

Der **F**acility **M**anager

Gebäude und Anlagen besser planen, bauen, bewirtschaften

ESG-REPORTING UND FM

CREM • Wohnungswirtschaft • Roof Management • Flottenmanagement

ESG-REPORTING

Mehr Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Am 11. Dezember 2019 wurde der europäische „Green Deal“ als Fahrplan für eine nachhaltige, finanzorientierte EU-Wirtschaft ins Leben gerufen. Jetzt wurde die Offenlegungsverordnung verabschiedet, um diese Ziele auch in der Immobilienwirtschaft umzusetzen.

Alles dreht sich um das Klima und das Erreichen der Klimaziele. Doch obwohl mehr als ein Drittel der klimaschädlichen CO₂-Emissionen in Deutschland durch den Betrieb von Gebäuden verursacht werden, ist das Sanierungstempo laut DGNB, DUH und BAK zu langsam. Bis 2030 müssen die klimaschädlichen Emissionen aus dem Gebäudesektor bereits um mindestens 66 Prozent sinken, bis 2050 muss der gesamte Gebäudebestand klimaneutral sein. Die Einigung der europäischen Mitgesetzgeber zur Finanzierung von nachhaltigem Wachstum führte deshalb zu zwei wesentlichen Maßnahmen in Bezug auf die Investitionsbenchmarks. Zuerst wurden die Klima-Benchmarks „EU Climate Transition Benchmark (EU-CTB)“ und „EU Paris-Aligned Benchmarks (EU-PAB)“ geschaffen. Die zweite Maßnahme Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) definiert nun die Offenlegungsanforderungen für Umwelt, Soziales und Governance (ESG), die für alle Anlagebenchmarks gelten.

Benchmarks

Klima-Benchmarks sind Investitions-Benchmarks, die neben finanziellen Investitionszielen spezifische Ziele im Zusammenhang

mit Treibhausgasemissionen (GHG) und dem Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft durch die Auswahl und Gewichtung der Benchmark-Komponenten einbeziehen. Die Hauptziele der neuen Klima-Benchmarks sind, ein signifikantes Maß an Vergleichbarkeit der Methoden zu ermöglichen, den Verwaltern der Benchmarks ein Maß an Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Methoden zu ermöglichen, den Anlegern ein geeignetes Instrument zur Verfügung zu stellen, das auf ihre Anlagestrategie abgestimmt ist, und den Klimawandel und die Energiewende transparenter zu gestalten. Die Klima-Benchmarks unterscheiden sich in Bezug auf ihre Einschränkung: EU-PABs sind für hoch ehrgeizige klimabezogene Investitionsstrategien konzipiert und zeichnen sich durch strenge Mindestanforderungen aus, während EU-CTBs eine größere Diversifizierung ermöglichen und den Bedürfnissen institutioneller Investoren bei ihrer Kernzuweisung dienen. EU-PABs ermöglichen somit eine stärkere Dekarbonisierung der Investitionen und konzentrieren sich stärker auf Chancen mit einer deutlich verbesserten grünen/braunen Anteilsquote.



Offenlegungspflichten

Seit März 2021 ist die EU-Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor durchgesetzt. Sie legt für Finanzmarktteilnehmer umfassende Informations- und Offenlegungspflichten für die Nachhaltigkeitsrisiken von Investments fest. Durch das für Immobilienfondsmanager geltende ESG-Reporting nach der Offenlegungsverordnung (SFDR) müssen Kapitalverwaltungsgesellschaften und andere Finanzmarktteilnehmer u. a. über die Be-

rücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen von Investitionsentscheidungen sowie der ESG-Ausrichtung ihrer Fondsprodukte berichten. Die betroffenen Unternehmen müssen diese Angaben auf ihren Webseiten veröffentlichen und vorvertraglich Informationen zur Verfügung stellen. Daneben müssen sie auf der Internetseite Stellung zu der Frage nehmen, ob sie bei ihren Investitionsentscheidungen eventuelle nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen. Weitere Offenlegungen, die auch in den Jahresberichten



Das Blatt muss sich wenden: Mit der EU-Offenlegungsverordnung müssen Unternehmen zeigen, wie nachhaltig sie agieren.



Bild: PwC

Susanne Eickermann-Riepe Vorstandsvorsitzende der RICS Deutschland.

zur Verfügung gestellt werden müssen, sind künftig ab dem 1. Januar 2022 verpflichtend. Der SFDR definiert nachhaltige Investitionen als wirtschaftliche Aktivität, die zu einem bestimmten ökologischen oder sozialen Ziel führen sollen – in diesem Fall der EU Green Deal. Außerdem gibt er Auskunft rund um negative Auswirkungen auf Umwelt, Soziales und Governance (ESG), insbesondere im Hinblick auf Menschenrechte, Bestechung und Korruption. Nachhaltigkeitsrisiken und -faktoren werden nach potenziellen materiellen Auswirkungen in einem Investitionsprozess bewertet.

Kritik aus den Verbänden

„Die größten Vorteile der Nachhaltigkeitsregulierung liegen grundsätzlich in der Schaffung von Transparenz und der Beschleunigung der Maßnahmen zum Erreichen der 17 nachhaltigen Entwicklungsziele (Sustainable Development Goals) der Vereinten Nationen. „Insofern ist ein belastbarer Kriterienkatalog, der Orientierung bietet, auch ganz im Sinne der Immobilienbranche“, sagt Gunnar Gombert von JLL. Doch die Bewertung der Investitionsrisiken erfolgt über die neu ausgearbeitete EU-Taxonomie, die vorerst nur auf klimabezogene Kriterien konkretisiert ist, aber in weiteren Punkten die Einhaltung von gegebenen Mindeststandards einfordert.

ZIA und DGNB kritisieren die neue EU-Taxonomie: In einer Studie ist die DGNB zu dem Ergebnis gekommen, dass Nachholbedarf bei der Bearbeitung der Taxonomie-Kriterien besteht. Dies liege an der mangelhaften Verfügbarkeit der notwendigen Daten für den Nachweis. Ebenfalls gezeigt habe sich, dass die Marktteilnehmer vielfach noch nicht hinreichend auf die EU-Taxonomie vorbereitet sind. So konnte nur eines der teilnehmenden 62 Projekte eine vollständige Taxonomie-Konformität nachweisen. Leichter war es für Neubauten, die die Anforderungen zu mehr als zwei Drittel

erfüllten, während es im Bereich „Erwerb und Eigentum“ nur 15 Prozent gelang. Mit Blick auf die inhaltlichen Anforderungen war über alle Gebäude hinweg das Kriterium „Climate Change Adaptation“ (die Anpassung an die globale Erwärmung) am schwierigsten zu erfüllen. Auch das Immobilienberatungsunternehmen Alpha IC kritisiert die Maßnahmen, deren Wirksamkeit laut Unternehmen nicht immer nachvollzogen werden kann. In ihrem Whitepaper zur ESG-Verordnung gibt Alpha IC an, dass alle Unternehmensbereiche in gleichem Maße in eine übergeordnete Strategie eingebunden und die Zielkennwerte klar definiert sowie die Strategie der Umsetzung transparent gestaltet werden sollten.

ESG in DAX-Unternehmen

Seit 2017 besteht für börsennotierte Unternehmen sowie Firmen aus dem Finanzsektor mit einer Mitarbeiterzahl ab 500 die Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung. Alpha IC hat deshalb in ihrem Whitepaper Ziele und Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung und Klimaneutralität führender Unternehmen im Corporate Real Estate Management (CREM) analysiert. Dafür befragte das Beratungsunternehmen die Top-10-DAX-Unternehmen mit dem Ergebnis, dass es in allen ein Nachhaltigkeits-Gremium gibt, in dem alle Unternehmensbereiche Beachtung finden. Außerdem setzen sie bei der Berichterstattung auf die Standards der Global Reporting Initiative (GRI). Auffällig ist, dass alle Unternehmen einheitlich Einsparungspläne anführen, aber nur sechs Unternehmen Klimaneutralität als Ziel definieren. Produzierende und energieintensive Unternehmen zeigten dieses Ziel seltener, da es für sie auch schwerer zu erreichen ist. Zusammenfassend stellt Alpha IC im Whitepaper fest, dass die untersuchten Unternehmen das CREM für die Erreichung der Klimaneutralität ansatzweise in ihre Nachhaltigkeitsstrategie einbeziehen, es aber bislang mehrheitlich keine tragende Rolle einnimmt.



Bild: Strabag PFS

Martin Schenk, Vorsitzender der Geschäftsführung von Strabag Property and Facility Services.



Bild: JLL

Dr. Gunnar Gombert, JLL Head of Sales & Business Development Germany.

ESG und das Facility Management

Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt aufgrund der EU-Offenlegungsverordnung werden deutlich sein. Gombert erklärt: „Wenn Investoren dazu verpflichtet sind, die Nachhaltigkeit ihrer Investments und ihrer Strategie darzulegen, werden sie ihre Investmentaktivitäten zunehmend auf Objekte konzentrieren, die die entsprechenden Kriterien erfüllen. Unternehmen, die diese Anforderungen unterlaufen, werden es schwerer haben, beispielsweise Mieter, Käufer, Anleger etc. zu finden.“

Auch das Facility Management ist von der EU-Offenlegungsverordnung betroffen. „Die ESG-Regelungen haben Auswirkungen auf die gesamte Immobilienbranche und alle damit verbundenen Dienstleistungen, die an der Wertschöpfung einer Immobilie beteiligt sind“, sagt Martin Schenk von Strabag PFS. Die Offenlegungsverordnung zielt auf Transparenz in Bezug auf bestimmte Nachhaltigkeitsaspekte ab, die im Gebäudebetrieb beachtet und nachgewiesen werden müssen. Diese Nachweise sind wichtig, da die „SFDR dadurch das sogenannte Greenwashing oder auch Produkte, bei denen Nachhaltigkeit nicht in die Prozesse eingebettet ist, aussortiert“, sagt Gombert.

Die operative Umsetzung liegt dabei meist bei den Facility-Services-Anbietern. Das Facility Management schafft nach Angaben von Schenk dabei die Datengrundlage, um die Offenlegungspflichten der Nachhaltigkeitsperformance zu erleichtern. „Die Property und Facility Manager werden deshalb künftig eine maßgebliche Rolle dabei spielen, die für die Offenlegungspflichten notwendigen Daten, Nachweise und Dokumentationen zusammenzustellen“, ergänzt Marion Henschel von Strabag PFS. Damit steigen im Facility Management mit der Einhaltung der EU-Offenlegungsverordnung auch die Dokumentationspflichten. Laut Jörg Schielein von Rödl & Partner gibt es bereits

entsprechende Vorgaben, die in den sog. Level-II-Maßnahmen, wenn auch noch nicht final, festgelegt sind. Als Orientierungshilfe können dabei SustainFM von GEFMA, der Ecore-Scoringstandard oder die GRESB-Benchmarks dienen. Unabhängig der Dokumentationspflichten sieht Johannes Schochow von Spie den SFDR vor allem als Chance, Auftraggeber mit vielfältigen Dienstleistungen aktiv in ihren Nachhaltigkeitsbemühungen zu begleiten und langfristige Partnerschaften auf- und auszubauen.

Aufgaben, Anforderung, Auftragslage

Künftig werden sich Unternehmen regelmäßig ESG-Scores und -Rankings stellen sowie Nachhaltigkeitserfolge vorweisen müssen. Dabei erwartet der Head of Sales & Business Development Germany von JLL einen steigenden Bedarf an grundlegenden Beratungsleistungen, etwa im Bereich Nachhaltigkeits- und ESG-Strategieberatung sowie Berichtswesen. Hinzu kommen das Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement von Immobilienportfolios, der Einkauf sauberer Energie für Kunden oder das Aufzeigen von Optimierungspotenzialen am einzelnen Gebäude zur Erreichung der ESG-Ziele. Bedarfe werden sich aber auch in Bereichen wie Investment, Bewertung und im Facility und Projekt-Management zeigen.

Die Aufgaben, die auf die Facility-Services-Branche durch die Verordnung zukommen, beziehen sich auf alle Aspekte der Nachhaltigkeit, vermutlich mit dem besonderen Schwerpunkt des Umweltschutzes. An erster Stelle dürfte hier regelmäßig und mit deutlichem Abstand die CO₂-Einsparung beim Gebäudebetrieb stehen, wie Rechtsanwalt Schielein von Rödl & Partner bestätigt. Schenk prognostiziert, dass das Energie-, Wasser- und Entsorgungsmanagement, die Nutzerzufriedenheit, Wellbeing, das Stör- und Beschwerdemanagement, die Betreiberverantwortung, die Gebäude- und Arbeitssicherheit und die Betriebsstrategie



Bild: Rödl & Partner

Jörg Schielein,
Rechtsanwalt bei
Rödl & Partner.



Bild: Spie

Johannes Schochow,
Leiter Nachhaltig-
keitsmanagement
des Geschäftsbereichs
Efficient Facilities bei
Spie Deutschland &
Zentraleuropa.



Bild: Spie

Rainer Hollang, Mit-
glied der Geschäfts-
leitung von Spie
Deutschland & Zent-
raleuropa und Leiter
des Geschäftsbereichs
Efficient Facilities



Bild: Blue Planet Studio/stock.adobe.com

Nur wenn alle Mitglieder der Wertschöpfungskette zusammenarbeiten, ist das Erreichen der Klimaziele möglich.

einen Aufschwung erleben. Auch das Personal, die Dokumentation und das Berichtswesen sowie die Beschaffung, das Betreiben nach DIN 32736, die Instandhaltung nach DIN 31051 und Umbau- und Modernisierungsprojekte werden wichtiger. Zudem zählt Rainer Hollang von Spie neben Leistungen zur Energieoptimierung und nachhaltiger Mobilität digitale Lösungen, wie IoT und Qualitätsmanagement durch digitales Monitoring, zu wichtigen Aufgabebereichen. Dabei wird es laut Susanne Eickermann-Riepe von RICS Deutschland für Facility-Management-Unternehmen besonders wichtig sein, ihren eigenen Beitrag, also den eigenen CO₂-Footprint, die sozialen Herausforderungen und die Governance im Kontext von ESG darzustellen.

Trendthema Klimaneutralität

„Für die Immobilienbranche, deren Produkte einen Großteil der CO₂-Emissionen verursachen, muss deutlich werden, dass sie Teil des Problems ist und zu Lösungen beitragen

muss“, appelliert die Vorstandsvorsitzende von RICS. Das gilt nicht nur für Neubauten, sondern auch für Gebäude im Bestand. Denn einen erheblichen Anteil des Ressourcenverbrauchs und des Emissionsausstoßes verantworten der Bau und Betrieb von Gebäuden, insbesondere Gewerbeimmobilien. Im CREM liegt also ein unverzichtbarer Schlüssel für Unternehmen, ihre Klimaziele zu erreichen, und es zeichnen sich dabei fünf Trendmaßnahmen ab:

- den Anteil an erneuerbaren Energien steigern,
- dezentrale regenerative Energieerzeugung als produktive Nachhaltigkeitsmaßnahme,
- Ressourceneffizienz wie Wasser- und Stoffdurchsatz in Unternehmen verbessern,
- Umweltverschmutzung vermeiden,
- Smart Metering (Monitoring zur Optimierung von Anlagen und Gebäuden) und Nachhaltigkeitszertifizierungen als gängige Werkzeuge einführen.

Obwohl Zertifikate keine Reduzierung der Emissionen in einem Unternehmen bewirken, sind sie eine legitime Maßnahme für Unternehmen. Denn als nachhaltig zertifizierte Projekte sind förderfähig und werden staatlich unterstützt.

Um die Klimaziele zu erreichen, muss aber noch viel getan werden, auch wenn es schwer ist. Für Henschel von Strabag PFS ist klar, dass dabei die Zusammenarbeit der Schlüssel zum Ziel ist: „Entscheidend sind gute und strukturierte Prozesse bei der Ausarbeitung von Maßnahmenplänen; das kann nur gemeinschaftlich über alle Akteure hinweg erfolgen. Der Erfolg wird sich daran messen, wie gut die Zusammenarbeit funktioniert: vom Projektentwickler über den Investor und den Bau bis hin zum Asset, Property und Facility Manager.“

Förderung für effiziente Gebäude

Mit dem Inkrafttreten der EU-Offenlegungsverordnung sind „Finanzmarktakteure noch nicht verpflichtet, nachhaltig zu handeln, um natürliche Ressourcen zu schonen, gesellschaftliche Verantwortung und wirtschaftlichen Erfolg gleichermaßen zu ermöglichen, sie müssen vorerst ‚nur‘ entsprechende Transparenz schaffen. Aber es ist mehr als absehbar, dass die Europäische Union Kapitalströme immer stärker in Richtung nachhaltiger Anlagen lenken wird“, resümiert Gombert. Dabei spielt die sukzessive Bearbeitung des Bestands eine erhebliche Rolle, weshalb die EU die „Renovation Wave“ ausgerufen hat und durch Fördermaßnahmen das Upgrade bestehender Gebäude unterstützen wird, wie Eickermann-Riepe von RICS bestätigt.

Allein für das Programm „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ wurden im Jahr 2020 Förderzusagen für fast eine halbe Mio. Wohneinheiten erteilt und dabei Kredite und Zuschüsse in Höhe von knapp 27 Mrd. Euro zugesagt. Ab Juli 2021 wird es durch die neu organisierte „Bundesförderung für

effiziente Gebäude“ (BEG) ersetzt wird. Sie besteht nun aus drei Teilprogrammen: der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG), der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG) und der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM). Ziel aller Förderbestrebungen ist, dass sich der nichterneuerbare Primärenergiebedarf verringert.

Marie Graichen ■



Bild: Strabag PFS

Dr. Marion Henschel,
stellvertretende
Vorsitzende der
Geschäftsführung von
Strabag Property and
Facility Services.

LINK-TIPPS

Den Link zum Whitepaper von Alpha IC und einem Beitrag von Rödl & Partner mit einer Einschätzung zur Verordnung finden Sie in unserem Downloadbereich unter: www.facility-manager.de/downloads

E-Transporter aus Deutschland



SO GROSS KANN KLEIN SEIN.

Der Tropos ABLE. 100% elektrisch.

**FÖRDER-
FÄHIG¹**



Abb. zeigt Sonderausstattung.

Platz für 2 Europaletten + 1 Gerätebox.
Kompakte 1,40 x 3,70 m (B x L). Bis 700 kg Nutzlast.
Bis 260 km Reichweite. Ökonomisch und nachhaltig.

¹ mehr Details zu den Fördermöglichkeiten auf www.tropos-motors.de/foerderung



tropos-motors.de