

Nachhaltige Immobilien: auf dem Weg zu Net-Zero

Von Vincent Bryant, CEO und Co-Founder von
Deepki

Die Realität des Klimawandels ist nicht länger umstritten, wie eine kurze Internetrecherche bestätigen wird. Ob historisch hohe Temperaturen in der Antarktis, Korallenbleiche am Great Barrier Reef oder beispiellose Dürreperioden auf der ganzen Welt – extreme Wetterereignisse erinnern uns täglich daran, in welcher prekären Lage unser Planet sich befindet. In seinem jüngsten Bericht fordert der Weltklimarat IPCC sofortige Maßnahmen, um den Höchststand der Treibhausgasemissionen nach 2025 zu verhindern und die globale Erwärmung auf 1,5 °C zu begrenzen. „Ohne unverzügliche und tief greifende Emissionssenkungen in allen Sektoren wird dies nicht möglich sein.“

Die geopolitischen Spannungen haben den Kampf gegen die globale Erwärmung und die Energieabhängigkeit zu einem doppelten Anliegen gemacht. Länder, die über die wichtigsten natürlichen Ressourcen verfügen, spielen in der Weltmachtdynamik eine unverhältnismäßig große Rolle, und die heutige Krise in der Ukraine macht die Gefahren dieses Ungleichgewichts besonders deutlich. Die Senkung des Energieverbrauchs ist nicht nur zur Eindämmung des Klimawandels unerlässlich, sondern auch zum Schutz vor Übergriffen durch diktatorische Regime.

Die Covid-Pandemie ist vielleicht sogar noch näher an uns herangerückt und hat Probleme aufgezeigt, die über die globale Gesundheit hinausgehen, wie z. B. komplexe Ursache-Wirkungs-Kreisläufe (Probleme in der Lieferkette, Engpässe usw.), während eine Reihe neuer Umweltvorschriften den Handlungsbedarf immer deutlicher vor Augen führt.

Angesichts dieser alarmierenden Realität tragen wir alle unseren Teil der Verantwortung: Regierungen, Unternehmen, lokale Behörden, Medien und Einzelpersonen. Jeder Wirtschaftssektor (Verkehr, Industrie, Landwirtschaft usw.) trägt zu den 55 Gigatonnen Kohlenstoff bei, die jährlich weltweit ausgestoßen werden. Von diesen Sektoren ist der Immobiliensektor mit einem Anteil von 37 % an den weltweiten Emissionen der größte Erzeuger von Treibhausgasen.

Es ist an der Zeit zu handeln, und dies zügig.

Ermittlung von Treibhausgasemissionen

Gebäude verursachen Treibhausgasemissionen, sowohl durch ihren Bau (bekannt als Scope 3-Emissionen) als auch durch ihre Nutzung (Scopes 1 und 2). Die beim Bau verwendeten Materialien (Beton, Stahl, Glas) werden hergestellt, verarbeitet und transportiert – alles Prozesse, die große Mengen an Treibhausgasen ausstoßen. Fertig gestellte Gebäude verursachen beträchtliche direkte Emissionen (Scope 1) durch den Einsatz fossiler Brennstoffe (Erdgas, Erdöl usw.) und Kältemittel für die Kühlung, aber auch indirekte Emissionen (Scope 2) durch den Einsatz von Strom (Beleuchtung, Computer, Aufzüge usw.) und Fernwärme/Fernkühlung sowie durch den Einsatz von Dienstleistungen und Materialien (Scope 3).



Ein gemeinsamer Bilanzierungsrahmen ist unerlässlich, wenn wir Verwirrung bei der Bewertung und dem Benchmarking der Leistung von Gebäuden vermeiden wollen. Die Autohersteller wollen uns glauben machen, dass sie emissionsfreie Fahrzeuge anbieten, indem sie nur Scope 1 berücksichtigen; dasselbe gilt für Gebäude. Tatsache ist, dass es Null-Emissions-Gebäude einfach nicht gibt. Alle Gebäude emittieren Treibhausgase, sowohl direkt als auch indirekt. Die Regulierungsbehörden haben sich noch nicht auf eine eindeutige Methodik geeinigt. Daher ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Akteure im Immobiliensektor zusammenarbeiten und einer Philosophie gemeinsamer Standards folgen, um Greenwashing und unbegründete KPIs zu vermeiden.

Angesichts der wachsenden Zahl neuer Gebäude weltweit entsteht heutzutage nur noch ein Drittel der Emissionen des Sektors aus direkten Gebäudequellen – in Form von **Energieverbrauch und Kältemitteln der Klimaanlage**. In westlichen Ländern wie Frankreich, in denen der Großteil des Gebäudebestands bereits existiert, ist der relative Anteil der mit dem Bauwesen verbundenen Emissionen viel geringer (kaum 15 % der Emissionen des Sektors), wobei die **meisten Emissionen aus den Bereichen 1 und 2 stammen**.



Interessanterweise sind 80 % des Immobilienvermögens im Jahr 2050 bereits vorhanden. Mit anderen Worten: Die Verringerung der baubedingten Emissionen ist unerlässlich, doch sollte der Sanierung und Nachrüstung bestehender Immobilien oberste Priorität eingeräumt werden. Das Pariser Abkommen lässt sich in zwei wesentlichen Punkten erfüllen: Reduzierung der Emissionen aus Neubauten (und

Nachrüstungen) und Verringerung der direkten Gebäudeemissionen auf netto null (oder nahezu null) bis 2050.

Net-Zero in 3 Schritten:

Spoiler-Alarm: Fast alle menschlichen Aktivitäten stoßen CO₂ aus. Daher ist das theoretische Ziel, dass jedes Gebäude, jeder Akteur oder jede Industrie bis 2050 Null-Emissionen erreicht, praktisch unmöglich. Dennoch gibt es eine Möglichkeit, dieses Ziel zu erreichen:

- Schritt eins: Daten sprechen lassen
- Schritt zwei: Erkenntnisse für gute Entscheidungen sammeln
- Schritt drei: Vorwärtsgen, jetzt

Wie sollten wir beginnen? Was sind die besten Praktiken, die man anwenden sollte? Welche Fallstricke gilt es zu vermeiden? Wie können wir einen solchen Weg einschlagen? Wer wird es zuerst tun? Wie viel wird das alles kosten? Wie lauten die Anforderungen? Wie werden wir wissen, ob es funktioniert? Wie hoch wird die Rentabilität der Investition sein? Jüngsten Schätzungen zufolge wird die Umstellung des heutigen Immobilienbestands auf Net-Zero-Emissionen eine Investition von fünf Billionen Dollar pro Jahr erfordern. Mit anderen Worten: etwa die Hälfte des heute weltweit verwalteten Vermögens - ein gigantisches, langwieriges Unterfangen.

Dollars und Verstand: ein neues Paradigma

Seit der asiatischen Finanzkrise in den späten 90er Jahren hat sich der Immobiliensektor durch die „Finanzialisierung“ seiner Aktivitäten tiefgreifend verändert. Einst basierten Investitionsentscheidungen auf einer Mischung aus gesundem Menschenverstand, Intuition, Attraktivität der Immobilie und lokaler Marktanalyse. Den eingehenden und ausgehenden Cashflows, den abgezinsten Cashflows und anderen IRRs wurde nur wenig Augenmerk geschenkt. Innerhalb von 15 Jahren hat der Sektor seinen Ansatz revolutioniert und verfügt heute über ein echtes Finanzarsenal: ERP-Systeme, FP&A, Analysten, verfolgte und geprüfte Finanzströme, Instrumente und Verfahren für die Bewertung, den Erwerb, die Verwaltung und den Wiederverkauf von Immobilien. Als Beispiel seien hier ERPs genannt, die im Finanzwesen eine Schlüsselrolle spielen – indem sie Unternehmensdaten zentralisieren und Analysen erstellen, um die Prozesse und Entscheidungen der Manager zu unterstützen. Genau wie im Finanzwesen ist ein ESG- und Klima-ERP – sowohl strategisch als auch operativ – gleichzusetzen mit Leistung sowie Kosten- und Ressourcenoptimierung.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Immobilienbranche für diesen finanziellen Wandel etwa zehn Jahre brauchte. Und nun muss der ökologische Wandel innerhalb eines Zeitraums von weniger als fünf Jahren erfolgen!

Euro und Dollar, macht Platz für CO₂.

Schritt eins: Lassen Sie die Daten für sich sprechen

Eine erfolgreiche ESG-Strategie beginnt mit einer genauen Bestandsaufnahme. Ihr erster Schritt besteht darin, die Umweltleistung für jeden Mieter, jedes Gebäude, jeden Fonds usw. zu messen und dann für jedes Portfolio eine Leistungsbewertung zu erstellen. Wie das Sprichwort sagt: „Was bemessen wird, wird verwaltet.“ Wie viele lohnende Unternehmungen ist auch dieser Prozess langwierig, mühsam und nicht sehr attraktiv. Aber wie kann man entscheiden, welches Gebäude saniert werden soll, wenn man nicht weiß, wie hoch der Energieverbrauch ist oder ob der konsolidierte Verbrauch zuverlässig ist? Ohne Ermittlung des Heizungssystems oder des Messplans? Oder welcher Zähler speist welche Gebäudezone?



Hinein in das Unkraut

Der Weg zur Kohlenstoffreduzierung ist lang und beschwerlich. Nicht alle technischen, Energie- und Tätigkeitsdaten gehören dem Eigentümer – sondern den Mietern, Hausverwaltern und Dienstleistern, deren Zustimmung Voraussetzung für jede Datenerhebung ist. Wenn es um Daten geht, sind viele Akteure nur ungern bereit, das zu teilen, was sie oft für ein strategisches Gut halten. Realitätsprüfung: Zentralisierung und leichter Zugang sind wertvoll, aber die Informationen selbst haben oft wenig Wert. Es geht nicht darum, die Daten zu haben, sondern um ihre sinnvolle Nutzung.

Es ist nicht so einfach, sich einen Überblick über den Verbrauch eines Gebäudes zu verschaffen. Das Verständnis der verschiedenen vor Ort verwendeten Energiearten, des Zählerplans und der bedienten Zonen (gemeinschaftlich und privat) erfordert die Einbeziehung derjenigen, die das Gebäude kennen und verwalten. Die Erstellung der Sammlung und Zentralisierung von Gebäudedaten ist eine wesentliche Investition, die Zeit in Anspruch nimmt, aber auf lange Sicht Zeit spart.

Ein Beispiel für ein bewährtes Verfahren: Die Entlohnung von Immobilienverwaltern für die Sammlung und Auswertung von Daten. Diese Vorgehensweise räumt nicht nur die letzten Hindernisse für den Informationsaustausch aus dem Weg, sondern dient auch der Angleichung der Interessen und der Gewährleistung von Qualität und fristgerechter Arbeit.

Die Prioritäten im Auge behalten ... und dabei nichts falsch machen

Die ESG-Auswirkungen hängen von einer Vielzahl von Kriterien ab, deren Messung komplex sein kann und deren Gewicht und Zusammensetzung von einem aggregierten Indikator zum anderen variiert. Die Ökobilanzierung von Produkten (Waren oder Dienstleistungen) hat schon längst den Beweis erbracht, dass es äußerst schwierig,



wenn nicht gar unmöglich ist, mehrere KPIs gleichzeitig zu verbessern. Es müssen Prioritäten gesetzt werden, und die Ziele sollten sich auf einige wenige Schlüsselkriterien konzentrieren, während versucht wird, den potenziellen Schaden in anderen Bereichen zu minimieren.

Der Großteil der Vorschriften ist, wie die meisten Akteure, in erster Linie auf das Klima ausgerichtet. Damit sichergestellt ist, dass in anderen ESG-Bereichen kein erheblicher Schaden entsteht, sollten auch diese Aspekte gemessen und nachverfolgt werden.

Kleine Schritte

Es gibt eine breite Palette von Initiativen und Projekten, die Immobilienakteuren bei ihren Strategien zur Verringerung des Kohlenstoffausstoßes helfen: Gebäudezertifizierung, Fondslabel, nationale und internationale Benchmarks, Klima- und Energieprofile, isolierte Initiativen usw. Große Ambitionen sind gut, aber ein pragmatischer Ansatz ist besser! Wenn wir nach fast 10 Jahren Unterstützung von ESG-Strategien in der Immobilienbranche eines gelernt haben, dann ist es die Wichtigkeit, Prioritäten zu setzen und langsame, aber sichere Fortschritte zu machen.

Vollständige, relevante Informationen sind der Schlüssel zur Entwicklung zuverlässiger KPIs. Mit einem umfassenden Verständnis ihrer Portfolios können die Vermögensverwalter Prioritäten setzen und ihre Anstrengungen auf diejenigen konzentrieren, die die schwächste Leistung oder das höchste Risiko aufweisen.

Schritt zwei: Erkenntnisse für eine gute Entscheidungsfindung sammeln

Hier kommt Net Zero ins Spiel. Dieser Ansatz zielt darauf ab, die Emissionen bis 2050 um 90-95% zu reduzieren und dann die verbleibenden Emissionen durch Kompensation an anderer Stelle auszugleichen. Unterstützt von Initiativen wie SBTi schreibt der Net Zero-Fahrplan Folgendes vor:

Konzentration auf rasche, tiefgreifende Emissionssenkungen bei den eigenen Prozessen (Scope 1), bei eingekauftem Strom und Wärme (Scope 2) sowie bei den von Lieferanten und Endverbrauchern verursachten Emissionen (Scope 3)

Festlegung kurz- und langfristiger Ziele, Halbierung der Emissionen bis 2030 und Beseitigung des Rests bis 2050

Behauptung eines Net-Zero-Ergebnisses erst dann, wenn die langfristigen Ziele erreicht sind (90-95 % Emissionsreduktion)

Über die Wertschöpfungskette hinausgehen und außerhalb der wissenschaftlich begründeten Ziele investieren, um den Klimawandel an anderer Stelle abzumildern

Zu untersuchende Faktoren

Kaufen? Verkaufen? Sanieren? Nichts? Mit diesen Fragen sehen sich die Vermögensverwalter konfrontiert, wenn sie die Vermögenswerte durch die Brille der Merit-Order betrachten, um Investitionspläne für jedes einzelne Gebäude festzulegen.

1. Für die Scopes 1 und 2 gibt es fünf Möglichkeiten, die Treibhausgasemissionen zu senken:
Senkung des Bedarfs, z. B. durch Beeinflussung des Nutzerverhaltens (z. B. führen in vielen Bürogebäuden die Temperatursollwerte dazu, dass im Winter auf 25 °C geheizt und im Sommer auf 19 °C gekühlt wird. Wirklich? Das ergibt keinen Sinn.)
2. Optimierung der Wartung von Geräten wie Heizung/Lüftung/Klimaanlage (z. B. kann die regelmäßige Reinigung der Luftfilter in einer Lüftungsanlage den Energieverbrauch um 7 % senken)
3. Optimierung der Regulierung von Beleuchtung, Heizung, Lüftung und Klimaanlagen (z. B. kann ein Gebäude in der Nebensaison nicht gleichzeitig geheizt und gekühlt werden)
4. Austausch vorhandener Ausrüstung durch effizientere und/oder besser dimensionierte Ausrüstung (z. B. bieten die neuesten Wärmepumpentechnologien zwei- bis fünfmal höhere Leistungskoeffizienten als ältere Technologien)
5. Bessere Gebäudeisolierung zur Senkung des Heizbedarfs (z. B. kann eine Außenwandisolierung Wärmeverluste und Wärmebrücken verringern, ohne dass die Nutzfläche verloren geht)

Darüber hinaus betrifft ein sechster Aspekt die Energiesubstitution, d. h. die Bevorzugung von Energieformen, die weniger Treibhausgase ausstoßen, wie z. B. Elektrizität in Frankreich oder der Eigenverbrauch von erneuerbaren Energien, anstelle von Energiequellen, die mehr Emissionen verursachen, wie z. B. fossile Brennstoffe.

Im Hinblick auf Scope 3 gibt es 4 Hauptmöglichkeiten, die Auswirkungen zu reduzieren:

1. Eine Installation, ein Gebäude oder eine Dienstleistung so genau wie möglich dimensionieren, um den Einsatz von Geräten, Materialien und den späteren Energieverbrauch zu begrenzen, z. B. die Beleuchtung von Büroarbeitsplätzen anstelle eines einheitlichen Niveaus auf einer ganzen Etage.
2. Wählen einer emissionsarmen Bauweisen. So verbraucht ein Quadratmeter Betonboden etwa 50 kg CO₂-Äquivalent, während ein in Frankreich hergestellter Holzboden etwa 10 kg einspart.
3. Hersteller bevorzugen, die gut durchdachte Geräte in Ländern herstellen, in denen der Stromverbrauch niedrig ist. Bei zwei Herstellern von Lüftungsgeräten wird beispielsweise ein Hersteller in Frankreich aufgrund des französischen Stroms und des Transportvorteils einen niedrigeren Emissionsfaktor pro produzierter Einheit aufweisen als seine Kollegen, die in China produzieren.

4. Schließlich sollten vorhandene Geräte und Materialien so weit wie möglich wiederverwendet werden. Immer mehr Dienstleister spezialisieren sich auf die Sammlung, Wiederaufbereitung und Wiederverwendung. Müssen wir wirklich immer neue Büromöbel oder einen neuen Büroteppich kaufen, wenn ihre aufgearbeiteten Pendants den Bedarf decken?

Mit diesen zehn Maßnahmen, von denen einige Hightech, andere Lowtech sind, ist es möglich, die Klimaauswirkungen von Immobilien zu verringern und sich in Richtung Null-Emissions-Gebäude zu bewegen.

Hoch hinaus ... und tief hinab

Einige dieser Anstrengungen erfordern fortschrittliche Technologien wie KI-Lösungen, die vorhandene Daten nutzen, um Sparmaßnahmen automatisch und aus der Ferne zu erkennen. So verfügen beispielsweise die meisten Gebäude in den Industrieländern heute über fernauslesbare Zähler, die umfassende Zeitreihen liefern, welche, sobald sie mit geeigneten Algorithmen analysiert werden, verwertbare Erkenntnisse liefern.

Aber gesunder Menschenverstand und „Low-Tech“-Lösungen spielen immer noch eine wichtige Rolle, und die Senkung der CO₂-Emissionen um 90–95 % erfordert auch einige gute althergebrachte Verhaltensänderungen; vielleicht können wir damit leben, dass 5–10 % einer bestimmten Gruppe mit der Temperatur in ihrem Bürogebäude unzufrieden sind, egal wie hoch die Temperatur ist.



Und auch wenn die Technologie die Energieeffizienz der Geräte vervielfacht hat (um das Zehnfache oder viel mehr), wurden diese Einsparungen durch die Vervielfachung der **Nutzung massiv zunichte gemacht**. So sind beispielsweise die heutigen Smartphones hundertmal effizienter als die Modelle der späten 90er Jahre, aber der Verbrauch und die Akkukapazität von Smartphones haben sich enorm erhöht. Im Jahr 1998 wurde ein Telefon nur zum Telefonieren verwendet, während die heutigen Geräte hauptsächlich Mikrocomputer mit einer immer länger werdenden Liste von Anwendungen sind.

Beibehaltung von CO₂ als wichtigen Bestandteil

Ein umfassender Net-Zero-Ansatz berücksichtigt die Gesamtkosten der ergriffenen Maßnahmen. Wie wir vorstehend gesehen haben, hängen die Kohlenstoffemissionen nicht nur mit dem Energieverbrauch und der Verwendung von Kältemitteln (Scopes 1 und 2) zusammen, sondern auch mit den Bau- und Renovierungsmaterialien. Wir müssen also bei allen Maßnahmen bedenken, dass wir nicht nur die finanzielle Rentabilität bewerten, sondern auch die klimatischen Auswirkungen. Bei der Bewertung der CO₂-Kosten für den Austausch einer Wärmepumpe oder eines

Heizkessels werden Sie beispielsweise Komponenten mit eingebettetem Kohlenstoff berücksichtigen, wie die Herstellung der Geräte (Metall, Elektronik, Energie der Produktionsanlagen usw.), jedoch auch den mit der Lieferung der Geräte verbundenen Transport und die mit der Installation verbundenen Emissionen, wie den Einsatz von Generatoren. Nachdem alles berücksichtigt wurde, können Sie die vermiedenen Treibhausgasemissionen abschätzen und den Kohlenstoff-ROI berechnen.

Zur Entscheidungsfindung werden die Aktionspläne für jede Anlage, jeden Fonds und jedes Portfolio im Hinblick auf diese Gesamtkosten und -auswirkungen bewertet: finanziell (Ausgaben, Einsparungen) und klimatisch (zusätzliche und eingesparte Emissionen). Hinweis: bei der Priorisierung von Investitionen die Größenordnung berücksichtigen. Um beispielsweise festzustellen, ob es sinnvoll ist, Leuchtstoffröhren durch LEDs zu ersetzen, müssen Sie nur wissen, ob sich die Investition auf 500.000 € oder 1.000.000 € belaufen wird. Sie brauchen in diesem Stadium noch keinen genauen Kostenvoranschlag.

Hilfe bekommen

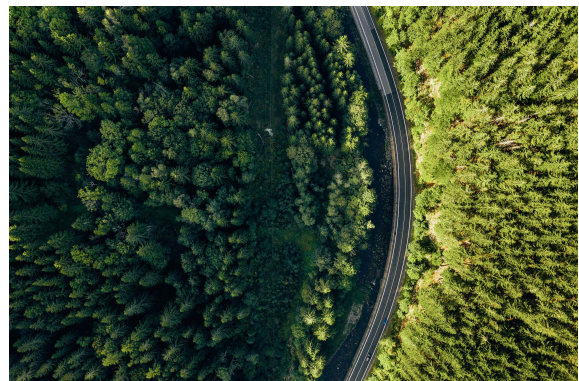
Zur Abrundung Ihres Investitionskonzepts ist häufig die Unterstützung von Ingenieuren für technische Audits vor Ort erforderlich, insbesondere bei Projekten wie dem Austausch von Geräten oder der Erneuerung der Isolierung.

Nach der Festlegung der Prioritäten, der Auswahl der Investitionen und der Ermittlung der Sparmaßnahmen benötigen Sie weitere Unterstützung von außen. Hier werden die Zahlen abgestimmt und die Spezifikationen erstellt. Um die Kosten der Arbeiten zu ermitteln und das richtige Unternehmen zu finden, sollten Angebote eingeholt oder Ausschreibungen durchgeführt werden.

Mit den Vermögens- und Investitionsprioritäten im Hinterkopf haben die Vermögensverwalter nun ihren Fahrplan für die Dekarbonisierung und eine erfolgreiche ESG-Strategie. Zeit für den nächsten Schritt: die Einführung.

Schritt drei: Nach vorne blicken, jetzt!

Werden die Ziele des Pariser Abkommens ernst genommen und die regulatorischen und wirtschaftlichen Anreize auf eine „Netto-Null“-Welt ausgerichtet, werden die daraus erwachsenden Sanierungen Investitionen in einem noch nie dagewesenen Umfang nach sich ziehen. Wir reden hi¹er von über 5 Billionen Euro pro Jahr¹, was bedeutet,



¹ Laut dem Bericht "The Net Zero Transition" von Vivid Economics

dass der Immobiliensektor die nächsten zwei bis drei Jahrzehnte wahrscheinlich ausschließlich für die Nachrüstung aufwenden wird. Künftige Investitionen sollten darauf ausgerichtet sein.

Es braucht ein ganzes Dorf: neue Arbeitsplätze und neue Verfahren

Um diese Ziele zu erreichen, wird sich der gesamte Sektor weiterentwickeln. Die gesamte Branche muss sich auf die Ausbildung einer „Netto-Null“-Generation von Ingenieurbüros, Projektmanagern, Bauunternehmern, Bau- und Wartungsunternehmen, Prüfern, Beratern usw. konzentrieren. Umfassende und schnelle Sanierungsmaßnahmen erfordern bewährte Verfahren, zuverlässige Messmethoden und solide Standards zur Bewertung der finanziellen Auswirkungen usw.

Diese neuen Herausforderungen werden aber nicht unbedingt zu neuen Berufen führen. Sie werden aber auf jeden Fall Arbeitsplätze schaffen. Die Weiterentwicklung bestehender Arbeitsplätze durch Weiterbildung, Zertifizierung und andere Berufszulassungen wird voraussichtlich effektiver sein. Der Zugewinn an nicht verlagerbaren Arbeitsplätzen wird für jedes Land gewaltig sein. Gegenwärtig ist der Sektor kaum in der Lage, auch nur der aktuellen Nachfrage nach diesen qualifizierten Ressourcen gerecht zu werden. Beginnt man jetzt mit der Planung und mit der Unterstützung von Bildungs- und Berufsverbänden, so wird der berufliche Wandel hin zu „Netto-Null-Berufen“ einen Weg für Millionen von Arbeitnehmern auf der Suche nach stabilen, sinnerfüllten Arbeitsplätzen bieten.

Für die Vermögensverwalter besteht die Herausforderung in der Anpassung der Geschäftsprozesse, um den ESG-Reflex zu verinnerlichen, insbesondere den Netto-Null-Reflex. Dies bedeutet, dass ESG und Klimawandel bei allen Vorhaben berücksichtigt werden müssen: Beurteilung eines Anlagenerwerbs (ESG-Due-Diligence), Aufstellung von Investitionsplänen, Überwachung der Anlagenleistung, Vertragsabschluss mit Immobilienverwaltern, Gewinnung und Aufnahme neuer Mieter, Auswahl qualifizierter „Netto-Null“-Projektmanager und Generalunternehmer, Unterzeichnung eines Energie- und Klimaleistungsvertrags, Erstellung von Berichten für LPs, Einhaltung lokaler Vorschriften, Vermittlung einer Anlage, und vieles mehr.

Behalten Sie Ihre Hausverwalter in Reichweite

Eine der Herausforderungen bei der Entwicklung einer erfolgreichen Portfoliopolitik besteht in der Abstimmung der Interessen aller Beteiligten. Immobilienverwalter, ob intern oder extern, bilden den Grundstein jeder soliden Netto-Null-Investitionsstrategie, und sie spielen bereits eine Schlüsselrolle, wenn es um Einblicke in das Gebäude (Heizenergieart, Messpläne, technische Vorgeschichte usw.) und die Beziehungen zu den Mietern (Mietverwaltung, Zustimmung zum Datenzugang usw.) geht.

Die Neuverhandlung ihrer Verträge und/oder Anreizpläne aufmerksam zu verfolgen, ist aus mehreren Gründen wichtig:

1. Zuweisung von mehr Zeit für neue Aufgaben: Informationsbeschaffung und -weitergabe, Sensibilisierung der Mieter für Themen wie Kohlenstoffreduzierung und deren reale Auswirkungen auf das Gebäude, Aushandeln von Mietverträgen mit Umweltanhängen und ausgehandelten Bedingungen für die Immobiliennutzung, Beauftragung und Verwaltung von Dienstleistern zur Umsetzung von CO₂-Einsparungsmaßnahmen usw.
2. Verhandlungen über die Preise für diese zusätzlichen Dienstleistungen.
3. Aufstellung relevanter KPIs und Monitoringpläne in Übereinstimmung mit den festgelegten Zielen.
4. Bestimmung der Verpflichtungen und der wichtigsten Erfolgsfaktoren.

Sobald die besten Pläne für Netto-Null-Investitionen vorliegen, müssen die Vermögensverwalter Prioritäten setzen und deren Umsetzung überwachen. Der Erfolg dieser Strategien wird dann anhand der tatsächlichen Auswirkungen gemessen werden.

Messung der Wirkung und Steigerung der Dynamik

ESG im Immobilienbereich hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten allmählich aber stetig weiterentwickelt. Im Jahr 2000 waren die meisten Bemühungen um „nachhaltige Entwicklung“ auf einmalige Initiativen beschränkt, die in den Anhängen der Jahresberichte erwähnt wurden. Damals waren wir stolz auf Bienenstöcke auf dem Dach, ein Bio-Menü in der Kantine oder Sonnenschutzrollos. Diese Initiativen, ob sie nun gut gemeint waren oder ob sie sich als „grün“ darstellten, waren insofern anekdotisch, als sie die wichtigsten Probleme und deren Ausmaß nicht berücksichtigten.



Seit 2005 haben sich Gebäude-Labels herausgebildet, wobei fast jede größere Volkswirtschaft ihren eigenen Standard eingeführt hat (BREEAM in Großbritannien, HQE in Frankreich, LEED in den USA, PASSIVHAUS und DGNB in Deutschland, Minergy in der Schweiz usw.). Diese ursprünglich auf den Bau ausgerichteten Labels haben sich weiterentwickelt und beziehen sich nun auch auf den Betrieb von Gebäuden (BREEAM in use, HQE Exploitation, LEED Eprom etc.). Sie haben sich in mehrfacher Hinsicht als hilfreich erwiesen: Sie haben das Bewusstsein in der Immobilien- und Baubranche gestärkt, die Kommunikation zwischen den Akteuren gefördert und den (oft unerfahrenen) Mietern eine verständliche Referenz geboten. Allerdings haben ihr breiter Geltungsbereich und ihre Ungleichheit in Verbindung mit uneinheitlichen/unnachhaltigen Leistungsniveaus im Laufe der Zeit dazu geführt, dass sie im Wesentlichen ein Wettlauf um Medaillen sind. Obwohl sie sich ständig weiterentwickeln und keineswegs veraltet sind, konzentrieren sich diese Labels heute auf weniger erschöpfende Ziele.

Ab 2010 wurden Beobachtungsstellen für Energie, Klima, ESG und nachhaltige Gebäude eingerichtet, die es den Marktteilnehmern ermöglichen, sich miteinander zu vergleichen, was sich positiv auswirkt. Das BBP in Großbritannien, das OID in Frankreich, EnergyStar in den USA, GRESB in den Niederlanden, ECORE in Deutschland. Diese neuen Gruppen bieten Plattformen für Immobilienakteure, die die Leistung von Gebäuden oder Fonds zu vergleichen suchen. Diese Beobachtungsstellen haben nicht nur eine unbestreitbare Vorbildfunktion, sondern haben auch zu den ersten Benchmarks des Marktes geführt. Aber bei jährlichen, deklarativen und oft nicht sehr repräsentativen Daten wurden die Grenzen dieses Systems schnell deutlich. Es lässt sich nur schwer etwas bewirken, wenn man innerhalb des Durchschnitts liegt, und erst recht nicht, wenn man nicht weiß, ob verschiedene Gebäudetypen berücksichtigt werden. Diese Beobachtungsstellen haben sich durch den Zusammenschluss der engagiertesten Akteure (Early Adopters), die Entwicklung und den Austausch von Leitlinien und Praktiken sowie die Vertretung von Immobilieninteressen gegenüber staatlichen Stellen angepasst.

Kohlenstoffreduktionspfade: Die Wissenschaft lügt nicht

Seit Beginn der 2020er Jahre sind neue Standards entstanden, die zum Handeln anregen sollen: CRREM in Europa, der Ausschuss für Klimawandel in Großbritannien, der Erlass für den tertiären Sektor in Frankreich, die SBTi-Initiative des Finanzsektors. Kohlenstoffreduktionspfade sind heute die unumstößliche Referenz und legen wissenschaftlich fundierte Standards auf der Grundlage eines methodischen Ansatzes fest:

- Erstellung von Zukunftsprojektionen für Treibhausgasemissionen
- Versachlichung der eingegangenen Verpflichtungen (KPIs werden als absoluter Wert auf der Grundlage eines bekannten Indikators zu einem bestimmten Zeitpunkt ausgedrückt)
- Versachlichung der Besonderheiten eines jeden Gebäudes, das unabhängig von seiner Nutzung eine Netto-Nullbilanz erzielen muss

Diese neuen Standards sind mehr als nur eine Reihe von Vorschriften, die es zu erfüllen gilt, oder ein Mittel, um die Interessengruppen zu besänftigen und für sich zu gewinnen, sie haben vielmehr reale Auswirkungen auf den Wert von Vermögenswerten und Portfolios.

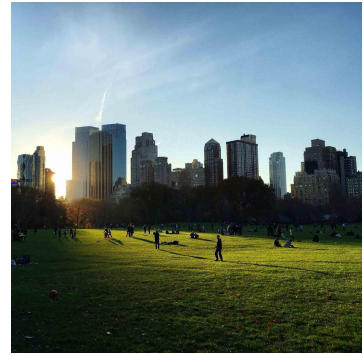
Die Märkte erwarten, dass Vermögenswerte zunehmend strengerem ESG-Anforderungen unterliegen und dass ein Abweichen vom Dekarbonisierungspfad zu einer Abwertung führen wird. Das Risiko dieser „braunen Diskontierung“ und die damit verbundenen „gestrandeten Vermögenswerte“ haben begonnen, die Frage der Umweltprämien in den Hintergrund zu drängen.



Die Rettung des Planeten und mehr

Seit dem Jahr 2020 haben sich die Immobilienakteure mit den Herausforderungen der Entkarbonisierung und dem Erfordernis der Klimaresistenz auseinandergesetzt. Der Sektor steht vor einer echten Revolution und hat Neuland betreten.

Mit all ihren Anforderungen und Schwierigkeiten stellt die heutige Lage eine außergewöhnliche Chance für den gesamten Immobiliensektor dar. Mit den richtigen Maßnahmen und sinnvollen Investitionen können wir weltweit eine treibende Kraft sein: Millionen von Arbeitsplätzen schaffen, die Lebenshaltungskosten senken, die Energieunabhängigkeit verbessern und vieles mehr.



Über Vincent Bryant

Vincent Bryant ist Geschäftsführer und Mitbegründer von Deepki.

Seine Leidenschaft für Energie reicht bis in seine frühen Berufstage zurück. Vincent begann seine Karriere bei einer Energieberatungsfirma, bevor er acht Jahre lang bei ENGIE als Direktor für Energieeffizienz tätig war.

Im Jahr 2014 gründete er zusammen mit Emmanuel Blanchet Deepki, angetrieben von ihrer gemeinsamen Vision: Daten zu nutzen, um Immobilien nachhaltiger zu machen.

Über Deepki

Das 2014 gegründete Unternehmen Deepki hat eine SaaS-Lösung entwickelt, die Datenintelligenz zur Unterstützung von Immobilienakteuren bei ihrer Net Zero-Umstellung nutzt. Die Lösung nutzt Kundendaten zur Verbesserung der ESG-Leistung (Environmental, Social and Governance – Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) von Anlagen und zur Maximierung des Anlagenwerts. Deepki ist in über 41 Ländern tätig und beschäftigt über 300 Mitarbeiter in Büros in Paris, London, Berlin, Mailand und Madrid. Das Unternehmen betreut Kunden wie Generali Real Estate, SwissLife Asset Managers und die französische Regierung und hilft ihnen, ihre Immobilienanlagen in großem Umfang nachhaltiger zu gestalten.

Im März 2022 nahm Deepki in einer Finanzierungsrunde der Serie C, die gemeinsam von Highland Europe und One Peak Partners geleitet wurde, 150 Millionen Euro auf. Weitere Investoren sind Bpifrance über ihren Large Venture Fonds und Revaia.

Weitere Informationen zu den ESG-Komplettlösungen von Deepki finden Sie unter: www.deepki.com