. bei der ARD. Anlässe gab es genug, um darüber mit Journalist und Fernsehmoderator Stefan Wolff beim Besuch der Frankfurter Börse live für die „ARD Update Wirtschaft“-Sendung zu diskutieren. Lesen Sie weiter auf **LinkedIn**.

Vater und Sohn – Sohn und Vater

Prof. Dr. Alcay Kamis MRICS

Geht es in den bekannten Bildergeschichten „Vater und Sohn“ von e.o. plauen um Geschichten und Erinnerungen an die eigene Kindheit, haben mein Sohn und ich die Geschichte gewissermaßen umgedreht: Wir schwelgen nicht in Erinnerungen, sondern denken die Zukunft gemeinsam. Lesen Sie weiter auf **LinkedIn**.

Verlängert die Union zusammen mit Rot-Grün die Mietpreisbremse noch vor der Bundestagswahl?

Jürgen Michael Schick FRICS
Michael Schick Immobilien

Das war eines der Themen beim immocation Festival 2024. Nach der Begrüßung durch Marco Lücke und Stefan Loibl durfte ich den Eröffnungsvortrag auf dem Festival halten. Lesen Sie weiter auf **LinkedIn**.

„Was willst Du mit Schildern?“

Malte Wallschläger MRICS
HIH Real Estate

Das wurde ich neulich gefragt: Ganz einfach – unsere Sichtbarkeit erhöhen! Denn letzten Endes sind unsere Immobilien ganz große Visitenkarten. Manche von uns suchen die Gebäude vielleicht zum ersten Mal bei Google Maps. Lesen Sie weiter auf **LinkedIn.**

Den Weg der Wohnraumschaffung konsequent weitergehen …

Prof. Dr. Alexander v. Erdély FRICS
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

… und das Bauen der Zukunft gestalten: Zwei wichtige Aufgaben für die BImA. Seit meinem Amtsantritt als Vorstandssprecher der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sind sechs Wochen vergangen – eine kurze Zeit, aber bereits voller intensiver und inspirierender Gespräche mit Kolleginnen und Kollegen und unseren vielen Partnern. Lesen Sie weiter auf **LinkedIn**.

Future Proofing Our Portfolios: Action Over Talk

Johanna Fuchs-Boenisch
Susteco

The next cycle in the real estate market is around the corner, and if we're serious about maintaining portfolio value and about gaining a competitive edge, we need to do more than just set goals. Lesen Sie weiter auf **LinkedIn**.

Welche Infrastrukturinvestments lohnen sich im aktuellen Marktumfeld?

Florian Martin
KGAL

Für unseren CEO steht die Attraktivität der Assetklasse Sustainable Infrastructure für institutionelle Investoren außer Frage: Zwar ist das Zinsniveau in den zurückliegenden zwei Jahren gestiegen, was Kapital vermehrt in Konkurrenzanlagen wie Anleihen fließen ließ. Lesen Sie weiter auf **LinkedIn**.

Die Herausforderungen bleiben, allerdings stimmt die Grundlage wieder

Kai Mende
CBRE

Nach einer verhalten optimistischen EXPO REAL und ohne die überzogene Erwartung einer Jahresendrallye blickt die Branche bereits jetzt gespannt ins Jahr 2025. Lesen Sie weiter auf **LinkedIn**.

Shopping 2.0 – ein Erlebnis der Extraklasse!

Lars Jähnichen
IPH Handelsimmobilien

Vor ziemlich genau vier Jahren haben wir den Eigentümern und der Geschäftsführung von Jost Hurler Gruppe eine mutige Vision präsentiert: ein Shopping Center und ein Outlet Center unter einem Dach. Lesen Sie weiter auf **LinkedIn**.

Die Wahl von Donald Trump schürt ein Feuer an allen Fronten …

LFDE - La Financière de l'Echiquier Deutschland

… politisch, gesellschaftlich, an der Börse. Das Feuer greift bereits auf die Märkte über. Trumps Versprechen, Regulierungen zu lockern, sorgt für steigende Kurse. Sowohl die Aktien großer als auch kleiner US-Banken preisen Lockerungen ein, obwohl Aussagen zum Bankensektor noch gar nicht vorliegen. Lesen Sie weiter auf **LinkedIn**.

PB3C News:
Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.
Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.
Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.