

A large, intricate green architectural structure made of living plants, resembling a complex maze or a series of interconnected arches, dominates the background. In the foreground, a woman in a white top and red shorts is roller skating, and a man is riding a bicycle. A crowd of people is visible in the distance, suggesting a public event or park setting. The overall scene is bright and modern, with a blue sky and buildings in the background.

**ESG, Taxonomie,
Offenlegungsverordnung –
Themen für das CoReFM!**



ESG, Taxonomie,

Offenlegungsverordnung –

Themen für das CoReFM!

Impressum

Urheberrecht/Vervielfältigungen

© RealFM e. V. - Berlin, 2023

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des RealFM e. V. unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Positionspapier des RealFM e. V.

ESG, Taxonomie, Offenlegungsverordnung –Themen für das CoReFM!

Stand: März 2023

Gewährleistungsausschluss

Trotz aller Sorgfalt bei der Erarbeitung können weder RealFM noch die Autoren eine Gewähr für Fehlerfreiheit in jedem einzelnen Punkt übernehmen. Die Anwendung dieser Broschüre erfolgt insofern in eigener Verantwortung.

Anmerkungen

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wurde in diesem Dokument auf eine geschlechterspezifische Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verzichtet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung eines anderen Geschlechtes, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

Autoren

Uta Käding // Intep - Integrale Planung GmbH

Prof. Dr.-Ing. Christian Meysenburg // SRH Hochschule Heidelberg

Paul Stadlöder // Facility Management Consulting GmbH

Robert Weichselgartner // DRÄXLMAIER Group / Lisa Dräxlmaier GmbH

Christoph Zeller // Roche AG

Im Rahmen der Arbeitsgruppe EU-Taxonomie des RealFM e. V. haben an der Entwicklung des Positionspapiers darüber hinaus mitgewirkt:

Dirk Brandt // STRABAG Property and Facility Services GmbH

Andre Keßler // Keßler Real Estate Solutions GmbH

Vivienne Le-Vu // Hochschule Ruhr West

Markus Schmidt // Bayern Facility Management GmbH

Torsten Schultheis // SPIE Efficient Facilities GmbH

Prof. Dr. Michael Simon // IU Internationale Hochschule

Herausgeber

RealFM e. V.

Association for Real Estate and Facility Managers

Schiffbauerdamm 40 / Büro 5407
10117 Berlin

Telefon: +49 (0)30 2065 3981

Telefax: +49 (0)30 2065 3983

E-Mail: office@realfm.de

Internet: www.realfm.de

GESTALTUNG: Dipl. Designerin Vera Lohmann, Münster | www.vera-lohmann.de

Inhaltsverzeichnis

	Impressum	2
	Inhaltsverzeichnis	3
	Vorwort	4
1.	RealFM e. V.	6
2.	Management Summary	6
3.	ESG, Taxonomie, Offenlegungsverordnung etc. – eine Begriffsabgrenzung	8
3.1	Sustainable Development Goals, ESG, Nachhaltigkeit	8
3.2	Europäischer Grüner Deal, Sustainable Finance Taxonomie, Offenlegungspflichten, Stranded Asset	10
4.	Auswirkungen auf das CoReFM	15
4.1	Informationen zur Nachhaltigkeitsperformance	15
4.2	Verantwortung für den langfristigen Werterhalt des Immobilienvermögens	16
5.	Umsetzung der ESG-Unternehmensstrategie für das CoReFM	16
6.	Mögliche Erfolgsfaktoren für die CoReFM-Abteilungen auf Gesamtunternehmensebene	18
7.	Fazit	19

Vorwort

Kaum ein Thema beschäftigt die Akteure der Immobilienbranche seit Jahren so sehr, wie die Nachhaltigkeit. Allerdings sind die Fortschritte im Immobilienbereich insgesamt noch überschaubar. Während bislang Energiebedarf und CO₂-Reduktion im Fokus standen, sind weitere Themen wie „ESG¹“, „Taxonomie“ oder „Offenlegungsverordnung“ hinzugekommen, die alle auf das CoReFM² Einfluss nehmen, wobei sich die genaue Bedeutung und die Abgrenzung zueinander für die Anwender komplex darstellt.

Berater, Fachpresse, Fortbildungsveranstaltungen und teilweise auch schon die Tagespresse bringen noch weitere Begriffe in die Diskussion. Diese reichen von unterschiedlichen Berichtsmethoden (z. B. Global Reporting Initiative) über Scoringansätze wie ECORE oder GRESB³ bis hin zu Zertifizierungsmethoden unterschiedlichster Anbieter (z. B. LEED, BREEAM, DGNB⁴). Und das alles noch vor dem Hintergrund unterschiedlicher im Fokus stehender Betrachtungsgegenstände, vom Unternehmen über Quartiere und Gebäude bis hin zu einzelnen im Bereich des Facility Management (FM) erbrachten Leistungen. Es werden somit von strategischen Themen bis hin zu operativen Maßnahmen unterschiedlichste Ebenen vermischt.

Mit diesem Positionspapier will und kann RealFM keine Systematik zur umfassenden Klärung all dieser Begriffe und Methoden hinsichtlich der jeweiligen Bedeutung und der gegenseitigen Beeinflussungen zur Verfügung stellen. Dies ist Aufgabe wissenschaftlicher Ausarbeitungen. Vielmehr wird eine praxisnahe Hilfestellung für die Verbindung von CoReFM und der Vielzahl an Themen rund um ESG als Synonym für Nachhaltigkeit gegeben.

¹ ESG (Environment, Social, Governance) wird im weiteren noch im Detail erläutert.

² CoReFM (Corporate RealFM) ist das strategische Konzept des Verbandes RealFM e. V., das der zunehmenden Verknüpfung von Themen des Real Estate Management und des Facility Management rund um die Kernaktivitäten von Unternehmen und anderen Non-Property-Organisationen Rechnung trägt.

³ ECORE (ESG Circle of Real Estate) und GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets) sind Organisationen, die Scoringmodelle zur Bewertung der ESG-Performance von Immobilien/Anlageobjekten bzw. Portfolien solcher Anlageobjekte anbieten.

⁴ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) und DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) sind Organisationen, die Zertifizierungssysteme zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden, Quartieren etc. anbieten.

Daher werden folgende Inhalte, die den Leserinnen und Lesern ein schnelles erstes Verständnis und einen Einstieg in das Thema geben, betrachtet:

- » eine übersichtliche Zusammenfassung und Abgrenzung von Begrifflichkeiten im Themengebiet EU-Taxonomie,
- » die Bedeutung des CoReFM hinsichtlich der ESG- bzw. Nachhaltigkeitsstrategie für Organisationen,
- » Handlungsempfehlungen für das CoReFM zur Verbesserung der Performance im Themenfeld ESG.

Die europäische und damit auch die deutsche Wirtschaft stehen insgesamt vor einem Wandel zur Nachhaltigkeit, der mit großen Herausforderungen verbunden ist.

Gleichzeitig gibt es wenige Regionen im globalen Vergleich, wo die Voraussetzungen für Innovation und neuartige Methoden so erfolgsversprechend sind wie in unserem Land. Deutschland ist einer der innovativsten Wirtschaftsräume weltweit und wird sein hohes Wohlstandsniveau nur erhalten und für die Zukunft absichern, wenn es die notwendigen Veränderungen unternimmt.

Die Verantwortungsträger für CoReFM in Deutschland stellen mit innovativer Planung, nachhaltiger Errichtung und zukunftsfähigem Betriebsmanagement die Erreichung der normativen Ziele dafür sicher. RealFM e. V. nimmt dies zum Anlass, dieses Positionspapier zu veröffentlichen und damit die Haltung des Verbands für seine Mitglieder und für die Verantwortungsträger darzustellen.

Das Präsidium des RealFM e. V.



Dirk Otto
Präsident



Jörg Petri
Vizepräsident



Jürgen Janda
Präsidiumsmitglied



Robert Paul
Präsidiumsmitglied



Berhan Tongay
Präsidiumsmitglied

1 RealFM e. V.

RealFM ist der Verband der Verantwortungsträger für Corporate Real Estate (CREM) und Corporate Facility Management (CFM) in Deutschland. Mit dem Schwerpunkt auf die Sichtweise von Eigentümern und Auftraggebern unterstützt RealFM mit der Entwicklung und Veröffentlichung von Positionspapieren, Leitfäden und Handlungsempfehlungen die Mitglieder in der Wahrnehmung ihrer Verantwortung und Aufgaben. Mit dem daraus entstehenden Netzwerk schafft RealFM eine Plattform für den Erfahrungsaustausch und die direkte Kommunikation.

2 Management Summary

ESG ist keine neue Regulatorik, sondern eher als Synonym für Nachhaltigkeit zu verstehen. Insofern hat das Thema strategisch eine große Bedeutung für das CoReFM von Unternehmen und öffentlicher Hand. Wenn das Thema ESG betrachtet wird, ist die Bereitstellung von Informationen zur Nachhaltigkeitsperformance eine der Hauptaufgaben des CoReFM – neben der Verantwortung für den langfristigen Wertehalt der Facilities.

Die klassischen Methoden und Hebel des CoReFM zur Effizienzsteigerung von Immobilien haben auch für das Thema ESG immense Bedeutung. Neben der Steigerung der Flächennutzungsintensität sind Aufgaben wie Energiemanagement, Flexibilisierung von Immobilien und Arbeitsplätzen und eine damit verbundene Wertsteigerung des Flächenbestandes offensichtliche ESG-Themen, die im Kernbereich des CoReFM liegen.

Dieses Positionspapier stellt eine klare Einordnung des Themas ESG und seiner Bedeutung für das CoReFM zur Verfügung. Es zeigt auf, welche Auswirkungen Entwicklungen rund um das Thema ESG auf strategische Aspekte des CoReFM haben und wie die dafür Verantwortlichen unternehmensweite ESG-Strategien und -Prozesse unterstützen können.



3 ESG, Taxonomie, Offenlegungsverordnung etc. – eine Begriffsabgrenzung

Im alltäglichen Sprachgebrauch, aber auch innerhalb der Immobilienbranche und auch im CoReFM, ist kein durchgängiges Verständnis bezüglich der genannten Begriffe und der Auswirkungen für das jeweilige Arbeitsfeld etabliert.

Generell sind zunächst verschiedene Ebenen voneinander abzugrenzen. Kann man bei den 17 Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen (SDG) von einer Art Metaebene sprechen, hat das Thema EU-Taxonomie mit den verbundenen Rechtsakten teilweise sehr konkrete Auswirkungen auf nahezu alle wirtschaftlichen Akteure.

3.1 Sustainable Development Goals, ESG, Nachhaltigkeit

Ausgangspunkt vieler Nachhaltigkeitsentwicklungen in den letzten Jahren sind die 17 **Sustainable Development Goals** der Vereinten Nationen. Diese 17 Nachhaltigkeitsziele können wiederum in die Kategorien E Environment, S Social und G Governance **[ESG]** unterteilt werden.

Zwar können diese drei Kategorien nicht 1 zu 1 mit Ökonomie, Ökologie und Soziokulturelles übersetzt werden, die die Grundlage für die Definition des Begriffs „**Nachhaltigkeit**“ sind, häufig werden sie in Deutschland jedoch synonym verwendet.

„ESG ist eher ein Synonym für Nachhaltigkeit und nicht – wie häufig im allgemeinen Sprachgebrauch verwendet – eine neue Art der Regulatorik.“

Demzufolge ist ESG generell Gegenstand strategischer Überlegungen auf Unternehmensebene. Die daraus abgeleiteten Regelungen betreffen meist direkt das Kerngeschäft einer Organisation. Insbesondere in der zusammengeführten Funktion von CREM und FM zu Corporate RealFM knüpft CoReFM hier direkt an. CoReFM bündelt die Kompetenzen für eine effektive und effiziente Bereitstellung der Arbeitsoptionen über alle Bedarfe der Organisationen und verantwortet die intensive Auslastung der Ressourcen.

Sustainable Development Goals (UN)



Abbildung 1: Unterteilung der 17 SDGs in die Kategorien Environment, Social, Governance (ESG) [eigene Darstellung nach www.17ziele.de]

3.2 Europäischer Grüner Deal, Sustainable Finance, Taxonomie, Offenlegungspflichten, Stranded Asset

Umgestaltung der EU-Wirtschaft für eine nachhaltige Zukunft

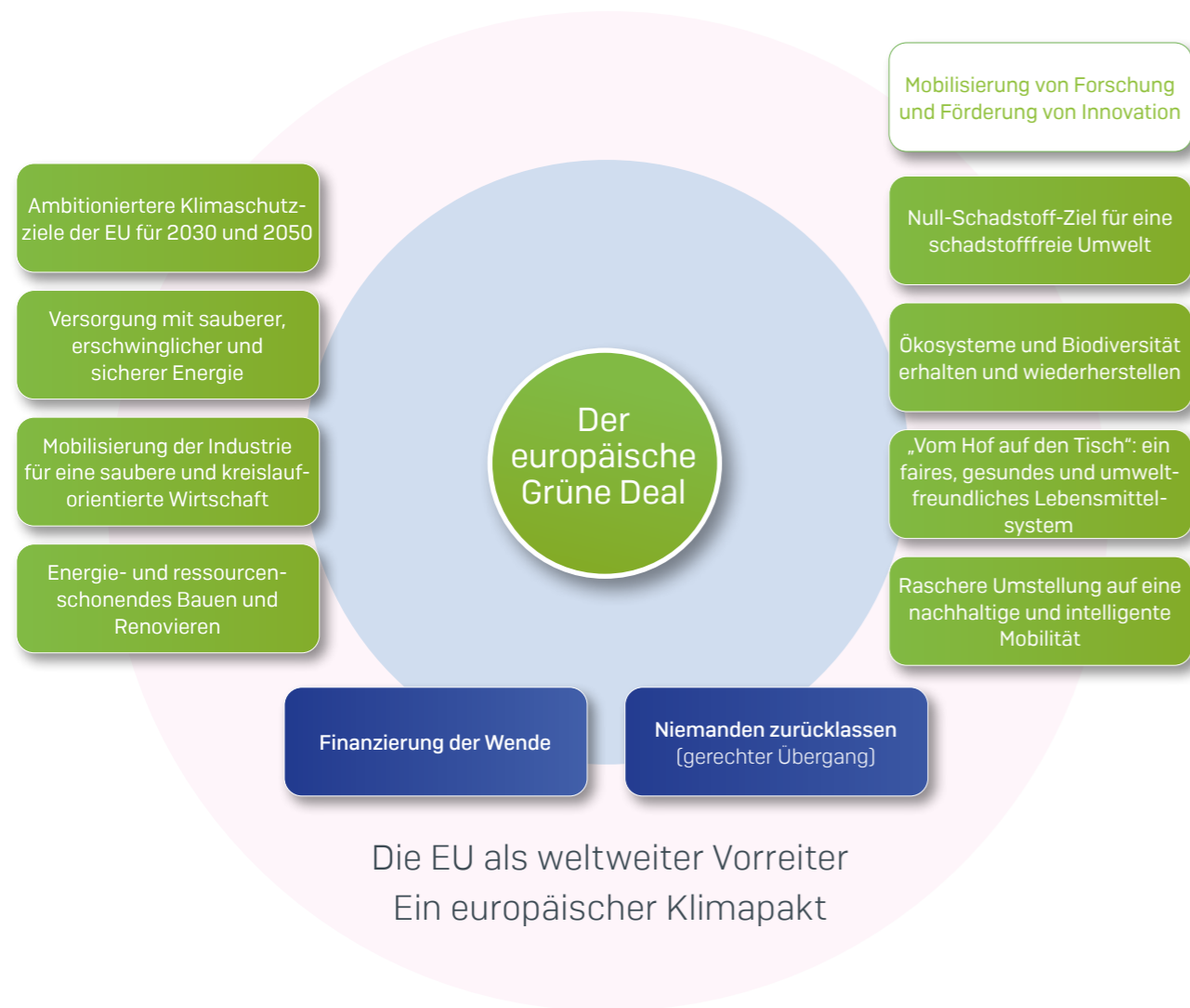


Abbildung 2: Der europäische Grüne Deal [aus: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=COM%3A2019%3A640%3AFIN>]

Um Europa bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent zu machen, wurde der **Europäische Grüne Deal** entwickelt.

Die Verabschiedung des Europäischen Grünen Deals und die damit verbundenen Investitionen von über 1 Billionen € wurden wie folgt begründet:

„Klimawandel und Umweltzerstörung sind existenzielle Bedrohungen für Europa und die Welt. Mit dem europäischen Grünen Deal wollen wir daher den Übergang zu einer modernen, ressourceneffizienten und wettbewerbsfähigen Wirtschaft schaffen, die bis 2050 keine Netto-Treibhausgase mehr ausstößt, ihr Wachstum von der Ressourcennutzung abkoppelt, niemanden, weder Mensch noch Region, im Stich lässt.“

Quelle: Begründung des Grünen Deals durch die Europäische Kommission
[https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de]

Schon zuvor wurde versucht, durch unterschiedliche regulatorische Maßnahmen den Gedanken der Nachhaltigkeit voranzutreiben. Beispielhaft kann hier die Entwicklung der energetischen Vorgaben für das Bauwesen genannt werden. Über Jahrzehnte wurden Gesetze und Verordnungen (z. B. EnEV⁵, GEG⁶) Schritt für Schritt verschärft.

⁵ EnEV (Energieeinsparverordnung) gab bis 2020 Regelungen zur Energieeinsparung in Gebäuden vor und wurde durch das GEG ersetzt.

⁶ GEG (Gebäude Energie Gesetz) fasst seit November 2020 verschiedene Regelungen zum Thema Gebäude und Energie, z. B. die EnEV, zusammen und ersetzt diese.

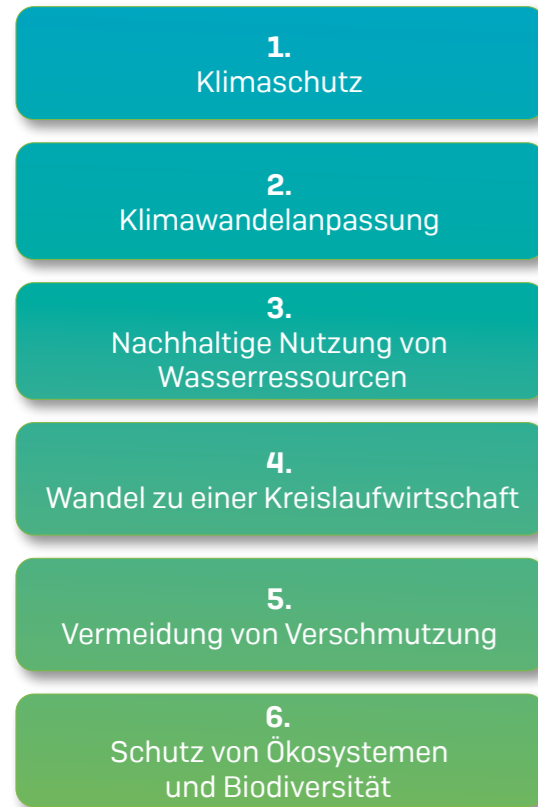


Abbildung 3: Die Nachhaltigkeitsziele der Taxonomie
 [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Infografiken/Schlaglichter/2020-09-sustainable-finance-taxonomie-abbildung-2.jpg?__blob=normal&v=6&size=834w]

Im Zusammenhang mit der Entwicklung und Verabschiedung des Europäischen Grünen Deal wurde dann ein neuer Schwerpunkt auf das Thema „Finanzierung“ gelegt, da hier der größte Hebel zur Umsetzung von klimarelevanten Maßnahmen und zur Einbindung privaten Kapitals gesehen wird.

Unter dem Schlagwort **Sustainable Finance** sollen Finanzmittel so gelenkt werden, dass sie die Ziele des Grünen Deal fördern. Neben der Definition dieser Ziele war es u. a. zur Vermeidung von „Greenwashing“ erforderlich zu definieren, was eine nachhaltige Finanzaktivität ist. Zu diesem Zweck wurde schließlich die **Taxonomie** entwickelt, die sich in die 3 Dimensionen E, S und G gliedert.

Im Bereich E wurden sechs Taxonomie-Ziele definiert, für die wiederum eine spezifische Regulatorik erstellt wurde bzw. wird. Diese definiert für unterschiedliche wirtschaftliche Aktivitäten Rahmenbedingungen, unter denen diese als nachhaltig gelten. Generell muss ein wesentlicher Beitrag zu mindestens einem der sechs Umweltziele geleistet werden, ohne den anderen Umweltzielen zu widersprechen (Do No Significant Harm – DNSH).

Aktuell ist dies bereits für die ersten beiden Ziele „Klimaschutz“ und „Klimawandelanpassung“ samt der DNSH-Anforderungen für Neubauten, Sanierungsmaßnahmen sowie Erwerb und Eigentum erfolgt.

BEISPIEL

Wird für eine Sanierung ein wesentlicher Beitrag zu Umweltziel 1 „Eindämmung des Klimawandels“ durch die geforderte Verringerung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30% geleistet, ist sie nur dann taxonomiekonform, wenn das Unternehmen den Mindestschutz gemäß §18 der EU-Taxonomieverordnung und Maßnahmen in den Bereichen „Anpassungen an den Klimawandel“, „Wasser“, „Kreislaufwirtschaft“, „Umweltverschmutzung“ nachweist. Dies sind z. B.:

- » ein Screening der Eintrittswahrscheinlichkeit von künftigen Klimarisiken samt Maßnahmenplanung zur Reduktion dieser,
- » der Nachweis von Verwendung wassersparender Armaturen,
- » die projektspezifische Anwendung von Bewertungsmethoden zur Rückbaufreundlichkeit,
- » der Einsatz von Bauteilen und Materialien, die weniger als 0,06 g Formaldehyd pro m³ Material oder Bauteil und weniger als 0,001 mg VOC⁷ emittieren.

Da nicht jede Maßnahme Auswirkungen auf alle anderen Ziele hat und auch noch nicht alle Ziele ausdefiniert sind, stellt die EU-Kommission mit dem EU-Taxonomie-Kompass⁸ einen jeweils aktuellen Überblick zur Verfügung.

Die gesamte Regulatorik hatte zunächst vorrangig Auswirkungen auf die Finanzbranche, da diese berichten muss, zu welchem Anteil ihre Aktivitäten als nachhaltig bewertet werden. Hier gilt seit 2021 die Sustainable Finance Reporting Directive (SFRD). Nun müssen viele andere Branchen im Rahmen ihrer nichtfinanziellen Berichterstattung (Non Financial Reporting Directive NFRD, „**Offenlegungspflichten**“) ab 2023 Kennzahlen über den Anteil der nachhaltigen Aktivitäten (Investitionen und Betriebsaufwand) liefern, oder werden zukünftig hierzu verpflichtet. Welche Unternehmen wann und wie betroffen sind, hängt von der Größe des Unternehmens, dem Umsatz und verschiedenen weiteren Kennziffern ab. RealFM geht jedoch davon aus, dass diese Berichtspflichten in den

nächsten Jahren auf mehr und mehr Unternehmen ausgeweitet und damit auch direkten Einfluss auf das CoReFM haben werden.

Durch die Lenkung der Finanzströme und die zugehörigen Offenlegungspflichten wird es dazu kommen, dass nicht-nachhaltige Investitionen unattraktiver werden (können). In der Finanzbranche kursiert hierzu der Terminus „**Stranded Asset**“. Die Folge sind Anlagegüter, z. B. Immobilien, die nicht mehr handelbar sind, weil die Performance hinsichtlich der Nachhaltigkeitsziele zu schlecht ist. Es liegt somit im Interesse der Finanzunternehmen, ihre Anlagemöglichkeiten möglichst nachhaltig zu gestalten.

⁷ Volatile Organic Compounds, flüchtige organische Verbindungen, hierzu gehören z. B. viele Lösungs- und Kältemittel.

⁸ <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/>



4 Auswirkungen auf das CoReFM

Das CoReFM ist auf zwei Ebenen von dieser Entwicklung betroffen. Einerseits muss es Informationen zur Nachhaltigkeitsperformance an das Kerngeschäft (und eventuell zukünftig auch an Dritte, z. B. Vermieter) liefern (Non Financial Reporting Directive), andererseits trägt es Verantwortung für den Werterhalt des Immobilienvermögens der Organisation (Risiko des Stranded Assets).

4.1 Informationen zur Nachhaltigkeitsperformance

Im Rahmen der nicht finanzbezogenen Berichterstattung werden nach und nach alle Unternehmen verpflichtet sein, Informationen zur Nachhaltigkeit ihrer Aktivitäten zu veröffentlichen. Angesichts des großen Einflusses der Nutzung von Immobilien wird das CoReFM im Rahmen dieses Prozesses hierzu Informationen liefern müssen. Dies gilt auch gegenüber Kunden der Organisation. Unternehmen werden von ihren Lieferanten unterschiedlichste Informationen abfordern, z. B. im Rahmen des Lieferkettengesetzes.

Empfehlung:

Das CoReFM sollte so wie die Organisation unter strategischen Gesichtspunkten planen, wo und mit welchen Maßnahmen ein Beitrag zu den jeweiligen Bereichen E, S und G geleistet werden kann.

Für viele Produkte und Services liegt ein großer Anteil des CO₂-Fußabdrucks in der Lieferkette (z. B. eingekaufte Güter und Dienstleistungen, Pendeln der Mitarbeiter, Logistik, Transportleistungen, Abfallaufkommen, Mobilität, usw.). Daher wird in Zukunft – und verstärkt durch die aktuelle Energiekrise & kritische Rohstoffverfügbarkeit – die Nachhaltigkeitsleistung

einer Organisation einen wesentlichen Bestandteil

- » beim Erstkontakt,
- » für eine potentielle Zusammenarbeit,
- » bei der Lieferantenauswahl oder
- » bei der Entscheidung zur Vergabe von Produkten und Services darstellen.

Die Anerkennung der „Nachhaltigkeitspolitik der Lieferanten“ wird zur Voraussetzung für die weitere Zusammenarbeit und bei der Bewertung zukünftiger Abwicklungsmodelle. Bei der Berechnung und Bewertung der CO₂-Äquivalenten ist eine enge Zusammenarbeit nötig, um die Datenqualität zu optimieren und in Anlehnung an bestehende Berechnungsnormen Primärdaten zu erhalten.

Darüber hinaus wird das CoReFM zu Themen wie Energiebedarf bzw. CO₂-Äquivalenten, z. B. im Rahmen der verpflichtenden Treibhausgasbilanzen und der Entwicklung hinsichtlich der Dekarbonisierung bis 2045 (der deutsche Zielwert liegt 5 Jahre vor dem Ziel des Grünen Deals) auf Organisationsebene einen Beitrag leisten müssen. Das wird sowohl Neubauprojekte als auch den Bestand betreffen. Hinzu kommen alle mit der Nutzung verbundenen Dienstleistungen, die ebenfalls auf CO₂-Neutralität ausgerichtet sein werden. Es wird empfohlen, solche Einzelmaßnahmen zuvor im Rahmen einer strategischen Planung einzuordnen. Dort müssen auch die nicht zu vernachlässigenden Aspekte S und G Berücksichtigung finden.

4.2 Verantwortung für den langfristigen Werterhalt des Immobilienvermögens

Mit einem sehr konkreten wirtschaftlichen Risiko ist das CoReFM in Bezug auf den langfristigen Werterhalt des Immobilienvermögens konfrontiert. Tritt die von der EU beabsichtigte Lenkung der öffentlichen und privaten Finanzströme ein, werden nicht-taxonomiekonforme Immobilien stark an Attraktivität für den Drittmarkt verlieren. Das betrifft gleichermaßen potentielle Vermietungen wie Veräußerungen von Bestandsimmobilien. Zum Beispiel sind in den Niederlanden Vermietungen von Büroflächen mit einer EPC⁹ schlechter als C ab 2023 weitestgehend verboten.

Im Folgenden werden mögliche Ansatzpunkte vorgestellt, um mit einem aktiven CoReFM diesen Risiken, aber auch den neuen Aufgaben gerecht zu werden.

5 Umsetzung der ESG-Unternehmensstrategie für das CoReFM

Unternehmen sowie die öffentliche Hand stehen aktuell vor der Herausforderung

- » ein sinnvolles und **umsetzbares ESG-Scoring** (auf das Immobilienportfolio zugeschnitten) zu **etablieren** (Es fehlt derzeit an Vergleichbarkeit und Transparenz mit anderen Unternehmen bei E-, S- und G-Kriterien.),
- » die **Ist-Zustände** der Immobilien und des Ressourcenverbrauchs zu **ermitteln** (z. B. mittels ESG Due Diligence Verfahren),
- » geeignete ESG-Maßnahmen im „**Brown-**“ & „**Greenfield-**“**Ansatz** zu **definieren** und
- » ein kontinuierliches ESG-Reporting aufzubauen.

Derzeitige Befragungsergebnisse (vgl. „Studie ESG im CREM“, KPMG & FH Münster, Mai 2020) zeigen, dass Unternehmen, die sich dieser Entwicklung nicht stellen, oder sich „top down“ nicht mit der Zusammenführung von ESG-Kriterien in die Unternehmensstrategie auseinandersetzen, stufenweise aus dem Markt ausgeschlossen werden.

⁹ EPC (Energy Performance Certificate) Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz. Für Wohngebäude in Deutschland sind die Energieeffizienzklassen von A+ bis H nach GEG, Anlage 10 definiert. Für Nichtwohngebäude gibt es eine solche Klassifizierung aktuell in Deutschland nicht.

Denn

- » **Banken** favorisieren die Finanzierung nachhaltiger Unternehmen,
- » **Asset Fonds** legen mehr Wert auf nachhaltige Projekte,
- » **Investoren** ziehen nachhaltige Anlagen vor,
- » **Vermieter** bevorzugen nachhaltige Verträge,
- » **Mieter** bevorzugen nachhaltige Objekte,
- » **Versicherer** legen mehr Wert auf Bewertung von ESG-Kriterien.

Als Bereitsteller von Unterstützungsleistungen, welche direkten Einfluss auf die (End-) Produkte und Dienstleistungen der Unternehmen, aber auch auf die Arbeitsplätze und das Wohlbefinden der Mitarbeiter haben, spielt das CoReFM eine maßgebliche Rolle bei der ESG-Betrachtung. Aktuell wird bei vielen Unternehmen der Fokus auf das E in ESG gelegt und versucht, den Endenergieverbrauch zu messen und eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in der Bilanzierung aufzuzeigen. Häufig werden dabei unter dem

Deckmantel der Energieeinsparung und CO₂-Reduzierung (bauliche) Maßnahmen durchgeführt, ohne dass eine Gesamtbetrachtung (Stichwort „Graue Energie“) oder Ökobilanzierung dieser Maßnahmen erfolgt. Dabei ist auch eine Verankerung weiterer S- und G-Kriterien in den Strategien und Leitbildern der Unternehmen notwendig, um vollständige Methoden und Werkzeuge im ESG-Ansatz zu erhalten. Solche S- und G-Kriterien müssten ebenfalls in entsprechenden Variantenuntersuchungen berücksichtigt und bewertet werden. In der folgenden Abbildung aus der oben bereits genannte „Studie ESG im CREM“ sind beispielhaft einige mögliche ESG-Aspekte dargestellt.



Abbildung 4: Beispielhafte Darstellung von ESG-Aspekten aus „ESG im CREM“
Quelle: KPMG in Deutschland, 2022

6 Mögliche Erfolgsfaktoren für die CoReFM-Abteilungen auf Gesamtunternehmensebene

- » Unternehmensweite Grundsätze mit direktem Nachhaltigkeits-/ESG-Bezug.
- » Klare Verantwortlichkeiten (gebündelte Verantwortung für effiziente Arbeitsplatzgestaltung und zukunftsfähige Infrastrukturen).
- » Aufbau professioneller Kapazitäten in den Organisationen (z. B. Informationsmanager im CoReFM).
- » Abbildung von ESG-Kriterien (Nutzung erneuerbarer und nachwachsender Energien, Achtung der Menschenrechte, Werte und Leitbilder) in Unternehmens-, Immobilien- und Flächenbereitstellungsstrategien.
- » Steigerung der Flächennutzungsintensität als zentraler Hebel des CoReFM.
- » Wertsteigerung des Immobilienvermögens durch verbesserte Nutzung, Flexibilität, Hybrid-Working-Konzepte, „New Work“ und „Moderne Arbeitswelten“.
- » Etablieren eines „Code of Sustainable Conduct/Ethic“ für CoReFM (Mensch, Umwelt, Ökonomie, Daten/Informationen, Sicherheit, Bereitstellung, effizienter Betrieb) bei noch fehlenden regulatorischen Rahmenbedingungen.
- » Schulung und Weiterbildung der Mitarbeiter in den Organisationen (ESG durch Eigenverantwortung).
- » Ausreichende Ressourcen zur Erhebung, Messung und Bewertung von Immobiliendaten.
- » Einführung einer Gesamtbetrachtung bzw. Variantenuntersuchungen mit ESG-Schwerpunkt von (baulichen) Maßnahmen.
- » Kontinuierlicher Austausch mit den Stakeholdern (intern/extern) und Mitarbeitern zur Verbesserung der Vergleichbarkeit.
- » Exzellente ESG-Prozesse in den Branchen (Funktions- und Leistungsmodell im FM der RealFM, Methoden und Werkzeuge).
- » Erhöhung des Reifegrads im ESG-Reporting und Berichterstattung zur Kostentransparenz und -optimierung bei Projekten.

7 Fazit

- » CoReFM-Abteilungen haben aufgrund ihres Einflusses auf die Klimaneutralität der Immobilien, Flächeneffizienz und Arbeitsplatzgestaltung einen wesentlichen Einfluss auf eine positive ESG-Bewertung des Unternehmens.
- » CoReFM-Abteilungen werden einen strategischen Prozess anstoßen müssen, der – abgeleitet aus den nachhaltigen Unternehmenszielen – ESG-Ziele der Immobilien definiert, priorisiert und in einem Maßnahmenplan mündet.
- » CoReFM-Abteilungen werden eine geeignete Methode evaluieren müssen, um die Nachhaltigkeit ihres Immobilienbestandes zu bewerten. Hierfür können gängige Ratings oder Nachhaltigkeitszertifikate aber auch unternehmensinterne Lösungen genutzt werden.
- » CoReFM-Abteilungen werden sinnvollerweise ihre Digitalisierungsstrategie um Daten für die Nachhaltigkeitsberichtserstattung erweitern.
- » CoReFM-Abteilungen werden dann erfolgreich sein, wenn sie nachhaltige Veränderungen, die das Arbeitsumfeld von Mitarbeitenden betreffen, transparent darstellen und in einem Change-Prozess begleiten.

Die dargestellten Entwicklungen im Bereich der Nachhaltigkeit, des Europäischen Grünen Deals und der damit verbundenen regulatorischen Maßnahmen wie Sustainable Finance und Taxonomie zeigen deutlich, dass es sich um ein langfristig bedeutsames Handlungsfeld des CoReFM handelt.

Gleichzeitig sind Hilfsmittel für die aktive Umsetzung vor Ort noch nicht im erforderlichen Umfang verfügbar.

RealFM e. V. wird daher die Entwicklungen weiterhin intensiv verfolgen sowie erforderliche Handreichungen zur erfolgreichen Umsetzung entwickeln und seinen Mitgliedern zur Verfügung stellen.

Darüber hinaus wird das Thema auch in der gesamten Verbandsarbeit weiter verankert werden.

Zukunft.
Raum.
Leben.



RealFM e.V.

Association for Real Estate
and Facility Managers

Schiffbauerdamm 40 | Büro 5407
[Haus der Bundespressekonferenz e.V.]
10117 Berlin

Telefon +49 (0)30 20 65 39 81

Telefax +49 (0)30 20 65 39 83

E-Mail office@RealFM.de

Internet www.RealFM.de