

**Sonderbeilage: Nachhaltigkeit**

## Auf den Immobiliensektor kommen große Aufgaben zu

Auf dem Weg zur Klimaneutralität – Gemeinsam den enormen Herausforderungen in Sachen Klimaschutz im nötigen Tempo begegnen

**Börsen-Zeitung, 17.4.2021**

Als „unseren Mann-auf-dem-Mond-Moment“ bezeichnete EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen im Dezember 2019 die Vorstellung des „Green Deal“. Er setzt den Rahmen für das Ziel der Europäischen Union, den Ausstoß klimaschädlicher CO<sub>2</sub>-Emissionen in der EU bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 1990 um 55 % zu reduzieren und den Kontinent bis 2050 vollständig klimaneutral zu stellen. Die Analogie zur Mondlandung ist durchaus passend: Das grüne Ziel erscheint aus heutiger Sicht ähnlich ambitioniert wie die Vision, die US-Präsident John F. Kennedy in einer Rede im Jahr 1961 ausgab. Die damit verbundenen Fragen dürften heute ähnlich sein wie damals: „Ist das überhaupt zu schaffen? Und selbst wenn es möglich wäre – wie können wir es finanzieren?“

Tatsächlich sind die erforderlichen Investitionen für den Klimaschutz gigantisch. Allein das von der EU-Kommission vorgestellte Investitionsprogramm im Rahmen des „Green Deal“ hat ein Volumen von 1 Bill. Euro bis zum Jahr 2030. Und das ist nur ein kleiner Teil dessen, was an Maßnahmen nötig ist.

Bis zum Jahr 2030 soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Immobilienbestands in Deutschland im Vergleich zum Jahr 2020 um 40 % sinken. Das sieht der Klimaschutzpfad der Bundesregierung so vor. Solch ambitionierte Ziele sind notwendig, ist doch schätzungsweise ein Drittel der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen unmittelbar oder mittelbar Gebäuden und deren Betrieb zuzurechnen. Der Hebel ist hier also besonders groß, vor allem im Bereich der Bestandsimmobilien.

Auf der anderen Seite dauert es gerade hier sehr lange, bis die getroffenen Maßnahmen breit wirken. Schließlich wird ein Gebäude in der Regel über Jahrzehnte genutzt, und auch Heizungen oder andere technische Anlagen lassen sich nicht von jetzt auf gleich flächendeckend auf emissionsarme oder gar emissionsfreie Energie umstellen. Letztendlich stagniert die Sanierungsquote in Deutschland seit Jahren bei unge-

fähr 1 %. Die Quote müsste hier verdoppelt werden – und zwar sofort. Hier sollten mehr Anreize, beispielsweise durch Steuervorteile oder Förderungen, geschaffen werden.

### Mehr Anreize schaffen

Bei der Transformation des Gebäudebestands stehen demnach noch große Herausforderungen an. Der Finanzsektor spielt hier eine zentrale Rolle, denn er stellt das Kapital für notwendige Maßnahmen bereit. Gerade in der Finanzierung liegt ein guter Ansatzpunkt, um mehr Anreize für Klimaschutz zu schaffen – beispielsweise über die Konditionen. Zudem ist es nicht zuletzt eine Kernkompetenz von Banken, Risiken zu analysieren und zu bewerten, damit diese bei Investitionsentscheidungen berücksichtigt werden können.

Im November 2020 hat die Europäische Zentralbank (EZB) die endgültige Fassung ihres Leitfadens zu Klima- und Umweltrisiken veröffentlicht. Dieser zeigt auf, wie Banken Klima- und Umweltrisiken organisieren, managen sowie transparent offenlegen sollten. Ziel ist es, die finanziellen Folgen des Klimawandels für Banken fest im Risikomanagement der Finanzinstitute zu verankern. 2021 will die EZB identifizieren, wo für die Institute noch Handlungsbedarf besteht, und mit ihnen diesbezüglich in den Dialog treten.

Im EZB-Leitfaden wurden Erwartungen zum Umgang mit Klima- und Umweltrisiken formuliert. Diese decken den gesamten Geschäftsprozess von Kreditinstituten ab: angefangen von der Strategie bis hin zur Offenlegung. In Bezug auf das Risikomanagement wird aufgezeigt, dass klima- und umweltbedingte Risiken angemessen in die Betrachtung einfließen sollen. Hierfür wurden für die wesentlichen Risiken Forderungen formuliert, wie bestehende Verfahren und Modelle im Risikomanagement weiterentwickelt werden sollen, um Klima- und Umweltrisiken angemessen zu berücksichtigen und zu steuern.

Die ganzheitliche Betrachtung dieser Risiken wird umfassende Wei-

terentwicklungen innerhalb der Banken erfordern, um die notwendige Transparenz und Steuerungsmöglichkeiten zu schaffen. Insbesondere in Bezug auf die IT-Infrastruktur, das Datenmanagement und methodische Instrumente stehen hier große Herausforderungen auf der Tagesordnung. Die Umsetzung der komplexen Gesamtaufgabe lässt derzeit noch Fragen in der Branche offen. Welche weiteren wichtigen Regelungen gibt es aktuell zu beachten, wenn es um regulatorische Transparenz und Datenanforderungen rund um das Thema Nachhaltigkeit im Gebäudesektor geht?

### Die EU-Taxonomie

Das Klassifizierungssystem der EU zur Definition nachhaltiger Wirtschaftsaktivitäten, die EU-Taxonomie, steht kurz vor ihrer Veröffentlichung. Es wird erwartet, dass diese im Jahr 2022 in Kraft tritt. Die Immobilienbranche und der Kapitalmarkt sind von der Taxonomie direkt betroffen. Es geht darum, sich sprachlich und inhaltlich darauf zu einigen, was nachhaltig ist. Die Taxonomie enthält eine Liste von Kriterien, die erfüllt sein müssen, damit eine wirtschaftliche Aktivität als „grün“ gilt.

Eine grüne Aktivität muss einen wesentlichen Beitrag zu mindestens einem der sechs politischen Umweltziele der EU leisten und dabei keinem der anderen Umweltziele signifikanten Schaden zufügen („Do no significant harm“ oder kurz DNSH-Bewertung). Bisher werden in der EU-Taxonomie nur Teile der Umweltziele dargestellt. Wenn wir also über den Gebäudesektor sprechen, kann eine Aktivität aktuell entweder zur Abschwächung oder zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Da die größte Herausforderung heutzutage die Abschwächung des Klimawandels ist, stellt die Reduzierung der Treibhausgasemissionen das wichtigste Kriterium für die Immobilienwirtschaft dar, um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen.

Die Berlin Hyp als Immobilienbank richtet sich entsprechend aus. Im Jahr 2020 hat sie eine weitrei-

chende Nachhaltigkeitsagenda verabschiedet und ein ganzes Maßnahmenpaket geschnürt. Ein wachsender Anteil an Green Buildings im Finanzierungsportfolio der Bank sowie neue Produkte, wie beispielsweise ein Transformationskredit, sind wesentliche Elemente davon. Die Berlin Hyp stellt hier ihre Weichen immer stärker auf „Grün“, um die Position als Vorreiter bei grünen Finanzierungen weiter auszubauen. So hat die Bank mit dem „grünen Pfandbrief“ und der ersten Emission im Jahr 2015 den Grundstein für ein neues Segment am Refinanzierungsmarkt für Immobilien gelegt. Mit einem Volumen von rund 6 Mrd. Euro (Stand: 31. Dezember 2020) im Green-Finance-Portfolio ist die Bank heute der aktivste Emittent von Green-Covered-Bonds unter den europäischen Geschäftsbanken.

### Portfoliotransparenz als Ziel

Klar definierte Kriterien sind in diesem Zusammenhang sehr wichtig. Doch die besten Kriterien nützen nichts, wenn die Daten fehlen. Hier liegt gerade im Immobiliensektor noch eine große Aufgabe. Die Datenbasis ist allen Fortschritten aus der jüngeren Vergangenheit zum Trotz immer noch dünn. So können auch Banken den Energieverbrauch und die Energieeffizienz der von ihnen finanzierten Gebäude in den meisten Fällen nur simulieren. Die Berlin Hyp will bis Ende des Jahres 2023 die vollständige Portfoliotransparenz erreichen. Hierfür ist noch einige Anstrengung erforderlich. Von den einzelnen Immobilien müssen noch viel mehr Informationen erfasst und aufbereitet werden. Für die Übergangszeit bis zur vollständigen Datentransparenz hat die Bank mit Hilfe von Simulationen ein

Verfahren etabliert, mit dessen Hilfe sich schon heute der CO<sub>2</sub>-Emissionswert des gesamten Portfolios zuverlässig ermitteln lässt.

Bis zur klimaneutralen Immobilienwirtschaft ist es also noch ein steiniger Weg, der vor uns liegt. Die Klimaziele lassen sich nur erreichen, wenn die bestehenden Gebäude in Deutschland energieeffizienter werden. Der Finanzsektor hat hierbei eine Schlüsselrolle, wenn es darum geht, die dafür erforderlichen Mittel aufzubringen, aber auch alle anderen Akteure der Immobilienwirtschaft sind gefragt. Denn nur gemeinsam können wir den großen Herausforderungen in Sachen Klimaschutz im nötigen Tempo begegnen.

.....  
Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp AG