

Belegexemplar

Bitte beachten Sie die Seite/n:

8 ff

Vielen Dank - Ihr Redaktionsteam

[www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien)

11  
2021

# immobilien wirtschaft

WEGBEREITER  
DER DIGITALISIERUNG

**COMMERCIAL ASSET MANAGEMENT** Mehr Transparenz und Skalierbarkeit  
**NACH DER WEG-NOVELLE** Veränderungen zwischen Vermieter und Mieter  
**EXKLUSIVE STUDIE** Standortanalysesysteme für den deutschen Markt

**IMMOBILIENRENDITE**

# GRÜN ist die neue Maßeinheit



Mat.-Nr. 06228-5245



**HAUFE.**

## IMMOBILIENRENDITE

# Grün ist die neue Maßeinheit

Immobilien spielen in der EU-Agenda zur Klimaneutralität eine zentrale Rolle. Kapitalanleger sollen bis zum Jahr 2050 gigantische Beträge in nachhaltige Gebäude investieren und mit guten Renditen belohnt werden. Die Marktakteure stehen vor riesigen Herausforderungen.



**E**ine Billion Euro „schwer“ ist der „Green Deal“ der Europäischen Union. Das reicht allerdings, das ist jetzt schon klar, bei Weitem nicht aus. Experten sprechen von dreistelligen Milliardenbeträgen, die für die Transformation pro Jahr aufgewendet werden müssen. Da sind der staatlichen Förderung enge Grenzen gesetzt. Deshalb setzt die Politik auf privates Kapital von Banken, Versicherungen und Fonds. Investoren kaufen allerdings ungern die Katze im Sack. Und: Bisher konnte jedes Unternehmen oder jede Ratingagentur unter dem Label „Nachhaltigkeit“ etwas anderes proklamieren. Zwar gab es schon bisher qualifizierte Zertifizierungen für „Green Buildings“. Mit der am 1. März 2021 in Kraft getretenen „ESG“-Verordnung besteht nun zumindest Klarheit darüber, was mit „Nachhaltigkeit“ im erweiterten Sinne gemeint ist.

Die drei Buchstaben stehen für Environment (also Umwelt), Soziales und Governance, sprich Unternehmensführung. Erstmals werden einheitliche Maßstäbe für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten in diesen Bereichen gesetzt, unter anderem auf dem Immobiliensektor. Flankiert wird die ESG-Verordnung durch die so genannte Offenlegungsverordnung mit umfassenden Transparenzvorschriften. Das Herzstück der ESG-Regulierung ist die Taxonomie. Es handelt sich um einen Kriterienkatalog, der von einer „Technical Expert Group“ erarbeitet wird und Nachhaltigkeit messbar machen soll (siehe Kasten „Die EU-Regeln“ Seite 11). Immobilienobjekte, die vor dem Jahr 2021 errichtet wurden, müssen beispielsweise während ihrer Nutzungsphase zu den 15 Prozent energieeffizientesten des Landes zählen, um als „nachhaltig“ zu gelten. Renovierungen werden als nachhaltig angesehen, wenn sie den Primärenergiebedarf um mindestens 30 Prozent reduzieren.

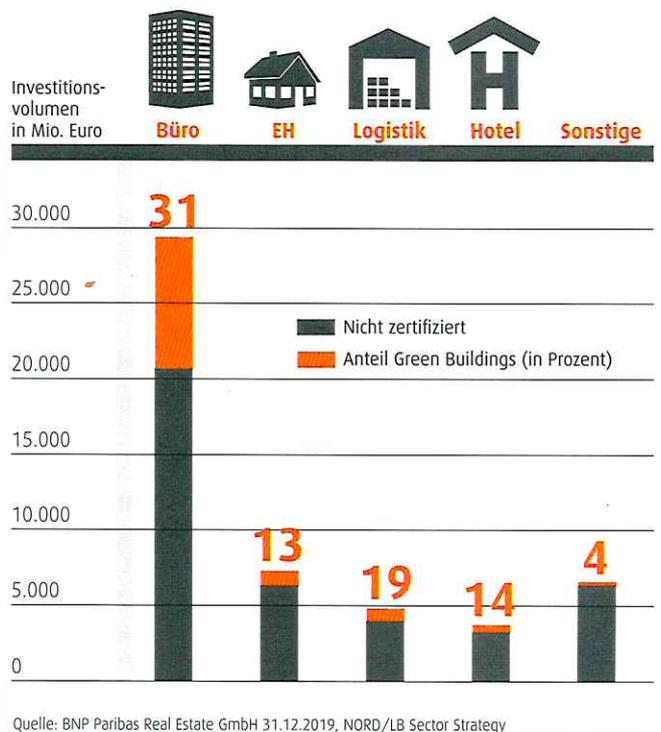
## Sogar Fonds, die nicht als nachhaltig klassifiziert sind, berücksichtigen bei Anlagen oft ökologische und soziale Kriterien

Asset Manager und Finanzierer mit Portfolioverwaltung müssen künftig grundsätzlich die Nachhaltigkeitseffekte und -risiken der von ihnen angebotenen oder vermittelten Investitionen publizieren. Unternehmen der Realwirtschaft müssen darüber informieren, ob und inwiefern sie nachhaltig agieren. Bei Anlageprodukten wird Nachhaltigkeit von einer freiwilligen Leistung „on top“ zu einem tatsächlichen, nachprüfbaren Bestandteil. Ein Etikettenschwindel mit dem Label Nachhaltigkeit soll auch auf nationaler Ebene durch gesetzliche Regelungen verhindert werden. Beispielsweise hat die deutsche Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) im September 2021 den Entwurf einer Richtlinie vorgestellt, die ein „Greenwashing“ von Fonds verhindern soll. Fonds, die Nachhaltigkeit für sich reklamieren, sollen mindestens 75 Prozent ihrer Mittel in nachhaltige Ver-

mögensgegenstände investieren. Hinzu kommen Höchstgrenzen. Beispielsweise dürfen maximal zehn Prozent aus der Energiegewinnung oder dem sonstigen Einsatz von fossilen Brennstoffen stammen. Prof. Dr. Kerstin Hennig, Head of Institute Real Estate Management bei der EBS Business School, Wiesbaden, spricht von einer „Zeitenwende, die völlig neue Anforderungen nicht nur an Investoren, sondern an alle Marktteilnehmer stellt“.

Für das „S“ und das „G“ im Akronym gibt es zwar noch keine „technischen“ Vorgaben im Rahmen der Taxonomie. Aber sogar Fonds, die nicht als nachhaltig klassifiziert sind, berücksichtigen bei ihren Anlagen oft ökologische und soziale Kriterien sowie die Prozesse der Unternehmensführung. „Die Investoren wissen sehr genau, was über uns in der Presse berichtet und in den sozialen Medien geschrieben wird. Sie wollen wissen, was wir etwa im Bereich Governance tun – also beispielsweise wie unser »

## Anteil Green Buildings am Investitionsvolumen nach Nutzungsarten





„Bei Roadshows dreht sich heute ein Viertel jedes Meetings um Nachhaltigkeit. Solche gesellschaftlichen Fragen sind ebenso relevant wie unser Zahlenwerk.“

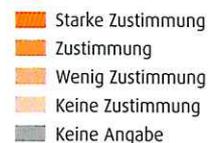
Helene von Roeder, CFO von Vonovia

Aufsichtsrat besetzt ist, ob unser Führungsteam divers genug ist, wie wir die Compliance erfüllen, welche Angebote wir unseren Mietern in Corona-Zeiten machen und was wir in der Forschung und Entwicklung unternehmen“, berichtet Helene von Roeder, Finanzchefin des Wohnungsunternehmens Vonovia. Bei Roadshows drehe sich heute ungefähr das letzte Viertel jedes Meetings um Nachhaltigkeit. Von Roeder: „Solche gesellschaftlichen Fragen sind ebenso relevant wie unser Zahlenwerk.“

Laut dem BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. verwalteten nachhaltige Fonds in Deutschland Ende Juni 2021 rund 361 Milliarden Euro. Dies bedeutet eine Steigerung um 178 Prozent binnen eines Jahres. Jeder Deutsche hat rein rechnerisch im Durchschnitt knapp 4.500 Euro in Nachhaltigkeitsfonds investiert – entweder direkt oder indirekt, zum Beispiel mittels Lebensversicherungen oder Renten. Der Anteil nachhaltiger Produkte am Neugeschäft aller Publikumsfonds liegt inzwischen bei einem Drittel. Die rund 300 Mitglieder des Global Impact Investing Network verwalten in 46 Ländern über 400 Milliarden US-Dollar an nachhaltigen Vermögenswerten. Mehr als zwei Drittel von ihnen sehen darin einen stetig wachsenden Markt. Bei Immobilieninvestments geben vor allem eigenkapitalstarke Core-Investoren den Ton an. Pensionskassen hatten laut einer Erhebung von BNP Paribas Real Estate im Jahr 2019 mit 69 Prozent den höchsten Anteil, gefolgt von Staatsfonds (52 »

## Nachhaltigkeit als Treiber der Entwicklung des Immobilienmarktes

Wie stark stimmen Sie den folgenden Aussagen hinsichtlich des Immobilienmarktes mit Blick auf die nächsten fünf Jahre zu?  
(Angaben in Prozent)



Quelle: assets.ey.com

Anleger werden **überwiegend in nachhaltige Immobilienprodukte** investieren.



Neben Fonds mit dem Fokus Klimaschutz werden **auch soziale Immobilienfonds stärker in den Fokus** rücken.



Es werden **überwiegend nachhaltige Produkte auf den Markt** kommen.



Das **Klassifizierungssystem der EU-Taxonomie** wird einen erheblichen Einfluss auf das Transaktionsvolumen und das Preisgefüge im Immobilienmarkt haben.



## DIE SPIELREGELN

## Zertifizierungen

Zu den bekanntesten und verbreitetsten Zertifizierungssystemen für Neubauten und Bestandsgebäude in Deutschland zählt das Gütesiegel DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e. V.). Aus dem angelsächsischen Raum kommen die Label BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) und LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Laut einer Erhebung von Jones Lang LaSalle hat sich die Anzahl der zertifizierten Gebäude zwischen 2013 und 2019 nahezu vervierfacht. Den deutschen Markt führt DGNB mit einem Anteil von 64 Prozent an, gefolgt von BREEAM (19 Prozent) und LEED (17 Prozent). Die grundsätzliche Vorgehensweise ist bei allen Labels identisch. Es werden verschiedenste ökologische, ökonomische sowie sozial-kulturelle Kriterien, aber auch funktionale und technische Aspekte anhand eines Punktesystems bewertet und schließlich in verschiedenen Stufen beurteilt, von DGNB etwa mit Bronze, Silber, Gold und Platin.

## Die EU-Regeln

### ESG-Verordnung

#### (Environment, Social, Governance)

Sie definiert einheitliche Kriterien für als nachhaltig zu bezeichnende Wirtschaftstätigkeiten. Für den Umweltbereich sind zwölf Indikatoren definiert, u.a. der Primärenergiebedarf, die bauliche Verdichtung oder die Anlageneffizienz. Im sozialen Bereich gibt es zehn Indikatoren. Dazu gehören die ÖPNV-Anbindung, die Schadstoffbelastung nach innen wie nach außen und der Schallschutz. Zu den zehn Governance-Kriterien zählen Innovationsverhalten und Transparenz. Größere Unternehmen sind verpflichtet, Nachhaltigkeit als zentrales Kriterium ihrer Kommunikation aufzunehmen.

### Taxonomie

Sie soll Nachhaltigkeit im Sinne der ESG-Kriterien messbar machen und Ziele beinhalten, auf die eine Investition hinwirken soll. In ihrer ersten Fassung hatte sie nur die ökologische Nachhaltigkeit zum Gegenstand. Die Kriterien dafür wurden von einer Technischen Experten Gruppe (TEG) erarbeitet:

**Planung/Neubau:** Der Primärenergieverbrauch muss um mindestens zehn Prozent unter den Niedrigenergieverbrauchsanforderungen für Gebäude nach nationalem Recht liegen.

**Renovierung von Bestandsimmobilien:** Bei „großen Renovierungen“ muss die

EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) beachtet oder aber durch die entsprechende Maßnahme der Primärenergiebedarf um mindestens 30 Prozent reduziert werden. Einzelmaßnahmen gelten dann als nachhaltig, wenn sie zur Reduzierung des Energieverbrauchs oder der CO<sub>2</sub>-Emissionen beitragen.

**Ankauf von Immobilien:** Gebäude, die nach 2021 errichtet werden, müssen die Kriterien des Neubaus erfüllen. Objekte, die vor 2021 gebaut wurden, müssen während der Nutzungsphase zu den 15 Prozent energieeffizientesten des Landes zählen.

### Offenlegungs-Verordnung

Ab 2022 müssen Finanzmarktteilnehmer wie Banken und Versicherungen Informationen über die Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in ihre Investitionsentscheidungen auf ihrer Internetseite und in vorvertraglichen Informationen über Finanzprodukte zur Verfügung zu stellen; einschließlich einer Bewertung von möglichen Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite. Dies gilt zunächst für Unternehmen mit mehr als 500 Mitarbeitenden. Zur Unterstützung sind die einzelnen Taxonomie-Anforderungen in ein Excel-Tool übertragen worden. Anhand des Excel-Tools können Unternehmen ihre Immobiliendaten einfügen und analysieren ([https://ec.europa.eu/info/files/sustainable-finance-teg-taxonomy-tools\\_en](https://ec.europa.eu/info/files/sustainable-finance-teg-taxonomy-tools_en)).

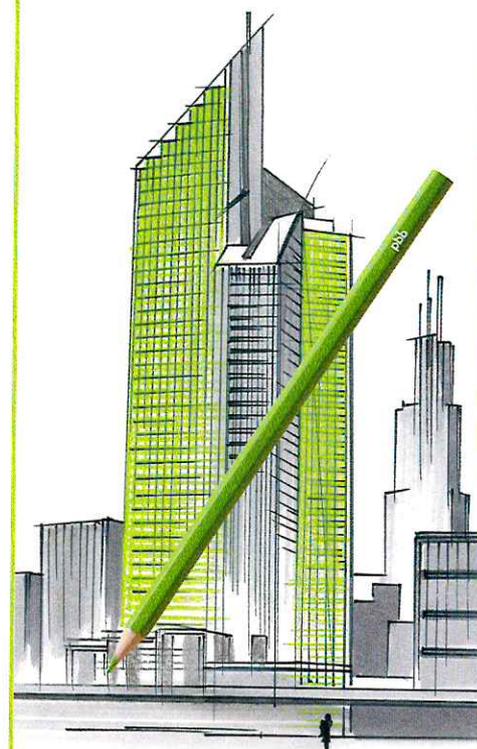
# pbb

DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK

## Ihre Pläne sind perfekt. Und die Finanzierung?

Sie suchen für Ihre anspruchsvollen Pläne einen starken Finanzierungs-partner, der Ihren hohen Erwartungen gerecht wird. Wir sind eine führende Bank für gewerbliche Immobilienfinanzierungen und öffentliche Investitionsfinanzierungen und bieten Ihnen passgenaue, intelligente Lösungen. Dabei kombinieren wir Spezialwissen mit dem Blick für das große Ganze und Einfallsreichtum mit transparenten Kreditprozessen und Entscheidungen. Auf unsere maßgeschneiderten Lösungen und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit können Sie sich verlassen.

[www.pfandbriefbank.com](http://www.pfandbriefbank.com)



Prozent) und Versicherungen (49 Prozent). Auch bei Fonds und Banken macht der Anteil grüner Gebäude inzwischen fast ein Viertel aller neuen Engagements aus. Bevorzugt werden Büroflächen. Von knapp 30 Milliarden Euro, die im Jahr 2019 in diesen Markt investiert wurden, floss etwa ein Drittel in Green Buildings. Bei Hotels waren es 19 Prozent, in der Logistik 14 Prozent, bei Retailobjekten 13 Prozent. „Hier zeigt sich, dass bei den Investoren zunehmend auch eigene Nachhaltigkeitsziele und CSR-Standards eine wichtige Rolle spielen, welche nur noch nachhaltige Investitionen erlauben“, so die Analysten von BNP.

Laut dem Finanzanalysehaus Morningstar haben nachhaltige Fonds über verschiedene Zeiträume von einem, drei, fünf und zehn Jahren besser abgeschnitten als vergleichbare konventio-

nelle. Auf Immobilien ist dies nicht einfach übertragbar, denn diese „rechnen sich“ über ihren Lebenszyklus. Aber auch hier stehen die Zeichen auf grün. Die durchschnittliche Wertsteigerung nachhaltiger Immobilien könne gemessen am Verkaufspreis oder den erzielten Mieten im Durchschnitt sieben Prozent, bei Büro- und Verwaltungsgebäuden sogar 8,3 Prozent und bei Geschäftshäusern 12,5 Prozent betragen, so die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB). Sie ist eine von drei führenden Institutionen, die bereits seit einiger Zeit die Nachhaltigkeit von Immobilien zertifizieren (siehe Kasten „Zertifizierungen“ Seite 11). Die DGNB hat von 2009 bis Ende 2019 über 5.000 Objekte begutachtet. Der Investmentmanager Jones Lang LaSalle (JLL) beziffert den potenziellen Wertzuwachs einer nachhaltigen Büroimmobilie

INTERVIEW MIT PROF. DR. KERSTIN HENNIG

## „Rendite muss neu definiert werden“

**Frau Dr. Hennig, ESG – einst als vorübergehender Trend belächelt – wird Realität. Wie tief werden die Veränderungen greifen?** ESG hat de facto eine Schlüsselrolle in der strategischen Ausrichtung von Unternehmen eingenommen und wird die Immobilienbranche grundlegend und nachhaltig verändern. Um erfolgreich zu bleiben, müssen ESG-Faktoren in die strategische

Entscheidungsfindung, die Unternehmenssteuerung, den Investmentprozess, das Reporting sowie in rechtliche und steuerliche Entscheidungen einbezogen werden. Komplette Wertschöpfungsketten und Wirtschaftszweige müssen sich unter dem Einfluss von Sustainability neu definieren. Ob in der Mobilität, Infrastruktur, Energiegewinnung, Versorgung oder Entsorgung – überall stehen die Zeichen auf Umbruch. Ziel ist es, zum einen den Ressourcenverbrauch zu minimieren und die Effizienz zu erhöhen, um damit Ökonomie und Ökologie unter ein Dach bringen.

**Sie sehen die Immobilienwirtschaft in einer besonderen Verantwortung ...** Nicht nur die Tatsache, dass die Immobilienbranche einen bedeutenden Teil des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu verantworten hat und somit über ein grundsätzlich hohes Potenzial zur Optimierung verfügt, macht die ESG-Thematik zu einer besonderen Herausforderung. Gerade dort, wo Menschen ihren Arbeits- und Lebensmittelpunkt haben, den größten Teil ihrer Zeit verbringen,

ist die Nachfrage und der Bedarf nach „grünen“ Lösungen besonders hoch. Schon aufgrund ihrer Langfristigkeit kommt Immobilienbedeutung zu. Anpassungen in den Geschäftsmodellen der Immobilienunternehmen werden notwendig sein, um Investitionen in nachhaltige Produkte, die eine ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Verantwortung übernehmen beziehungsweise diese unterstützen und fördern, „nachhaltig“ umzusetzen.

**Welchen Beitrag leistet die Forschung in diesem Veränderungsprozess?** Das Immobilienmanagement benötigt fundamentale wissenschaftliche Erkenntnisse über die Rahmenparameter, um seine Entscheidungen zu Veränderungen sicher treffen und begründen zu können. Environmental, Social & Governance (ESG) und nachhaltiges Investieren stehen ganz oben auf der Agenda der Immobilienbranche. Wir als EBS Real Estate Institute beschäftigen uns im Forschungsfeld „Sustainability“ unter anderem mit ESG und Impact Investing in Bezug auf die Immobilienwirt-

schaft. Zentrales Forschungsziel des Bereichs Sustainability ist es, die Zusammenhänge zwischen ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Zielen zu analysieren, die Umsetzungsmöglichkeiten angesichts gesetzlicher Rahmenbedingungen und Regulierungen zu untersuchen, neue Erkenntnisse für die Immobilienwirtschaft zu generieren und die Auswirkungen der regulatorischen und rechtlichen Themen, die bis hin zur strategischen Unternehmensplanung reichen, zu bewerten.

**Und die Investoren? Denken diese langfristig genug?** Wir gehen von einer grundsätzlichen Umstellung des Investmentverhaltens aus, zumal auch die Kunden oder Nutzer mit ihren Erwartungen und Forderungen eine wichtige Rolle spielen. Wer sich als Investor nicht auf nachhaltige Investments fokussiert, verschläft eine ganz wesentliche Entwicklung unserer Zeit – einen Paradigmenwechsel von der Fokussierung auf die ökonomische Rendite hin zur Erweiterung des Renditespektrums um die ökologische und soziale Rendite. Diese wird in der Summe die Rendite der Zukunft darstellen.



Professor Dr. Kerstin Hennig, Head of Real Estate Management Institute/EBS Universität für Wirtschaft und Recht/EBS Business School, Wiesbaden

## Daten und Prozesse im Fokus der Marktteilnehmer

### Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

(Angaben in Prozent)

Die Datengrundlage wird sich zeitnah verbessern, sodass fundierte Aussagen bzgl. der ökologischen Auswirkungen einer Immobilie/eines Immobilienportfolios möglich sind.



Quelle: assets.ey.com



Die identifizierten Nachhaltigkeitskriterien wurden **ins Risikomanagement integriert**.



Unser Unternehmen ist **gut auf die Anforderungen der EU-Taxonomie vorbereitet**.



Bei einer Ankaufsentscheidung (Forward Deal) bzw. der Konzeption einer Projektentwicklung wird bereits auf die Kriterien der EU-Taxonomie geachtet.



Vorhandene Prozesse/Daten können zur Errechnung des Prozentsatzes wirtschaftlich nachhaltiger Aktivitäten gemäß der EU-Taxonomie herangezogen werden.



in Top-Lage auf rund 6,5 Prozent und in Zweit- und Drittlagen auf rund 7,5 Prozent. „Ökologische und soziale Nachhaltigkeit stehen nicht im Widerspruch zu Rendite und Nachhaltigkeit“, so Andreas Lindner, Chefanleger der Allianz Leben, die binnen eines Jahres knapp 500 Millionen Euro in nachhaltige Immobilienobjekte investiert hat. „Je energieeffizienter ein Gebäude ist, desto wertstabiler und krisenfester ist es auf lange Sicht.“

### Oft fehlen schlicht die nötigen Daten, mit denen die Taxonomie-Konformität von Gebäuden nachgewiesen werden kann

Erkenntnis, Anspruch und Wirklichkeit klaffen allerdings oft auseinander. Laut Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2021 der Unternehmensberatung Ernst & Young Real Estate erwarten von mehr als 100 befragten Marktakteuren zwar mehr als 80 Prozent eine hohe Investorennachfrage nach nachhaltigen Produkten. Aber 60 Prozent erklärten, dass solche nicht geplant seien, und nur knapp die Hälfte der Befragten gab an, für die Anforderungen der EU-Taxonomie ausreichend gerüstet zu sein. Dr. Christine Lemaitre, Geschäftsführende Vorständin der

Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), kennt die Gründe: Es fehlen schlichtweg die notwendigen Daten, mit denen die Taxonomie-Konformität von Gebäuden nachgewiesen werden kann. Im Rahmen einer Studie, die gemeinsam mit Partnern aus Dänemark, Österreich und Spanien durchgeführt wurde, gelang dies nur bei einem von 62 Projekten vollständig. Bei Wohngebäuden und größeren Immobilien war die Datengrundlage besonders dünn, während Gewerbeimmobilien und kleinere, vor allem aber bereits zertifizierte Gebäude über bessere Grundlagen verfügten. Bei ihnen war auch der Arbeitsaufwand am geringsten. Dieser schwankte zwischen zwei und 25 Stunden. „Die Studie zeigt, dass die Branche das Thema Transparenz zu lange vernachlässigt hat“, so Lemaitre. Dies sei allerdings auch eine gute Nachricht für all diejenigen, die sich schon länger mit der Zertifizierung beschäftigt hätten. Deren Vorsprung müssten andere erst aufholen. Daten seien das A und O. „Wir empfehlen, dass die Unternehmen zentrale Daten-Repositorys aufbauen und standardmäßig nutzen.“

Womöglich sind die Anforderungen der Taxonomie zu ambitioniert. Einige der Studienteilnehmer haben das so empfunden. Entstehe der Eindruck, dass sich die Anforderungen ohnehin nicht erfüllen ließen, fehle auch die Motivation, sich auf den Weg zu machen, so Christine Lemaitre. Jan von Mallinck- »



„Die Gefahr von Stranded Assets sehen wir weniger durch die neuen Taxonomie-Regeln, sondern vielmehr durch die Regulatorik einzelner Legislativen.“

Jan von Mallinckrodt, Head of Sustainability von Union Investment Real Estate

rodt, Head of Sustainability von Union Investment Real Estate, identifiziert mögliche Risiken eher auf nationalstaatlicher Ebene. „Die Gefahr von Stranded Assets sehen wir weniger durch die neue Taxonomie, sondern durch die Regulatorik einzelner Legislativen.“ Hierzulande sei beispielsweise das Klimaschutzgesetz zu nennen, dessen Bestimmungen jederzeit auch mit Sanktionsandrohungen verbunden werden könnten. Er verweist auf Beispiele in den USA, Großbritannien und den Niederlanden. Was auch immer die neue Regierungskoalition in Berlin vereinbart: Es ist immer gut, auf den Markt zu hören. „Projektentwickler kommen nicht darum herum, ihre Großprojekte zertifizieren zu lassen, um diese anschließend erfolgreich vermieten zu können oder um den gestiegenen Anforderungen der zunehmend nachhaltig agierenden Investoren zu begegnen“, schlussfolgert der Report Green Buildings der Deutschen Hypo vom Mai 2021.

Ein Beispiel gibt Vonovia. Das Unternehmen hat mit einer „Wesentlichkeitsanalyse“ bei Stakeholdern wie Mieterverbänden, Wissenschaftlern und Politikern deren Anforderungen an Nachhaltigkeit ermittelt. Der ESG-Index soll künftig gleichberechtigt neben anderen Kennzahlen stehen und die Vergütung des Vonovia-Vorstands auch davon abhängen, wie gut die Anforderungen in den ESG-Dimensionen erfüllt sind. Das Corporate Responsibility Interface Center (CRIC) e. V., dem renommierte Immobilien- und Kapitalmarktunternehmen angehören, hat gemeinsam mit

seinem Mitglied KlimaGut Immobilien einen Leitfaden herausgegeben, der die systematischen Schritte bei der richtigen Wahl eines Finanzierungspartners aufzeigt. Zentrale Punkte sind die Anlageziele und die Anlagestrategie des Investors in Bezug auf Risikobereitschaft, Objektmerkmale, Renditeerwartungen und Anlagehorizont. „Nachhaltigkeit entsteht jedoch erst, wenn der gesamte Lebenszyklus in den Blick genommen wird“, heißt es. So sei etwa zu fragen, ob die Investitionsstrategie darauf gerichtet sei, Steuern zu sparen oder Fördergelder zu nutzen.

## Vonovia hat mit einer „Wesentlichkeitsanalyse“ bei Stakeholdern deren Anforderungen an Nachhaltigkeit ermittelt

Häufig werde beobachtet, dass Immobilieneigentümer zugunsten von Renditesteigerungen die Instandhaltung vernachlässigten und die Leistungsfähigkeit der Mieter überforderten. Eine nachhaltige Immobilie müsse aus sich heraus tragfähig sein. Nicht zuletzt deshalb sei die Mittelherkunft von Interesse; dies auch vor dem Hintergrund, dass in der Immobilienwirtschaft Schwarzgeld eine ernst zu nehmende Rolle spiele. Grundsätzlich sollten die beteiligten Akteure wie Banken und weitere Investoren deshalb – wie die anderen am Projekt beteiligten Unternehmen – einer CSR-Analyse unterzogen werden. «

Manfred Godek, Monheim

## GRÜNE ZAHLEN

In den letzten Jahren haben Marktteilnehmer verschiedene Definitionen für den Begriff „Grüne Immobilien“ entwickelt, darunter die dem Verband deutscher Pfandbriefbanken angehörenden Institute. Grundsätzlich wird aber am Energieverbrauch/-bedarf angesetzt. Ein Green Building kann in einem ersten Schritt durch den Energieausweis identifiziert werden, wenn damit der folgende Maximalbedarf/-verbrauch nach Hauptnutzungsart nachgewiesen wird:

- 60 kWh/(m<sup>2</sup>a) für Wohngebäude
- 30 kWh/(m<sup>2</sup>a) für Lager-/Logistikgebäude
- 110 kWh/(m<sup>2</sup>a) für Produktions- und Lagergebäude beheizt
- 70 kWh/(m<sup>2</sup>a) für Kaufhäuser, Einkaufszentren
- 95 kWh/(m<sup>2</sup>a) für Handelsgebäude (z.B. Discounter oder Warenhaus)
- 95 kWh/(m<sup>2</sup>a) für Hotels bis 3 Sterne
- 105 kWh/(m<sup>2</sup>a) für Hotels mit 4 und 5 Sternen
- 110 kWh/(m<sup>2</sup>a) für Bürogebäude ohne Klimaanlage
- 135 kWh/(m<sup>2</sup>a) für Bürogebäude mit Klimaanlage