

re!source Stiftung e.V.

Immobilien sind schlafende Klimariesen

Hamburg, 03.11.2020 | Jan von Mallinckrodt (Head of Sustainability)



Nachhaltigkeitspotenzial von Immobilien in der Politik erkannt



EU Action Plan & EU Green Deal



Klimaschutzgesetz



LL City NY 97



Regulatorik zieht stark an



EU-Action Plan on Sustainable Finance zur Lenkung von Investitionen in Nachhaltige Geldanlagen, um Ziele aus Pariser Klimaabkommen zu erreichen.

Offenlegungsverordnung
verpflichtet Finanzmarktteilnehmer über den Umgang mit NH-Risiken zu berichten (10. März 2021)

Taxonomie (Definition für NH)
ist die Definition für Nachhaltigkeit auf europäischer Ebene (z.B. EPC Rating A, Circular Economy, etc)

Nachhaltigkeitspräferenzabfrage
alle Kunden müssen ab kommendem Jahr befragt werden, ob sie ihr Geld nachhaltig anlegen möchten (Q4 2021)



BaFin fordert transparenten Umgang mit NH-Risiken bis in die Verzielung der Geschäftsführung



Nationale Gesetzgebung ist verpflichtend und wesentliches NH-Risiko.
Sie orientiert sich meist an Pariser Klimazielen d.h. analog zum 1,5° Klimapfad.

Bestehende NH-Gesetze in Frankreich und den Niederlanden

Frankreich: Décret tertiaire

Betrifft

alle Gebäude über 1.000 m²

Vorgaben

Energiereduktion im Vergleich zu einem frei gewähltem Referenzjahr nach 2010:

- - 40% bis 2030
- - 50% bis 2040

Jährliche Reportingpflicht ab 2021!

Konsequenzen

- Name&Shame auf Regierungswebseite
- 7.500 € Strafzahlung auf KVG Ebene pro Gebäude p.a. bei nicht Erreichung der Zielwerte

Niederlande: Energieprestatiecoëfficient

Betrifft

alle Bürogebäude

Vorgaben

50% CO₂-Reduktion für gesamt Niederlande bis 2030. Daraus bereits verpflichtend abgeleitet für Immobilien:

- Energy Label C bis 2025
- Energy Label A bis 2030

Konsequenzen

- Nutzungsverbot wenn kein Energy Label A bis 2030 vorliegt

Perspektivisch (noch kein Gesetz)

Es wird davon ausgegangen, dass der neue „BENG“ Standard noch zu deutlichen regulatorischen Verschärfungen führen wird.



Regulatorik orientiert sich an den Pariser Klimazielen von 2015, die eine 40% Reduktion von Emissionen bis 2030 vorsehen um die Temperaturerhöhung auf 1,5° zu begrenzen

Nachhaltigkeits-Modernisierungen stellen Investoren vor große Herausforderungen und wie geht die Rechnung für alle auf?



Modernisierung tlw. nicht im laufenden Betrieb möglich
→ Ersatzflächen für Mieter notwendig od. Ende Mietvertragslaufzeit abwarten
→ Zeitlicher Verzug



Mietausfälle und Mietstundungen
→ Fehlende Erträge



Hohe Investitionskosten nicht auf den Mieter umlegbar
→ Nutzer-Investor-Dilemma



Modernisierung versetzt Objekt in „Projektstatus“
→ Gesetzliche Grenze pro Fonds („Anlagegrenzen“)



Objektindividuelle Sanierungsfahrpläne können erste Kosteneinschätzung liefern



Ungeklärte Fragen:

- Ist Mieter bereit für nachhaltige Immobilie mehr Miete zu bezahlen?
- Wie werden nachhaltige Modernisierungen in Wertermittlung berücksichtigt?

Transformation des Immobilienbestandes ist die große Herausforderung...



Bei einer jährlichen Neubauquote von knapp über 1% des Immobilienbestands liegt der Hebel für das Erreichen der Klimaziele in der Sanierung und Bestandsoptimierung.



Nur durch den Erhalt und die Sanierung von bestehenden Gebäudestrukturen kann der Verbrauch von neuen Materialien und entsprechenden CO₂e-Emissionen wesentlich eingeschränkt werden.



Als Immobilienmanager gestalten wir Lebens- bzw. Arbeitsräume und tragen damit eine große Verantwortung gegenüber der Gesellschaft. Immobilien sollen einen positiven Beitrag zur Lebensqualität leisten.

... und ein **umsetzbarer Business Case** ist für alle Beteiligten zu finden



EU-Action Plan on Sustainable Finance zur Lenkung von Investitionen in Nachhaltige Geldanlagen, um Ziele aus Pariser Klimaabkommen zu erreichen.



Nationale Gesetzgebung ist **verpflichtend** und wesentliches NH-Risiko. Sie orientiert sich meist an Pariser Klimazielen d.h. analog zu EU-Action Plan.

Es ist drei Minuten vor zwölf!

**Intelligentes Management ist gefragt,
um die Immobilien(fonds) attraktiv zu halten.**