

# KLARER KURS: AUF DEM WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT

**Green Deal, Klimaschutzgesetz, Sustainable Finance Act: Zur Erreichung der Klimaziele hat die Politik strenge Vorgaben entwickelt – gerade auch für die Immobilienwirtschaft. Die ECE hat hierfür anspruchsvolle Standards und konkrete Lösungen erarbeitet, indem sie im vergangenen Jahr alle bisherigen ESG-Vorgaben und -Strategien auf den Prüfstand gestellt hat. Ihr Ziel: Die Definition klarer Standards mit Fokus auf klimaneutralem Bauen und Betreiben für alle Geschäftsbereiche.**



MARIA HILL,  
DIRECTOR SUSTAINABILITY  
& CORPORATE  
COMMUNICATIONS,  
ECE GROUP SERVICES

## HERAUSFORDERUNGEN

### GREEN DEAL

#### SUSTAINABLE FINANCE ACT



## UNSERE LÖSUNGEN

- > Fahrpläne zur energetischen Sanierung
- > PV-Umsatzstrategie
- > ESG-Standards für alle Assetklassen
- > Taxonomiekonformes Bauen
- > ESG-Quick-Check
- > Green-Building-Zertifizierungen
- > Taxonomische Checks
- > Mitarbeit an der Setzung von Branchenstandards
- > Mitarbeit bei der Ausgestaltung von Gesetzen und Vorgaben

Die Politik macht Tempo beim Thema Klimaneutralität. Das zeigt das 2021 novellierte deutsche Klimaschutzgesetz (KSG), das bis 2030 eine Senkung der Emissionen um mindestens 65 Prozent gegenüber 1990 vorsieht. Die EU legt ebenfalls erstmals Klimaziele gesetzlich fest und hat im EU-Klimagesetz bis 2050 ein klimaneutrales Europa verankert.

Damit die Transformation in eine klimaneutrale Gesellschaft gelingt, hat die EU den Green Deal entwickelt. Ein Bestandteil des Green Deals ist der Sustainable Finance Act. Hieraus ergeben sich zahlreiche Vorgaben für die Immobilienwirtschaft. Neben der Offenlegungsverordnung, die Investoren und Banken verpflichtet, transparent über ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten zu berichten, sind dort konkrete Umweltkriterien für nachhaltige Immobilien formuliert. In der sogenannten Taxonomie können Bestands- und Neubauten nun auf ihre Taxonomiekonformität anhand der zwei Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel gemessen werden. Vier weitere Umweltziele sowie soziale Ziele werden in Kürze folgen.

Für Europa sind darüber hinaus weitere – für die Immobilienwirtschaft entscheidende – Vorgaben angekündigt. Am wesentlichsten wird sich wohl die Novellierung des Energy Performance of Building Directive (EPBD) auswirken. Diese Richtlinie gehört zu den bedeutendsten Rechtsvorgaben der EU in Bezug auf eine Verbesserung der Energieeffizienz

von Immobilien und muss zwingend von den Nationalstaaten umgesetzt werden. Die EPBD hat in vielerlei Hinsicht direkte und ganz konkrete Auswirkungen auf den Neubau (unter anderem Gebäudeenergiegesetz) und den Bestand. Sie betrifft beispielsweise Energieaudits und Energieaudits, die Heizkostenverordnung, Mindeststandards für die Energieeffizienz, Sanierungsfahrpläne als Vorgabe für den Verkauf von Immobilien und die Aufnahme des Gebäudesektors in den EU-Emissionshandel, aber auch Themen wie die E-Mobilität.

### MARKT FÜR DERT KLIMANEUTRALITÄT

Zu beobachten ist auch: Der Markt folgt inzwischen dem CREM-Pfad und damit dem Ziel, in der EU bis 2050 klimaneutral zu sein. Denn andernfalls besteht das Risiko, dass eine Immobilie zum „Stranded Asset“ wird und einen Wertverlust erleidet.

### ECE ENTWICKELT LÖSUNGEN

Die Immobilienwirtschaft benötigt zur Bewältigung dieser Herausforderungen klare Strategien und konkrete, umsetzbare Lösungen. Die ECE konnte bereits 2009 ihr erstes Shopping-Center nach dem damals neuen DGNB-Standard zertifizieren und hat seitdem in interdisziplinären Teams aus Architekten, Ingenieuren, Facilitymanagern, Entwicklern, M&A-Kollegen sowie Nachhaltigkeitsexperten einen umfassenden Maßnahmenkatalog erarbeitet, umgesetzt und laufend weiterentwickelt. >



- Bis 2023 werden alle Center mit E-Ladestationen ausgestattet.

**ZIEL: KLIMANEUTRALES RETAIL REAL ESTATE BIS 2045 ODER FRÜHER!**

Dass auch eher komplexe Hochfrequenzimmobilien in der Assetklasse Retail Real Estate bis 2045 klimaneutral werden können, beweist die ECE bereits mit ihrem „Energetischen Sanierungsfähplan“. Shopping-Center erfordern ein tiefgreifendes Ingenieurwissen sowie Verständnis für den Betrieb und die verschiedenen Abhängigkeiten. Die Experten der ECE wissen, wie Klimaneutralität geht (mehr S. 48). Parallel dazu hat die ECE eine flankierende Photovoltaikstrategie für die von ihr betriebenen Shopping-Center entwickelt, die den Eigentümern der Objekte unterschiedliche Modelle zur Umsetzung für die Nutzung von Solarenergie bietet (mehr S. 54).

**HOHE ESG-STANDARDS FÜR LOGISTIK- UND WOHNPROJEKTE**

Auch in den Assetklassen Wohnen und Logistik setzt die ECE mit ihrem Logistik- und Wohnkodex klare Vorgaben und Standards in den Bereichen Environment, Social und Governance. Ziel der ECE-Standards ist es, über die gesetzlichen Vorgaben hinauszugehen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in der Entwicklung und im späteren Betrieb zu minimieren.

Für die von der ECE entwickelten Logistikimmobilien gilt daher zukünftig der Effizienzhaus-Standard 40 (EH 40) als Basis jeder Planung. Ebenso wird eine DGNB-Zertifizierung in Gold als Minimum für alle Logistikentwicklungen angestrebt – und geplant wird auf Grundlage der Taxonomie (mehr S. 80).

Im Einklang mit der „Neuen Leipzig-Charta“, die die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl in den Fokus rückt, stellt die ECE mit ihrem Wohnkodex ihr ganzheitliches Engagement für Wohnungsentwicklungen unter Beweis. Mit der Selbstverpflichtung geht unter anderem ein Bekenntnis zum Ethikkodex des Deutschen Mieterbundes und des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) einher. Zudem verpflichtet sich die ECE zur nachhaltigen Bestandshaltung und zu nachhaltigen Ankäufen.

**i** Der neugegründete Bereich Engineering, Environmental & Grants berät unter anderem bei allen Fragen rund um ingenieurtechnische und architektonische Hintergründe, unterstützt bei der Weiterentwicklung der Standards und verantwortet die Photovoltaikstrategie (mehr auf Seite 54).

> **120**

Zertifikate nach DGNB, LEED und BREEAM für ECE-Immobilien

> **9.000**

Green-Lease-Verträge für nachhaltige Mietbereiche

**139.500 t**

CO<sub>2</sub>-Einsparung durch Ökostrom

**ESG-BOARD**

Das ESG-Board der ECE versammelt Vertreter aus Wissenschaft, Wirtschaft sowie Politik und diskutiert kritisch über alle neuen Projekte hinsichtlich ökologischer, sozialer und ökonomischer Auswirkungen. Zudem sensibilisiert das ESG-Board Mitarbeiter für die Thematik. Die gewonnenen Erkenntnisse und Anregungen aus dem regen Austausch zwischen Boardmitgliedern und Entscheidern der ECE Group fließen in die Entscheidungsfindung bei den Projekten ein.



**INTERNE UND EXTERNE EXPERTISE**

Stillstand ist dabei für die ECE auch künftig keine Option: Um mit den dynamischen Entwicklungen in Politik und Gesetzgebung mitzuhalten, unterliegen die ECE-Standards einer ständigen Überprüfung und Weiterentwicklung. Dafür sorgen klare Strukturen, ein ESG-Board und die gebündelte Expertise eines eigenen Fachbereichs

**AKTIVE MITGESTALTUNG VON STANDARDS**

Die ECE setzt auch auf die Mitgestaltung von Branchenstandards und unterstützt unter anderem Studien des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG) zum Social Impact Invest. Beim ZIA setzt sich das Unternehmen für die Verbesserung der Energielebensweise und eine kluge, umsetzbare und effiziente Neuausrichtung der Förderung für den Bestand und den Neubau und des Gebäudeenergiegesetzes ein.

**RAHMENBEDINGUNGEN ZWINGEND NOTWENDIG**

Bei allem gilt: Zur Erreichung der Klimaziele braucht es geeignete Rahmenbedingungen – und zwar sehr schnell! So muss die Förderung für energetische Sanierungen weiter ausgebaut werden und sollte sich nicht an Effizienzklassen ausrichten, sondern an eingesparrtem CO<sub>2</sub>. Außerdem ist eine Vervielfachung der Sanierungsrate bis 2045 notwendig, damit die Klimaziele erreicht werden. Verfahren und Genehmigungsprozesse im Baubereich müssen entbürokratisiert werden. Auch eine Ausbildungsreform im Handwerk ist nötig. „Grüne Fernwärme“ und Ökostrom zur Verwendung von Wärmepumpen und Nutzerstrom müssen in die Bilanzierungsgrenzen einbezogen werden.

Ohne eine grüne Energiewirtschaft werden die wenigsten Immobilien klimaneutral – völlig unabhängig davon, wie viel Geld Unternehmen investieren. Deshalb muss der Umbau der Energiewirtschaft dringend beschleunigt werden. //