Going green

ESG-Taxonomie als neue Messlatte für nachhaltige Immobilien

NACHHALTIGKEIT. Im Vergleich zum Jahr 1990 will die EU bis 2030 den CO_2-Ausstoß um 55 Prozent senken und bis 2050 sogar der erste komplett emissionsfreie Kontinent werden. Besonders die Akteure der Immobilienbranche sehen sich bei der Umsetzung mit zahlreichen Hürden konfrontiert. Diese stellte bislang zu Recht die Frage: Wie lässt sich «Nachhaltigkeit» definieren? Diese Unsicherheit wurde durch die von der EU eingeführte ESG-Taxonomie beseitigt.

DAS INTERVIEW FÜHRTE: MIRIAM BEUL

Der neue Taxonomie-Katalog ermöglicht den Unternehmen eine Zielausrichtung ihrer Strategien für die Umweltverträglichkeit von Immobilien und gibt Investoren einen verbindlichen Prüfkatalog zur Entscheidung an die Hand. Der zweite Deutschland-Talk von «top – Wirtschaft · Innovation · Leben» befasst sich mit diesem aktuellen Thema. Coroanakonform traf sich die Runde von hochkarätigen Akteuren der deutschen Immobilienwirtschaft im digitalen Raum zum Austausch. Talkgäste waren Karin Barthelmes-Wehr, Geschäftsführerin des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG), Aygül Özkan, Geschäftsführerin im Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), Simone Moser, OFB Projektentwicklung GmbH, Kruno Crepulja, CEO der Instone Real Estate Group AG, sowie Philip Grosse, seit 2016 Chief Financial Officer (CFO) im Vorstand der Deutsche Wohnen SE.

AUTOR

FOTO: CARSTEN SANDER

Miriam Beul
Journalistin, Moderatorin, Influencerin und Keynote-Speakerin in der Immobilienwirtschaft

TOP: Nun liegt ein EU-Katalog für taxonomiekonforme Maßnahmen in der Immobilienwirtschaft vor, der sicherstellt, dass unter Nachhaltigkeit alle das Gleiche verstehen. Wie gehen Sie in ihren Organisationen und Unternehmen mit dieser veränderten Situation um? Welche Ziele haben Sie sich gesetzt?

KARIN BARTHELMES-WEHR: Wir arbeiten im ICG zu allen ESG-Themen, die sich auf die Unternehmensführung beziehen. Wir wollen den Unternehmen der Branche eine Toolbox an die Hand geben, um die Anforderungen strategisch angehen und konkret umsetzen zu können.

AYGÜL ÖZKAN: Sie haben Recht: Bisher wird durch eine unübersichtliche Fülle von unterschiedlichen Standards und Labels definiert, in welchen Fällen Wirtschaftstätigkeiten nachhaltig sind. Das Ambitionsniveau ist dabei sehr unterschiedlich. Es ist häufig schwer zu erkennen, wieviel Nachhaltigkeit in einer Investition tatsächlich steckt. Insgesamt braucht es Zeit – die Umsetzung der Taxonomie ist kein Sprint, sondern ein Marathon.

PHILIP GROSSE: Wir wollen gewährleisten, dass die neuen Anforderungen frühestmöglich in Arbeits- und Berichtsprozesse einfließen. In der Projektarbeit konnten wir beispielsweise Prüfprotokolle und Checklisten etablieren, mit deren Hilfe wir ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten identifizieren und dokumentieren.

SIMONE MOSER: Ökologische Aspekte sind seit Jahren ein wichtiger Bestandteil unserer Projekte. Aktuell realisieren wir unser erstes Projekt in einer Holzhybridbauweise. Das Gebäude soll klimapositiv sein.

KRUNO CREPULJA: Die neu beschlossene Anforderung der Bundesregierung, bis 2045 klimaneutrale Gebäude zu errichten, werden wir in der Anpassung unserer Strategie berücksichtigen. Die größten Hebel liegen hier zum einen in der Reduktion des Energieverbrauchs der Wohnungen und zum anderen in der Optimierung der Gebäudekonstruktion und bei den Baustoffen.

«Die Umsetzung der Taxonomie ist kein Sprint, sondern ein Marathon.»

Aygül Özkan, ZIA Deutschland

Bisher befasst sich der Forderungskatalog der Taxonomie vor allem mit dem Umweltaspekt und unterteilt die darin aufgeführten Maßnahmen nochmals in sechs Kategorien: 1. Klimaschutz, 2. Anpassung an den Klimawandel, 3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, 4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling, 5. Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung, 6. Schutz gesunder Ökosysteme und Biodiversität. Welche Kategorie wollen Sie in Ihren Organisationen als Erstes in Angriff nehmen? Welche Strategie empfiehlt Ihre Organisation?

KRUNO CREPULJA: Eine klare Priorisierung macht aus unserer Sicht keinen Sinn, weil letztlich alle in den Unterkategorien aufgeführten Maßnahmen nur im Zusammenspiel dazu beitragen, Umwelt- und Klimaschutz wirklich zu leben. Konkret heißt das für uns als Wohnentwickler: Sowohl der Bau- und Planungsprozess des Wohnraums als auch die Energieeffizienz bei der anschließenden Nutzung erfordern innovative Lösungen.

SIMONE MOSER: Als Projektentwickler setzen wir zuerst beim Ressourcenverbrauch an. Auch das Recycling von Baustoffen kann einen wichtigen Beitrag leisten. Letztendlich geht es zukünftig um die Frage, wie sich Immobilien so in das bestehende Umfeld integrieren lassen, dass sie Ressourcen schonen und Ökosysteme erhalten. Unser Ziel ist es, zukünftig taxonomiekonforme Produkte anzubieten.

KARIN BARTHELMES-WEHR: Das ICG wird künftig einen Fokus auf die Kompensation und die Frage legen, wie man über Aufforstung in Entwicklungsländern einen echten Klima- und sozialen Beitrag leisten kann. Wichtig wird hierbei zu diskutieren sein, wie man auch nur den Anschein von «Whitewashing» vermeidet.

«Unser Ziel ist es, zukünftig taxonomiekonforme Produkte anzubieten.»

Simone Moser, OFB

Laut der Taxonomie-Verordnung gilt eine Wirtschaftsaktivität erst dann als konform, wenn diese einen wesentlichen Anteil zu einem der sechs Umweltziele beiträgt, ohne dabei im Widerspruch zu einem anderen zu stehen. Wie leicht lässt sich das umsetzen? Wo gibt es besondere Herausforderungen?

SIMONE MOSER: Ich denke, der zentrale Zweck der Taxonomie-Verordnung ist es, einen aktiven Beitrag zur Reduktion des CO_2-Ausstoßes zu leisten. Es ist wichtig, jetzt zu handeln und etwaige Herausforderungen, die mit der Verordnung als solche verknüpft sind, im Prozess zu klären. Wir selbst arbeiten eng mit der DGNB eng zusammen, die derzeit einen Kriterienkatalog zur Verifizierung der EU-Taxonomie gestaltet.

PHILIP GROSSE: Herausforderungen bei der Umsetzung im Gebäudesektor liegen hier vor allem bei den Bestandsgebäuden, die vor dem 31. Dezember 2020 erbaut worden sind. Diese gelten als taxonomiekonform, wenn sie mindestens einen Energieausweis A vorweisen oder alternativ zu den Top-15-Prozent in Bezug auf den Primärenergiebedarf gehören. Bestandsgebäude, die mehrere Jahrzehnte alt sind, weisen in der Regel eher schlechtere Bewertungen als A auf. Von diesen ist aktuell nur »

Viele Städte bereiten sich mit mehr Grün auf Klimaveränderungen vor.

FOTO: ADOBE STOCK/ARCANSEL

ein sehr geringer Anteil als taxonomiekonform zu bewerten. Hier besteht also Handlungsbedarf.

Nicht nur die EU-Taxonomie erhöht den Druck auf die Immobilienwirtschaft, Nachhaltigkeit stärker in den Fokus zu stellen. Auch auf den Kapitalmärkten weht ein neuer Wind, da immer mehr institutionelle Anleger nur noch in nachhaltige Vehikel investieren wollen oder dürfen. Welche Konsequenzen ergeben sich daraus für die Branche? Für Ihr Unternehmen? Für die Immobilienbestände von heute?

KARIN BARTHELMES-WEHR: Es gibt Untersuchungen, die sehr deutlich darlegen, dass in zwei Jahren 77 Prozent der Anleger in kein einziges nicht ESG-konformes Produkt mehr investieren werden. Die Auswirkungen liegen auf der Hand – wenn sich die Investoren verändern, müssen sich die Produkte verändern, müssen sich die Asset-Manager verändern, müssen sich die Projektentwickler verändern und immer so weiter. Wer sein Business nicht anpasst, wird die «Licence to Operate» verlieren und nicht mehr zukunftsfähig sein.

PHILIP GROSSE: In der Konsequenz bedeutet das für die Branche, dass der Druck steigt, Bestände und Neubauten möglichst energieeffizient und nachhaltig zu gestalten. Wir bewegen uns hier jedoch in einem empfindlichen Spannungsfeld: Klimaschutz versus zahlbarer Wohnraum. Als Unternehmen möchten wir zur Lösungsfindung beitragen. So haben wir beispielsweise ein Konzept zum sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor vorgelegt: Mieter sollten bei der Übernahme der Kosten von energetischen Sanierungen durch Mittel aus der CO_2-Bepreisung entlastet werden.

«Wer sein Business nicht anpasst, wird nicht mehr zukunftsfähig sein.»

Karin Barthelmes-Wehr, ICG

FOTO: ADOBE STOCK/HILDAWEGES

Gebäude als Rohstofflager – ohne Materialrecycling wird es künftig nicht mehr gehen.

Inwiefern können Proptechs der «steine-orientierten» Immobilienindustrie dabei helfen, die Nachhaltigkeitsziele schneller zu erreichen?

KRUNO CREPULJA: Die Unterstützung von Proptechs geht von klassischen Hardwarethemen bis zu Softwarethemen, die uns im Bauprozess wie beispielsweise mit BIM oder Lean Construction und Standardisierung unterstützen und damit auch für kürzere und effizientere Projektzeiten sorgen. Das gilt ebenso für den Bereich LCA (Life Cycle Assessment) und die Dokumentation.

AYGÜL ÖZKAN: In einigen Jahren wird das Verständnis von Proptechs ein gänzlich anderes sein – dann ist fast jedes der etablierten Unternehmen ein digital denkendes und digital handelndes Unternehmen, denn nur mit digitalen Technologien werden die ESG-Kriterien umgesetzt werden können. Das hat auch unsere Digitalisierungsstudie mit EY ergeben. Der große Hebel sind die Bestandsgebäude: Es muss nachgerüstet werden. Ich bin mir sicher, dass hierbei in der Zusammenarbeit mit Proptechs der notwendige Digitalisierungsboost kommt.

Der Mensch im Mittelpunkt: Wie schnell wird auch der Wandel von der shareholder- zur stakeholderorientierten Immobilienwirtschaft vollzogen sein?

KARIN BARTHELMES-WEHR: Vor Kurzem haben 100 Top-CEOs der größten US-amerikanischen Unternehmen einen Wandel vom Shareholder- zum Stakeholder-Fokus gefordert. Wir reden hier von den großen börsennotierten «Tankern». Das hätte man sich vor zehn Jahren nicht träumen lassen, und man kann daran ablesen, welche Transformation im Gange ist. Dennoch müssen wir realistisch sein – Neuerungen und Umwälzungen setzen sich in der Immobilienwirtschaft nicht von heute auf morgen durch. Wir sind als Branche sehr konservativ und außerdem heterogen, mit vielen mittelständischen Unternehmen, die Sorge vor dem Aufwand einer ESG- oder CSR-Strategie haben. Diesen müssen wir aufzeigen, mit welchen Instrumenten sie auch bei ihren Geschäftsmodellen ganzheitliche Nachhaltigkeitskriterien erfüllen können.

SIMONE MOSER: Die Rendite allein ist für Investoren nicht mehr das ausschließliche Maß der Dinge. Schließlich geht es immer auch um Arbeits- und Lebensräume, die sich in ein sozioökologisches System auf Dauer eingliedern müssen. Eine Pluralität verschiedener Zielsetzungen wird das Steuerungselement der Zukunft sein müssen. Das sollte uns Immobilienakteuren klar werden.

PHILIP GROSSE: Als Unternehmen möchten wir all unseren Anspruchsgruppen gerecht werden. Eines unserer Leitbilder lautet: «Der Mensch im Fokus». Von diesem Denken ist auch unser strategisches Nachhaltigkeitsprogramm geprägt. Verantwortungsvolles Handeln ist aber auch im Sinne unserer Aktionäre, die an einem nachhaltigen Unternehmenserfolg interessiert sind. Als unsere Aktionäre auf einen Teil ihrer Dividende verzichtet haben, damit wir einen Corona-Hilfsfonds einrichten können, fand ich das ein starkes Zeichen.

Die Teilnehmer des Round Table

1 Karin Barthelmes-Wehr, Geschäftsführerin des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG)
Karin Barthelmes-Wehr ist Geschäftsführerin des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) – dem Think und Do Tank rund um nachhaltige werteorientierte Unternehmensführung der Branche, den sie seit seinen Anfängen maßgeblich mitgestaltet hat. Sie ist außerdem Vorsitzende der International Ethics Standards Coalition, 2014 von der UNO initiiert. 2020 wählte sie die Jury des Immobilien Managers zur Top-eins-«Immobilien-Influencerin».

2 Simone Moser, Geschäftsführerin der OFB Projektentwicklung GmbH
Simone Moser ist seit Juli 2021 Geschäftsführerin der OFB Projektentwicklung GmbH in Frankfurt. Sie übernimmt insbesondere die Verantwortung für Controlling, Finanzen, IT, Organisation und Personal. Nach einer Banklehre bei der Deutschen Bank und einem berufsbegleitenden Studium an der Frankfurt School of Finance & Management durchlief Simone Moser seit 1999 mehrere Stationen im Deutsche-Bank-Konzern, zuletzt war sie dort als Mitglied der Geschäftsleitung der Deutsche Bank Region Württemberg tätig. Nach 18 Jahren wechselte sie 2018 zur i Live Group GmbH in Aalen und übernahm dort die Position des COO und CIO.

3 Kruno Crepulja, CEO der Instone Real Estate Group AG
Kruno Crepulja ist seit 2017 CEO der Instone Real Estate Group AG. Zuvor war er ab 2013 CEO und Geschäftsführer der formart GmbH & Co. KG's und formart Management GmbH, die später zur Instone Real Estate Development GmbH umformierte. Seit 1998 ist er in der Immobilienwirtschaft tätig, u. a. als Geschäftsführer der Wilma Wohnen Süd GmbH sowie als Generalunternehmer bei der JMP GmbH. Crepulja ist stellvertretender Vorsitzender im Ausschuss Wohnen des ZIA e. V.

4 Aygül Özkan, Geschäftsführerin im Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA)
Aygül Özkan ist seit September 2020 Geschäftsführerin im Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA), dem Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Die Juristin war nach ihrem Studium in Hamburg zunächst in Managementfunktionen u. a. bei der Deutschen Telekom AG und der Deutschen Bank AG tätig. Von 2010 bis 2013 war sie Ministerin für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit, Bau und Integration in Niedersachsen. 2010 wurde sie zur Jungen Elite – 40 unter 40 gewählt. Das World Economic Forum in Davos ernannte sie 2011 zur Young Global Leader.

5 Philip Grosse, Chief Financial Officer (CFO) im Vorstand der Deutsche Wohnen SE
Philip Grosse ist seit 2016 Chief Financial Officer (CFO) im Vorstand der Deutsche Wohnen SE. In seiner Funktion ist er für die Bereiche Finanzierung, Rechnungswesen und Steuern, Controlling, Investor Relations und Nachhaltigkeit sowie Recht verantwortlich. Für die Deutsche Wohnen ist er bereits seit 2013 in führenden Positionen mit Schwerpunkt Corporate Finance und Investor Relations tätig. Zuvor war er von 1997 bis 2012 in Frankfurt und London im Bereich Investment Banking aktiv. Er ist Vorsitzender und Mitglied in verschiedenen Aufsichtsräten. Sein Studium der Betriebswirtschaftslehre absolvierte er an der Universität Würzburg.

1

FOTO: ANDREAS ENDERMANN/PHOTOGRAPHY

2

FOTO: FOTOSTUDIO MONIKA WERNEKE, WIESBADEN

3

FOTO: INSTONE

4

FOTO: LAURENCE CHAPERON

5

FOTO: ANDRES POHLMANN, MÜNCHEN