



19. Mai 2021

Berlin-Hyp-Marktbriefing: Sustainable Finance Wir kommen nur gemeinsam ans Ziel

Im Marktbriefing der Berlin Hyp am 17. Mai 2021 diskutierte Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp, mit Karsten Löffler, Vorsitzender des Sustainable-Finance-Beirats der Bundesregierung und Mitglied der Plattform on Sustainable Finance der Europäischen Kommission, welche Rolle Sustainable Finance auf dem Weg zu einem möglichst klimafreundlichen Gebäudebestand spielen kann.

„Der Zug fährt bereits mit großer Geschwindigkeit aus dem Bahnhof heraus und wird noch weiter an Fahrt gewinnen.“ Mit diesem Bild beschreibt Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp, die Situation bei der Transformation von Immobilien- und Finanzbranche in Richtung mehr Nachhaltigkeit. Die Entwicklung ist unumkehrbar und sie wird sich weiter beschleunigen, ist er überzeugt. „Wir haben es sogar mit zwei Zügen zu tun, die auf Parallelgleisen fahren“, greift Karsten Löffler das Bild auf. „Die Nachfrage von Investoren und Nutzern auf der einen und die Regulierung auf nationaler und internationaler Ebene auf der anderen Seite weisen in die gleiche Richtung“, so der Vorsitzende des Sustainable-Finance-Beirats der Bundesregierung und Mitglied der Plattform on Sustainable Finance der Europäischen Kommission.

Im 3. Marktbriefing, der Veranstaltungsserie der Berlin Hyp zu aktuellen Themen aus Immobilienmarkt und Finanzierung, diskutierten beide Experten im Mai welche Chancen aber auch Herausforderungen sich für den Immobilien- und Finanzierungssektor daraus ergeben.

„ESG“ in seiner vollständigen Bedeutung und Vielschichtigkeit erfassen

Dass Immobilien eine Schlüsselrolle dabei spielen, die im Abkommen von Paris definierten Klimaschutzziele zu erreichen, ist weitgehend unumstritten. Die Größenordnung von 40 % aller CO₂-Emissionen weltweit, die auf den Bau und Betrieb von Gebäuden entfallen, spricht hier eine deutliche Sprache.

Klaus und Löffler wiesen in der von Manuel Adamini, Professional Speaker & Moderator – Sustainable Finance, moderierten Diskussion aber darauf hin, dass eine nachhaltig ausgerichtete Wirtschaft mehr umfasst als ausschließlich Klimaaspekte. Stehen doch hinter dem Kürzel ESG, das sich international als Abkürzung eingebürgert hat, die Begriffe Umwelt (Environment), Soziales und gute Unternehmensführung (Governance). Und allein das „E“ hat zahlreiche Facetten, wie Sascha Klaus betonte. „Derzeit beschäftigt uns alle das Thema Klimaschutz, auch weil hier mit der EU-Taxonomie und der Klimaschutzstrategie der Bundesregierung erste Rahmenwerke vorliegen“, so der Vorstandschef der Berlin Hyp. „Aber weitere Schritte werden schon bald folgen.“



„Und dann ist da die große Frage nach den sozialen Auswirkungen“, so Klaus weiter. „Die Transformation von Gebäuden und ganzen Wirtschaftsbereichen kostet viel Geld. Wir müssen aufpassen, dass wir hier nicht die Falschen zu stark belasten.“ Die Berlin Hyp beschäftigt sich derzeit verstärkt damit, auch das „S“ von ESG in die eigenen Betrachtungen und Kriterien zu integrieren. Ein gemeinsames Rahmenwerk, das alle Aspekte von Nachhaltigkeit umfasse und an allen Elementen der Wertschöpfungskette ansetze, wäre zentral, um das Thema weiter voranzubringen, so Klaus. Und es sei wichtig, auf politischer Ebene Ansätze zu entwickeln, eine möglichst schnelle grüne Transformation sozial verträglich zu gestalten. „Denn wir als Bank wollen nicht in die Rolle des Schiedsrichters kommen, der zwischen beiden Zielen abwägen muss.“

Finanzsektor hat eine zentrale Rolle, Immobilien „grün“ zu machen

Insgesamt hat der Finanzsektor eine bedeutende Funktion, die Transformation der Wirtschaft erfolgreich zu gestalten“, betonte Karsten Löffler. Das gelte bei kapital- und finanzierungsintensiven Sektoren wie der Immobilienbranche umso mehr. „Banken und Investmentgesellschaften haben das Instrumentarium, Risiken und Chancen zu sehen und zu bewerten. Genau das tun sie beim Thema Nachhaltigkeit und geben damit Impulse in die Realwirtschaft“, so Löffler. Umwelt-, Sozial-, und Governance-Aspekte in die Kreditvergabe-Kriterien zu integrieren sei hierbei der zentrale Hebel. „Wenn wir die Klimaschutzziele erreichen und gleichzeitig den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft erhalten wollen, muss jeder seinen Beitrag leisten“, ergänzte Sascha Klaus. „In der Immobilienbranche betrifft das ebenfalls alle: Investoren, Asset Manager, Planer, Bauer und Betreiber und eben auch Finanzierer.“ Nicht zuletzt sei die Finanzbranche aus Sicht des Gesetzgebers ein wesentlicher Transmissionsriemen, um politische Ziele in die Realwirtschaft zu übertragen.

Es mangelt nicht an ambitionierten Zielen – die Umsetzung wird entscheidend sein

An ambitionierten Zielen beim Klimaschutz und anderen ESG-Aspekten mangelt es nicht, waren sich beide Sprecher einig. „Diese Ziele nun umzusetzen, wird aber eine ganz andere Nummer sein“, so Karsten Löffler. Welche Herausforderungen auf die Immobilienbranche warten, illustrierte Sascha Klaus an einem Beispiel. „Als Berlin Hyp haben wir bereits vor Jahren den Grünen Pfandbrief auf den Markt gebracht und kürzlich als weltweit erste Bank einen Sustainability-Linked Bond emittiert – wir sind also beim Thema „grüne Finanzierungen“ durchaus in einer Vorreiterrolle. Aber auch wir haben derzeit nur für 23 % der von uns finanzierten Objekte beziehungsweise für 43 % unseres Finanzierungsvolumens alle Daten zum Energieverbrauch und CO₂-Fußabdruck vorliegen. Deshalb arbeiten wir im Augenblick mit Hochdruck daran, die tatsächliche Transparenz über das gesamte Portfolio zu erhalten.“ Für die Analyse des CO₂-Footprints nutzt die Berlin Hyp einerseits die bisher erfassten Energieausweis-Daten und Näherungswerten für die Fälle, in denen noch keine Daten vorliegen. Das zeige, welcher Weg allein beim Thema Transparenz noch vor der Branche liege.

Da sie derzeit eine neue Unternehmenszentrale baue, erfahre die Berlin Hyp zudem hautnah, welche Implikationen der technische Fortschritt auf der



Berlin Hyp Marktbriefing

einen und zunehmend ambitioniertere Klimaziele auf der anderen Seite haben. „Statt Niedrigenergie geht beim Neubau die Devise eher in Richtung Null-Energie oder sogar energiepositive Bauweise. Wir haben die Planung unseres Gebäudes jüngst noch einmal angepasst und setzen nun noch mehr Photovoltaik ein.“

Verlässliche Datenbasis, einheitliche Standards und klare Wegmarken für die Transformation als Voraussetzungen für einen erfolgreichen Wandel

Aus der Perspektive des Bankers wären ein zentrales Kataster, aus dem der Energieverbrauch von Gebäuden hervorgeht, sowie ein einheitlicher Standard für ein ESG-Scoring die wichtigsten Schritte, um Sustainable Finance und die Transformation der Immobilienbranche voranzubringen. Den Begriff „Transformation“ griff Karsten Löffler in seiner Antwort auf diese Frage auf. „Wir haben mittlerweile eine ganz gute Vorstellung, was eine „grüne“ Immobilie ist. Nun wird es darauf ankommen, wie wir den Weg von „noch gar nicht grün“ über „schon etwas grün“ bis zu „absolut grün“ gestalten und welche Zwischenmarken wir definieren.

Denn – da waren sich beide Finanzierungsexperten einig – nur wenn dieser Weg gelingt, kann die Transformation als Ganzes erfolgreich sein. Ein wesentlicher Punkt dabei wird nach Auffassung von Sascha Klaus sein, die verschiedenen Finanzierungsinstrumente – von staatlicher Unterstützung über Förderkredite bis hin zu den Angeboten privater Institute wie der Berlin Hyp – zu einem konsistenten Gesamtpaket zusammenzustellen. Damit das gelinge, gelte es miteinander im Gespräch zu bleiben: „Wir sind für jeden Hinweis unserer Kunden dankbar, wie wir sie auf ihrem Weg zu einem nachhaltigeren Geschäft und nachhaltigeren Immobilien noch besser unterstützen können.“

Kontakt

Elisabeth Jenne
Kommunikation und Marketing
T +49 30 2599 5024
elisabeth.jenne@berlinhyp.de