

Neue Messlatte für das Property Management

Von Christian Kypke, Mitglied der Geschäftsleitung der HIH Property Management

ESG wird weitreichende Folgen für die Immobilienwirtschaft haben. Die drei Bausteine Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance) werden unsere Branche in allen Disziplinen elementar verändern. Auch im Property Management lässt sich das Setzen neuer Maßstäbe bereits erkennen. Die Weiterentwicklung und Ausdifferenzierung von Normen und Regularien schreitet dynamisch voran. Und schon bald dürfte das Thema ESG in Handelskammern und Universitäten als Ausbildungsstandard einziehen. Dabei dienen alle Veränderungen im Property Management dem übergeordneten Ziel, Bestandsimmobilien nachhaltig zu bewirtschaften. Von besonderer Bedeutung sind der Klimaschutz und ein modernes Energiemanagement mit konsequenten Energieeffizienzmaßnahmen.

So lassen sich einige der tiefgreifenden Veränderungen zusammenfassen, die mit ESG und nachhaltigem Wirtschaften im Immobiliensektor verbunden sein werden. Seit dem Pariser Klimaabkommen und der UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung im Jahr 2015 ist es im Property Management längst keine Frage mehr „ob“, sondern nur „wie“ Nachhaltigkeit im Gebäudebestand umgesetzt wird. Im Vordergrund stehen aktuell die CO₂-Risikoanalyse und die Erreichung von CO₂-Minderungszielen. In der HIH-Gruppe beschäftigen wir uns in einem interdisziplinären Projektteam intensiv mit den Bausteinen der Nachhaltigkeit. Eine Kernaufgabe für uns ist die Steigerung der Environmental-Performance.

ESG-Maßnahmen zentral steuern

Im Property Management haben wir entsprechend neue Verantwortungsbereiche eingerichtet, um die zahlreichen ESG-Maßnahmen zu steuern. Das unterstreicht die hohe Bedeutung der Nachhaltigkeitsanstrengungen, die in Objektbeständen zu bewältigen sind. . Trotzdem wird zum jetzigen Zeitpunkt noch kein Immobilienunternehmen von sich behaupten können, es habe ESG-Kriterien komplett implementiert, denn die Herausforderungen sind immens. Dabei steht die komplexe und zeitaufwändige ESG-Regulierung erst am Anfang. Es wird noch dauern, bis die vielfältigen ESG-Kriterien in der täglichen Praxis des Bestandsmanagements angekommen sind und sich zugunsten einer nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung eingespielt haben. Aber, Vermieter und Mieter haben längst verstanden: früher war Nachhaltigkeit freiwillig, künftig wird sie verpflichtend sein.

Wesentlich für die neuen Pflichten sind die Taxonomie-Verordnung, die Benchmark-Verordnung und die Offenlegungsverordnung. 2018 hatte die EU einen entsprechenden Aktionsplan zur Förderung des nachhaltigen Wachstums beschlossen, der nun auf europäischer Ebene sukzessive in Gesetzesform gegossen wird. Die Offenlegungsverordnung hat das Ziel, die Nachhaltigkeit transparent zu machen.

Sie wird als erste der drei Verordnungen bereits am 10. März 2021 in Kraft treten. Die Taxonomie legt Kriterien fest, wie die Nachhaltigkeit messbar gemacht werden soll und das Ziel der Benchmark-Verordnung ist es unter anderem, Mindeststandards für Klima-Benchmarks einzuführen.

Pragmatische Lösungen sind gefragt

Obwohl die regulatorischen Maßnahmen ineinandergreifen, sind sie teilweise unkoordiniert und nicht konsistent aufeinander aufgebaut. Das macht deren Umsetzung im Property Management schwierig. Dazu ein Beispiel: Die Offenlegungsverordnung tritt vor der Taxonomie in Kraft, dabei macht die Taxonomie erst ab dem 1. Januar 2022 Vorgaben, die für die Offenlegung schon notwendig sind. Abwarten ist jedoch keine Lösung. Im Bestandsmanagement gehen wir daher mit pragmatischen Lösungen voran. Ziel ist es, trotz noch vorhandener Unsicherheiten unsere Mandanten bestmöglich betreuen und beraten zu können. Erste wichtige ESG-Etappenziele haben wir für die Investoren und Eigentümer der von uns betreuten Portfolios bereits erreicht. Weitere Meilensteine sind anvisiert und befinden sich in der Umsetzung.

Seit dem 1. Juni 2020 beziehen 51 Objekte CO₂-neutrales Erdgas. Das entspricht einer jährlichen bilanziellen Einsparung von durchschnittlich 2.161 Tonnen CO₂. Damit nutzen über 50 Prozent der von der HPM gemanagten Immobilien Ökostrom bzw. klimafreundliches Gas. Insgesamt betreut die HPM rund 419 Gebäude. Der klimafreundliche Effekt überzeugt und auch die wirtschaftlichen Auswirkungen sind positiv. In fünf Jahren ergibt sich eine Einsparung von insgesamt 577.000 Euro im Vergleich zu den bisherigen Gasversorgungsverträgen. Durch den deutschlandweiten Ausschreibungsprozess und die gebündelte Vergabe konnten wir als Großabnehmer – trotz des prinzipiell teureren Öko-Gases - deutliche Kosteneinsparungen erzielen. Im vergangenen Jahr war bereits ein Großteil des Portfolios auf Ökostrom umgestellt worden und die Abnahmestellen für den Bezug von Allgemeinstrom erhöhten sich um 152 auf insgesamt 405.

Nachhaltigkeit und Digitalisierung gehen Hand in Hand

In einem nächsten Schritt führen wir im Bestand die Smart Metering-Technik ein. Vorausgegangen ist eine Ausschreibung, die wir für einen Teil des Portfolios durchgeführt haben. In rund 160 Objekten werden nun in Kürze mehr als 240 Allgemeinstromzähler in Smart Metering-fähige Geräte ausgetauscht und an eine Online-Plattform angeschlossen. Zählerstände und Verbrauchsdaten werden fortan online erfasst und automatisch ausgewertet. Damit schaffen wir die digitalen Voraussetzungen für ein ESG-konformes Reporting sowie die Analyse und letztlich die Optimierung und Reduzierung des Energieverbrauchs.

Für die Datenerfassung der verschiedenen Verbräuche sind viele Besonderheiten zu beachten und in externen und internen Software-Lösungen abzubilden. Wir rechnen in den nächsten 24 Monaten mit mindestens vier bis sechs unterschiedlichen Erfassungssystemen. Außerdem müssen die Daten über

passgenaue Schnittstellen zusammengeführt und intern an eine übergeordnete, intelligente Datenbank übertragen werden. Derzeit befinden wir uns in einem Auswahlverfahren für ein solches, zentrales ESG-Management-Tool und favorisieren einen angelsächsischen Anbieter. Aktuell durchlaufen wir hier die Schnittstellenprüfung.

Generell sind IT-Lösungen für die ESG-Umsetzung das entscheidende Thema. Im Ergebnis sollen in einem ESG-Management-Tool alle Verbräuche für Strom, Gas / Fernwärme, Wasser und auch Abfall digital zusammengeführt und automatisch für das Reporting bereitgestellt und aufbereitet werden. Das erfordert erhebliche Vorarbeiten in der Gebäudeausstattung, in der IT und in der Prozesslandschaft. Dazu ein Beispiel: Übernimmt das HIH Property Management ein neues Objekt in die Verwaltung, stellen unsere neuen Prozesse sicher, dass das Gebäude spätestens einen Monat nach Übernahme des Mandates automatisch auf Ökostrom bzw. Ökogas umgestellt wird.

Green Lease-Verträge binden Mieter ein

Im ersten Quartal 2021 werden wir in die nächste Projektphase eintreten und in einem Teilportfolio mit der ESG-Beratung der Mieter beginnen. Dann werden erstmals auch Single-Tenant-Objekte in unsere ESG-Maßnahmen einbezogen. Auf der Agenda steht die Partizipation der Mieter an den Rahmenverträgen für Öko-Strom und CO₂-neutrales Erdgas und die Implementierung von Smart Metering in den Mietflächen. Dreh- und Angelpunkt wird das Angebot von Green Lease-Verträgen sein. Der Eigentümer hat eine Klausel zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes in den Mietvertrag eingearbeitet und in einer Anlage zum Mietvertrag konkretisiert. Sämtliche neuen Mietverträge und alle Vertragsverlängerungen werden für diesen Mandanten bereits als „grüne“ Mietverträge abgeschlossen. Allen Altverträgen werden wir die Umstellung auf Green Lease anbieten.

Im Wesentlichen handelt es sich bei diesem Green Lease-Zusatz um eine gegenseitige Absichtserklärung, in der wichtige ESG-Kriterien behandelt werden. Verpflichtend ist es für beide Partner lediglich, Nachhaltigkeitsinformationen beispielsweise aus Messeinrichtungen auszutauschen. Damit behält der Mieter ausreichend Spielraum, in eigener Verantwortung und im eigenen Tempo die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung seiner Mietfläche voranzutreiben. Gleichzeitig werden die mieterrelevanten Verbrauchsdaten zugänglich gemacht und damit nicht nur die bisherige Datenschutzproblematik gelöst, sondern im Reporting können künftig erstmals auch Potentiale im Mieterbereich sichtbar gemacht werden zugunsten einer nachhaltigen Gebäudenutzung.

Unserer Erfahrung nach ist die Akzeptanz von Green Lease-Verträgen von der Unternehmensgröße der Mieter abhängig. Große Konzerne sind für ESG-Aspekte wesentlich offener und begrüßen das Thema ausdrücklich, während kleinere Unternehmen für die Thematik bisher weniger sensibilisiert sind und häufig den damit verbundenen Aufwand noch scheuen. In unserer ESG-Beratung verstehen wir uns daher nicht nur als Anbieter von Property Management-Dienstleistungen, sondern auch als Wissensträger und Wissensteiler. Denn alle Beteiligten stehen erst am Anfang einer nachhaltigen

GASTBEITRAG



Immobilienwirtschaft. Wir sind überzeugt, dass ein konsequenter ESG-Ansatz Immobilien nicht nur umweltfreundlicher macht, sondern auch moderner und effizienter und damit attraktiver für Nutzer und Eigentümer.