

## Nachhaltigkeitszertifizierungen von Immobilien



**Manuel Hein** ist seit 2021 bei der KanAm Grund Group und leitet seit August 2023 den Bereich ESG Strategy. Zusätzlich unterrichtet der Ingenieur seit 7 Jahren das Modul Gebäudemanagement an der TH Bingen am Rhein im Masterstudiengang Energie-, Gebäude- und Umweltmanagement.

Manuel Hein hat einen Bachelor of Engineering in Energie- und Umweltmanagement sowie einen Master of Science in Energie- und Gebäudemanagement. Darüber hinaus absolvierte er Zusatzausbildungen zum zertifizierten DGNB Consultant sowie zum DGNB ESG-Manager.

### Was genau sind Nachhaltigkeitszertifizierungen?

Nachhaltigkeitszertifizierungen sind ein Beleg für den Nachhaltigkeitsstatus eines Objektes. Maßgeblich für die Bewertung ist die Beurteilung fest definierter Nachhaltigkeitskriterien durch einen unabhängigen Dritten in Form eines sog. Zertifizierungssystems. Davon gibt es mehrere. Die zu prüfenden Kriterien innerhalb eines Labels sind je Gebäude- und Nutzungsklasse einheitlich, so dass die Vergleichbarkeit untereinander gewährleistet ist. Darüber hinaus können Zertifizierungslabels insbesondere bei Betrieb, Neubau oder der Renovierung von Gebäuden einen Leitfaden bieten, um Nachhaltigkeit entsprechend berücksichtigen zu können.

### Welche Zertifizierungssysteme gibt es und worin unterscheiden sie sich?

Die drei gängigsten Zertifizierungssysteme sind das deutsche DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen), das amerikanische LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) und das britische BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology). Innerhalb eines Labels sind die Bewertungen einheitlich und damit untereinander vergleichbar. Die einzelnen Zertifizierungssysteme hingegen unterscheiden sich teilweise sehr deutlich voneinander hinsichtlich Kriterien, Bewertungssystematik und Systemgrenzen.



Das DGNB-System verfolgt den Ansatz der Gleichgewichtung zwischen den drei Nachhaltigkeitssäulen „ökologische Qualität“, „ökonomische Qualität“ sowie „soziokulturelle und funktionale Qualität“. Diese drei Kriterien machen mehr als zwei Drittel der Gesamtpunkte aus. Weitere Maßstäbe sind „Standortqualität“, „technische Qualität“ und „Prozessqualität“. Im Rahmen dieser Systematik deckt das Zertifizierungssystem den gesamten Lebenszyklus von Immobilien ab. Als Nachweis können Gebäude DGNB-Zertifikate in Platin, Gold und Silber erhalten. Für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb oder aber Bestandsgebäude kann zudem noch ein Zertifikat in Bronze erworben werden.

Die Systemgrenzen werden nach dem „Cradle-to-Cradle-Prinzip“ definiert, einem Ansatz für eine durchgängige und konsequente Kreislaufwirtschaft. Auch wenn die aktuelle Energieeffizienz eine wichtige Rolle spielt, wird diesem Aspekt nicht so hohe Relevanz beigemessen wie bei den beiden anderen Systemen. Stattdessen legt das DGNB-System mehr Wert auf Prozesse für den Gebäudebetrieb und auch auf die Vereinbarung eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses. Ziel ist die künftige Senkung von Verbrauch und Kosten und damit verbunden die Steigerung der Nutzerzufriedenheit. Die Bewertung der Kriterien erfolgt in Abstufungen des Erfüllungsgrades. Das DGNB-Label richtet seinen Blick somit auf die künftige Entwicklung eines Objektes und liefert Ergebnisse zur Ökobilanzierung (für den Neubau) und die definierten Systemgrenzen.



Das LEED-System bewertet mit insgesamt ca. zwei Dritteln der Gesamtpunkte die Kriterien „Energie“, „Raumluftkomfort“ und den „nachhaltigen Standort“. Weitere Maßstäbe sind „Materialien und Ressourcen“ sowie „Innovation und Wasser“. Die einzelnen Aspekte werden mit „erfüllt“ oder „nicht erfüllt“ bewertet. Basierend auf der Anzahl der erreichten Punkte kann ein Projekt eine von vier LEED-Bewertungsstufen – zertifiziert, Silber, Gold oder Platin – erreichen. Bei der LEED-Zertifizierung wird in erster Linie

der Ist-Zustand eines Gebäudes bewertet bzw. wie das Gebäude in der Vergangenheit performt hat. Der Fokus von LEED liegt folglich sehr stark auf der Energieeffizienz, während eine Ökobilanzierung oder die Festlegung von Systemgrenzen nicht erfolgen.

## BREEAM®

Das BREEAM-System legt seine Kriterien etwas weiter aus. Bereits die Planung fließt in die Bewertung ein. Die wichtigsten Kriterien sind „Energieeffizienz“, „Gesundheit und Komfort“ sowie „Energie und Materialien“. Sie machen fast die Hälfte der Gesamtpunkte aus. Die Aspekte werden ähnlich wie bei LEED mit „erfüllt“ oder „nicht erfüllt“ bewertet. Ebenfalls werden auch bei BREEAM der Ist-Zustand und die Vergangenheitsperformance betrachtet. Ökobilanzierung und Festlegung von Systemgrenzen sind keine Bestandteile der Bewertung.

Die BREEAM-Zertifizierung verleiht je nach erreichter Punktzahl einen der fünf Exzellenzgrade (Neubau) bzw. sechs Exzellenzgrade (Bestand): ausreichend, befriedigend, gut, sehr gut, exzellent oder herausragend.



### Panorama | Lille

Das Gebäude ist überwiegend aus dem erneuerbaren Rohstoff Holz errichtet. Nach Fertigstellung ist u.a. die Zertifizierung BREEAM „Very good“ geplant.

## ESG-Experteninterview mit Manuel Hein

Abgesehen von den eben beschriebenen Zertifizierungssystemen gibt es zahlreiche weitere, die in den jeweiligen Herkunftsländern zum Teil ebenfalls sehr weit verbreitet sind. Da wir bei unseren Objekten auch einen sehr starken Fokus auf regionale und nationale Anforderungen legen, werden diese Labels mit starkem Länderfokus bei uns sehr ernst genommen.

### HQE

Als Beispiel sei hier das französische HQE-Zertifikat (Haute Qualité Environnementale = hohe Umweltqualität) hervorgehoben. Dieses Label wurde 2005 das erste Mal angeboten. Es besteht aus zwei grundlegenden Säulen: dem Gebäude und dem Management. Die Prüfung erfolgt dabei in einem 5-Jahres-Zyklus zwischen Zulassung und Erneuerung. Zwischen den beiden Phasen werden insgesamt drei Audits durchgeführt. Das HQE-Label legt sehr großen Wert auf die Bewertung europäischer Indikatoren, die insbesondere aus der Taxonomieverordnung und den SDG (Sustainable Development Goals) des Pariser Klimavertrags von 2015 resultieren. Insgesamt werden 37 Kriterien abgefragt und bewertet, die das Zertifizierungsniveau definieren. Dieses wird eingeteilt in nicht zertifiziert, gut, sehr gut, hervorragend und außerordentlich.

### Welche Vorteile haben zertifizierte Gebäude?

Wie eingangs erläutert, sind die Zertifikate ein Prädikat für die Nachhaltigkeit eines Zertifizierungsobjektes. Sie sind also ein Gütesiegel für ein nachhaltig errichtetes oder betriebenes Gebäude. Eigentümer, Mieter oder Investoren erhalten einen transparenten Überblick über den Status quo, ohne selbst tiefgreifendes Know-how in diesem Bereich haben zu müssen. Die eingehende Begutachtung und Beurteilung durch neutrale Dritte erfüllt dabei die Anforderungen einer objektiven Betrachtung und schafft Vertrauen in die Ergebnisse.

Berücksichtigt man die Kriterien der Zertifikate bereits beim Bau, so ist zudem sichergestellt, dass die Nachhaltigkeitsperformance von Beginn an bekannt und der Komfort in den Räumen für die Nutzer sehr hoch ist. Zertifizierte Objekte behaupten sich auf dem Mietmarkt überdurchschnittlich gut, denn eine Vielzahl der Mieter ist bereit, eine im Durchschnitt höhere Miete zu zahlen.

Eigentümer können von Beginn an sicherstellen, dass auf Materialien und Rohstoffe verzichtet wird, die spätestens beim Abriss oder Umbau zu einem Problem oder hohen Kosten für den Eigentümer führen. Vermeintlich günstige – auf den Lebenszyklus betrachtet aber dann doch teurere – Materialien können also frühzeitig identifiziert und vermieden werden. Für Eigentümer oder Investoren ist eine Zertifizierung darüber hinaus vorteilhaft, da diese in der Regel einen überdurchschnittlichen Werterhalt bietet.



#### PIXEL | Paris/Nanterre

Es liegt eine HQE-Zertifizierung für Konstruktion „Exceptionnel“ vor und ein BREEAM-In-Use-Zertifizierungsprozess läuft derzeit. Außerdem wurden zur Betriebsoptimierung Audits und die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt und Photovoltaik- und Solarthermieanlage sind vorhanden.

## ESG-Experteninterview mit Manuel Hein

### Wie läuft der Prozess einer Nachhaltigkeitszertifizierung bei Ihnen ab?

Zertifizierungen werden bei der KanAm Grund Group zentral von dem Bereich ESG Strategy gesteuert. Als Schnittstelle zwischen internen Bereichen – wie Asset- und Fondsmanagement – und externen Beteiligten – wie Auditor, Property Manager oder Mietern – stellen wir eine effiziente Umsetzung des Zertifizierungsprozesses sicher.

Nach dem Beschluss, ein Gebäude neu zertifizieren zu lassen, gehen wir in die Detailplanung und überlegen, welches Nachhaltigkeitszertifikat am besten zum Gebäude passt. Wie bereits erläutert, gibt es teilweise große Unterschiede zwischen den Labels. Da jede Immobilie ein Unikat ist, lässt sich nicht pauschal sagen, dass Label A besser ist als B oder C. Vielmehr wägen wir wirtschaftliche und technische sowie gebäudespezifische Aspekte ab und wählen in einem Pre-Assessment die beste Variante aus.

Handelt es sich um eine Rezertifizierung eines bestehenden Zertifikates, sehen die Überlegungen ähnlich aus. Denn die Gültigkeit von Zertifikaten beträgt etwa 3–5 Jahre, dann ist eine Rezertifizierung erforderlich. Grundsätzlich streben wir in der Zielerreichung immer höhere Standards an, um den steigenden Nachhaltigkeitsanforderungen von Mietern und Markt gerecht zu werden. Dabei spielt das Thema Wirtschaftlichkeit jedoch eine essenzielle Rolle. Daher prüfen wir zunächst, ob eine Erhöhung auf die nächste Zertifizierungsstufe – z. B. von Silber auf Gold – möglich und

zudem wirtschaftlich sinnvoll ist. Dies stellen wir im Rahmen einer Variantenbetrachtung mit den betroffenen Fachabteilungen sicher.

Der beschriebene Prozess hat sich bewährt und ist mittlerweile so ausgereift, dass wir größtenteils die Anforderungen für die von uns angestrebten Gold- oder Platin-Zertifizierungen erfüllen konnten – und das sowohl innerhalb der zeitlichen als auch der finanziellen Vorgaben.

### Worauf legen Sie bei einer Zertifizierung wert?

Jede Zertifizierung ist ein eigenes Projekt. Dabei müssen alle Beteiligten involviert werden. Dies schließt insbesondere auch unsere Mieter ein. Wenn wir uns für ein Zertifizierungslabel entschieden haben, gehen wir vor Projektstart mit den Mietern in Gespräche und erläutern ihnen unsere Pläne und auch, wie sie davon profitieren können.

Es ist uns ein besonderes Anliegen, den Zertifizierungsprozess auch dazu zu nutzen, mit den Mietern – also den endgültigen Nutzern des jeweiligen Objektes – einen intensiven Austausch zu generellen Nachhaltigkeitsthemen zu initiieren. Es bestehen ja auch gegenseitige Erwartungen, die wir offen besprechen. Es hat sich gezeigt, dass sich ein Mitwirken der Mieter in jedem Fall positiv auf den gesamten Prozess auswirkt. Diese Gespräche sind oft so erfolgreich, dass wir uns mit unseren Mietern darauf einigen, jährliche Gespräche zu generellen ESG-Themen



#### Wythe Building | Dublin

Für das Gebäude liegt eine LEED-Gold-Zertifizierung mit unbegrenzter Gültigkeit vor.

Darüber hinaus wurden u. a. folgende Maßnahmen angestoßen: Zur Betriebsoptimierung wurden die Allgemeinflächen auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung umgestellt, Mietern die Möglichkeit gegeben, auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung umzustellen, und eine Mieterzufriedenheitsumfrage sowie die Schulung des Property Managers für einen besseren ESG-Datenaustausch durchgeführt.



### **Hammer Straße 30-34 | Hamburg**

Ein DGNB-Zertifizierungsprozess ist gestartet worden und läuft derzeit. Zusätzlich wurde neben weiteren Maßnahmen ein jährlich stattfindender Nachhaltigkeitsausschuss gemeinsam mit dem Mieter initiiert.

anzusetzen. In den sogenannten Nachhaltigkeitsausschüssen besprechen wir gemeinsam Nachhaltigkeitsziele und definieren, wie wir den jeweils anderen bei der Erreichung seiner Ziele unterstützen können.

Wie schon erwähnt, streben wir stets ein möglichst hohes Zertifizierungsniveau an. Dieses kann nicht immer von Beginn an erreicht werden. In diesem Fall definieren wir bereits Maßnahmen, wie wir spätestens bei der Rezertifizierung das ursprünglich ins Auge gefasste Niveau erreichen können.

### **Ist ein Gebäude mit einem Nachhaltigkeitszertifikat automatisch nachhaltiger als ein vergleichbares Objekt ohne entsprechendes Zertifikat?**

Das kann man so pauschal nicht sagen, denn nicht jedes nachhaltige Gebäude ist automatisch auch zertifiziert. Wir hören oft den Satz: „Mein Gebäude hat laut Energieausweis das Effizienzlevel A und ist folglich auch nachhaltig.“ Ein solches Gebäude ist zwar nachweislich energieeffizient, aber nicht zwangsläufig nachhaltig.

Fast alle Gebäude in Europa verfügen über einen Energieausweis, den man in ähnlicher Form von Elektronikgeräten wie z. B. Waschmaschinen kennt. Anhand einer Buchstabenskala wird angegeben, wie energieeffizient das betreffende Objekt ist. Man sieht also auf den ersten Blick, ob ein Gebäude sehr energieeffizient, also Klasse „A“ ist oder eben nicht und z. B. Klasse „E“ aufweist. Da die Methodik zur Erstellung eines Energieaus-

weises nationalen und internationalen Normen unterliegt und somit objektiv ist, hilft sie schon mal zu ersten Einordnung, was die Energieeffizienz eines Gebäudes angeht.

Soziale Maßstäbe, wie „soziokulturelle und funktionale Qualität“ (DGNB), „Raumluftkomfort“ (LEED) oder „Gesundheit und Komfort“ (BREEAM), finden beim Energieausweis jedoch keine Berücksichtigung. Nehmen wir einmal an, dass das nachweislich energieeffiziente Gebäude aus unserem Beispiel diese eben genannten Faktoren auch erfüllt, so gibt es dennoch keinen objektiven Nachweis dafür, der zudem auf dem Markt anerkannt wäre. Weiter gibt es keine Motivation für Eigentümer oder Nutzer, das Gebäude mittels Prozessen und Zielsetzungen noch nachhaltiger zu machen.

Nachhaltigkeitszertifizierungen sind also komplexer und beleuchten weitere Aspekte einer Immobilie. Zudem werden vergangene Verbesserungen geprüft oder Vorschläge für künftige Optimierungen gemacht und nicht nur der Ist-Zustand eines Gebäudes wird betrachtet. Sie zeigen Potenziale auf und belohnen das Ausschöpfen eben dieser mit einer höheren Punktzahl. Auch die Entwicklung der Objekte hin zu weniger Verbrauch und mehr Nutzerkomfort spielt für die Zertifizierung eine wesentliche Rolle.

Der Aufwand für eine Zertifizierung ist sicherlich nicht gering, jedoch lohnenswert. Zertifizierte Gebäude sind auf sehr vielen Ebenen nachhaltig, was anhand objektiver Kriterien belegt werden kann. Daher legen wir auch weiterhin Wert auf die Zertifizierung unserer Objekte. Bei unserem

## ESG-Experteninterview mit Manuel Hein

offenen Immobilien-Publikumsfonds beispielsweise, dem LEADING CITIES INVEST, sind bereits knapp 80 Prozent, bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen des Fonds, zertifiziert.

### Sind Nachhaltigkeitszertifizierungen in Zeiten von Taxonomieverordnung, MiFID II und SFDR überhaupt noch relevant?

Diese Fragen stellen sich viele auf dem Markt. Meiner Meinung nach kann diese Frage mit einem klaren „Ja“ beantwortet werden.

Die Verordnungen und Richtlinien der EU, allen voran Taxonomieverordnung, MiFID II, SFDR und CSRD haben alle ihre Berechtigung. Ihr Zweck ist aber nicht derselbe wie bei klassischen Nachhaltigkeitszertifikaten. EU-Regulatorien setzen ihren Fokus maßgeblich auf Transparenz und Vereinheitlichung innerhalb der Europäischen Union und forcieren die Anlage der Investorengelder in nachhaltige Finanzprodukte.

Im Rahmen dessen werden ESG-Kriterien bewertet, die häufig aber nicht so in die Tiefe gehen, wie dies bei Nachhaltigkeitslabels der Fall ist. Zudem liegt auch bei der EU-Regulatorik der Schwerpunkt auf der Bewertung des Ist-Zustandes. Für Mieter sind Zertifizierungen und damit verbundene Aussagen zur Vergangenheit und Zukunft eines Gebäudes zudem deutlich greifbarer als z. B. die Taxonomie.

Nachhaltigkeitszertifikate sind ein effektives Hilfsmittel, um die Nachweisführung der EU-Regulatorik zu vereinfachen und deren Ergebnisse zu verbessern, da sie teilweise notwendige Kriterien bereits beinhalten. Die einzelnen Labels arbeiten außerdem daran, die regulatorischen Anforderungen in die Kriterienkataloge mit aufzunehmen. Wir sehen die Regulatorik also als Ergänzung zu Nachhaltigkeitszertifizierungen und nicht als Alternative.



#### Campus E | München

DGNB-Gold-zertifiziert. Die Zertifizierung ist ab 2023 für weitere drei Jahre bestätigt.

Dies ist eine Werbemitteilung und stellt keine Anlegerberatung dar.

Für den Erwerb von Anteilen sind ausschließlich der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht, der Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen sowie das Basisinformationsblatt maßgeblich. Diese werden bei der Fondsgesellschaft, der Verwahrstelle und den Vertriebspartnern kostenlos für Sie bereitgestellt.

Diese Informationen werden Ihnen von der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der KanAm Grund Institutional Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der KanAm Grund Real Estate Asset Management GmbH zur Verfügung gestellt. Die in dieser Unterlage enthaltenen Angaben, Analysen, Prognosen und Konzepte dienen lediglich Ihrer unverbindlichen Information. Eine Gewähr für die Richtigkeit und inhaltliche Vollständigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Diese Unterlage ist nicht als steuerliche, juristische oder sonstige Beratung zu verstehen und stellt keine Grundlage für die Verwaltung von Vermögenswerten oder Empfehlung/Beratung für Vermögensdispositionen dar. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung. Der Preis der Anteile und die erzielten Erträge können sowohl steigen als auch fallen und können nicht garantiert werden. Die Unterlage darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der KanAm Grund Institutional Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der KanAm Grund Real Estate Asset Management GmbH keine Verwendung finden.