ZIA
DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

ESG-Leitfaden für Büroimmobilien

Ausschuss Büroimmobilien

PERSPEKTIVEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhalt

Vorwort 4

1. Kapitel: Aktueller Stand der Regulatorik 6
1.1 Europäischer Grüner Deal 6
1.2 EU-Taxonomie-Verordnung 6
1.3 Offenlegungs-Verordnung 7
1.4 Markets in Financial Instruments Directive (MiFID II) 7
1.5 Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) 8

2. Kapitel: Implikationen und Handlungsfelder für Vermieter und Mieter 9
2.1 Einleitung 9
2.2 Bestandsanalyse 9
2.2.1 E – Environmental 9
2.2.2 S – Social 11
2.2.3 G – Governance 12
2.3 Datenerfassung 12
2.4 Wirtschaftlichkeit 15
2.5 Zwischenfazit 17

3. Kapitel: Maßnahmen in den Bereichen E, S und G 18
3.1 Einleitung 18
3.2 Maßnahmen im Bereich Environmental 18
3.2.1 Standortbestimmung 18
3.2.2 Datenerfassung 22
3.2.3 Optimierungsansätze 25
3.3 Maßnahmen im Bereich Social 29
3.4 Maßnahmen im Bereich Governance 30
3.5 Ausblick 31

Gender-Hinweis:
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich und weiblich verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für beide Geschlechter.

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Buchstaben-Trio „ESG“ hat die Welt im Sturm erobert. Environmental, Social und Governance – oftmals auch mit dem dehnbareren Begriff „Nachhaltigkeit“ beschrieben – ist auch aus der Immobilienbranche nicht mehr wegzudenken. Vor allem das „E“ – also Umwelt- und Klimaschutzaspekte – ist für die meisten Stakeholder zu einem wichtigen und nicht mehr wegzudenkenden Thema geworden.

Vollkommen zurecht, denn der Immobiliensektor trägt hier große Verantwortung und kann einen entsprechend großen Hebel ansetzen. Um es klar zu sagen: Ohne die Immobilienwirtschaft ist die Transformation zu einer weitgehend emissionsfreien Wirtschaft nicht zu schaffen. ESG ist allerdings nicht allein auf Umwelt- und Klimaschutz beschränkt; die aktive Übernahme sozialer Verantwortung in Zusammenhang mit Immobilien wie auch eine „gute Unternehmensführung“ („Good Governance“) – und damit Risikoabsicherung – wird von Investoren zwischenzeitlich eingefordert und auch erwartet.

Die vielschichtige Transformation unserer Branche stellt jedoch auch eine Herausforderung dar, der womöglich nicht alle Bestandsimmobilien und Marktteilnehmer gewachsen sind. Die im ZIA zusammengeschlossenen Unternehmen und die Mitglieder des ZIA-Ausschusses Büroimmobilien sind jedoch fest entschlossen, sich ihrer Verantwortung zu stellen und ihren Beitrag im Hinblick auf die zu lösenden Anforderungen in diesem Kontext zu leisten.

Mit dem vorliegenden ESG-Leitfaden für Büroimmobilien wollen wir den Unternehmen aus dem Büroimmobiliensektor ein Kompendium an Ideen und Handlungsmöglichkeiten an die Hand geben, das sie dabei unterstützt, anhand von wenigen Kapiteln einen sachlichen Diskurs zu eröffnen. Gerade kleineren Unternehmen, die oftmals nicht über die erforderlichen personellen und finanziellen Ressourcen für eigene Transformationsabteilungen verfügen, wollen wir damit eine Hilfestellung geben, um sich mit dem Thema strukturiert beschäftigen zu können.

Dabei haben wir versucht, die wesentlichen Schritte möglichst einfach darzustellen und eine erste Richtung in diesem komplexen Themenfeld aufzuzeigen. Anspruch auf Vollständigkeit kann und soll dieser Leitfaden dabei aber nicht erheben.

Gleichzeitig möchten wir uns davon entfernen, das Thema ausschließlich aus dem Blickwinkel der Regulierung zu betrachten. Selbstverständlich sind staatliche Vorgaben ein wesentlicher Teil und auch ein wichtiger Motor für die Transformation und zur Definition bestimmter Standards womöglich unverzichtbar. Aber die Immobilienbranche als Ganzes ist nicht allein vom Gesetzgeber getrieben, und das sollte jeder einzelne Marktteilnehmer verinnerlichen.

Denn hinter den Herausforderungen stehen auch große Chancen. Unternehmerisches Handeln und intrinsische Motivation gebieten es, die eigene Verantwortung wahrzunehmen und die Chancen zu nutzen. Nicht, weil man es muss, sondern weil man es will. Dazu, dass man es auch kann, wollen wir mit diesem Leitfaden einen Beitrag leisten.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen
eine inspirierende Lektüre.

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe ESG-Leitfaden
des Ausschusses Büroimmobilien

Der ZIA dankt in besonderem Maße für die Erstellung:

- Jens Böhnlein, Global Head of Asset Management and Sustainability, Commerz Real AG
- Hermann Horster, Head of Sustainability, BNP Paribas Real Estate Consult GmbH
- Nobert Löffler, Head of Building Advisory, Apleona Real Estate GmbH
- Dirk-Oliver Schäfer, Prokurist und Bereichsleiter Asset Management Immobilien, LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

sowie den weiteren Mitwirkenden aus dem ZIA-Ausschuss Büroimmobilien:

- Franziska Büthe, Senior Workplace Consultant, CBRE GmbH
- Annelie Casper, stellvertretende Geschäftsführerin, gefma Deutscher Verband für Facility Management e.V.
- Dr. Andreas Kindt, Vorstandsreferent/Leiter ESG, POLIS Immobilien AG
- Daniel Kolzer, Junior Manager Sustainability, Commerz Real AG
- Christian Krauss, Vorsitzender des Ausschusses Büroimmobilien, Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG
- Nils Perpeet, Prokurist und Partner, Landmarken AG
- Dorothea Tittel, Senior Development Manager, EDGE Technologies GmbH
- Martina Williams, stellvertretende Vorsitzende des Ausschusses Büroimmobilien, Jones Lang LaSalle SE

1. Kapitel: Aktueller Stand der Regulatorik

1.1 Europäischer Grüner Deal

Eine Vielzahl der Gesetzesinitiativen, die Büromieter- und -vermieter betreffen, sind Bestandteil des Europäischen Grünen Deals (European Green Deal). Mit diesem wird das Ziel verfolgt, den Übergang zu einer modernen, ressourceneffizienten und wettbewerbsfähigen europäischen Wirtschaft zu bereiten. Als Bestandteil des Grünen Deals wird die Umstrukturierung durch eine gezielte Lenkung von Investitionsströmen in nachhaltige Investitionen angestrebt. Hierzu dienen die Taxonomie-Verordnung, die Offenlegungsverordnung, die Markets in Financial Instruments Directive mit der EU-Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente (MiFID II), die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) und die EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD).

1.2 EU-Taxonomie-Verordnung

Um eine Lenkung der Investitionsströme in nachhaltige Investments zu erreichen, muss zuerst definiert werden, was als nachhaltiges Investment gilt. Die Taxonomie Verordnung definiert ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten, die zum Erreichen von mindestens einem der sechs Umweltziele beitragen sollten. Dies sind: Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung von Umweltverschmutzung und Schutz gesunder Ökosysteme. Zusätzlich soll keines dieser Umweltziele durch eine Investition negativ beeinflusst werden (Do No Significant Harm Principle) und es sollen soziale Mindeststandards eingehalten werden (Social Minimum Standards).

Die technischen Prüfkriterien (Technical Screening Criteria) legen die tatsächlichen Eigenschaften einer nachhaltigen Investition je Wirtschaftszweig fest. Bisher sind für zwei Umweltziele technische Kriterien definiert worden und als Annexe erschienen: Annex 1 mit Kriterien zur Erreichung des Umweltziels „Klimaschutz“ sowie Annex 2 mit Kriterien zur Erreichung des Ziels „Anpassung an den Klimawandel“. Die technischen Kriterien für die weiteren Umweltziele befinden sich noch im Entwurfsstadium. Ebenso wird an einem Entwurf für eine Taxonomie für soziale Kriterien gearbeitet.

Vermieter, die ihre Immobilien über Finanzmarktprodukte Anlegern zugänglich machen oder aber einen grünen Kredit anstreben, können entweder den Erwerb, den Neubau oder die Instandhaltung/Renovierung der Liegenschaften als nachhaltige Investitionen nach EU-Taxonomie deklarieren, wenn sie den in den Annexen dargestellten Standards entsprechen. Dies ist insbesondere dann sinnvoll, wenn eine Quote an taxonomiekonformen Investitionen als Ziel eines Finanzproduktes gemäß Offenlegungsverordnung definiert werden soll und/oder taxonomiekonforme Investitionen zur Einordnung des Finanzprodukts in das Zielmarktkonzept (MiFID II) herangezogen werden sollen. Für Mieter wird die Taxonomie-Verordnung dann relevant, wenn sie im Rahmen des CSRD-Reportingstandards über ihre Taxonomie-Quote berichten müssen und somit auch der angemietete Immobilienbestand gegenüber einer breiten Öffentlichkeit transparent dargelegt werden muss. Auch Vermieter, die nicht auf dem Finanzmarkt tätig sind, müssen ihre Taxonomie-Quote berichten, sofern sie den Anforderungen an die nichtfinanzielle Berichterstattung unterliegen.

1.3 Offenlegungs-Verordnung

Die Offenlegungsverordnung (OV) soll Investoren durch mehr Transparenz und Pflichtangaben in die Lage versetzen, zu erkennen, ob und wie weit ein Finanzprodukt Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt. Hierzu legt sie Offenlegungspflichten für Finanzprodukte nach definierten Ambitionsniveaus fest:

- Fonds ohne ESG-Ausrichtung (gemäß Art. 6): Alle Fonds müssen Angaben darüber machen, ob und wie sie Nachhaltigkeitsrisiken in den Investitionsentscheidungen berücksichtigen.

- Fonds mit ESG-Merkmalen (gemäß Art. 8): In der Anlagestrategie werden unter anderem ökologische und/oder soziale Merkmale gefördert, über die berichtet werden muss.

- Fonds mit Nachhaltigkeitszielen (gemäß Art. 9): Es müssen Nachhaltigkeitsziele festgelegt und über deren Zielerreichung sowie die Quote nachhaltiger Investitionen (gemäß Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung) berichtet werden.

Die technischen Regulierungsstandards der OV definieren den Inhalt, die Methodik und die Darstellung der zu berichtenden Informationen. Sie enthalten unter anderem Indikatoren und Vorlagen für die Anhänge von Jahresberichten und sind seit dem 1. Januar 2023 gültig.

Die OV hilft Immobilienfonds, die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsmerkmale zu strukturieren und einzuordnen. Die OV stellt kein Klassifizierungssystem für „nachhaltige Produkte“ dar, sondern schafft mehr Transparenz innerhalb der Finanzprodukte. Welches Produkt als nachhaltiges Produkt in der Anlageberatung angeboten werden kann, regelt die MiFID II sowie das darauf aufbauende Zielmarktkonzept.

1.4 Markets in Financial Instruments Directive (MiFID II)

Die „EU Markets in Financial Instruments Directive“ hat zum Ziel, die Nachhaltigkeitsinteressen von Anlegern in der Anlageberatung mit den passenden Finanzprodukten zusammenzubringen. Es regelt daher auf der einen Seite, wie die Interessen der Investoren einzuordnen sind und auf der anderen Seite, welche Anforderung die Produkte für welche Anlegerinteressen zu erfüllen haben. Anlageberater sind dazu verpflichtet, Informationen über die Nachhaltigkeitspräferenzen des Kunden aktiv einzuholen. Wenn der Kunde Nachhaltigkeitsaspekte in seiner Anlage berücksichtigen möchte, müssen Anlageberater die individuellen Präferenzen des Kunden zum Thema Nachhaltigkeit ermitteln. Dazu soll der Kunde gefragt werden, ob und inwieweit er Produkte in seine Anlage einbeziehen will, die mindestens eines der folgenden Merkmale enthalten:

- das Produkt berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, das sogenannte Principle Adverse Impact Statement

- der Fonds tätigt einen Mindestanteil an Investitionen, die in der Taxonomie-Verordnung als ökologisch nachhaltig angesehen werden

- der Fonds tätigt einen Mindestanteil an Investitionen, die gemäß der Offenlegungsverordnung als nachhaltig angesehen werden (Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung)

EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie und nationale Gesetzgebungen

Die neue Version der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) schreibt für Neubauten vor, dass diese ab 2030 lokal im Betrieb emissionsfrei sein müssen. Zu den wichtigsten Ergebnissen des Trilogs gehört, dass auf europäischer Ebene nun Klarheit zu den Mindestenergieeffizienzstandards (MEPS) herrscht. Der ZIA hatte sich bei den Nicht-Wohnge-

bäuden für klare Leitplanken bei den Mindesteffizienzstandards ausgesprochen bei gleichzeitiger Flexibilität für die Mitgliedsstaaten in der Umsetzung, um Härtefällen gerecht zu werden. Darüber hinaus erzielten die EU-Institutionen insbesondere auch eine Einigung zum einzuführenden Neubaustandard (Zero Emission Building, ZEB), zu Ausbauvorgaben für Elektromobilität, zur Zukunft der Energieausweise und zum Ausbau von Photovoltaik-Anlagen auf Gebäuden. Bei Nichtwohngebäuden sollen die Mitgliedsstaaten MEPS festlegen, die sicherstellen, dass bis 2030 16% und bis 2035 26% der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz renoviert werden. Dieses Schwellenwertkonzept räumt den Mitgliedstaaten durch eingeräumte Ausnahmemöglichkeiten Flexibilität für die Umsetzung u. a. für Gebäude ein, bei denen wirtschaftliche oder technische Hindernisse bestehen.

Vermieter sollten die neuen Vorgaben bei der Planung von Sanierungen berücksichtigen, um nicht durch Mietausfälle oder durch Nichtvermietbarkeit sowie erhöhte Sanierungskosten überrascht zu werden. Außerdem sind aufgrund der Ziele und anhaltend hoher Emissionen weitere Verschärfungen der Regelungen zu erwarten. Bei Neubauten ist insbesondere auch die KfW-Förderung zu beachten, die ab Effizienzhausstandard 40 gilt. In den finanziellen Planungen sollten außerdem die steigenden Ausgaben durch das Brennstoffemissionshandelsgesetz berücksichtigt werden. Die seit 2021 auf Brennstoffe erhobene CO_2-Abgabe liegt in Deutschland 2023 bei 30 Euro pro Tonne, steigt 2024 auf 45 Euro und 2025 auf 55 Euro pro Tonne CO_2. 2026 wird sich der Preis in einem Korridor zwischen 55 Euro und 65 Euro bewegen. Ab 2027 soll die nationale Bepreisung in ein europäisches Emissionshandelssystem für Gebäude- und Verkehrsemissionen übergehen. Die anschließende Preisentwicklung ist noch nicht definiert, birgt allerdings Unsicherheiten und könnte auch zu deutlich höheren CO_2-Preisen führen. So beziffert das Umweltbundesamt die tatsächlichen Kosten der Emission einer Tonne CO_2 derzeit auf 201 bis 698 Euro[1]. Seit 2023 ist der CO_2-Preis nicht mehr vollständig auf die Mieter umlegbar, sondern wird vorerst gleichmäßig zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt. Perspektivisch soll bis Ende 2025 ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude entwickelt werden, was ineffiziente Gebäude mit nochmals höheren Kosten belegen wird, aber effiziente Gebäude dafür bei der CO_2-Kostenaufteilung belohnt. Für Büromieter gilt es, diese Preissteigerungen insbesondere bei der Anmietung ineffizienter Objekte zu antizipieren. Ferner ist zu berücksichtigen, ob zukünftig regulatorisch notwendige Umbauten anstehen, die die Nutzung des Gebäudes einschränken. Auch die Emissionen des Betriebs der angemieteten Fläche werden zur Emissionsbilanz des Unternehmens gezählt. Bei neuen Anmietungen sollte daher geprüft werden, ob die Klimaziele mit der eigenen Nachhaltigkeitsstrategie im Einklang stehen.

[1] Gesellschaftliche Kosten von Umweltbelastungen | Umweltbundesamt

1.5 Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

Am 5. Januar 2023 ist die die CSRD in Kraft getreten. Sie erweitert und verstärkt im Rahmen des Grünen Deals die Berichtspflichten, die bereits in der Non-Financial Reporting Directive (NFRD) definiert sind. Schrittweise werden Unternehmen verpflichtet, nach der CSRD zu berichten. Im Jahr 2025 müssen für das Geschäftsjahr 2024 zunächst Unternehmen berichten, die zuvor nach der NFRD berichten mussten. Im Jahr 2026 müssen für das Jahr 2025 Unternehmen berichten, die mindestens zwei der folgenden drei Merkmale erfüllen: >250 Mitarbeiter, >25 Millionen Euro Bilanzsumme oder >50 Millionen Euro Nettoumsatzerlöse. Im darauffolgenden Jahr sind dann auch kapitalmarktorientierte kleine und mittlere Unternehmen sowie nicht komplexe Kreditinstitute und firmeneigene Versicherungsunternehmen betroffen. Nur Kleinstunternehmen sind ausgenommen. Ab 2028 greift die Berichtspflicht auch für nichteuropäische Unternehmen mit einem Nettoumsatz von mehr als 150 Millionen Euro, die eine Niederlassung in Europa haben.Was und wie Unternehmen genau zu berichten haben, ist in den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) der European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) definiert. Die ESRS wurden inzwischen von der Europäischen Kommission veröffentlicht.

2. Kapitel: Implikationen und Handlungsfelder für Vermieter und Mieter

2.1 Einleitung

Die regulatorischen Vorgaben bezüglich Nachhaltigkeits- und ESG-Aspekte bei Büroimmobilien steigen stetig. Sowohl die Eigentümer beziehungsweise Vermieter als auch die Nutzer respektive Mieter sind deshalb zum Handeln gezwungen. Doch es sind nicht nur gesetzliche Anforderungen und äußere Umstände, die die Büroimmobilienbranche bewegen, sondern immer häufiger auch intrinsische Motive der Stakeholder – seien es Eigentümer, Mieter, Nutzer, Betreiber, Investoren, Finanzierer, Asset Manager oder Dienstleister.

Für Büroimmobilien-Bestandshalter impliziert dies konkreten Handlungsbedarf. Auch die Mieter beziehungsweise Betreiber sind gefragt, wenn es darum geht, die Bewirtschaftung von Büroimmobilien so nachhaltig zu gestalten, wie es zunehmend erwartet wird. Andernfalls drohen signifikante Bestände langfristig zu Stranded Assets zu werden, womit sie weder wirtschaftlichen noch nachhaltigen Kriterien gerecht würden.

2.2 Bestandsanalyse

2.2.1 E – Environmental

Nachhaltigkeit bedeutet weit mehr als „nur“ Umwelt- und Klimaschutz. Gleichwohl bilden Klimaschutz und Energieeffizienz die derzeit größten und prominentesten ESG-Zielsetzungen. Schließlich ist der Gebäudesektor für einen nicht unerheblichen Teil der weltweiten CO_2-Emissionen verantwortlich und Büro-Bestandsimmobilien bilden dabei keine Ausnahme. Damit kommt der energetischen Sanierung von Gebäudebeständen eine entscheidende Bedeutung zu.

Es ist nahezu unmöglich, alle Bürogebäude mit einem Mal auf den neuesten Stand zu bringen. Dazu fehlen sowohl die finanziellen Mittel als auch Kapazitäten im Baugewerbe. Das gilt nicht nur für die einzelnen Sanierungsmaßnahmen an einem Objekt. Auch Bestandshalter größerer Portfolios müssen unter ihren Assets priorisieren und zunächst diejenigen Sanierungen in Angriff nehmen, die sowohl in klimatischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht die größte Hebelwirkung entfalten.

Der Faktor Zeit ist dabei ganz entscheidend, denn die Pariser Klimaziele etwa werden nicht dadurch erreicht, dass plötzlich an einem bestimmten Stichtag die Klimaneutralität hergestellt ist, sondern durch die signifikante Senkung der aggregierten CO_2-Emissionen über den gesamten Zeitraum hinweg.

Für Immobilien der jeweiligen Nutzungsarten sind eigene Dekarbonisierungspfade eingeführt worden, die sogenannten CRREM-Pfade (Carbon Risk Real Estate Monitor). Das 1,5-Grad-Ziel im CRREM-Pfad wird zunehmend schwieriger zu erreichen, da die letzten Jahre die Gebäudeemissions-Sektorziele nicht erreicht wurden. Deswegen besteht eine Emissionslücke, die durch noch steilere Pfade nun ausgeglichen werden müsste. Damit wird der Zeitplan zur Vermeidung von Stranded Assets noch enger und die Notwendigkeit, Sanierungspläne nach Effizienz zu priorisieren, noch größer.

Vor jeder Priorisierung von Maßnahmen steht die systematische Bestandsanalyse. Die Generierung, Erfassung und Verarbeitung der dafür erforderlichen vergleichbaren Daten stellt derzeit jedoch eine der größten Herausforderungen für die Immobilienbranche dar, worauf im weiteren Verlauf dieses Leitfadens noch eingegangen wird. Wenn es speziell um Klimaschutz und Energieeffizienz geht, bieten sich einige unterschiedliche Kriterien zur Bestandsanalyse an:

- Energieverbräuche beziehungsweise CO_2-Emissionen im Betrieb: Diese sind prinzipiell am besten geeignet, allerdings gehen sie mit einer sehr komplexen Datenerhebung einher und die internationale Vergleichbarkeit ist zudem noch eingeschränkt.

- Energieausweise (Energy Performance Certificates, EPCs): Diese sind in den meisten europäischen Ländern verpflichtend vorgegeben, aber untereinander noch immer nicht vergleichbar und daher (derzeit) nur eingeschränkt nutzbar.

- Klimametriken entlang der CRREM-Pfade („Temperature Alignment“): Diese sind intuitiv verständlich und gut vergleichbar, stehen aber noch am Anfang und haben sich bisher nicht durchgesetzt.

- Benchmarks in Bezug auf CO_2-Emissionen oder Primärenergieverbrauch. Diese setzen ebenfalls eine aufwendige Erfassung voraus.

Bei alledem müssen sich Vermieter darauf einstellen, dass auch in Deutschland Bestandsimmobilien, die einen vom Gesetzgeber vergebenen Grad an Energieeffizienz unterschreiten, in Zukunft am Kapitalmarkt schwerer oder zu höheren Zinsen finanziert werden.

Ferner zeichnet sich ab, dass die Berücksichtigung nicht nur der Energieverbräuche beziehungsweise CO_2-Emissionen im Betrieb, sondern der Emissionen über den gesamten Lebenszyklus (Erstellung, Betrieb, Abriss) einer Immobilie Einzug in die Beurteilung der ESG-Performance eines Gebäudes halten wird. Das Stichwort lautet „graue Energie” beziehungsweise „graue Emissionen” (embodied carbon), die im Bestandsgebäude aus der Erstellung als „Energie- und CO_2-Rucksack“‘ enthalten sind (siehe nachfolgend). Lebenszyklusanalysen (LCA – Life Cycle Analysis), die diese Werte erfassen und abbilden, sind in einem Nachhaltigkeitszertifikat wie zum Beispiel dem der DGNB enthalten.

Schwerpunkt Bestand: Umnutzung vor Neubau

Mit zunehmenden Anforderungen an die Energieeffizienz erweitert sich der Bilanzierungsrahmen der energetischen Betrachtung. Wurden bis vor einigen Jahren nur der Stromverbrauch der Allgemeinflächen bewertet, so werden die Auswirkungen von Immobilien auf das Klima zunehmend umfassender ermittelt.

Hierzu gehört, dass neben dem laufenden Energieverbrauch bei der Nutzung auch die verbrauchte Energie durch Erstellung und der Rückbau mit bilanziert werden. Um dies zu erreichen, werden immer mehr Baumaterialien mit einem CO_2-Konto versehen, mit dem die Produktion und Wiederverwertungsfähigkeit bewertet werden. Neubauten produzieren in der Regel bei ihrer Errichtung so viel CO_2, dass es Jahre oder Jahrzehnte braucht, bis dieses CO_2 durch einen geringeren Verbrauch in der Nutzung kompensiert wird. Weiterverwendete bestehende Immobilien oder Bestandteile von Immobilien werden hingegen als CO_2-neutral bewertet. Durch diese Bewertung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Umnutzungen und Umbauten in der Regel immer energieeffizienter sind als Neubauten.

Langfristig bedeutet das aber, dass auch energieproduzierende Bestandteile wie etwa Photovoltaikanlagen erst einmal das durch ihre Herstellung entstandene CO_2 kompensieren müssen, bevor sie positiv in die Energiebilanz eingehen.

Nachhaltigkeit im Sinne von ESG erfasst jedoch mehr als nur die Reduzierung des Energieverbrauchs. So fallen unter die Bereiche „S“ und „G“ eine Vielzahl von Kriterien, die bisher der Architektur, der Ausstattung, dem „wellbeing“ oder der Betreiberverantwortung zugeordnet wurden.

Sind somit andere Nachhaltigkeitsfaktoren gefragt als Klimaschutz und Energieeffizienz, werden andere Kriterien und Kennzahlen notwendig, die aber gerade im Bereich gewerblicher Immobilien teilweise noch schwieriger quantifizierbar sind, beispielsweise soziale Faktoren wie das „wellbeing“ der Bürobeschäftigten oder Governance-Faktoren wie etwa Transparenz und Integrität der Lieferketten.

2.2.2 S – Social

Die Ausgestaltung einer sozialen Immobilie ist sehr individuell und sollte unter Berücksichtigung ökologischer und ökonomischer Aspekte definiert werden. Es ist daher nicht möglich, einen allgemeingültigen Fahrplan aufzustellen. Vielmehr gibt es eine Reihe von sozialen Kategorien, in denen für jede Immobilie ein soziales Konzept erarbeitet werden kann.

Nutzungsqualität

In der Nutzungsqualität wird die Gestaltung der Immobilie in Bezug auf die Nutzung der Immobilie betrachtet. Hierbei stehen sowohl die Mieter als auch das Quartier, in dem eine Immobilie steht, im Fokus. Für Büroimmobilien sind klassische Themen Barrierefreiheit, Sicherheitskonzept und Begrünung oder Erholungsflächen. Hinzu kommt die Ausgestaltung durch weitere Angebote wie Kinderbetreuung, Duschen, (Fahrrad-)Stellplätze und Sporträume. Die digitale Konnektivität zum Beispiel durch Glasfaseranbindung und redundante Internetanbindung wird immer wichtiger. Diskriminierungsfreies Design rückt zudem in den Fokus: Ist das Design auf die Bedürfnisse verschiedener Geschlechter, Religionen und Einkommen gleichermaßen zugeschnitten? Bei gesundheitlichen Aspekten spielen die verwendeten Materialien, die Luftqualität und der Wohlfühlfaktor eine Rolle. Interaktionsflächen fördern den Austausch mit dem Quartier etwa durch Veranstaltungen, Ausstellungen, Werkstätten oder Ähnliches. Ein messbarer Indikator hierfür ist der Anteil der Gebäudefläche, der für die Öffentlichkeit zugänglich ist und somit einen Nutzen für die Allgemeinheit stiftet.

Standort

Es wird auf der einen Seite betrachtet, welche Standortvorzüge das Umfeld der Immobilie ihren Nutzern bietet. Sind für Büroimmobiliennutzer wesentliche Standortfaktoren gegeben wie etwa ausreichend Wohnungen, Nahversorgung, Bildung und Betreuung sowie medizinische Versorgung? Wichtig ist auch die Anbindung an das ÖPNV-Netz sowie die Verfügbarkeit von alternativen Fortbewegungsmitteln wie Radwege oder Shared-Mobility-Angebote. Bietet der Standort außerdem eine besondere Attraktivität für ihre Nutzer, beispielsweise weil er besonders repräsentativ ist?

Auf der anderen Seite ist relevant, was die Immobilie dem Quartier zur Verfügung stellt: Werden hochwertige Arbeitsplätze geschaffen und neue Anwohner angezogen? Werden durch Mixed-Use weitere Services wie etwa Gastronomie oder geförderter Wohnraum ermöglicht? Wie fügt sich die Immobilie in den Gesamtkontext des Quartiers ein? Hierbei sind auch mögliche adverse Auswirkungen zu betrachten: Behindert die Immobilie beispielsweise einen gesunden sozialen Mix im Quartier oder sorgt sie durch Mietpreissteigerung dafür, dass das Quartier nur einer bestimmten Nutzungsart oder bestimmten Bevölkerungsschichten vorbehalten bleibt?

Einige Ansätze erleichtern die Gestaltung sozial nachhaltiger Gebäude. Hierzu gehört insbesondere die Partizipation bei Planungs- und Umgestaltungsprozessen. Neben den Eigentümern und Planungsbüros sollten in die Planung eines Quartiers lokale Behörden einbezogen werden, um ihre Bedürfnisse an das Gebäude und das Quartier zu berücksichtigen. Zudem sorgt ein interdisziplinäres Design- und Planungsteam nachweislich für „sozialere" Gebäude: Wenn das Team divers im Hinblick auf Geschlecht, Ethnien, Religion und Beruf/Rolle ist, werden die Bedürfnisse dieser Gruppen automatisch besser berücksichtigt.

Anders als ökologische Themen sind soziale Aspekte noch sehr stark in der Phase der Entwicklung. Geeignete weiterführende Ressourcen sind beispielsweise der WELL-Building Standard, die Living Building Challenge, das Social Impact Investing Framework des ICG oder The National TOMs Framework. Weitere Details sind in Kap. 3.3 aufgeführt.

2.2.3 G – Governance

Der Bereich Governance bezieht sich auf die ethischen, sozialen und ökologischen Auswirkungen der Unternehmensführung sowie auf den gesetzeskonformen Betrieb im Sinne der Betreiberverantwortung. Der Begriff ist aktuell noch schwieriger zu fassen. Aufgrund der ganzheitlichen Ausrichtung rund um das Thema Nachhaltigkeit ist dieser Aspekt ebenfalls zu fokussieren, da die Entscheidung zur Umsetzung der „E“- und „S“-Themen im Bereich „G“ getroffen werden. Die Integration von ESG-Gesichtspunkten in Abläufen, Arbeitsanweisungen, Prozessen und Richtlinien ist ein essenzieller Bestandteil.

Unter „Good Governance“ versteht man eine gute Unternehmensführung, die verantwortungsvoll handelt. Transparenz spielt dabei eine wichtige Rolle. Zudem soll Diversität gefördert werden, sodass möglichst alle Menschen beteiligt, die Meinung von Minderheiten berücksichtigt und die Bedürfnisse von Schwächeren beachtet werden.

In einem Geschäftsethik-Kodex werden die Art, wie Geschäfte abgeschlossen werden, und die Werte des Unternehmens beschrieben. Dabei wird der Umgang mit verschiedenen Themen wie beispielsweise Compliance, Korruptionsbekämpfung, Geldwäscheprävention, Datenschutz und Steuergestaltung beschrieben.

Beim Thema Compliance wird die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen für das Unternehmen in den Fokus gestellt. Bei gesetzlichen Regeländerungen müssen diese für das Unternehmen adaptiert und berücksichtigt werden. Bei Datenschutz ist darauf zu achten, dass die gesetzlichen Regularien eingehalten werden und die Daten der Geschäftspartner geschützt werden.

Auch wenn die Regulierung bei den S- und G-Faktoren noch nicht so weit ist wie bei Umwelt- und Klimaschutz, spielen dennoch auch solche Faktoren eine wichtige Rolle bei der Vermeidung von Leerstand bis hin zu Stranded Assets. Hieraus erschließt sich, dass die Mieter zum Beispiel Büroflächen, die solche Kriterien nicht beachten, zunehmend meiden werden. Schwerpunkt des vorliegenden Leitfadens bilden jedoch die ESG-Themenbereiche Umwelt, Klimaschutz und Energieeffizienz.

2.3 Datenerfassung

Die Erfassung der Verbrauchs- und Emissionsdaten von Bestandsimmobilien gehört zu den derzeit größten Herausforderungen der Immobilienwirtschaft. Zum einen, weil die Daten zum Teil nur schwer zu erheben sind und hierbei die Mitwirkung der Mieter erforderlich ist. Zum anderen, weil sie in einem diversifizierten Portfolio zumeist sehr heterogen erfasst werden und erst in ein vergleichbares Format gebracht werden müssen. Es gibt keine international einheitlichen Kriterien zur Messung und Bewertung von „Nachhaltigkeit“. Zumindest könnte der Rückgriff auf Bandbreiten für die Freiheitsgrade der CO_2-Bilanz dieses Problem partiell lösen.

Hinzu kommt, dass sich oftmals nur die Quantität der Verbräuche digital messen lässt, aber eine Aussage zur Zuordnung der Verbräuche und den daraus entstehenden Emissionsfaktoren zum Teil aufgrund fehlender Zählerkonzepte erschwert wird.

Entscheidend ist hierbei die in Deutschland freiwillige Mitwirkung durch die Mieter. Es können aber auch Stromdaten vom Netzbetreiber für die letzten drei Jahre abgefragt werden, sofern die Mieteranzahl nicht zu klein ist. Der Vermieter hat durch die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) oftmals keinen direkten Zugang zum Beispiel zu den Stromverbräuchen seiner Mieter. Andere EU-Mitgliedstaaten sind bei der Umsetzung dieser EU-Verordnung etwas pragmatischer als Deutschland mit seiner sehr rigiden Umsetzung in die Praxis.

Heizungsdaten und Wasserverbräuche stehen dem Eigentümer zwar häufig über die vom Property Management erstellte Nebenkostenabrechnung zur Verfügung, doch dies wird in der Regel über externe Dienstleister abgewickelt, sodass auch hier in der Praxis nur schwer ein direkter Zugriff besteht.

Hierfür stehen jedoch zunehmend mehr und bessere technische Hilfsmittel zur Verfügung, von Smart-Metering-Systemen und in diesem Zusammenhang auch durch die kooperative oder wettbewerbliche Übernahme des Messstellenbetreibers beim Ablesen über eine intelligente Auswertung der Messdaten bis hin zum übersichtlichen und intuitiv verständlichen Reporting-Frontend. Technisch ist die Sammlung von Energieverbräuchen somit ohne Weiteres möglich. So verfügt jeder Messstellen- beziehungsweise Netzbetreiber über die für die Abrechnung benötigten Energieverbräuche aller Abnahmestellen.

Bis der Gesetzgeber den Eigentümern von Immobilien einen Zugriff auf die für die CO_2-Bewertung seiner Immobilie notwendigen Informationen gibt, ist es deshalb unumgänglich, die Mieter zur transparenten Weitergabe ihrer Verbrauchsdaten zu bewegen. Das kann über unterschiedliche Anreizfaktoren oder ihre Kombination erfolgen oder durch das Bestehen auf entsprechende Mietvertragsklauseln, sodass eine Vermietung nur dann zustande kommt, wenn dies akzeptiert wird. Beispiele sind unter anderem:

- Finanzielle Incentivierung oder Sanktionierung
- Sinkende Betriebskosten infolge von Maßnahmen des Vermieters
- Intrinsische Überzeugung beim Mieter
- Konkreter Mehrwert für Mieter

Die Mitwirkung des Mieters bei der Datenerfassung kann (und sollte) ein wesentlicher Bestandteil eines „Green Lease“ werden und somit – neben anderen Klauseln zum Mieterverhalten – auch vertraglich fixiert sein. Eine entsprechende Regelungsempfehlung zum Austausch von Daten findet sich im Rahmen des aktuell überarbeiteten ZIA-Leitfadens „Green Lease 2.0“ im Bereich Basis Green Lease unter der Regelungsempfehlung 2.1.1. Mit einer Veröffentlichung des Green Lease 2.0 ist im ersten Quartal in diesem Jahr zu rechnen.

Ein überzeugender Mehrwert könnte zum Beispiel in einem aussagekräftigen Beitrag zu den Berichtspflichten vieler Büromieter liegen. Im Rahmen der Corporate-Social-Responsibility-Richtlinie (CSRD; siehe auch Kap. 1) sind Unternehmen ab 250 Beschäftigten, 50 Millionen Euro Jahresumsatz oder 25 Millionen Euro Bilanzsumme in Zukunft verpflichtet, ein Nachhaltigkeits-Reporting anzufertigen, das auch Angaben zur Büronutzung einschließt. Wenn zwei der drei Kriterien erfüllt sind, fällt ein Unternehmen unter die Berichtspflichten. Die Daten können zum Beispiel vom Vermieter beziehungsweise seinen Dienstleistern aufbereitet und zur Verfügung gestellt werden, sofern dieser umgekehrt Zugriff darauf erhält. In jedem Fall ist der intensive und kooperative Austausch mit den Büromietern zu diesem Thema unentbehrlich.

Zudem ist bereits heute absehbar, dass sich auch Immobilienfinanzierer in Zukunft stärker für die Nachhaltigkeit ihrer Bilanzaktiva und somit auch für diese Daten interessieren. Für diese Stakeholder werden deshalb ebenfalls konkrete Verbrauchsdaten und CO_2-Emissionen der jeweiligen Immobilien und ihrer Mieter erfasst und speziell aufbereitet werden müssen.

Folgende Nutzerdaten sind bereits jetzt relevant beziehungsweise werden von verschiedenen Bewertungssystemen in den Fokus gestellt:

- Art der Heizung und Menge des Wärmeverbrauchs
- Wasserverbrauch (warm/kalt)
- Art des Strombezugs und Menge des Stromverbrauchs: Daraus ergeben sich Primärenergieverbrauch und betriebsbedingte CO_2-Emissionen
- Weitere potenziell relevante Nutzungsdaten:
  - Mobilitätsverhalten der Büronutzer, z.B. Nutzung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität; müsste beim Stromverbrauch berücksichtigt werden
  - Abfallmenge und Entsorgungswege je Fraktion

An dieser Stelle sei daran erinnert, dass der „CO_2-Fußabdruck“ einer Immobilie nicht allein vom Energieverbrauch im laufenden Betrieb einer Bestandsimmobilie abhängt. Die bei der Produktion der Baumaterialien, beim Bauprozess selbst sowie die in den Baumaterialien gebundene Energie sowie das CO_2 tragen wesentlich dazu bei. Man spricht in diesem Zusammenhang auch von „grauer Energie“ oder „grauen Emissionen“. Das führt dazu, dass selbst ein äußerst energieeffizienter Neubau unter Berücksichtigung der „grauen Emissionen“ nicht unbedingt klimafreundlicher als ein Altbau sein muss oder der Neubau seine im Bau entstanden Energieverbräuche und Emissionen erst nach sehr langer Zeit durch den effizienteren Betrieb amortisiert hat.

Um dies bei Neubauten messen, erfassen und richtig bewerten zu können, sind umfängliche Daten über die verwendeten Baumaterialien und ihre Herkunft erforderlich, die bisher nicht in jedem Bauprozess oder Mieterausbau zwingend erhoben werden oder erforderlich sind. Gleichzeitig kann die Verwendung recycelter Baumaterialien die Bilanz eines Neubaus signifikant verbessern. Mehr zu den möglichen Maßnahmen in späteren Kapiteln. In jedem Fall hat der Vergleich zwischen Bestandssanierung und Neubau aus energetischen Gesichtspunkten immer auch eine hypothetische Dimension, da sehr viele Faktoren in eine solche Entscheidung einfließen. Die einmal festgelegten Sanierungspläne und eingeschlagenen Dekarbonisierungspfade werden bei einem Eigentümerwechsel idealerweise „vererbt“, sodass eine größere Konsistenz in der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes entsteht. Gegebenenfalls können diese verbindlich vertraglich vereinbart werden, unter Umständen wird dies in Zukunft sogar gesetzlich geregelt. In jedem Fall erforderte auch dieser Schritt eine entsprechende Datenverfügbarkeit. Darüber hinaus spielen Informationen zum Gebäude in den ESG-Bereichen „S“ und „G“ – also Soziales und Governance – in Zukunft neben Umwelt-, Klima- und Energiefragen sowie Daten zum Nutzerkomfort (z.B. Innenraumtemperatur und Luftqualität) ebenfalls eine Rolle. Hierzu zählen etwa Grundlageninformationen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Inklusion, die im Zuge einer besseren Erschließung des potenziellen Arbeitskräfte-Reservoirs auch direkt auf die Attraktivität eines Arbeitsgebers einzahlen (siehe auch Kapitel 3).

Im Governance-Bereich kommt der Compliance-konformen Dokumentation ein zunehmend größeres Gewicht zu. Viele Unternehmen beispielsweise sehen sich bereits jetzt mit dem Lieferkettengesetz konfrontiert, das zum Beispiel einen Nachweis über die Herkunft von Baumaterialien erfordern kann. Mieter verlangen – ebenfalls regulatorisch dazu veranlasst – einen Compliance-konformen Betrieb einer Büroimmobilie und sehen den Betreiber dabei in der Verantwortung. Und zu guter Letzt fragen auch Investoren und po-

tenzielle Käufer zunehmend kritisch nach, wer denn in einer Immobilie überhaupt Mieter ist – und schließen bestimmte Mietergruppen nach Compliance-Kriterien pauschal aus.

2.4 Wirtschaftlichkeit

Energetische Sanierung, Nachhaltigkeits-Reporting, aufwendige Datenerhebung – das alles kostet zunächst Geld. Somit steht die Frage im Raum, ob sich diese Investitionen langfristig auszahlen oder diese Maßnahmen zulasten des Renditepotenzials gehen.

Diese Fragestellung geht am Kern vorbei. Denn: Investitionen in Nachhaltigkeit und eine entsprechende Instandhaltungsplanung sind unverzichtbar, um die Vermarktbarkeit einer Büroimmobilie und damit auch ihren Werterhalt langfristig zu sichern. Nicht-nachhaltige Gebäude könnten künftig nicht mehr vermietbar und damit als Bestand nicht mehr veräußerbar sein: Stranded Assets, die nur noch aufwendig neu positioniert oder gleich ganz abgerissen werden müssen – sofern das überhaupt noch erlaubt sein wird, wie der „Vorreiter" London zeigt. Also: Energetische Sanierungen sind unumgänglich. Das sollten auch Endinvestoren bei der Auswahl ihrer Assets unbedingt berücksichtigen.

Der Vorteil der energetischen Sanierung liegt in der direkten Verbindung ökologischer und ökonomischer Faktoren. Investitionen in Einsparungen haben neben der Wertsteigerung auch eine Amortisierung durch eingesparte Energiekosten. Gerade deshalb macht es Sinn, auch eine betriebswirtschaftliche Sichtweise einzunehmen: In der Regel zahlen sich die Sanierungen für den Eigentümer auch finanziell aus. Die höhere Attraktivität der Immobilie und die sinkenden Betriebskosten eröffnen Potenzial für steigende Mieten. Was heute als „Green Premium" bezeichnet wird, dürfte sich schon sehr bald in „Brown Discount" verwandelt haben. Die höhere Vermietbarkeit verbessert zudem die Aussichten für langfristigen Werterhalt beziehungsweise Wertsteigerungen, was sich wiederum in günstigeren Finanzierungskonditionen niederschlagen kann. Gleichzeitig sind Finanzierer auch gefragt, entsprechende Sanierungsmaßnahmen zu finanzieren und gegebenenfalls zur Verfügung stehende Förderprogramme zu implementieren.

Ein wichtiger Hebel liegt zudem im wirtschaftlichen Betrieb der Immobilie durch ein kompetentes und handlungsfähiges Property- und Facility Management. Dem effizienten Betrieb durch bestens gewartete und effizient laufende technische Anlagen in einem Bürogebäude wird oftmals relativ wenig Aufmerksamkeit entgegengebracht. Häufig wird die Energieeffizienz im Planungsstand beziehungsweise zu Betriebsbeginn erfasst und ausgewertet. Verschlechterungen im Betriebsverlauf, etwa durch schlechte Wartung, fallen oft gar nicht oder erst zu spät auf und werden selten frühzeitig durch den Eigentümer behoben, weil die Mieter die Nebenkosten tragen. An dieser Stelle liegt häufig sehr viel verborgenes Potenzial.

Eine Variante, die derzeit noch zu wenig Aufmerksamkeit erfährt, ist die Energie- beziehungsweise Stromerzeugung am Objekt, beispielsweise durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Sie kann eine überzeugende wirtschaftliche Kraft entwickeln, da die Kosten für die Erzeugung der eigenen Energie auch – Stand heute – noch eine lange Zeit wirtschaftlicher sein wird als der Einkauf von Energie. Die hieraus entstehende Unabhängigkeit und gleichzeitig neue wirtschaftliche Kraft einer verlässlichen und zusätzlichen Rendite kann dabei die Brücke sein, die es erlaubt, ausreichend Zeit zu gewinnen, um parallel die anstehende Sanierung zeitlich wie auch wirtschaftlich zu stemmen.

Einer stärkeren grünen Energieproduktion stehen steuerliche Hemmnisse im Wege. Denn die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie im Gebäudesektor führt trotz verschiedener gesetzlicher Änderungen in vielen Fällen immer noch zu einer Gewerbesteuerpflicht der gesamten Mieteinnahmen. Um die Produktion von regenerativer Energie in Wirtschaftsimmobilien stärker zu realisieren, muss der Gesetzgeber die gesetzlichen Grundlagen schaffen und die verbleibenden steuerlichen Risiken bei der Energieerzeugung ausräumen.

Zu guter Letzt steht auch im Raum, dass regulatorische Maßnahmen künftig direkten Einfluss auf die Erforderlichkeit beziehungsweise die Wirtschaftlichkeit von Sanierungen nehmen könnten, etwa über Revitalisierungspflichten oder das Verbot von Vermietungen von Flächen, die bestimmten Mindeststandards an Klimaschutz, Energieeffizienz oder anderen Nachhaltigkeitskriterien nicht mehr erfüllen (wie zum Beispiel in den Niederlanden). Damit wäre das Stranded Asset per Gesetz nicht mehr zu vermeiden.

Wirtschaftlichkeit durch wirtschaftlichen Betrieb

Die mit Abstand kürzesten Amortisationszeiten liegen jedoch immer noch in der Betriebsoptimierung. Hier stecken die Ursachen oft in zwei Bereichen: der vorhandenen Technik und dem Betreiberpersonal.

Bei Bestandsgebäuden ist immer öfter festzustellen, dass sie erheblich mehr Energie verbrauchen, als sie eigentlich sollten. Das fällt jedoch kaum jemandem auf, da selten der Ist-Energieverbrauch mit der Auslegung der technischen Anlagen verglichen werden kann. Wenn das erfolgt, treten oft versteckte Defizite in der Funktion der Anlagen zu Tage. So reagiert beziehungsweise regelt und steuert eine Gebäudeleitechnik nicht so, wie sie sollte, oder defekte Datenleitungen oder Anlagenkomponenten, die bei der Wartung nicht entdeckt wurden, erfüllen ihre Funktionen nicht. Gerade bei komplexen Immobilien werden vorhandene Defizite häufig nicht sofort identifiziert und führen zu erheblichen Mehrverbräuchen.

Ein weiterer Punkt ist der Anlagenbetrieb. Vor dem Hintergrund der Kosteneinsparungen ist gerade im Property-/Facility Management der Preisdruck immer weiter gestiegen. Das hat Auswirkungen auf das eingesetzte Personal. Qualifizierte Mitarbeiter sind ein rares Gut und Dienstleister setzen diese lieber dort ein, wo Kunden die Leistungen entsprechend honorieren. Leider führt das auch dazu, dass in vielen Gebäuden fehlende Qualifikationen zum nicht bemerkten Fehlbetrieb oder nicht optimalen Betrieb führen. Wurde der Energieverbrauch in den vergangenen Jahren von den Eigentümern wenig beachtet, weil die Nebenkosten von den Mietern zu tragen sind, so beträgt der Anteil der Energiekosten mittlerweile ein Vielfaches der Dienstleistungskosten. Um diese Mehrwerte zu heben, benötigen Dienstleister jedoch auch einen entsprechenden Sparringspartner auf Auftraggeberseite, der nicht nur Zahlen, sondern auch technische Lösungen bewerten kann.

Insgesamt beträgt das Einsparungspotential in diesen Bereichen weit mehr als 15 Prozent mit Amortisationszeiten, die sich zum Teil eher in Wochen als in Jahren realisieren. Um diese Potentiale zu heben, sollten Eigentümer in geeignete Überwachungsinstrumente wie Energie-Monitoring und in qualifiziertes Personal, sowohl beim Dienstleister als auch im eigenen Hause, investieren.

2.5 Zwischenfazit

Insbesondere die Datenerfassung mit Blick auf Nachhaltigkeitskriterien stellt die Büroimmobilienbranche noch vor erhebliche Herausforderungen. Das gilt einerseits, weil vergleichbare und verbindliche Standards für viele Kriterien weiterhin nicht zur Verfügung stehen, und andererseits, weil die Daten Eigentümern und Vermietern oftmals nicht ohne Weiteres zur Verfügung stehen. Deswegen entwickelt der ZIA mit Green Lease 2.0 Regelungsempfehlungen auch hierzu in einem aktualisierten Leitfaden.

Nach Auffassung des ZIA ist speziell bei den Themen Daten und Green Lease ein konstruktives Miteinander zwischen Mietern, Vermietern und Dienstleistern erforderlich, um die Herausforderungen auf dem Weg zu einer nachhaltigeren Büroimmobilienwelt gemeinsam zu meistern und Optimierungspotenziale zu erzielen. Eine derart kooperatives Zusammenwirken sollte an die Stelle einer eher konfrontativen Ausrichtung unter den Geschäftspartnern treten, die diesbezüglich nicht zielführend ist.

Schließlich sei noch bemerkt, dass die Immobilienbranche und Regulierung beim Nachhaltigkeits-Themenkomplex Umwelt, Klima und Energie – trotz aller noch bestehenden Lücken – bereits deutlich weiter fortgeschritten sind als bei den ESG-Bereichen Soziales (S) und Governance (G). Erst die Zukunft wird zeigen, wie sich auch S- und G-Kriterien in einen verbindlichen Nachhaltigkeitskodex für (Büro-)Immobilien werden aufnehmen lassen. Verschiedene Ansätze dazu zeichnen sich bereits ab, allerdings erst schemenhaft.

3. Kapitel: Maßnahmen in den Bereichen E, S und G

3.1 Einleitung

“If you can‘t measure it, you can‘t manage it”
[Peter Ferdinand Drucker, US-amerikanischer Ökonom].

Um einen Weg zu beschreiben, muss man neben dem Ziel auch wissen, wo man sich befindet. Leider stellt in der Immobilienbranche die Standortbestimmung bei ESG noch die größere Herausforderung dar als die der Zieldefinition. Die erste große Aufgabe für Bestandshalter ist daher eine datenbasierte Standortbestimmung. Erst wenn eine fundierte Datenbasis vorliegt, kann eine Analyse der Daten vorgenommen werden.

Der folgende Schritt, die Ableitung von Maßnahmen aus der Analyse, setzt eine Zielbestimmung voraus. Dabei gibt es kein allgemeingültiges Ziel für alle Immobilien bei allen ESG-Faktoren. Die Zielbestimmung, aus der dann im Abgleich mit dem Status quo die zielführenden Maßnahmen abgeleitet werden, ist individuell.

Erstens ist zu klären, in welchem gesetzlichen und regulatorischen Umfeld sich das betreffende Gebäude in Bezug auf Nutzung, Alter und Zustand befindet. Insbesondere aus dem Alter der Immobilie, dem Zustand der einzelnen Gewerke der Gebäudetechnik und der energetischen Performanz gemäß Energieausweis, leiten sich bereits heute und zukünftig regulatorische und gesetzliche Anforderungen ab, die erfüllt werden müssen.

In welchem regulatorischen Umfeld befindet sich mein Asset in Bezug auf die Investmentstruktur? Regulierte, kapitalmarktorientierte Fondsvehikel unterliegen anderen Anforderungen als eine Immobilie im Direktinvestment wie eines Family Offices.

Zweitens spielt die Zielgruppendefinition eine wesentliche Rolle. Welche ESG-Anforderungen an das Gebäude werden von den Nutzern und (möglichen, zukünftigen) Investoren an die Immobilie gestellt? Dabei ist die Immobilie stets als Teil eines Gesamtsystems zu betrachten. Zum Beispiel welche Umweltauswirkungen haben die Materialien meines Sanierungsfahrplans in der Lieferkette? Oder welche Konsequenzen hat eine Umnutzung von Büro- zu Wohnfläche auf dem lokalen Mietmarkt, um nur einige Beispiele zu nennen.

3.2 Maßnahmen im Bereich Environmental

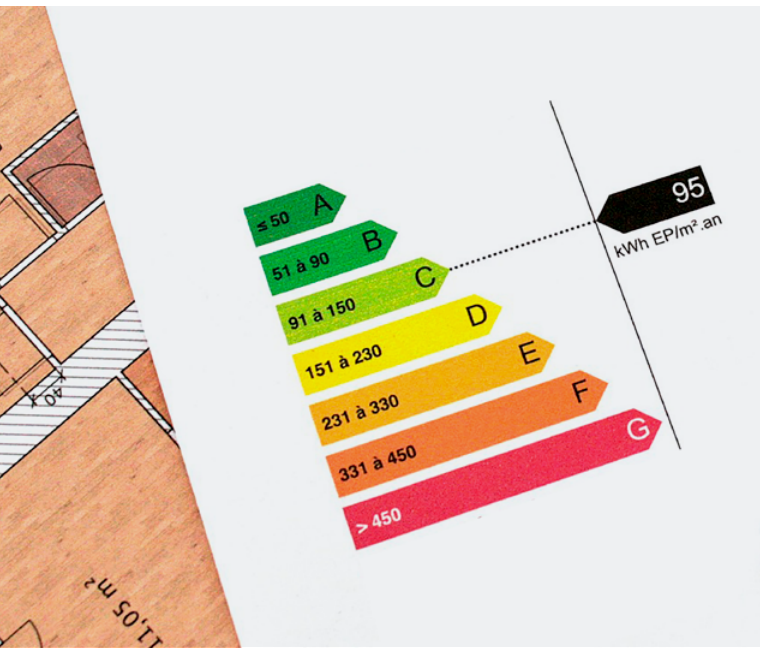
3.2.1 Standortbestimmung

Die nachfolgenden Lösungsansätze sollen dazu dienen, mit überschaubaren Mitteln eine erste Orientierung zu geben. Hierbei geht es sowohl darum festzustellen, wo man sich befindet als auch welche Wege es gibt, um zum Ziel zu kommen. Hierbei sind die Ansätze exemplarisch zu verstehen und sollen verbreitete Maßnahmen einordnen. Sie können nicht eins-zu-eins auf alle Immobilien angewendet werden.

Priorisierung im Portfolio

Die Priorisierung einer Immobilie kann aus zwei Blickwinkeln erfolgen: erstens nach baulichem Zustand und zweitens nach energetischer Performanz samt CO_2-Emissionen. So ergibt sich ein genaueres Bild aus hoch- und niedriginvestiven Maßnahmen. Die Verbrauchskostenabrechnung bietet einen ersten Hinweis, wie es um eine Immobilie bestellt ist. Diese Kosten bieten mit einem einfachen Bezug auf versorgte Flächen einen Ansatz für einen groben Vergleich, insbesondere bei portfoliointernen Kennzahlenermittlungen. Es ist unwesentlich, ob die BGF, MFG oder IPMS2 angesetzt wird. Man sollte jedoch wissen, dass hier sowohl quantitativ als auch qualitativ ver-

glichen wird. Alternativ besteht die Möglichkeit, mit überschaubaren Mitteln die Objekte zu identifizieren, die einen auffällig hohen Verbrauch (kWh/a und kWh/m²) haben.



Ermittlung Verbrauchsdaten

Bei Standortbewertungen zum Energieverbrauch erfolgt in der Regel die Bewertung des Gesamtverbrauchs (Wärme, Strom in Allgemein- und Mieterbereichen). Während die Wärmeversorgung oft zentral erfolgt und so in Summe vorliegt, gestaltet sich die Ermittlung des Gesamtstromverbrauchs einer Immobilie, insbesondere in Deutschland, als herausfordernde Aufgabe. Neben unvollständig vorliegenden Informationen hindern häufig auch die datenschutzrechtlichen Grundlagen Vermieter daran, Verbrauchsdaten der Mieter zu sammeln und zu verarbeiten. Zur Ermittlung der Verbrauchsdaten stehen verschiedene Wege zur Verfügung, zum Beispiel:

- Abrechnungen
- Manuelle Erfassung
- Abfrage bei Versorgern bzw. Netzbetreibern
- Automatisierte Verbrauchserfassung

Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, auf interne und externe Benchmarks zurückzugreifen. Während bei vielen Varianten der Verbrauchsdatenerfassung die Zustimmung der Mieter erforderlich ist (die im besten Fall bereits im Mietvertrag über eine Green-Lease-Klausel geregelt wurde), wird zur Auswertung von Stromrechnungen zusätzlich die aktive Zuarbeit der Mieter benötigt. Zwar liefern immer mehr Portale automatisierte Lösungen, indem sie Schnittstellen zu den Energieversorgungsunternehmen anbieten, aber auch die funktionieren in der Regel nicht von allein und liefern meist noch keine Aussagen zu dem tatsächlich hinterlegten Stromvertrag und somit auch keine belastbaren Aussagen zu Emissionen.

Bei Objekten mit mehr als drei Mietern besteht neben der Einzelerfassung von Verbrauchsdaten alternativ die Möglichkeit, Gesamtverbrauchsdaten direkt bei den Versorgern oder Netzbetreibern anzufragen. Diese können den Gesamtenergieverbrauch (alle Zähler einer Liegenschaft) auch über mehrere Jahre liefern. Diese Abfragen wurden in der Vergangenheit meist zur Erstellung von bedarfsorientierten Energieausweisen genutzt. Versorger und Netzbetreiber haben den Wert dieser Daten erkannt, sodass Abfragen zunehmend mit Gebühren belastet werden. Hinzu kommt, dass Anfragen bei einigen Betreibern mehrmals gestellt werden müssen. Häufig werden Berechtigungsnachweise verlangt, bevor die Daten geliefert werden. So muss abgewogen werden, ob nicht allein diese - in der Regel zusätzlich zu vergütenden Mehraufwendungen - bereits eine automatisierte Aufschaltung, zum Beispiel im Rahmen eines Liegenschaftsmodells, oder die komplette Übernahme des grundzuständigen Messstellenbetriebes für Strom durch ein selbst gewähltes privatwirtschaftliches Unternehmen rechtfertigen.

Energy Performance Certificates (EPCs)

Die Erstellung von Energy Performance Certificates (EPCs) oder auch Energieausweisen kann in zwei verschiedenen Varianten erfolgen. Während der verbrauchsorientierte

Energieausweis die Verbrauchsdaten von drei aufeinander folgenden Jahren witterungsbereinigt (das heißt, mittels lokaler und zeitlicher Wetterparameter vergleichbar gestaltet), darstellt, prognostiziert der bedarfsorientierte Energieausweis den Verbrauch einer Immobilie anhand eines Simulationsmodells. Auch wenn bei beiden Verfahren versucht werden kann, die eingetragenen Werte mit den Rechnungen zu vergleichen, so bedeutet es, dass bei dem einen Modell die tatsächlichen Verbräuche, bei dem anderen die theoretischen Verbräuche genutzt werden. Beide Ausweise haben ihre Berechtigung:

Der Bedarfsausweis ermittelt die theoretische energetische Performanz eines Gebäudes unabhängig vom aktuellen Betrieb des Gebäudes. Konkret: Es ist unerheblich, ob der Mieter sich im Winter vorbildlich verhält oder bei voller Heizung alle Fenster geöffnet hat. Für die Ableitung von Maßnahmen ist die rechnerische Ermittlung der Performanz ein wichtiger Indikator, gegebenenfalls sogar wesentlicher als das aktuelle Verhalten eines Mieters, auf das vielleicht keinerlei Einfluss ausgeübt werden kann. Eine einseitige Konzentration auf simulierte Verbräuche kann jedoch zu bösen Überraschungen bei der Energy Performance Gap führen. Die Zusammenarbeit mit Mietern kann wesentlich kosteneffizienter sein als etwa Maßnahmen an der Gebäudehülle.

Der Verbrauchsausweis beziehungsweise seine konkreten, gemessenen Verbrauchsdaten (gemittelt aus den vergangenen drei Jahren) gibt hingegen einen Hinweis darauf, wieviel Energie das Gebäude tatsächlich und mithin welche Treibhausgas-Emissionen real verursacht werden. Dies ist bei entsprechender Aktualität für die Zustandsbestimmung (z.B. mittels CRREM-Tools) sowie die Ermittlung möglicher weiterer Maßnahmen wichtig.

Der EPC auf Basis der Verbräuche liefert also eine gute Grundlage, um herauszufinden, wo sich ein Gebäude energetisch befindet. Der bedarfsorientierte EPC liefert die Grundlage, wo sich das Gebäude befinden sollte. So liefert ein richtig erstellter Energieausweis nicht nur Angaben zum Verbrauch vergleichbarer Objekte, er beinhaltet auch eine Darstellung der technischen Ausstattung und sollte Hinweise zu Verbesserungsansätzen liefern. Im Einzelfall kann es sich jedoch auch lohnen, die Daten des Energieausweises zu verifizieren. Aufgrund seines Potentials ist es in der Theorie ein guter Ansatz, Energieausweise als Prüfungskriterium der Taxonomiekonformität zu nutzen. Leider ist dies derzeit nur mit Energieausweisen für Wohngebäude möglich, da die Ausweise für Wirtschaftsimmobilien keine Darstellung der Energieeffizienzklassen (von A- bis H-Kriterien) enthalten. Des Weiteren sind die zur Umsetzung der EPBD (Gebäudeeffizienzrichtlinie) für die Taxonomie relevanten Kategorien A+ und A ambitioniert. Für die Umrechnung der Ergebnisse des Primärenergiebedarfs in die Effizienzklassen liegen inzwischen verschiedene Ansätze vor. Im Zuge der Umsetzung der EPBD-Vorgaben ist mit einer Überarbeitung der Energieausweise in Deutschland zu rechnen.

An dieser Stelle sei der Hinweis erlaubt, dass ein Energieausweis trotz seiner zehnjährigen Gültigkeit stichtagsbezogen erstellt wird. Das bedeutet, die Darstellung der Farbskala bezieht sich auf die jeweilige, zum Erstellungszeitraum gültige Berechnungsgrundlage. Da sich die Vorschriften zur Energieeffizienz, wie auch bei anderen Produkten, stetig verschärfen, bedeutet das, dass ein Energieausweis aus dem Jahre 2015, der auf Basis der EnEV 2014 erstellt wurde und grün ist, bei einer Neuerstellung auf Basis des nun gültigen GEG erheblich schlechter dasteht. Durch den Wechsel in Bezug auf aktuelle Berechnungsgrundlagen kann dieses auch dazu führen, dass ein alter grüner Energieausweis, nach Berücksichtigung einer Optimierungsmaßnahme, zwar zu einer erheblichen Reduzierung der Verbrauchswerte (kWk/[m²a]) führt, aber die Darstellung auf der Farbskala sich von grün zu rot verschlechtert.

Bis zum Aufbau einer Datenbank, die die in der Taxonomie geforderten über 15 Prozent abbildet oder einer Novellierung der

Berechnungsgrundlagen (zum Beispiel im Zuge einer möglichen weiteren Überarbeitung des GEG) werden verschiedene Ansätze angeboten und angewendet. Das Fraunhofer Institut für Bauphysik etwa hat im Auftrag des ZIA und des Bundesverbands Investment und Asset Management (BVI) verschiedene Ansätze untersucht, dabei selbst ein Verfahren auf Grundlage der DIN entwickelt und die Anwendung empfohlen. Gleichzeitig gibt es weitere Benchmarks. Es gibt Dienstleister, die beispielsweise Anhaltspunkte zur Einordnung der energetischen Performanz eines Assets liefern. Allerdings muss auf die eingeschränkte Vergleichbarkeit der Werte hingewiesen werden. Denn es bestehen Freiheitsgrade hinsichtlich der angesetzten Flächengrößen, Verbrauchspositionen und Emissionsfaktoren. Notwendig ist daher eine nationale Datenbank für den Gebäudebestand in Deutschland. Andere Länder wie Frankreich haben dies bereits implementiert und sorgen somit für eine neutrale und regulatorisch einwandfreie Erfassung der Daten.

Zertifizierung

Neben Systemen wie ECORE und GRESB bieten Zertifizierungen eine Möglichkeit der Standortbestimmung. Neben den in Deutschland gängigen Bewertungssystemen LEED, BREEAM und DGNB für eine Nachhaltigkeitszertifizierung nehmen derzeit Systeme mit speziellen Bewertungssystemen wie WELL oder WiredScore für besondere Eigenschaften, zum Beispiel Konnektivität, zu.

Aufgrund der Vielzahl von Einzelsystemen fällt es daher zunehmend schwer, die Wertigkeit einzelner Zertifikate zu beurteilen. Entscheidungskriterium kann daher sein, die Art und den Grad der Zertifizierung auch an den Zielgruppen auszurichten. Welche Zertifikate und Zertifizierungsgrade erwarten die Nutzenden und welche Zertifikate passen zur Anlagestrategie und den potenziellen Investoren? Insgesamt bleibt festzuhalten, dass eine gut durchgeführte Zertifizierung auch ein QM-Audit für die Projektbeteiligten darstellt. So kann beim Zusammenstellen von Informationen die Qualität der Datenlage, aber auch die Qualität der zuarbeitenden Stakeholder gut bewertet werden.
Ferner ist bei Zertifikaten nach den zeitlichen Zielsetzungen zu unterscheiden. Es gibt Sanierungszertifikate, die einen erreichten Zustand nach Sanierung bewerten und stichtagsbezogen gelten. Auf der anderen Seite gibt es auch Bewertungen des Betriebes, die eine regelmäßige Rezertifizierung vorsehen und somit zeitlich gelten.

Potenzialsteigerungen durch Klimaschutzfahrplan

Nach der Standortbestimmung ist festzustellen, wie Assets verbessert werden können. Viele Zertifizierungs- und Ratingsysteme bieten im Zuge ihrer Auswertungen auch Potenzialanalysen an. Diese beinhalten Ansätze, wie die Bewertung verbessert werden kann.

In Bezug auf die Energieeffizienz erfolgt eine Standortbestimmung zunehmend einheitlich mithilfe des Carbon-Risk-Real-Estate-Monitor (CRREM-Tool). Im CRREM-Tool lässt sich darstellen, wo sich eine Immobilie oder ein Portfolio in Relation zu den notwendigen CO_2-Vorgaben zur Einhaltung der 1,5°C-Kurve befindet und ob, beziehungsweise wann es die Vorgaben überschreitet, sprich „stranded“ ist. Gleichzeitig müssen auch Maßnahmen zur Klimaanpassung mitgedacht werden. Darüber hinaus sollten auch hier die jeweiligen Ziele der weiteren Beteiligten berücksichtigt werden. Es gibt Mieter (Corporates), die gegenwärtig nur noch mieten oder den Mietvertrag verlängern, wenn beispielsweise die Klimaneutralität des Gebäudes bis zum Beispiel 2030 sichergestellt ist oder diese Unternehmen verlangen erneuerbare Energien am Gebäude.

Mit energetischen Optimierungen und Sanierungen lassen sich Stranding-Zeitpunkte verschieben. Welche Maßnahmen hier welche Effekte auslösen, muss tatsächlich objektspezifisch und anhand der Zielgruppen ermittelt werden. Bei der Planung von Sanierungsmaßnahmen wird zunehmend der Gesamtlebenszyklus be-

rücksichtigt (üblicherweise 50 Jahre). Hierbei fließt die graue Energie der Materialien sowie deren Entsorgung beziehungsweise Wiederverwendung in die Berechnung ein und wird ins Verhältnis gesetzt zu dem Effekt der Sanierung auf die operativen CO_2-Emissionen. So kann sichergestellt werden, dass bei Umbauten kein negativer Gesamt-Effekt entsteht.

3.2.2 Datenerfassung

Sind einige Eigentümer bisher davon ausgegangen, dass die Detailinformationen in vorhandenen Datenmanagement- oder CAFM-Systemen ihrer Dienstleister verwaltet werden, so stellt der ein oder andere Eigentümer beim ersten Rating fest, dass diese nicht beziehungsweise nicht in der Form auf Knopfdruck verfügbar sind, wie sie zur Beantwortung von Bewertungsverfahren benötigt werden. Das hat verschiedene Gründe: Das eine Mal wurden unvollständige Daten übergeben, weil sie dem Eigentümer nie zur Verfügung standen, das andere Mal gehen sie durch häufigen Wechsel in der Zuständigkeit verloren. Und manchmal hat das Tagesgeschäft die Aktualität von Datenbeständen überholt.

War es in einigen Fällen bisher einfach und oft auch kostengünstiger, notwendige Unterlagen nur bedarfsorientiert aufzuarbeiten anstatt sie regelmäßig nachzupflegen, lohnt es sich nun, entsprechende Prozesse (auch bereits beim Neubau) aufzusetzen, um Daten aktuell zu halten. Um dies zu erreichen, muss in einem ersten Schritt ermittelt werden, welche Informationen tatsächlich notwendig sind, welche einen operativen Mehrwert liefern und welche nur „nice-to-have“ sind.

Allein durch den Austausch zwischen Eigentümer, Mieter und Dienstleister wird das gegenseitige Abhängigkeitsverhältnis noch einmal verdeutlicht und die Bereitschaft, Daten zu liefern, in der Regel erhöht.

Die Rolle von Property und Facility Management

Es liegen neben den oben genannten Verbrauchsdaten schon heute eine Vielzahl an notwendigen Informationen im Property und Facility Management vor. Um diese auszulesen und nutzen zu können, ist es in Teilbereichen jedoch notwendig, die vorhandenen Prozesse und Reports anzupassen, Daten geändert zu erfassen oder aber auszulesen. So hat zwar ein Property Manager die Verbrauchsabrechnungen der Energieversorger zur Verfügung und könnte hieraus zumindest die Verbräuche entnehmen, die über die Konten des Eigentümers beglichen werden. Ein Property Manager arbeitet bisher aber meist nur mit Geldbeträgen und nicht mit kWh. Er verteilt Kosten und keine Verbräuche. Einige ERP-Systeme sind daher gar nicht darauf ausgerichtet, Verbrauchsdaten einzugeben und weiter zu verarbeiten.

Des Weiteren verfügt der Facility Manager über viele Detailinformationen zur technischen Ausstattung einer Immobilie, die er derzeit aber hauptsächlich zur Inhouse-Organisation seiner eigenen Leistung (zum Beispiel via CAFM) nutzt.

Eine zentrale Aufgabe für den Eigentümer zur Ermittlung der ESG-Performanz seiner Immobilie besteht darin, die dezentralen und in Teilen fragmentarischen Informationen zusammenzuführen, um dadurch die Basis für eine langfristige und strategische Bewertung seiner Bestände zu erreichen. Im Ergebnis liegt dann ein Großteil der Daten vor, die für ESG-Bewertungen benötigt werden.

Wenn dann noch bei der Erfassung und Auswertung von Daten eine Selbstreflektion der Beteiligten erreicht wird, liefert ESG einen echten Mehrwert. Vielen Dienstleistern stehen dafür derzeit jedoch nicht ausreichende Ressourcen zur Verfügung. Damit diese vorhanden sind, müssen diese Aufwendungen vertraglich und im Honorar berücksichtigt werden.

Vorgaben verbessern Ergebnisse

Des Weiteren benötigen operativ am Gebäude tätige Unternehmen eindeutige Angaben, welche Art von Informationen benötigt werden. Grundlage sollten hierbei exakte Anforderungsprofile (im Sinne von Lastenheften) sein. Im Bereich ESG können dies gesetzliche Anforderungen wie die detaillierten Kriterien der Taxonomie und/oder die hierfür relevanten Kriterien etablierter Ratings und/oder hauseigene ESG-Ratings oder Checklisten sein. „Wer die Koordinaten seines Hafens nicht kennt, für den ist kein Wind günstig“ (Philosoph Lucius Annaeus Seneca) gilt auch für die möglichst genaue Vorstellung und Vorgaben, welche Daten im Rahmen der Ermittlung der ESG-Performanz benötigt werden. Unnötig erfasste Daten schaden hingegen der Motivation und somit auch der Lieferqualität. Der gemeinsame Austausch darüber, welche Informationen wann in welcher Qualität wofür benötigt werden, hilft dabei, notwendige Daten gemeinsam zu identifizieren und abzustimmen, in welchem Intervall diese erhoben werden sollen beziehungsweise aktualisiert werden müssen.

Nur wenn es gelingt, ein gutes Zusammenspiel zu gestalten und eine arbeitsteilige Aufgabenzuordnung zwischen Eigentümer, Mieter und Facility Management zu erreichen sowie die bereits vorhandenen Informationen zu strukturieren und die benötigten Zusatzdaten im Reporting zu erfassen (zum Beispiel vom AM über das PM in das FM), werden eine Vielzahl von Doppeltätigkeiten vermieden.

Grunddaten

Notwendige Daten unterteilen sich beispielsweise in folgende Bereiche:

- Information zum Gebäude: Lage, Ausstattung, verwendete Materialien, Mehrwerte für das Umfeld und Ökosystem sowie zum Zustand der Immobilie. Dies reicht von der Blühwiese im Außenbereich über die Müllpresse im Untergeschoss bis zum Smart Metering in den Mietbereichen.

- Information zu Verbrauchsdaten: Dies betrifft bisher im Wesentlichen Energie, Abfall und Wasser. Zukünftig werden hier auch zunehmend weitere, insbesondere klimaschädigende Verbrauchsmaterialien wie Kältemittel erfasst.

- Informationen zum Betrieb: Organisation und Umsetzung des Betriebs, Austausch mit den Mietern und Nutzern sowie zu Aktivitäten im Zusammenhang mit der Immobilie (unter anderem Mieterevents).

- Informationen zu den Verträgen: Vom Mietvertrag (Green Lease) über die Vertragsverhältnisse mit Dienstleistern (Erfüllen von Auflagen und Anforderungen) bis hin zu den Auflagen.

In einigen Bewertungen werden auch interne Regularien der Eigentümer und sein Engagement für die Immobilie und die Gesellschaft bewertet. Als Beispiele sind in die-

sem Zusammenhang die Taxonomie für Soziales oder das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz zu nennen.

Insbesondere die Bewertung der Immobilie und des Immobilienbetriebs beinhalten eine Vielzahl von Kriterien, mit denen sich die Qualität der Instandhaltung abbilden lässt. Wobei Instandhaltung hier in Anlehnung an die DIN 31051 beziehungsweise EN 13306 zu verstehen ist. Das bedeutet, Instandhaltung umfasst nicht nur die in der Verwaltung oft gleichgesetzte Instandsetzung, sondern den gesamten Prozess zum Werterhalt einer Immobilie, inklusive aller technischer und administrativer Aufgaben.

Green Lease

Der Schlüssel für einen wesentlichen Teil der genannten Handlungsfelder liegt im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter und somit im Mietvertrag. Möglicherweise erfordert das Handlungsfeld ESG eine grundlegende Veränderung in der Sicht der Vermietenden auf die Mieter. Nachhaltigkeit und ESG werden sich in Immobilien nicht umsetzen lassen, wenn sich nicht ein grundlegendes Verständnis entwickelt, dass hier nur Kooperationen, ein gemeinsames Definieren von Zielen, Maßnahmen und Umsetzungskontrolle zum Erfolg führen können. Maßnahmen aus dem Bereich ESG gegen Widerstände der Nutzenden werden nicht erfolgreich sein.

Ein Praxisbeispiel:

Inzwischen beschweren sich Mieter, dass Asset Manager schriftlich auf sie zukommen und ein monatliches Reporting der Abfallmengen je nach Abfallart (z.B. gelber Sack) anfordern. Was die Mieter rundweg ablehnen, da sie hierfür weder Zeit noch personelle Ressourcen zur Verfügung haben. Nicht zuletzt fehlte es an gemeinsamen Gesprächen zu dem Thema.

Die Vereinbarung von Green Lease können einen vielversprechenden Ansatz darstellen, um Mieter beziehungsweise Nutzer und Vermieter gleichermaßen in die Verantwortung für ESG-konforme Büroimmobilien und ihre nachhaltige Nutzung zu nehmen. Üblicherweise ist als erster Punkt der Green Lease daher zu vereinbaren, dass ein regelmäßiger Austausch zwischen Vermieter beziehungsweise Asset Management, Mieter und Verwaltung oder Property Management und Facility Management stattfindet und dabei auch die Verfügbarkeit und Ressourcen der Mieter mitbedacht werden. Darüber, ob finanzielle Anreize notwendig sind (insbesondere mittelständische Mieter fordern dies häufig, wenn die Forderungen des Asset Managements einen nicht unerheblichen Aufwand für die Nutzer darstellen) oder andere Anreize und Kriterien hierbei den besseren Impuls zur Mitwirkung geben, besteht in der Branche noch keine Einigkeit. Anzunehmen ist, dass jeder Fall einzeln betrachtet werden muss.

Der ZIA befasst sich derzeit im Rahmen einer anderen Initiative intensiv mit dem Thema Green Lease und den dafür wesentlichen Parametern, wozu auch ein aktualisierter Leitfaden „Green Lease 2.0“ entwickelt wird, dessen Veröffentlichung voraussichtlich im vierten Quartal 2023 erfolgt. Diesem soll an dieser Stelle nicht vorgegriffen werden beziehungsweise sei auf diese wesentlich detailliertere Publikation zum Thema Green Lease verwiesen.

3.2.3 Optimierungsansätze

Energie-Audit

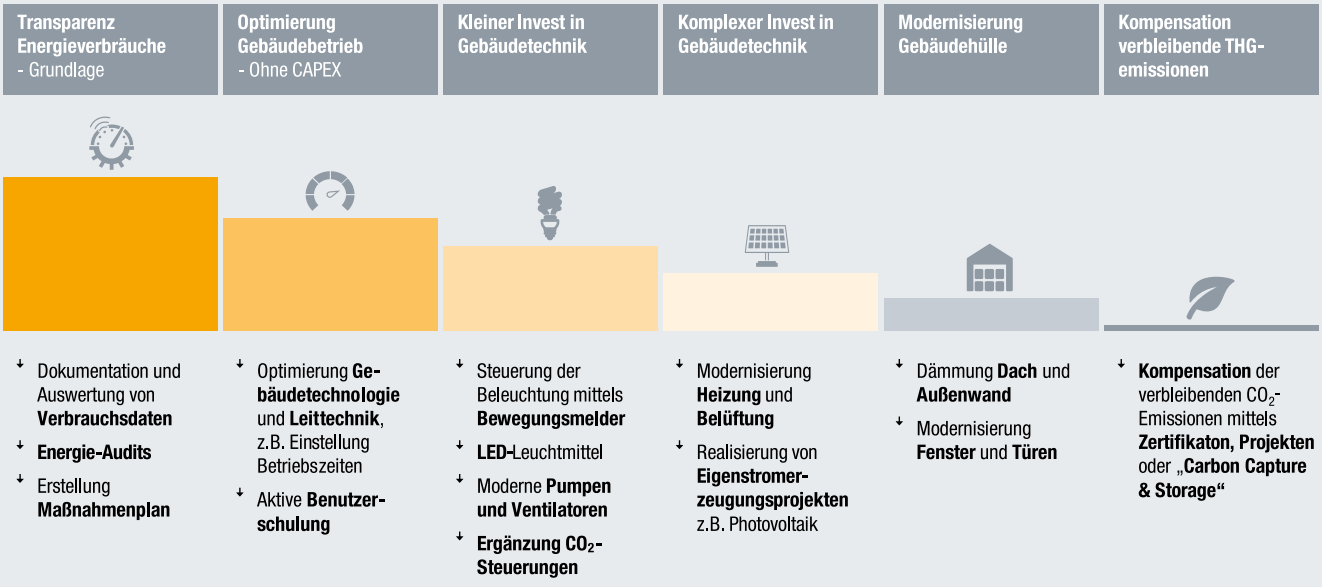
Ein Energie-Audit beinhaltet neben einer Zustandsfeststellung in der Regel auch Verbesserungsvorschläge. Somit ist ein Energie-Audit eine der ersten Maßnahmen, mit denen die darauffolgenden Verbesserungsansätze ermittelt werden können.

Die Immobilienoptimierung ist jedoch kein Baukasten, aus dem sich immer der gleichen Ansätze bedient werden kann, sondern sie muss auf die Immobilie, die baulichen und technischen Gegebenheiten, die Immobiliennutzung sowie die Lage des Objektes abgestimmt werden. Technische Ansätze, die bei dem einen Objekt schnell zum Ziel führen, können in einer anderen Nutzung fehl am Platze sein.
Ein Energie-Audit dient somit dazu, einen Fahrplan zur Dekarbonisierung einer Immobilie zu entwickeln und steigert in einzelnen Varianten sogar die Förderfähigkeit geplanter Maßnahmen.

Dennoch gibt es Ansätze, die erfahrungsgemäß wiederkehrend zu einem großen Erfolg führen. Dazu gehören unter anderem die nachfolgenden.

Optimierung des Gebäudebetriebs

Die Verbesserung des Gebäudebetriebs ist eine der Maßnahmen, die hohe Einspareffekte erzielen kann. In einzelnen Studien wurde ermittelt, dass häufig eine Diskrepanz



Energieeffizienz ist ein elementarer Baustein auf dem Weg zur Klimaneutralität! (Quelle: Apleona)

zwischen dem theoretischen Verbrauch in der Planung oder bei energetischen Simulationen (wie dem bedarfsorientierten Energieausweis) und dem tatsächlichen Verbrauch (siehe hierzu auch den verbrauchsorientierten Energieausweis) vorliegt.

Neben den klassischen Ansätzen wie der Optimierung und Anpassung von Laufzeiten der Anlagen spielen hier insbesondere bei hoch komplexen Gebäuden nicht richtig funktionierende oder bediente Anlagen eine immer größere Rolle. Hier ist es zum einen notwendig, die Anlagenfunktionen herzustellen, die ursprünglich geplant waren, zum anderen ist es erforderlich, die Anlagen so einzuregeln und zu bedienen, wie es die Nutzung erfordert. Hier bieten zunehmend intelligente, KI-gesteuerte Systeme eine Unterstützung. In Zeiten des Fachkräftemangels können Investitionen in solche Systeme die Notwendigkeit für den Einsatz von Fachpersonal reduzieren und sich somit schneller rechnen. Aber auch die Investition in geeignetes Betreiberpersonal ist notwendig. Zu glauben, dass Geld gespart wird, indem gering bezahlte und schlecht ausgebildete FM-Dienstleister mit komplexen Objekten arbeiten, wird mit den zunehmenden Energiekosten und der abnehmenden Bereitschaft, Energieabrechnungen einfach so hinzunehmen, unwahrscheinlicher.

Da sich die bisher oft gültige Kostenverteilung (1/3 FM+PM-Betrieb, 1/3 Energiekosten, 1/3 Sonstiges) bei Immobilien durch ansteigende Energiekosten verlagert, verändern sich auch die Handlungsansätze.

Wurden in der Vergangenheit bei der Optimierung der Energiekosten meist nur die Einkaufskonditionen bewertet, spielt nun auch der Verbrauch eine Rolle. Durch umlagefähige Investitionen in gutes Betreiberpersonal kann nicht nur die Mieterzufriedenheit erhöht werden, sondern es sind auch noch erhebliche Einsparungen bei der Energie möglich. Diese Einsparungen sind monetär weit höher als die Mehrausgaben für Personal. So können diese Ansätze schnell und direkt einen Mehrwert erzielen.

Erfahrungen bei der Optimierung von Objekten belegen, dass sich bei Objekten mit gutem Betreiberpersonal über 30 Prozent geringere Energieverbräuche erzielen lassen. Hierbei wurde festgestellt, dass gute Haustechniker nicht nur dafür sorgen, dass im Sommer keine Heizungen laufen und im Winter nicht gekühlt wird (was übrigens häufig der Fall ist). Sie können auch dafür sorgen, dass vorhandene Fehlfunktionen von Anlagen kompensiert werden.

Haustechniker sind aber in der Regel keine TGA-Ingenieure. Sie können umsetzen und Defizite kompensieren. Für das Identifizieren weiterer Potenziale ist zum Beispiel ein gezieltes Auditieren und die Abstimmung zwischen Energieberatern und Betreibern ratsam. Die besten Ergebnisse werden häufig erzielt, wenn auch die Anlagentechnik (hierbei geht es meist um die Regelung [GLT/MSR] und weitere gering investive Maßnahmen in der TGA) wieder in geplante Funktion gesetzt wird.

Zur Identifikation von Schwachstellen und zur Beurteilung des Anlagenbetriebs sollte eine engmaschige Verbrauchserfassung und Auswertung erfolgen, zum Beispiel durch ein Energie-Monitoring. Energiemonitoring-Systeme (EMS) werten Verbrauchsdaten in kleinen Intervallen (zum Beispiel alle 15 Minuten) aus. Diese dienen dazu, den Anlagenbetrieb in Relation zur Nutzung zu bewerten (Laufen zum Beispiel Anlagen länger als Personen anwesend sind?). Aber auch der Anlagenbetrieb zueinander wird so untersucht (Arbeitet etwa die Heizung gegen die Kühlung?). Oft sind es die Kleinigkeiten, zum Beispiel

die Heizung, die für eine Veranstaltung oder nach einer Mieterbeschwerde von der Automatik in den Handbetrieb gestellt und vergessen wurde. Zum Teil ist es aber auch ein Wechsel im Betriebspersonal, das nicht ausreichend informiert wurde.

Darüber hinaus stellen KI-Systeme oder prädiktive Regelungen eine gute Ergänzung dar. Diese Systeme können die beste Einstellung selbstständig erlernen und zum Beispiel mithilfe von Wettervorhersagen Anlagen vorausschauend steuern. Sie benötigen aber in der Regel Anschlussmöglichen zur Gebäudeleittechnik (GLT), die oft nur bei neueren Systemen zur Verfügung stehen.

Sowohl EMS- als auch KI-gesteuerte Systeme verbessern nicht nur den Energieverbrauch, sie werden in vielen Bereichen auch gefördert, sind zum Teil umlagefähig und führen zu Verbesserungen in gängigen ESG-Bewertungen.

Verbesserung der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA)

Gebäudeleittechnik und Regelung

Wie bereits im vorhergehenden Absatz erwähnt, entstehen viele Verluste durch nicht funktionierende Anlagentechnik. Eines der wichtigsten Gewerke ist hierbei die Regelung und Gebäudeleittechnik. Eine funktionierende GLT und Regelung ist aber die Grundvoraussetzung für das richtige Zusammenspiel aller Anlagen. Fehlende Einregulierung der Systeme untereinander (zum Beispiel durch hydraulischen Abgleich), fehlende bzw. defekte Sollwertgeber (Fühler) oder Stellglieder (beispielsweise Ventile und Schieber), nicht funktionierende Regelungen sowie Defekte, die nicht gefunden wurden, sind häufige Ursachen mangelnden Zusammenspiels. Die Fehlersuche ist oft aufwändig, kann aber durch digitale Auswertungen der GLT- und EMS-Systeme erheblich erleichtert werden.

Lüfter und Pumpen

Wurde beim Ausfall von Anlagen in der Vergangenheit oftmals auf notwendige Planung verzichtet und lieber eins-zu-eins getauscht, ist es insbesondere bei einem ohnehin anstehenden Austausch von Anlagen zielführend, vorhandene technologische Weiterentwicklungen zu nutzen. Gerade bei Ventilatoren und Pumpen haben in den letzten Jahren erhebliche Verbesserungen stattgefunden, die beim Austausch von alten dauerlaufenden Anlagen gegen hocheffiziente, bedarfsabhängig geregelte Systeme zu Einsparungen von über 50 Prozent führten.

Insbesondere bei Lüftungssystemen ist auch die Kombination mit CO_2-Steuerungen (mit Anbindung an die die GLT) zu prüfen.

LED

Ob die Umrüstung der Beleuchtung auf LED noch zu den geringen Investitionen gehört, ist gebäudeabhängig. Dennoch gehört sie aufgrund ihrer überschaubaren Amortisationszeiten mittlerweile zu einer der am meisten akzeptierten Maßnahmen im Gebäude und wird bei fast allen ESG-Bewertungen positiv bewertet.

PV-Anlagen

Die Sonne liefert inzwischen mehr als das Tausendfache an Energie, die verbraucht wird. Die Schlussfolgerung lautet daher, dass unser Bedarf mit direkter (via PV oder PVT-Anlagen) und indirekter (Wind und Wellenkraftanlagen) Energie gedeckt werden kann. Natürlich muss Energie aufgewandt werden, um eine Solaranlage zu produzieren. Dennoch ist ihre CO_2-Bilianz bereits nach einigen Jahren positiv und somit ein guter Beitrag zur Einsparung, der sich auch finanziell bemerkbar macht.

Stromspeicher

Während Wohngebäude an den sonnenreichen Tagen oft eine zeitliche Diskrepanz zwischen produzierter und benötigter Energie haben, ist es bei gewerblichen Immobilien genau umgekehrt. An sonnenreichen Tagen verbrauchen sie dann am meisten Energie (zum Kühlen) – gewöhnlich zur Mittagszeit, wenn sie auch die höchste Sonneneinstrahlung haben. Vor dem Hintergrund ist der Einsatz von Energiespeichern, die in Wohnhäusern weitgehend sinnvoll sind, bei gewerblichen Immobilien vorab zu prüfen.

Modernisierung Gebäudehülle

Die Sanierung des Baukörpers ist meist eine der letzten Maßnahmen, die sich im Zuge eines Sanierungsfahrplans rechnen. Insbesondere hochwertige, teure Fassaden aus den letzten beiden Jahrzehnten haben eigenständig betrachtet eine Amortisation, die zum Teil auch schon mal mehrere hundert Jahre betragen. Eine solche Maßnahme ist meistens nur dann sinnvoll, wenn sie mit sowieso anstehenden Sanierungen im Zuge notwendiger Erneuerungsmaßnahmen verbunden wird.

Treibhausgas-Kompensationen (THG)

Bei Kompensationen von Treibhausgasen ist eine gewisse Vorsicht geboten. Zum einen ist es ein notwendiges Mittel, da Bestandsgebäude in der Regel nicht „verbrauchsfrei“ werden können und die Kompensation daher erforderlich ist, verbleibende Verbräuche auszugleichen. Zum anderen wurde hier in der Vergangenheit auch „Greenwashing“ betrieben, was einen Eigentümer schnell in Verruf bringen kann.

Bei den meisten Dekarbonisierungsfahrplänen wird auch die voraussichtliche Entwicklung der CO_2-Faktoren bei der Energieproduktion berücksichtigt. Energieversorgungsunternehmen (EVUs) sind derzeit in der Erstellung oder Umsetzung von Strategien, die Energieproduktion zu dekarbonisieren. So sind zum Beispiel die Stadtwerke München dabei, Geothermie mittels Wärmepumpen als Wärmeerzeugung für das Fernwärmenetz einzusetzen. Gleiche Aktivitäten erfolgen auch beim Strom. So wurden im Strom-Mix Deutschland im Jahre 2022 über 50 Prozent über erneuerbare Energien wie Wind und Solarenergie bereitgestellt.

Eine vollständige reale Dekarbonisierung wäre natürlich für alle Eigentümer der einfachste und schnellste Weg. Dagegen spricht der dazu notwendige Ausbau regenerativer Produktionskapazitäten, der Netzinfrastruktur wie zum Beispiel Fernleitungen und geeignete Speichermedien zum Ausgleich der zum Teil vorhandenen Verschiebungen zwischen Produktionszeiten und Verbrauchszeiten.

3.3 Maßnahmen im Bereich Social

Wie in Kapitel 1 und 2 dargelegt, sind die genauen Kriterien für den Bereich Soziales (Social) noch nicht definiert. Dennoch sollen nachfolgend bespielhaft einige Maßnahmen skizziert werden, die ursprünglich aus dem angelsächsischen Raum stammen, jedoch angepasst auf Deutschland übertragen werden können.

Maßnahmen zu Diversity, Inclusion und Equity

Mit Fokus auf die Immobilie kann ein inklusives Gebäudedesign einen Beitrag zum Sozialen leisten. Damit ist unter anderem Barrierefreiheit gemeint. Dazu können Toiletten, Arbeitsplätze und Gemeinschaftsflächen sowie weitere Verbesserungen, wie zum Beispiel Farben, gehören, die auch eine neurodiverse Belegschaft unterstützen. Maßnahmen können sich aber auch auf Aspekte erstrecken, die transgeschlechtliche Beschäftigte betreffen. Kunstausstellungen, die Themen rund um Diversity, Inclusion und Equity aufgreifen, können ebenfalls dazu zählen.

Wohlbefinden

Der Themenkomplex „Wohlbefinden“ fällt ebenfalls in den Bereich Soziales. Hierzu zählen ausreichende Flächen zur sozialen Interaktion, ein ausgewogenes, gesundes und nachhaltiges Angebot an Essen & Getränken in der eigenen Cafeteria, Fitnessmöglichkeiten sowie ein Rauchverbot im Gebäude und in unmittelbarer Nähe. Behaglichkeitskriterien wie Beleuchtung, Belüftung und nachhaltige Materialien (Biophilie) beeinflussen ebenfalls das Wohlbefinden der Beschäftigten. Umfragen zur Bedürfnisermittlung und Mieterzufriedenheit können ebenfalls einen Beitrag zum Wohlbefinden leisten. Nutzerzentrierte Zertifikate wie das WELL-Zertifikat fragen viele dieser Kriterien bereits ab. Zu unterscheiden ist dabei, welche Vorgaben vom Eigentümer und vom Mieter zu erfüllen sind.

Stärkung des Quartiers

Einige Maßnahmen im Bereich Soziales betonen auch die Rolle des Büros im Quartier. So können durch lokales Contracting Läden und Unternehmen im Quartier unterstützt werden. Auch können Flächen in der Büroimmobilie für gemeinnützige Zwecke und Vereine geöffnet werden. Eng damit verbunden sind auch finanzielle Spenden für lokale Infrastruktur oder das Sponsoring von Veranstaltungen im Quartier. Die Förderung von Biodiversität in Form begrünter Flächen, Klimaanpassungsmaßnahmen (Szenarien- und Vulnerabilitätsanalyse, Versickerungsflächen, Flächenversiegelung, Wasserspeicher und Verschattung) können den sozialen Wert der Immobilie ebenfalls steigern. Nachhaltige Mobilitätskonzepte (zum Beispiel Fahrrad, ÖPNV, E-Ladestation), Erreichbarkeit sowie digitale Konnektivität können ebenfalls dazuzählen.

Sozial-verantwortliches Beschaffungswesen

Ein weiteres Instrument, mit dem soziale Kriterien erfüllt werden können, ist ein sozial-verantwortliches Beschaffungswesen. Dieser unternehmensinterne Prozess könnte auch zu dem Bereich Governance gezählt werden (siehe folgenden Abschnitt). Unter ein verantwortliches Beschaffungswesen fällt die Einhaltung von Arbeitnehmerrechten und Diskriminierungsverboten. Dazu zählt die Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Dienstleistern (Minderheiten, kleinen und lokalen Unternehmen). Dienstleister sollten daher strenge Vorgaben für Diversity, Inclusion und Equity haben. Darüber hinaus sind Dienstleister zu sozialen und nachhaltigen Zielen verpflichtet. Auch können Unternehmen Technologie einsetzen, um die Integrität ihrer Lieferketten zu überwachen.

3.4 Maßnahmen im Bereich Governance

Im Allgemeinen unterscheidet sich der Governance-Prozess bei Büroimmobilien und anderen Asset-Klassen nur wenig. Der Fokus liegt auf dem Unternehmen und dessen Umgang mit den verschiedenen Themen sowie der Analyse der Vertragspartner. Bei der Überprüfung der Business Partner werden beispielsweise ESG-Ratings von externen Dienstleistern oder eine Kreditauskunft herangezogen. Bei Wohnungsmietern wird eine Selbstauskunft oder Schufa berücksichtigt.

Besonders wichtig ist, dass alle Mitarbeitenden in den Themen sensibilisiert sind und es regelmäßig verpflichtende Schulungen zu den verschiedenen Teilbereichen gibt.

Business Partner Analyse

Im Lebenszyklus einer Büroimmobilie steht man mit vielen Stakeholdern in Kontakt. Auch hier ist es wichtig, eine detaillierte Analyse des Geschäftspartners durchzuführen. Sofern der Vermieter bei der Analyse der nachfolgenden Punkte Zweifel oder Erkenntnisse hat, die gegen eine Good Governance verstoßen, behält sich der Vermieter vor, die Geschäftsbeziehung zu beenden.

Know-your-customer-Check (KYC)

Beim KYC-Check werden die Business Partner anhand einer Kreditauskunft und eines Handelsregisterauszuges geprüft. Die vorliegenden Unterlagen dienen der Einschätzung, ob eine Geschäftsbeziehung, beispielsweise Abschluss eines Büromietvertrages, eingegangen werden kann. Die Identifizierung des Vertragspartners als juristische oder natürliche Person ist erforderlich, um die Prüfschritte abschließen zu können. Handelt es sich um eine juristische Person, werden die Gesellschaften anhand eines Handelsregisterauszuges verifiziert. Sofern Untergesellschaften eingetragen sind, sind diese ebenfalls zu prüfen. Bei natürlichen Personen ist die Kopie des Personalausweises zur Identifikation erforderlich. Zudem erfolgt die Feststellung und Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten (wB). Abschließend folgt die Prüfung und Durchführung der verstärkten Sorgfaltspflichten nach Paragraf 15 des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (GwG).

Ausschlusskriterien

Auf Governance-Ebene können Ausschlüsse auf Grundlage der Anlagerichtlinien für Büromieter definiert werden. Eine Orientierung können die Ausschlusskriterien des FNG-Siegels sein, sodass beispielsweise Mietinteressenten aus bestimmen Branchen ausgeschlossen werden.

Internationale Finanzsanktionen / Sanktionierte Länder und Regionen

Der Vermieter setzt sich nachdrücklich für die Einhaltung der von der Europäischen Union und den Vereinigten Staaten beschlossenen internationalen Finanzsanktionen ein, um eine Reihe außenpolitischer Ziele wie Bekämpfung und Nichtverbreitung von Terrorismus, Förderung von Demokratie- und Menschenrechten, Konfliktlösungen und Cybersicherheit zu unterstützen.

Sanktionierte Länder und Regionen, sogenannte Major Sanctioned Countries (MSCs), sind Länder und Regionen, gegen die umfassende Embargos verhängt wurden oder Länder und Regionen mit hohem Risiko, für die der Vermieter beschließen kann, die gleichen restriktiven Kontrollmaßnahmen anzuwenden.

Der Mieter soll bestätigen, dass die Anmietung oder die Art der Beziehung zum Vermieter keinen Bezug zu MSC-bezogenen Vorgängen/Investitionen hat und

dass die Quelle seiner für den Betrieb zu verwendenden Mittel, einschließlich der an den Vermieter zu entrichtenden Zahlungen, nicht (ob direkt oder indirekt) von MSCs stammt.

Vermieter und Mieter behalten sich gegenseitig vor, die Geschäftsbeziehung zu beenden, falls die andere Vertragspartei von irgendwelchen internationalen Sanktionen betroffen sein sollte. Dies kann beispielsweise im Mietvertrag aufgenommen werden.

Die Prüfung der MSCs sollte auch die weiteren Dienstleister wie Property-, Facility Management oder ausführende Unternehmen berücksichtigen.

Kontroversenanalyse

Bei der Kontroversenanalyse werden die Geschäftspartner auf nachgewiesene oder unmittelbare Nichteinhaltung etablierter Umweltnormen geprüft. Als Grundlage werden glaubwürdige Quellen oder eine Überprüfung durch Dritte herangezogen. Umweltnormen basieren auf den Grundsätzen 7, 8 und 9 des UN Global Compact (z. B. Versäumnis, Entwaldung zu verhindern, Versäumnis Erschöpfung der Biodiversität zu verhindern, schlechte Abfallwirtschaft).

Bekämpfung von Bestechung und Korruption

Die Bekämpfung von Bestechung und Korruption wird vom Vermieter aktiv angegangen. Der Vermieter beachtet daher neben den deutschen Anti-Bestechungs- und Korruptionsvorschriften weitere internationale Compliance Standards (unter anderem den Foreign Corrupt Practices Acts – FCPA – in den USA und UK Bribery Act und die OECD-Konvention gegen die Bestechung ausländischer Amtsträger im internationalen Geschäftsverkehr).

Lieferkette

Bei der Vergabe von Dienstleistungen beispielsweise den Ausbau einer Bürofläche sind auch die Themen „Rechte der Arbeitnehmer“, „faire Bezahlung“ und „Good Governance“ beim Lieferanten zu berücksichtigen. Diese Punkte sind in den Vertragsverhandlungen zu thematisieren und von den Geschäftspartnern entsprechend nachzuweisen. Zudem sollte die Einhaltung dieser Themen in Dienstleistungsverträgen von Facility und Property Management fixiert werden.

3.5 Ausblick

Die Dekarbonisierung von Immobilien setzt ein gutes Zusammenspiel zwischen Eigentümern, Mietern und Dienstleistern voraus. Das bedeutet auch, dass Zuständigkeiten unter Umständen neu geregelt werden müssen. War es gerade im Bereich der institutionellen Anlageobjekte viele Jahre gängig, veredelte Rohbauflächen zu vermieten und dem Mieter freie Hand beim Mietausbau zu lassen, so muss der CO_2-Verbrauch der Mietflächen, der bei allen Bewertungen zunehmend mitberücksichtigt wird, ebenso optimiert werden wie der der übrigen Immobilie. Um hier nicht durch Nutzende mit anderen Prioritäten unabsichtlich zu stranden, werden Eigentümer zukünftig immer mehr Verantwortung für die Mietflächen übernehmen müssen. Im Gegenzug müssen Mieter und Dienstleister bereit sein, mehr Daten zu teilen und sich an der Erhaltung bzw. Steigerung der Nachhaltigkeit der Gesamtimmobilie, in der sie tätig sind, mit einzubringen.

Herausgeber

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.
VR 25863 B – Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Leipziger Platz 9 | 10117 Berlin
www.zia-deutschland.de

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 33 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – sowie im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

RA Aygül Özkan
Hauptgeschäftsführerin
Telefon: (030) 20 21 585 62
E-Mail: ayguel.oezkan@zia-deutschland.de

Thomas Schmalfuß
Senior Advisor Wirtschaftsimmobilien
Telefon: (030) 20 21 585 24
E-Mail: thomas.schmalfuss_extern@zia-deutschland.de

Raphael Weißbach
Referent Büroimmobilien und Corporate Real Estate
Telefon: (030) 20 21 585 49
E-Mail: raphael.weissbach@zia-deutschland.de

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0
E-Mail: info@zia-deutschland.de
Website: https://zia-deutschland.de

Europabüro
3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14
Lobbyregister: R002399
EU-Transparenzregisternummer: 34880145791-74

https://www.linkedin.com/company/ziaev/
@ZIAunterwegs

Stand: Januar 2024