

So funktioniert das CO₂-Tool der EU

Durch den Druck der Politik rücken Gebäude mit einem geringen CO₂-Ausstoß stärker in den Fokus von Investoren. Das von der EU geförderte Tool CRREM kann dabei helfen, die angestrebten Klimaziele zu erreichen. Es ist unabhängig und kostenlos verfügbar. Das Erheben und Auswerten der benötigten Daten ist jedoch mit einigem Aufwand verbunden und erfordert entsprechend ausgebildete Mitarbeiter.

Auf der UN-Klimakonferenz in Paris haben sich die teilnehmenden Staaten 2015 das Ziel gesetzt, die Erderwärmung im Vergleich zum vorindustriellen Zeitalter langfristig auf deutlich unter 2 Grad Celsius zu begrenzen. Nach Möglichkeit sollen es sogar nicht mehr als 1,5 Grad Celsius sein. Die Europäische Union (EU) möchte zudem bis 2050 komplett klimaneutral sein. Beim Erreichen dieser Ziele spielt die Immobilienwirtschaft eine entscheidende Rolle, denn weit mehr als 30% des CO₂-Ausstoßes stammen aus dem Gebäudesektor. In den Niederlanden gilt deshalb ab kommendem Jahr zum Beispiel ein Vermietungsverbot für Büros, die den Energiestandard C unterschreiten. Das entspricht einem Energieverbrauch von maximal 250 kWh/qm im Jahr.

Marco Scheurer ist überzeugt, dass das nur ein Vorgeschmack dessen ist, was noch kommen wird. „In fünf bis zehn Jahren wird alles bepreist“, sagt der Geschäftsführer des Beratungs- und Analyseunternehmens Sustainable Real Estate (SRE). Um drei Immobilienfonds der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) Quadoro fit für die Zukunft zu machen, setzt SRE seit vergangem Jahr auf den Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Dabei handelt es sich um ein unter anderem von mehreren Hochschulen entwickeltes Tool, das von der EU gefördert wird. Früher verwendeten SRE und Quadoro eine eigene Benchmark, um CO₂-Bilanzen zu untersuchen, berichtet Michael Denk, der Geschäftsführer der KVG. Deren Portfolio umfasst in mehreren europäischen Ländern knapp 50 Objekte verschiedener Assetklassen, darunter Büro, Einzelhandel, Hotel und Pflege.

Ein Vorteil von CRREM ist Denk zufolge, dass es „international gültig und unabhängig“ ist. Das Tool zeigt, wie viel CO₂ einzelne Gebäude oder Portfolios tatsächlich erzeugen und wie hoch ihr Budget ist, wie viel Emissionen sie also theoretisch erzeugen dürften, damit die Klimaziele von Paris erreicht werden. Diese „Pathways“ mit Prognosen reichen bis ins Jahr 2050. Dabei lassen sich Kurven sowohl für das 2-Grad- als auch für das 1,5-Grad-Ziel erstellen. CRREM stützt sich dafür bei den Budgets auf Durchschnittswerte für bestimmte Assetklassen und Länder. Das Tool ist frei zugänglich und beruht auf Excel-Tabellen. Diese müssen jedoch mit

Durchschnittswerte für Länder und Assetklassen

einer Menge Informationen zu den einzelnen Gebäuden befüllt werden. Bei Grunddaten wie etwa dem Standort, der Größe und der Assetklasse ist nur eine einmalige Eingabe notwendig. Den größten Teil machen jedoch die Energiedaten aus, die jährlich eingespielt werden müssen.

Um zuverlässige Aussagen treffen zu können, müssen die Informationen laut Scheurer mindestens für etwa 24 Monate erfasst werden. Entsprechende Informationen haben Quadoro und SRE schon für die vorher verwendete eigene Benchmark gesammelt. Generell lasse sich der für die Verwendung des CRREM-Tools nötige Aufwand nicht genau quantifizieren, da die Daten und Arbeitsschritte auch für andere Prozesse verwendet werden. Zunächst werten Property-Manager die Energierechnungen der Gebäude aus. Das erfolgt in der Regel „händisch“, wie Scheurers Co-Geschäftsführer Klaus Kämpf erklärt. Die Property-Manager tippen also beispielsweise die Rechnungen für Strom oder Fernwärme ab, Quadoro sammelt die

Informationen und leitet sie an SRE weiter. Das System ist mit einigen Herausforderungen verbunden. „Manchmal vergisst zum Beispiel ein Property-Manager eine Rechnung“, berichtet Kämpf. „Hinzu kommt, dass Bürogebäude oft nicht nur einen, sondern etliche Stromzähler haben, zum Beispiel für den Aufzug und die Klimaanlage.“ SRE prüft die Daten daher auf Vollständigkeit und Plausibilität und bereinigt sie entsprechend.

Eine weitere Herausforderung ist, dass CRREM für Berechnungen in der Regel zunächst nationale Mittelwerte verwendet. „Man kann das System aber selbst verfeinern“, erklärt Kämpf. Wenn es beispielsweise um die Fernwärmeversorgung geht, recherchiert SRE jeweils, welche Anteile Kohle oder Müllverbrennung an einem bestimmten Standort daran haben. CRREM bietet die Möglichkeit, diese präzisen Daten händisch einzugeben.

Nicht immer sind die erforderlichen Informationen verfügbar. Besonders beim Mieterstrom arbeitet SRE laut Kämpf mit Schätzungen. „Wir kennen den Stromverbrauch der Mieter in der Regel nicht, die Angabe wird aber von CRREM gefordert.“ Neue Mietverträge enthalten zwar eine Klausel, die den Mieter dazu verpflichtet, seine Energiedaten zur Verfügung zu stellen. Es geht allerdings um Hunderte von Mietern. Zudem braucht es auch hier teils zwei Jahre, bis alle notwendigen Daten vorliegen. Daher wird es nach Einschätzung von Kämpf noch Jahre dauern, bis sie portfolioweit genutzt werden können. Momentan arbeiteten sie daher beim Strom mit Durchschnittswerten pro Quadratmeter.

Durch die Aktualisierung verschiedener Daten ändern sich jährlich die Prognose-

kurven. Dabei spielen laut Kämpf zwei Faktoren eine Rolle. Zum einen verändern sich, unabhängig von einem konkreten Gebäude, Emissionsfaktoren, etwa Strom und Fernwärme. Zum anderen wirken sich Energiesparmaßnahmen an den einzelnen Immobilien aus, etwa der Einbau einer Dämmung oder neuer Fenster. Kämpf zufolge bietet CRREM die Option, die dadurch erwarteten Auswirkungen einzurechnen, im Moment allerdings nur „limitiert“. Da nicht für jede vorgenommene Veränderung eine Eingabemöglichkeit besteht, rechnet SRE mehrere Maßnahmen zusammen und gibt dann den entsprechenden Gesamtwert ein. Die

Strategie beim Ankauf ist bereits wichtig

CRREM-Entwickler erstellen aber regelmäßige Updates, die Kämpf bald auch für diesen Aspekt erwartet.

Wichtig ist laut dem Geschäftsführer ein „Reality Check“. So können die Realzahlen nach einiger Zeit zeigen, dass die Energieeinsparung, etwa durch neue Fenster, nicht so hoch waren wie erwartet. Dadurch müssen zwar die Prognosen für die Immobilie korrigiert werden. Die Erfahrung helfe aber dabei, Auswirkungen geplanter Maßnahmen bei anderen Gebäuden besser einzuschätzen. Für Kämpf sind die CRREM-Prognosen ein wichtiges Mittel, um Stranded Assets zu vermeiden, die durch neue Vorgaben wie etwa die in den Niederlanden entstehen könnten. Wichtig ist dafür laut Scheurer unter anderem die Strategie beim Kauf von Objekten. „Wir wollen vom Verkäufer alle Energiedaten haben.“ Gegebenenfalls sammelt SRE auch selbst Informationen.

Gut vorbereitet ist nach Ansicht der Verantwortlichen zum Beispiel der 2015 gegründete offene Immobilienspezialfonds

Quadoro Sustainable Real Estate Europe. 2021 erreichten die CO₂-Emissionen des Portfolios, zu dem gut 20 auf verschiedene Länder verteilte Gebäude, vor allem aus den Bereichen Büro und Einzelhandel, gehören, einen Wert von 5.537 t. Für 2022 liegen die erwarteten CO₂-Emissionen bei 35,6 kg/qm. Damit schöpft der Fonds sein mit CRREM berechnetes Budget für das 2-Grad-Ziel in diesem Jahr zu 43% aus. Zwischen 2022 und 2050 wird er sein Gesamtbudget nach den Berechnungen zu 51% ausschöpfen, wenn alle geplanten Maßnahmen umgesetzt werden. In einzelnen Immobilien und Jahren wird das jeweilige Budget aber überschritten.

Um die mit CRREM analysierten Portfolios verwalten zu können, braucht es laut Quadoro-Geschäftsführer Denk entsprechend ausgebildete Fachkräfte. „Dabei geht es nicht mehr nur um Kaufleute, sondern zum Beispiel um Absolventen eines Studiums des Energie- und Gebäudemanagements.“ Einen solchen Masterabschluss hat etwa ein für Environment zuständiger technischer Manager von Denks KVG. Er kümmert sich um die Datenerhebung und fungiert als Schnittstelle zu SRE. Hinzu kommt ein ESG-Manager mit Schwerpunkt Governance, der für das Risikomanagement und die Einhaltung regulatorischer Vorgaben zuständig ist. Einen passend ausgebildeten Ansprechpartner gibt es bei SRE mit Geschäftsführer Kämpf. Er ist Physiker. **Florian Hartmüller**