

CSR-Newsletter des ZIA: Ausgabe 02 | 2021

[Diese E-Mail im Browser darstellen.](#)



CSR-Newsletter des ZIA

AUSGABE 02 | 2021



Liebe Leserinnen und Leser,

„Dynamik pur“, möge man ausrufen, wenn man der Entwicklung um Klimaschutz, Immobilienbranche und Gebäude folgt. Der Prozess zur Erreichung der Klimaziele, definiert über Initiativen, Referenzbeispiele und Gesetze bzw. Verordnungen wird auch in den kommenden Jahren weitergehen. Deutlich wird aber, dass sich der Fokus und damit der messbare Wirkungsgrad dabei immer stärker weg von Einzelassets und wohlgemeinten nationalen Initiativen verlagert, auf politische Vorgaben aus Brüssel und Berlin, mehr denn je aus der Perspektive des Kapitalmarkts. Doch dieser Dualismus ist enorm wichtig, wie wir in der aktuellen Ausgabe des ZIA CSR Newsletter lesen können.

Wenn folglich die EU-Kommission einen Vorschlag für eine Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) vorlegt, der Gebäudesektor das „Fit for 55“-Paket propagiert, mit anderen Worten, das Zusammenkommen von Klimaschutz und Soziales benennt, ein Neuer „Kodex für Baukultur“ des ICG und der Bundesstiftung Baukultur sich um ökonomisch nachhaltige Räume und Objekte Gedanken macht und damit eine Guidance für Investoren gibt, dann wird die Heterogenität und die Komplexität der Aufgabenstellung sichtbar.

Ob es um die Klimagesetze unserer europäischen Nachbarn geht oder wie ESG-Assessment in der Praxis im Immobilienankaufsprozess Berücksichtigung finden – klar wird, dass diese Dynamik einen sehr prozessualen Charakter aufweist. Denn die Bewertungskriterien der EU Taxonomie (Kapitalmarkt!) umzusetzen und Nachhaltigkeitsaspekte über die Zertifizierungslabel (Gebäudeebene!) hinaus beachten ist zwar ein Ziel, aber das Herantasten an einen möglichen Lösungsweg ist die Aufgabenstellung nicht nur an unseren ZIA Ausschuss, sondern an uns alle.

Viel Freude beim Wissen tanken.

Ihr

Prof. Dr. Thomas Beyerle

Managing Director
Catella Property Valuation GmbH



Finanzwirtschaft goes Green!

Stefanie Frensch

ZIA-Ausschussvorsitzende Corporate Social Responsibility sowie
Sprecherin der ZIA-Region Ost
Geschäftsführerin,
Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG

Ich lese, wie viele BürgerInnen dieses Landes in diesen Tagen, Statements der PolitikerInnen zu ihren Zukunftsvorstellungen, tausche mich bei Veranstaltungen persönlich mit ihnen aus und ich lese aufmerksam ihre Wahlprogramme. Kurz, ich agiere als interessierter und durchaus kritischer Beobachter im „Wahlkampf“.

Es erfreut mich, dass führende Politiker dafür eintreten, eine „Ökobilanz“ durch Unternehmen erstellen zu lassen.

Ich bin auch positiv gestimmt, dass das Thema CO₂-Reduzierung von fast jeder Partei in den Programmen aufgenommen und in Diskussionen berücksichtigt wurde. Die Bekundungen, über die Abschaffung von Inlandsflügen nachzudenken, sind hierfür nur ein Beispiel.

Allerdings frage ich mich manches Mal, ob im deutschen politischen Alltag die Vereinbarungen und Leitlinien des sog. Green Deals der EU, welche schon heute sehr spürbare Auswirkungen auf viele Unternehmen und Unternehmensbereiche haben werden, wirklich schon angekommen sind.

Mit Sicherheit haben die führenden europäischen Airlines im Rahmen ihrer

diesjährigen Hauptversammlungen sog. ESG-Ziele und auch einen verbindlichen Pfad zur CO2-Reduzierung vereinbart. Viele Manager unserer Branche – Vorstände der Aktiengesellschaften, großer Kapitalgesellschaften und natürlich der Kapitalsammelstellen – entsprechen diesen Vorgaben; letztere insbesondere, um Transparenz gegenüber ihren Anlegern herzustellen.

Hierin offenbart sich aus meiner Sicht ein *Commitment*, dass so transparent und konkret vereinbart wird, wie kaum in einem Wahlprogramm. Nicht nur mit Blick auf CO2-Reduktion, sondern auch das Soziale Engagement – kurz *Social Impact* – betreffend. Doch haben die Kommunen, die Verpächter für Kindergärten suchen, die Sozialverbände, die händeringend um Hilfe für Beratungsstellen, Vereine, Betreuungsstätten etc. bitten, darüber Kenntnis? Häufig, so befürchte ich, wissen sie es nicht...dabei könnten gerade hierdurch gemeinsame Ziele viel besser erreicht werden...

Und oft, so lese ich, wissen es auch die Spitzenpolitiker nicht – ansonsten hätte der v.g. engagierte Politiker mit seiner Forderung zur Berichtspflicht wohl darauf abgestellt, dass viele Unternehmen sich den Transparenzverpflichtungen bereits jetzt stellen und dass der europäische Referentenentwurf für eine deutlich ausgeweitete CSR-Berichterstattung bereits zirkuliert wurde. Dieser wird, dass wissen vielleicht auch noch nicht alle Unternehmen, eine deutliche Ausweitung der zum Bericht verpflichteten Unternehmen nach sich ziehen...Also ganz neu ist die Idee, auch für unsere Branche nicht...

Nun gilt es aber, Politiker von Bund, Land und Kommunen für unsere Angebote – ob nun aus Verpflichtung oder was sehr häufig der Fall ist, aus Überzeugung – zu gewinnen und dafür zu begeistern. Das ist besser, als wenn sich Politik selbst Ideen für die Zielerreichung ausdenkt, die nicht zu den Realitäten der Branchen passen...so könnten vielleicht Inlandsflüge vorerst noch erhalten bleiben – siehe Airlines – und dafür seitens der Airlines bessere Reduktionslösungen angeboten werden. Und auch unsere Branche, da bin ich sicher, hat Vorschläge parat, die zielgenau und effektiv den CO2-Pfad unterstützen, um gemeinsam auf das Ziel der Nachhaltigkeit einzuzahlen.



ESG-Due Diligence: Nachhaltigkeit in Immobilientransaktionen verankern

Franziska Hasse

Senior Consultant Real Estate,
Drees & Sommer

Spätestens mit Inkrafttreten der EU-Taxonomie und der Offenlegungsverordnung im März 2021 kommt die Bau- und Immobilienwirtschaft nicht mehr um Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung herum.

Hintergrund der neuen Verordnungen und Regularien ist das Pariser Klimaübereinkommen von 2015. In Europa führte es zum Green Deal der EU, der unter anderem durch den Sustainable Finance Action Plan, die EU-Taxonomie, das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) aktuell in Deutschland umgesetzt wird.

Solche Vorgaben und Kriteriensysteme – zu denen auch ESG-Regularien zählen – führen dazu, dass immer mehr Unternehmen ihre Nachhaltigkeitsperformance verändern müssen. Das wiederum wirkt sich auf die Nachhaltigkeitsanforderungen der Immobilien aus, die transparent dargestellt werden müssen. Trotz des Aufwands, den das bedeutet, eröffnet dieser Weg den Akteuren große Chancen im Wettbewerb.

ESG: Nachhaltigkeit ist mehr als „nur“ Ökologie

Drees & Sommer hat Nachhaltigkeit schon immer fest in den Projekten und in der Unternehmensstrategie verankert. Dabei gehören für uns ökologische, ökonomische und funktionale Nachhaltigkeit untrennbar zusammen.

Zu unseren ESG-relevanten Tätigkeiten gehört besonders die Transaktionsberatung von Bestandsimmobilien im Real Estate Consulting.

„Aus diesem Grund hat Drees & Sommer schon frühzeitig damit begonnen, ESG-Kriterien in den Ankaufsprozessen zu implementieren“, sagt Sascha Kilb, Partner bei

Drees & Sommer. „Inzwischen sind diese in unseren Due Diligences als Standardleistung fest verankert.“

Wie misst man soziale Nachhaltigkeit?

Im Bereich E, also Environment, sind die Kriterien durch Energieverbräuche und Standards klar definiert. Deutlich schwieriger zu beantworten ist allerdings die Frage, ob eine Ankaufsimmoblie in sozialer Hinsicht und auf Ebene der Unternehmensführung nachhaltig ist. Unsere Nachhaltigkeitsberatung im Transaktionsprozess liefert Ergebnisse für wesentliche soziale Aspekte wie Mobilität, Barrierefreiheit oder gesunde und sichere Arbeits- oder Lebensbedingungen im Gebäude.

Drees & Sommer begleitet zunehmend die nachhaltige Transformation ganzer Immobilienportfolios. Hierbei helfen Green-Building-Standards, CO2-Roadmaps und gesamtheitliche CO2-Bilanzen, aber auch gezielte Fördermittelberatungen oder objektspezifische Energieausweise. Im Kern geht es immer darum, alle Nachhaltigkeitsleistungen gebündelt aus einer Hand anzubieten und Projekte dadurch sehr effektiv abzuwickeln.



EU-Kommission legt Vorschlag für eine Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) vor

Aleksandar Denic

Senior Referent Immobilien- und Kapitalmärkte
Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.

Im Rahmen eines erweiterten Maßnahmenpakets zum Thema Nachhaltigkeit hat die Europäische Kommission zeitgleich zum Delegierten Rechtsakt zur Taxonomie-Verordnung ihren Vorschlag für eine **Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)** veröffentlicht.

Die CSRD ändert bzw. ersetzt die Non-Financial Reporting Directive (NFRD). Durch die Änderungen würden deutlich mehr Unternehmen in der EU (ca. 50.000) zu einem Nachhaltigkeitsreporting verpflichtet, als bisher nach der NFRD (ca. 11.000).

Der Vorschlag erweitert zunächst den Anwendungsbereich auf alle großen und auf solche Unternehmen, die an regulierten Märkten gelistet sind. Ausgenommen sind börsennotierte Kleinunternehmen. In den Anwendungsbereich fällt, wer zwei der folgenden drei Kriterien erfüllt:

- mind. 20 Mio. Euro Bilanzsumme
- mind. 40 Mio. Euro Umsatz
- mind. 250 Mitarbeiter.

Auch die Berichtsinhalte werden umfassend ausgeweitet und präzisiert. Dafür sollen neue, verbindliche und einheitliche Standards für das Sustainability-Reporting veröffentlicht werden. Die EFRAG wird hierzu bis Mitte 2022 verbindliche europäische Standards für ein einheitliches Nachhaltigkeitsreporting zu den ESG- und den sechs Taxonomie-Rahmenzielen entwerfen.

Künftig wären Informationen nach dem Prinzip der doppelten Materialität offenzulegen: Veröffentlicht werden müssten zum einen alle nachhaltigkeitsbezogenen Fakten, die für das Verständnis von Geschäftsverlauf, Lage und Ergebnis, zum anderen Informationen, die für das Verständnis der Auswirkungen des Unternehmens auf die Gesellschaft erforderlich sind.

Darüber hinaus sieht der Kommissions-Vorschlag eine Prüfungspflicht für Nachhaltigkeitsberichte vor. Um die Verlässlichkeit der Sustainability-Berichterstattung zu erhöhen, sollen die Abschlüsse künftig einer externen Prüfung unterzogen werden.

Der Vorschlag soll laut des ambitionierten Zeitplans noch im Kalenderjahr 2021 verabschiedet und durch die Mitgliedsstaaten bis 1. Dezember 2022 in nationales Recht umgesetzt werden. Die Berichtspflicht soll für Nachhaltigkeitsberichte gelten, die ab 1. Januar 2024 veröffentlicht werden (Berichtszeitraum 2023). Im Rahmen des langen Verfahrens hat es bereits eine erste Konsultation durch das BMJV gegeben. Verbände und Fachkreise hatten Gelegenheit, zu dem Richtlinienvorschlag bis zum 4. Juni 2021 Stellung zu nehmen.



Der Gebäudesektor im „Fit for 55“- Paket – Wie die Europäische Kommission Klimaschutz und Soziales verbinden will

Heiko Reckert

Referent Energie/Klima/CSR

Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.

Die Europäische Union hat sich das Ziel gesetzt, die Nettoemissionen bis 2030 um mindestens 55 Prozent gegenüber 1990 zu verringern und bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent zu werden. Kürzlich veröffentlichte die Europäische Kommission ihr lang erwartetes Paket mit weiteren umfangreichen Maßnahmenvorschlägen für die Umsetzung und Weiterentwicklung des Europäischen „Green Deals“ – das sogenannte „Fit for 55“-Paket.

Unter der Führung von Ursula von der Leyen legt die Kommission einen Arbeitsschwerpunkt auf die Bekämpfung des Klimawandels. Die Legislativvorschläge sind entsprechend höchst ambitioniert. Die Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft hin zu einem treibhausgasneutralen Europa soll durch die Einbeziehung aller Sektoren gelingen.

Die für den ZIA relevanten Vorschläge finden sich insbesondere in der Ausweitung des **Emissionshandelssystems (ETS)** auf den Gebäudesektor, der Novelle der **Erneuerbare-Energien-Richtlinie (RED)** und der **Energieeffizienz-Richtlinie (EED)** sowie der Etablierung eines neuen **Klima-Sozialfonds (SCF)**.

Was auf die Immobilienwirtschaft zukommt

Mit dem „Fit for 55“-Paket hat die Kommission der Politik und der Verbändelandschaft tausende Seiten an Impact Assessment-Auswertungen, Maßnahmen-Vorschlägen, Annexen etc. zur Kommentierung übergeben. Während die Detailauswertung entsprechend aufwendig ist, sind einige Aspekte bereits ersichtlich:

- Die Zielsetzung der Einsparung von 55 Prozent der Nettoemissionen führt – aufgrund der **Lastenteilung (Effort-Sharing)** – für Deutschland, als einem der wirtschaftlich stärksten Mitgliedsstaaten, zu im EU-Durchschnitt höheren Verpflichtungen. Daraus ergeben sich auch höchst ambitionierte Vorgaben bezüglich der Einbringung Erneuerbarer Energien und der Steigerung der Energieeffizienz. Diese Vorgaben gilt es auf nationaler Ebene wirtschaftlich und technologieoffen umzusetzen und mit einer angemessenen Förderung zu begleiten.
- Die **Ausweitung des Emissionshandels auf Gebäude und Verkehr** – also der Integration der nationalen CO₂-Bepreisung in das EU-System – ist eines der Kernstücke der vorgeschlagenen Änderungen. Hierbei sind im Kommissions-Entwurf wichtige Punkte des ZIA berücksichtigt worden. Dazu zählen unter anderem die sektorale Trennung zwischen dem bestehenden ETS-Bepreisungssystem und dem geplanten System für Gebäude- und Verkehrsemissionen. Dabei sollten aber der Verkehrssektor und der Gebäudesektor aufgrund ihrer gänzlich unterschiedlichen Preiselastizitäten in zwei voneinander getrennte Emissionshandelssysteme überführt werden, das heißt in einem EU-ETS für Straßenverkehr-Emissionen und einem separaten EU-ETS für Gebäude-Emissionen. Positiv ist das Bekenntnis der Kommission zur Rückführung eines Teils der Einnahmen an Haushalte mit geringem Einkommen.
- Die **Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien und die Steigerung der Energieeffizienz** stellen zentrale Herausforderungen dar. Zur Zielerreichung werden verbindliche Ziele für die erneuerbaren Energien im Energiemix der EU von 40 Prozent sowie die Erhöhung der Energieeinsparziele auf 36-39 Prozent für den Endenergie- sowie Primärenergieverbrauch bis 2030 vorgeschlagen.
- Die Kommission plädiert dafür, **35 Millionen Gebäude** in der EU bis 2030 klimafreundlich zu sanieren und den Ausbau der **Ladeinfrastruktur** für die Elektromobilität zu forcieren. Bei letzterem könnten auch Ausbauverpflichtungen auf den Gebäudesektor zukommen. Es gilt in diesem Zusammenhang sinnvolle Grenzen zwischen den Sektoren zu ziehen und die entstehenden Kosten klar und fair zu verteilen.

- Eine der Schlüsselfragen der Energiewende – die **Akzeptanz** der Maßnahmen – soll u.a. durch Unterstützungsmaßnahmen gestärkt werden. Die Auflage des neuen **Klima-Sozialfonds** sowie die Erweiterung des Modernisierungs- und Innovationsfonds stehen hier im Mittelpunkt. Es gilt sowohl deren Finanzierung zu prüfen als auch sicherzustellen, dass finanzielle Mittel wirtschaftlich starker Länder nicht in unangemessenem Umfang abfließen: Auch diese Länder müssen dazu in der Lage sein, ihre eigenen hochambitionierten Ziele finanzieren zu können.

Der neue Klima-Sozialfonds – zwei Welten vereint?

Welche Pläne verfolgt die Europäische Kommission also mit dem Klima-Sozialfonds? Der Klima-Sozialfonds soll dazu beitragen, Energiearmut in der EU zu bekämpfen, Mobilitätsprobleme zu bewältigen, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Hierfür sollen insbesondere zusätzliche Einnahmen aus der Erweiterung des EU-Emissionshandels verwendet werden. Die Kommission plant mit finanziellen Mitteln in Höhe von **72,2 Mrd. Euro** – wohlgemerkt nicht jährlich, sondern für den **Zeitraum 2025 bis 2032**.

Ein Teil dieser Gelder soll auch in Investitionen in **Energieeffizienz und Gebäuderenovierung, eine klimaschonende Wärme- und Kälteversorgung** und in die verstärkte **Integration erneuerbarer Energien** fließen. Zudem sollen bedürftige Haushalte **direkte Einkommensbeihilfen** erhalten, um die erwartbaren zusätzlichen Belastungen aus der CO₂-Bepreisung und anderen Klimaschutzmaßnahmen zumindest teilweise auszugleichen.

Der soziale Ausgleich ist – wie oben geschrieben – eine Position, die der ZIA schon lange vertritt: Der Verband setzt sich dafür ein, dass soziale und wirtschaftliche Härten durch Ausgleichsregelungen abgemildert bzw. verhindert werden. So sollten zum Beispiel die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung zweckgebunden für eine Rückerstattung („Sozialausgleich“) bzw. für weitere Investitionen zur CO₂-Reduktion im jeweiligen Sektor eingesetzt werden.

Dennoch ist wichtig darauf zu achten, wohin die Gelder fließen. Denn ein einseitiges „abfließen“ von CO₂-Bepreisungs-Einnahmen aus Deutschland in wirtschaftlich weniger starke EU-Mitgliedstaaten, um ein weiteres europäisches soziales Ausgleichssystem zu etablieren, wäre kritisch zu sehen. Die Herausforderungen für die klimapolitische Transformation des hiesigen Gebäudesektors sind so immens

groß, dass die finanziellen Mittel hier in Deutschland ebenfalls benötigt werden.

Ein Blick in den **Annex II** des Kommissions-Entwurfs zum Klima-Sozialfonds (Ausschnitt siehe folgende Tabelle) gibt Anhaltspunkte. Während Deutschland als bevölkerungsreichster und wirtschaftlich stärkster EU-Mitgliedstaat voraussichtlich den größten Anteil aller Staaten an dem Fonds-Aufkommen leisten wird, sollen hingegen andere Staaten, wie beispielsweise Rumänien, Spanien, Italien, Frankreich und insbesondere Polen, deutlich höhere Zuwendungen aus dem Fonds erhalten. Zudem sollen gleich mehrere Staaten nahezu nicht von dem neuen Fonds profitieren – z.B. Dänemark, Finnland und Schweden. Dem **Verteilungsschlüssel** liegt im Verordnungsentwurf eine Vielzahl an Variablen zugrunde – u.a. die Anzahl der von Armut bedrohten Bevölkerung in ländlichen Gebieten, der Prozentsatz der armutsgefährdeten Haushalte mit Zahlungsrückständen bei Versorgungsunternehmen, das Bruttonationaleinkommen des Staates und die Kohlendioxidemissionen aus der Verbrennung von Brennstoffen durch Haushalte in einem Mitgliedstaat. Wird der Klima-Sozialfonds damit zu einem zweiten Europäischen Fonds für regionale Entwicklung? Und sind Verteilungskonflikte vorprogrammiert?

EU-Mitgliedstaat	Prozentualer Anteil am Gesamtaufkommen	Anteil am Aufkommen 2025 – 2032 (in EUR)
Dänemark	0,50%	361,24 Mio.
Finnland	0,54%	386,97 Mio.
Schweden	0,62%	445,05 Mio.
Griechenland	5,52%	4,00 Mrd.
Deutschland	8,19%	5,91 Mrd.
Rumänien	9,26%	6,68 Mrd.
Spanien	10,53%	7,60 Mrd.
Italien	10,81%	7,81 Mrd.
Frankreich	11,20%	8,09 Mrd.
Polen	17,61%	12,71 Mrd.

Quelle: Proposal for a REGULATION OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL establishing a Social Climate Fund [COM\(2021\) 568 final](#). Annex II, S: 3. Auszug.

Es stellt sich daher die Frage: Ist so ein Konzept der richtige Weg, mehr Akzeptanz für die europäische Energiewende zu schaffen? Und: Sind die immens notwendigen Anstrengungen für die Klimaneutralität Deutschlands im Jahr 2045 nicht auch finanziell adäquat abzubilden in einem Verteilungsschlüssel? Natürlich muss die Bundesrepublik als stärkste Volkswirtschaft der EU überproportional zum Erreichen der EU-Klimaziele beitragen – das zeigt bereits der Effort Sharing-Mechanismus. Doch

ein weiteres abfließen von finanziellen Geldern in andere EU-Mitgliedstaaten könnte die Energiewende hierzulande massiv beeinträchtigen. Es wäre besser, wenn der Großteil der ETS-Gelder im jeweiligen Mitgliedstaat und bestenfalls im jeweiligen Sektor, dem sie entstammen, verbliebe. Auch in Deutschland leben Menschen mit niedrigerem Einkommen, die überproportional von höheren Heiz- und Spritkosten gefährdet sind und daher abgesichert werden müssen. Und das Erreichen eines klimaneutralen Gebäudebestands bedarf immenser Investitionen und umfangreicher staatlicher Unterstützung in Form von Förderung für Sanierungsmaßnahmen. Diese Gelder dürfen hierzulande nicht fehlen.

Was sind die nächsten Schritte?

Im nun startenden legislativen Prozess zum Fit for 55-Paket wird sich der ZIA aus Berlin und Brüssel heraus für unbürokratische, technologieoffene Regularien einsetzen, die das Erreichen der Klimaziele im Gebäudesektor so wirtschaftlich und sozialverträglich wie möglich gewährleisten. Finanzierungsfragen stehen mit auf der Tagesordnung.

Aber auch abseits des „Fit for 55“-Pakets ist viel auf der europäischen Ebene los: eine Sustainable Finance Strategie liegt bereits vor; eine Novellierung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) ist für Ende dieses Jahres angekündigt. Es bleibt spannend.



Robert Kitel

Head of Sustainability & Future Research,
alstria office REIT-AG

1. Was passiert bei unseren europäischen Nachbarn in Bezug auf Klimagesetze und Gebäude?

Unsere europäischen Nachbarn sind tatsächlich sehr aktiv und in vielen Fällen in der Umsetzung deutlich weiter als Deutschland. Länder wie England, Frankreich und die Niederlande haben klare Vorgaben wie viel Energie z.B. Bürogebäude je m² verbrauchen dürfen, um weiterhin vermietet werden zu können – das steuern die meisten Länder über die Energieeffizienzklassen (A-H) der Energieausweise.

Neben dem effizienten Betrieb gehen einige Länder auch ein lang unterschätztes Thema an: die verbauten Emissionen – diese entstehen bei Baumaßnahmen hauptsächlich durch die Herstellung von Zement/Beton und Stahl. In Frankreich müssen ab 2022 verbaute Emissionen bei jedem Bauantrag ausgewiesen werden (LCA). Die RE2020 (Réglementation Environnementale 2020) genannte Vorschrift gibt für Neubaukonstruktionen Höchstwerte in kgCO₂eq je m² (NGF) vor, die alle 2 Jahre um 10-15% verschärft werden. In anderen Ländern, wie England, laufen derzeit Vorbereitungen, sehr ähnliche Bauvorschriften zu erlassen.

2. Was heißt das für die Immobilienbranche?

Die üblichen Neukonstruktionen aus Beton, allem voran Hochhäuser mit Glasfassaden, werden mit den RE2020-Vorgaben in Europa nicht mehr umsetzbar sein. Das liegt in erster Linie an der enormen Menge an CO₂-Emissionen, die in nur 1-2 Jahren Bauzeit entstehen. Ein Gebäude zu errichten, verursacht heute genauso viel CO₂, wie die gesamten zukünftigen Emissionen aus 50-60-Jahren Nutzungszeit. Deshalb werden wir die meisten bestehenden Gebäude energetisch modernisieren und länger nutzen müssen, statt wie bisher nur in Abriss und Neubau zu denken. Eine energetische Vollsaniierung eines Gebäudes verursacht nur ein Fünftel der Emissionen, die beim Neubau entstehen. Für das Klima ist ein Neubau immer schädlich und wird zukünftig nicht mehr durchführbar sein. Eine sinnvolle Klimastrategie werden wir nur in der großflächigen Modernisierung und Weiternutzung von Bestandsgebäuden erreichen.

Um die Emissionen aus dem Gebäudebetrieb zu senken, geht es im ersten Schritt hauptsächlich darum, Heizungen zu defossilisieren, das heißt, bestehende Heizungen von Heizöl/Erdgas auf Elektro-Wärmepumpen und Fernwärme umzustellen. Hierbei müssen wir darauf verlassen können, dass der Energiesektor die Energienetze schnell weiter dekarbonisiert. Im zweiten Schritt geht es um die Elektrifizierung von

Bestandsgebäuden. Strom wird durch Elektroheizungen und Elektromobilität eine zentrale Rolle einnehmen und Solaranlagen (Photovoltaik) sowie ein Lastmanagement benötigen, um Strombedarfe flexibel und wirtschaftlich steuern zu können.

Falls Sie mehr dazu erfahren möchten, können Sie unter <https://alstria.de/nachhaltigkeit/#low-carbon> unsere Broschüre „Low Carbon Design Prinzipien“ einsehen.

3. Was kann/muss in Deutschland umgesetzt werden?

Leider ist die Vergleichbarkeit zwischen einzelnen Ländern nicht einfach, da die länderspezifischen Vorgaben und Gegebenheiten abweichen. Allerdings basieren Klimavorgaben hauptsächlich auf EU-Programmen, so dass man davon ausgehen kann, dass ähnliche Gesetze und Vorschriften auch in Deutschland unumgänglich sein werden.

Wir brauchen so schnell wie möglich eine nationale Gebäudedatenbank, die Bestandshaltern unkompliziert zeigt, wo die eigenen Gebäude stehen und wo Handlungsbedarf herrscht – die meisten europäischen Länder besitzen längst solche Datenbanken.

Wichtig ist auch, dass nur noch in Emissionen je m² (kgCO₂eq/m²) kommuniziert wird und nicht mehr in Primärenergie. Alle Vorgaben zum Klima beziehen sich schließlich nur auf CO₂eq-Werte. Statt mit Zielwerten zu arbeiten, wäre es auch sinnvoller in CO₂-Budgets zu denken und die Strategie der eigenen Gebäude und Portfolien danach auszurichten.

Zu guter Letzt muss der deutsche Energieausweis dringend erneuert und angepasst werden. Man kann sich an Luxemburg ein gutes Beispiel nehmen, wo in Energieausweisen z.B. Jahresverbräuche und umgesetzte Effizienzmaßnahmen erfasst und zu CO₂eq in Bezug gesetzt werden.



Neuer „Kodex für Baukultur“ des ICG und der Bundesstiftung Baukultur

Christin Grabow

Referentin,

Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft

Das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) und die Bundesstiftung Baukultur haben einen „Kodex für Baukultur“ initiiert und entwickelt, der kürzlich veröffentlicht wurde.

Der Kodex ist eine freiwillige Selbstverpflichtung für Unternehmen der Immobilienwirtschaft und wurde mit Unterstützung aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft erarbeitet. Die wissenschaftliche Begleitung erfolgte durch die IRE|BS der Universität Regensburg.

Der Kodex für Baukultur unterstützt Unternehmen der Immobilienwirtschaft dabei, aus eigener Initiative und im Rahmen einer Selbstkontrolle gesellschaftliche Verantwortung für die Konsequenzen immobilienwirtschaftlichen Handelns und für die gebauten Ergebnisse zu übernehmen.

Baukultur umfasst dabei die Summe aller menschlichen Tätigkeiten, die unsere gebaute Umwelt verändern. Er betrifft die architektonische, die funktionale und die konstruktive Gestaltung von Gebäuden, den Städte- und Siedlungsbau, die Formung von Landschaften, Infrastrukturen und öffentlichen Räumen.

Der Kodex fußt auf konkreten Forderungen, unter anderem aus den Themenkomplexen:

- Haltung und Werte (ganzheitliche Baukultur, umsichtiges Handeln bei Neubau und Bestandsentwicklung, Wertschätzung bestehender Baukultur)
- Visionen und Ziele (Bestände nutzen, Ressourcen schonen, Vielfalt und Mischung fördern)

- Prozesse und Mittel (Lebenszyklusbetrachtung, Qualitätssicherung, Kooperative Zusammenarbeit)

Die Publikation können Sie hier herunterladen: <https://icg-institut.de/de/icg-und-bundesstiftung-baukultur-veroeffentlichen-kodex-fuer-baukultur/>



>>> ZIA-VERANSTALTUNGEN ...

>>> ZIA-AKADEMIE-VERANSTALTUNGEN ...



Copyright © 2021 ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Alle Rechte vorbehalten.

CSR-Newsletter des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Impressum:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

Berlin 10117

Germany

[Add us to your address book](#)

Vertreten durch den Vorstand: Dr. Andreas Mattner (Präsident), Jan Bettink (Schatzmeister), Rolf Buch,
Ulrich Höller, Dr. Jochen Keysberg, Jochen Schenk, Bärbel Schomberg, Thomas Zinnöcker

VR 25863 B - Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Verantwortlich im Sinne von §55 Abs. 2 RStV: Jens Teschke (Abteilungsleiter Strategie und
Kommunikation)

Klicken Sie [hier](#), um Ihre Newsletter-Daten zu ändern. Falls Sie unseren Newsletter nicht mehr erhalten
möchten, klicken Sie bitte [hier](#).