

## Dekarbonisierung von Immobilien



**Dr. Lorena Vinueza-Peter** ist seit 2022 Senior Manager in der Abteilung ESG Strategy bei der KanAm Grund Group. Sie absolvierte ihr Studium als Volkswirtin in Quito, Ecuador, und promovierte in Statistik und Ökonometrie an der Universität Karlsruhe. Sie war mehrere Jahre im Bereich Quantitative Fixed Income Portfolio Management tätig, ehe sie 2017 einen Schwerpunkt auf den Bereich Nachhaltigkeit legte. Dies gilt sowohl für die Integration von ESG-Aspekten in den Investmentprozess als auch für die Umsetzung von nachhaltigen Strategien. Neben ihrer Dissertation zur Modellierung von umweltbezogenen Risiken im Finanzbereich verfasste sie diverse Publikationen zum Thema Nachhaltigkeit, u. a. über die EU-Taxonomie und ESG im Risikomanagement.

### Was bedeutet „Dekarbonisierung“ im Allgemeinen und warum beschäftigt sich der Immobiliensektor damit?

„Dekarbonisierung“ ist ein Begriff, der den langfristigen Trend der Transition zu einer CO<sub>2</sub>-neutralen Wirtschaft bezeichnet. Die Kombination aus Kohlenstoff und Sauerstoff, also Kohlen[stoff]dioxid (CO<sub>2</sub>), ist als wichtigstes Treibhausgas mitverantwortlich für die Erderwärmung mit zahlreichen negativen Folgen für Menschen, Tiere und Pflanzen. Politik und Industrie versuchen seit Jahren, dem Klimawandel entgegenzusteuern. Die Unterzeichnung des Pariser Abkommens hat den Rahmen und die Ziele für die Dekarbonisierung der globalen Wirtschaft gesetzt. Dabei verständigten sich fast 200 Staaten auf ein gemeinsames Ziel: Die Erderwärmung soll bis 2050 auf deutlich unter 2 Grad Celsius (idealerweise sogar 1,5 Grad Celsius) gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt werden.

Mit etwa 40 Prozent ist der Anteil des Immobiliensektors am globalen CO<sub>2</sub>-Ausstoß sehr hoch. Die Reduktion von Treibhausgasen bei Immobilien spielt daher eine zentrale Rolle, um dem Ziel der Klimaneutralität näher zu kommen. Davon betroffen sind nicht nur Neubauten, sondern auch bestehende Gebäude. Objekte, die aufgrund ihres hohen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes die künftigen Anforderungen nicht erfüllen, könnten zu „Stranded Assets“ werden. Um dies zu vermeiden, müssen frühzeitig qualifizierte technische Maßnahmen und Investitionen in eine Immobilie erfolgen.

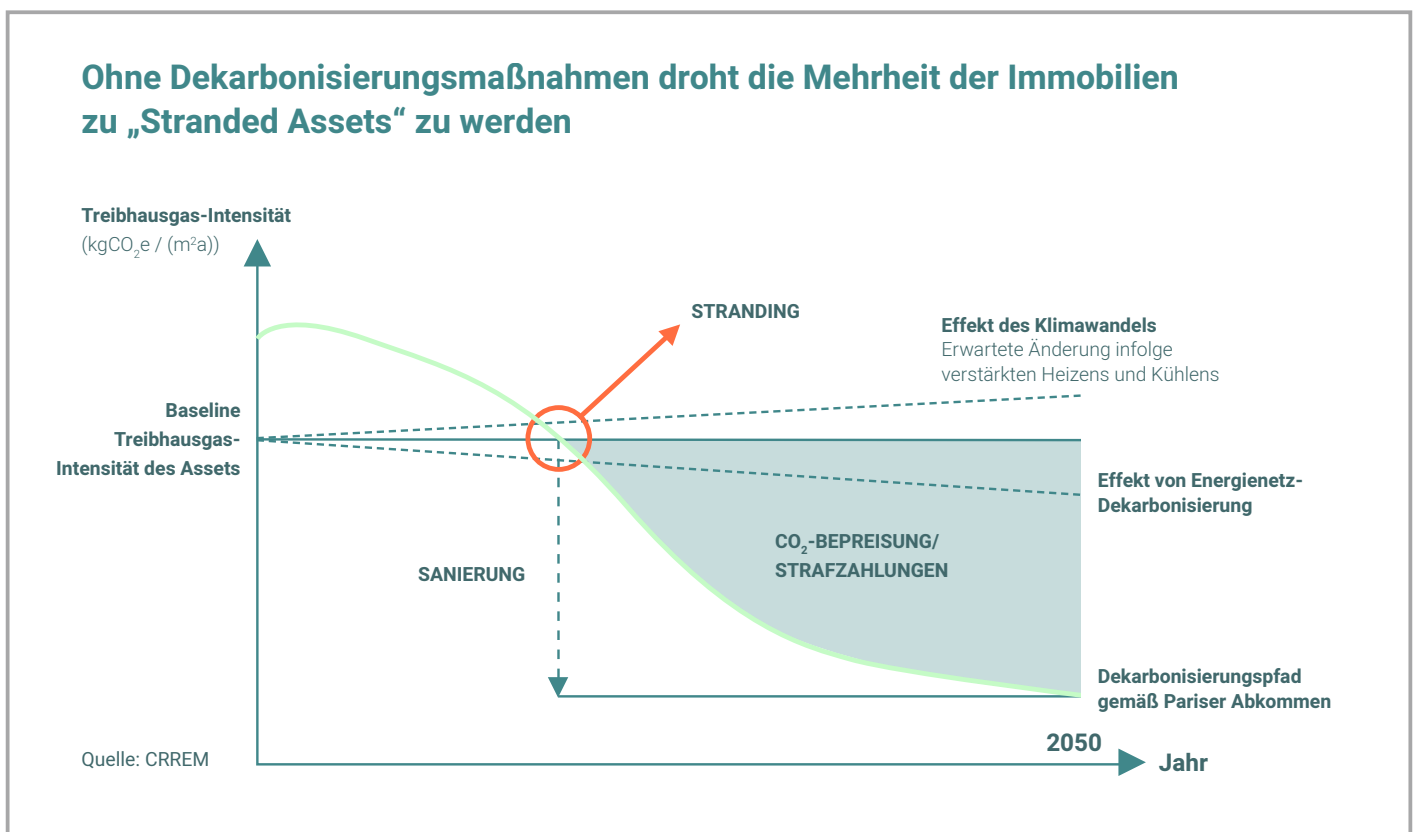
### Welche konkreten Dekarbonisierungsmaßnahmen gibt es, damit eine Immobilie nicht zum „Stranded Asset“ wird?

Damit eine Immobilie ihren langfristigen Wert behält, muss diese im Einklang mit den Zielen der Klimaneutralität sein. Dafür eignet sich eine Dekarbonisierungsanalyse, im Rahmen derer der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck des Gebäudes ermittelt wird. Wir stützen uns dabei auf den CRREM-Ansatz („Carbon Risk Real Estate Monitor“), eine geeignete Methode zur Messung der notwendigen Reduktion von Kohlenstoff im Immobiliensektor. Nach diesem Ansatz werden Dekarbonisierungspfade, je nach Land und Nutzungsart, erstellt, die mit den Pariser Klimazielen vereinbar sind und als Benchmark für die einzelnen Immobilien herangezogen werden können. Um bestimmen zu können, wie hoch das individuelle Stranding-Risiko einer Immobilie ist, stellen wir die Werte von deren CO<sub>2</sub>-Emissionen denen des passenden Dekarbonisierungspfad gegenüber. Daraus werden Maßnahmen abgeleitet, um die individuelle Energieeffizienz eines Gebäudes zu optimieren. Diese können ganz unterschiedlich sein, von „low hanging fruits“ – wie dem Ersatz der Leuchtstoffröhren durch LEDs oder dem Austausch von Heizungspumpen durch Hocheffizienzpumpen – bis hin zu größeren Investitionen – wie der Verbesserung

der Fensterisolierung oder der Installation von Photovoltaikanlagen vor Ort. Als erfahrener Immobilienspezialist sind wir so in der Lage, das Stranding-Risiko einer Immobilie frühzeitig zu erkennen, richtig einzuschätzen und zu bewerten sowie entsprechende Dekarbonisierungsmaßnahmen im Rahmen einer vorausschauenden ESG-Strategie umzusetzen.

### Welche Bedeutung hat eine Dekarbonisierungsanalyse für Immobilienfonds und welchen Nutzen können Investoren daraus ziehen?

Die regulatorischen Vorgaben zur Offenlegungsverordnung und zur Taxonomie setzen den Rahmen für die Konzeption und Auflage von nachhaltigen Finanzprodukten. Hierzu zählen auch Immobilien als Anlageprodukte. Eine Möglichkeit, eine nachhaltige Fondsstrategie im Immobilienbereich zu verfolgen, ist die Umsetzung als Artikel-8-Fonds. Hierbei muss ein soziales oder ökologisches Merkmal berücksichtigt werden. Der Portfolio-Dekarbonisierungspfad ist ein zentrales Element einer solchen Strategie mit entsprechend hoher Bedeutung, da dieser sicherstellt, dass die Immobilien im Fonds im Einklang mit dem Pariser Abkommen und der Klimaneutralität stehen. Dies gilt sowohl für Publikums- als auch für Spezialfonds. Unab-



hängig von der Strategie ist mittlerweile die Dekarbonisierungsanalyse ein fester Bestandteil unseres Investmentprozesses für alle Transaktionen und Bestandsimmobilien – also auch im Rahmen von Spezialfonds oder Separate Account-Lösungen.

Private Investoren mit Nachhaltigkeitspräferenzen profitieren dadurch von einer breiteren Auswahl an Finanzprodukten. Institutionelle Anleger sind aufgrund der verschärften Regulatorik damit konfrontiert, ESG-Aspekte noch stärker in ihre internen Anlagerichtlinien und Prozesse einbringen zu müssen. Um Renditevorgaben langfristig umsetzen zu können, kommen sie an der Dekarbonisierung ihrer Immobilien nicht vorbei. Sowohl private als auch institutionelle Investoren profitieren vom Werterhalt bzw. der Wertsteigerung der Immobilien.

### Wo sehen Sie die größten Herausforderungen bei der Dekarbonisierung von Immobilien und wie können Sie Investoren dabei unterstützen?

Investoren müssen einen Spagat machen zwischen dem erhöhten Druck seitens Regulatorik und Gesellschaft einerseits und der Rentabilität ihrer Investitionen auf der anderen Seite. Dabei spielt die zeitliche Perspektive eine wichtige Rolle. Auf der Grundlage von langfristigen Kosten-Nutzen-Analysen ist es auf jeden Fall sinnvoll, in die energetische Optimierung von Gebäuden zu investieren. Da die meisten der im Jahr 2050 existierenden Gebäude bereits gebaut sind, sind Investitionen in diese erforderlich, um die Pariser Klimaziele zu erreichen. Die Sanierung von bestehenden Objekten kann jedoch sehr aufwendig sein, eine optimale Strategie gibt es nicht. Hier ist Erfahrung gefragt. Wir setzen auf eine Kombination aus Makro- und Mikrostrategien, um den Anforderungen unserer Investoren und anderer Stakeholder gerecht zu werden.

Auf der Makroebene bemühen wir uns zu verstehen, welche regulatorischen Anforderungen und weiteren Vorschriften es bezüglich Energieeffizienz gibt, wie sich diese entwickeln und

wohin der Trend geht. Wir verfolgen kontinuierlich die Umsetzung von Standards und die besten Möglichkeiten, unsere Gebäude zukunftsfähig zu machen. All das setzen wir dann in Form von festen Prozessen um.

Auf der Mikroebene setzen wir auf eine Reihe von Optimierungsmaßnahmen für Portfolios oder einzelne Objekte. So bewerten wir die ESG-Performance sowie den Stranding-Zeitpunkt der Immobilien als Basis für strategische Entscheidungen, z. B. hinsichtlich ESG-Maßnahmen oder zur Veräußerung von Immobilien. Darüber hinaus ermöglicht die Dekarbonisierungsanalyse die Festlegung weiterführender Maßnahmen zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und dient als Basis für die Berichterstattung im Einklang mit den regulatorischen Anforderungen, wie zum Beispiel der Offenlegungsverordnung. Außerdem bieten wir Investoren über MSCI eine Reihe von zusätzlichen wissenschaftlich basierten Dekarbonisierungspfaden neben CRREM an. Darüber hat man die Möglichkeit, alternative Dekarbonisierungsstrategien zu simulieren.

Unser ESG-Know-how haben wir in den vergangenen Jahren sukzessive aufgebaut, sodass wir nun in der Lage sind unsere Expertise an Dritte weiterzugeben. Mit der Erweiterung unserer Leistungspalette um Green Real Estate Solutions bei KanAm Grund Group bieten wir innovative und 360 Grad umfassende Nachhaltigkeitsdienstleistungen für institutionelle Anleger an – darunter auch die beschriebene Dekarbonisierungsanalyse.



Dies ist eine Werbemitteilung mit unverbindlichen Informationen zu Marketingzwecken und stellt keine Anlegerberatung dar. 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 beruhen auf sorgfältigen Recherchen 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 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.