Studie: Bilanzierung und Berichterstattung von GHG-Emissionen aus dem Immobilienbetrieb

Prof. Dr. Sven Bienert
MRICS REV, IRE|BS International Real Estate Business School
Director Competence Center of Sustainable Real Estate (Mitautor dieser Studie)

Zusammenfassung

Der Klimawandel sowie die gegenläufigen freiwilligen und regulatorischen Bemühungen zur Verringerung der Treibhausgas (THG-)Emissionen im Einklang mit den Zielen des Pariser Abkommens, haben bereits jetzt erhebliche Auswirkungen auf die finanzielle Leistung und den Wert von Immobilienanlagen.

Folglich sehen sich Organisationen, die Immobilien besitzen, finanzieren, nutzen oder verwalten, zunehmend mit klimabedingten Risiken konfrontiert. Parallel dazu, verpflichten sich viele Finanzinstitute zu verschiedenen Zielen: Darunter die Reduzierung der von ihnen finanzierte Emissionen bis (spätestens) 2050 auf null zu reduzieren und die Kapitalmärkte für den globalen Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft zu mobilisieren.

Glaubwürdige Informationen über Treibhausgasemissionen ermöglichen es den Instituten, klimabezogene Übergangsrisiken im Einklang mit den Empfehlungen der „Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)“ zu bewerten, wissenschaftlich fundierte Ziele festzulegen, ihre Strategien für Klimamaßnahmen zu informieren und die Fortschritte gegenüber relevanten Stakeholder offenzulegen.

Der „GHG Protocol's Corporate Accounting and Reporting Standard (Corporate Standard)“ ist die am weitesten verbreitete Grundlage für die Bilanzierung und Berichterstattung von Treibhausgasemissionen. Der „PCAF Global GHG-Accounting and Reporting Standard for

the Financial Industry (PCAF-Standard)“ präzisiert und erweitert die Bilanzierungsregeln des GHG-Protokolls für Emissionen des Scope 3, Kategorie 15 (Investitionen), oder so genannte "finanzierte Emissionen", mit dem Ziel, eine detaillierte Anleitung für jede Anlageklasse zu geben.

Die Bilanzierung und Berichterstattung von finanzierten Emissionen für die Anlageklasse "Immobilien" unterscheidet sich von den Unternehmensemissionen. Die Grenzen der Unternehmensberichterstattung weichen oft von den Grenzen der Berichterstattung auf Gebäude- (Asset-)Ebene ab.

Für viele Buchhaltungs- und Berichterstattungszwecke, insbesondere für die von Finanzinstituten, müssen alle THG-Emissionen, die innerhalb der Gebäudegrenzen emittiert werden, entweder in Scope 1, 2 oder 3 enthalten sein. GRESB, PCAF und CRREM unterstützen diesen so genannten „whole-building approach“, der einen ganzheitlichen Blick auf die Anlage wirft. Um die Dekarbonisierung einer gesamten Immobilie oder das betriebliche Emissionsprofil eines Gebäudes als Benchmark zu setzen, ist es unabdinglich ein komplettes Verständnis der Gesamtemissionen einer Anlage zu haben.

Die Bilanzierung von Treibhausgasemissionen kann für verschiedene Zwecke genutzt werden: jährliche Berichterstattung, regulatorische Offenlegung und validierte Zielvorgaben oder für explorative Zwecke wie die Abschätzung des Übergangsrisikos und strategische Vermögensverwaltung. Während viele der gleichen Grundsätze der THG-Bilanzierung unabhängig vom beabsichtigten Zweck verwendet werden, erfordern einige Anlässe zusätzliche methodische Beschränkungen um klare, konsistente und vergleichbare Ergebnisse zu gewährleisten. Einige Methoden sind nützlich für Zwecke wie das vorausschauende Management des Übergangsrisikos, jedoch sind solche Verfahren möglicherweise nicht für die Offenlegung der tatsächlichen Leistung der Berichtspraxis geeignet.

Dieses Dokument ist die erste Version eines gemeinsam entwickelten technischen Leitfadens für die Bilanzierung und Berichterstattung über GHG-Emissionen aus Immobiliengeschäften. Er richtet sich an Finanzinstitute (Banken und Investoren) und, sofern sie standardisierte Informationen benötigen, für ihre zugrunde liegenden Immobilienvermögen, Vermögensverwalter und Unternehmen. Der Zweck dieses Dokuments ist es, den Stakeholdern transparente, konsistente und harmonisierte Richtlinien für die Bilanzierung und Berichterstattung über immobilienbezogene Emissionen zu bieten. Solche Richtlinien sind entscheidend für die Glaubwürdigkeit der Informationen über finanzierte Emissionen und für die anschließende Entscheidungsfindung der Investoren. Er dient als Best-Practice-Dokument mit zusätzlichen Spezifikationen zum PCAF-Standard durch eine Reihe von technischen, datenbezogenen und normativen Fragen im Zusammenhang mit Treibhausgasemissionen aus dem Immobilienbetrieb.

Um Transparenz und Robustheit zu gewährleisten, wurde dieses Dokument vor der endgültigen Veröffentlichung zur öffentlichen Konsultation freigegeben.

Die wichtigsten Klarstellungen und Empfehlungen in dieser technischen Veröffentlichung sind:

- Erklärung der Wechselwirkung zwischen der THG-Bilanzierung von Unternehmen und der Bilanzierung von finanzierten Emissionen;
- Unterscheidung zwischen der THG-Bilanzierung für die Berichterstattung und für andere Zwecke (z.B. Übergangsrisikomanagement);

- Klare Definitionen für THG-Emissionen aus Immobilien und Unterscheidung der verschiedenen Kategorien, einschließlich einer Überprüfung des betriebsbedingten Kohlenstoffs im Vergleich zum eingebetteten Kohlenstoff im Immobiliensektor;
- Anwendung des „GHG Protocol Corporate Standard“ für Immobilien;
- Die Wichtigkeit der Erfassung aller relevanten Emissionen über den „whole-building approach“;
- Erläuterung der Abgrenzung des Emissionsbereichs und der Zurechnung für verschiedene Finanzakteure und der Abgrenzung zwischen Mieter- und Vermieteremissionen; und
- Empfehlungen für die Anwendung von markt- und standortbasierten Emissionsfaktoren; Schätzung unvollständiger Daten, Handhabung der Energieflussmessung, Grundflächenmessung; sowie zur Qualitätssicherung und Verifizierung; und andere technische Themen.

Die vollständige Studie kann hier eingesehen werden:
https://carbonaccountingfinancials.com/files/downloads/ghg_emissions_real_estate_guidance_1.0.pdf

Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV schloss nach einer Ausbildung zum Bankkaufmann zunächst das Studium zum Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft als Immobilienwirt (Diplom-VWA) und drei Jahre später das Studium der Betriebswirtschaftslehre als Diplom-Kaufmann an der Universität Lüneburg ab. Seine Dissertation verfasste er an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg am Lehrstuhl von Prof. Francke zum Thema „Auswirkungen der Eigenkapitalrichtlinien für Banken auf die Projektfinanzierung in der Immobilienwirtschaft“. Prof. Bienert war u. a. viele Jahre in der Finanz- und Immobilienwirtschaft für internationale Beratungshäuser und Unternehmen in Führungspositionen tätig.

Seit April 2010 leitet er das Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft am IRE|BS Institut der Universität Regensburg. Parallel war er ab 2011 als Sprecher der Geschäftsführung (CEO) der Probus Real Estate GmbH (ca. 2,1 Mrd. Assets under management) mit Sitz in Wien bis 2013 tätig. Die Geschäftsführung des IRE|BS Instituts für Immobilienwirtschaft übernahm Prof. Bienert ab dem Jahr 2013 bis Sommer 2019. Er ist Herausgeber und Autor diverser immobilienwirtschaftlicher Fachbücher und Träger zahlreicher Forschungspreise. Sein akademisches Wirken wurde 2022 auf der ARES-Konferenz mit dem Richard-Ratcliff Award gwürdigt.

Darüber hinaus ist Prof. Bienert als Sachverständiger und Berater aktiv. Er engagiert sich zudem bei unterschiedlichen Branchenverbänden im Vorstand und in zahlreichen Gremien, wie der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.), dem Zentralen Immobilienausschuss (ZIA), der Austrian Association of Real Estate Experts (ARE), dem Verein zur Förderung der Qualität in der Immobilienwirtschaft (ImmQu), dem Institut Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) sowie der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. (DVFA). Er leitet seit 2019 das Teilprojekt 5 der DFG Forschrungsgruppe Sakralraumtransformation "TRANSARA". Seit 2022 ist er darüber hinaus Mitglied im "European Valuation Standards Board" der European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) und Teil der "Expert Advisory Group" der Science Based Target Initiative (SBTi).

Prof. Bienert war im Zeitraum Dezember 2016 bis November 2018 bei der CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG und von Mai 2019 bis März 2022 bei der Immofinanz AG Mitglied des Aufsichtsrates. Seit Juni 2015 ist er außerdem Teil des Aufsichtsrats der ZIMA Holding AG und seit März 2022 Beiratsmitglied der RATISBONA Holding GmbH & Co. KG.