



# DIE GRÜNE ZEITENWENDE MANAGEN

Chief Sustainability Officers werden immer wichtiger für deutsche Unternehmen. Mittlerweile beschäftigt über ein Drittel der Firmen im Lande einen NACHHALTIGKEITSCHEF auf oberer Managementebene. Dieser Trend spiegelt sich nun auch merkbar in der Immobilienbranche wider. Oft geschieht die Verantwortungsübernahme im Duo.

Derzeit schaffen einige der deutschen Immobilienunternehmen auf höchster Unternehmensebene spezielle Sustainability-Positionen. So wollen sie sicherstellen, dass Nachhaltigkeitsziele ebendort verankert und umgesetzt werden. Schaut man sich in der Branche um, so fällt auf, dass diese Verantwortung interessanterweise oft von einem Führungs-Duo übernommen wird. Bei CBRE etwa arbeiten Pamela Villanueva, Head of ESG, und CEO Prof. Dr. Alexander Erdély eng zusammen, um die ESG-Ziele des Unternehmens und der Kunden zu erreichen. Bei BNP Paribas Real Estate bilden Deutschland-Geschäftsführer Andreas Völker und der langjährige Head of Sustainability Hermann Horster ein Tandem. Bei Techem verantworten CEO Matthias Hartmann und Head of Sustainability Katharina Bathe-Metzler gemeinsam mit Sustainability Stewards in den operativen Bereichen die Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens. Union Investment versteht Nachhaltigkeits-Management als permanente Aufgabe, wobei Volker Noack, Mitglied der Geschäftsführung, und Jan von Mallinckrodt als Head of Sustainability zusammenarbeiten, um die grüne Zeitenwende im Immobiliensektor voranzutreiben.

## MEHR NACHHALTIGKEIT IN GEBAUTE UMWELT BRINGEN

Dass Verantwortung für Nachhaltigkeit mitunter auch keine Firmengrenzen kennt, zeigen JLL Germany und der Logistik-Riese SEGRO. Beide Unternehmen verfolgen das Ziel, ihre Nachhaltigkeitsprogramme international zu implementieren. Verantwortlich hierfür sind Erin Meezan, als Global CSO von JLL, und Gabriella Zepf, Sustainability Director von SEGRO. Die Nachhaltigkeitsziele der Immobilienunternehmen sind ambitioniert. Sie sind eng mit der Rolle der Nachhaltigkeitschefinnen und -chefs verknüpft. BNP-Paribas-Real-Estate-Geschäftsführer Völker betont: „Vor allem für institu-

tionelle Marktteilnehmer sind die Anforderungen der EU-Taxonomie und Offenlegungsverordnung hoch, und sie werden immer komplexer. Gerade weil die Verfügbarkeit gebäudebezogener vergleichbarer Daten aktuell noch schwierig ist, brauchen wir für die grüne Revolution ausgewiesene Spezialistinnen und Spezialisten, die sich mit den Vorgaben und Neuerungen der EU-Taxonomie sehr gut auskennen.“ Um mehr Nachhaltigkeit in die gebaute Umwelt zu bringen, ist laut Völker die enge Verflechtung mit dem operativen Geschäft entscheidend. „Um Bestandhalter und Investoren bei der Entwicklung und Umsetzung ihrer immobilienbezogenen Nachhaltigkeitsziele unterstützen zu können, bündelt und koordiniert seit mehr als 15 Jahren Hermann Horster als Head of Sustainability die Aktivitäten innerhalb des Unternehmens.“

Seit 2015 ist Horster auch Vizepräsident der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, kurz: DGNB. „Ich freue mich, dass die Branche mit der Einführung der EU-Taxonomie und Offenlegungsverordnung einen Weckruf bekommen hat. Bezüglich der Umsetzung der ESG-Vorgaben besteht im Markt jedoch noch immer hohe Verunsicherung. →

TEXT  
Yvonne Hoberg

**1**  
GREEN  
MANAGER  
sollen und  
wollen die grüne  
Zeitenwende im  
Immobiliensektor  
vorantreiben

**„ESG IST MEHR ALS UMWELTSCHUTZ UND  
CO<sub>2</sub>-NEUTRALITÄT. WIR HABEN DEN GREEN  
TRAVEL PLAN, DIE ENERGIEBILANZ, IN-  
KLUSION UND DIVERSITÄT SOWIE CHARITY-  
INITIATIVEN IN UNSERER STRATEGIE.“**

Pamela Villanueva, Head of ESG, CBRE



1

**KATHARINA  
BATHE-  
METZLER**

*verantwortet bei  
Techem etwa die  
gebäudebezogenen  
Vorkehrungen mit Blick  
auf Extremwetterereignisse*

Eine wichtige Aufgabe sehe ich daher darin, das Wissen unter die Menschen zu bringen und durch Austausch im Markt mehr Sicherheit in Bezug auf Nachhaltigkeit und ESG zu schaffen. Dazu vernetze ich mich auf Augenhöhe auch eng mit den Kollegen anderer Häuser“, so Nachhaltigkeitsexperte Horster.

### **NEUES AUS BRÜSSEL MUSS STÄNDIG ÜBERWACHT WERDEN**

Ein wichtiger Aufgabenschwerpunkt für die Nachhaltigkeitsmanagerinnen und -manager ist die Überwachung und Umsetzung neuer Vorgaben aus Brüssel. Gabriella Zepf, Sustainability Director beim Logistik-Riesen SEGRO, sagt: „Wir blicken ständig auf die sich ändernden Vorschriften, etwa für die externe Berichterstattung. Ich stelle in strategischer Funktion sicher, dass wir als Unternehmen mit allen neuen Vorgaben vertraut und auf die kommende Entwicklung vorbereitet sind.“ Dieses Wissen wird geteilt. „Unsere ‚Responsible Updates‘ werden im Rahmen der Jahresberichte und -abschlüsse veröffentlicht. Häufig treffe ich mich direkt mit Investoren und beantworte Fragen zu unseren Fortschritten oder Plänen.“

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen, auch außerhalb der ESG-Taxonomie, beobachtet Techem-Nachhaltigkeitschefin Katharina Bathe-Metzler. „Solarpflicht im Neubau, Sanierungsvorgaben, Reformen von WEG, Grundsteuer und HKVO sowie das Messstellenbetriebsgesetz sind richtige Schritte auf dem Weg zur Energiewende. Die Immobilienbranche muss umdenken und ihre Investitionsbereitschaft erhöhen. Das kann nur in einem guten Zusammenspiel zwischen Politik und Immobilienwirtschaft erfolgen.“ Der Immobilienberater CBRE, der bereits bis 2040 Netto-null-Emissionen erreichen möchte und dazu

die globale Initiative „Climate Pledge“ unterzeichnet hat, betrachtet ESG als ganzheitliche Aufgabe. Pamela Villanueva, Head of ESG Strategic Advisory bei CBRE, sagt: „ESG ist nicht nur Umweltschutz, und Umweltschutz ist nicht nur CO<sub>2</sub>-Neutralität. ESG ist viel mehr. Entsprechend haben wir Themen wie ‚Green Travel Plan‘, Energiebilanz, Inklusion und Diversität sowie Charity-Initiativen in unserer ESG-Strategie geplant und umgesetzt.“

Im Bereich Umwelt sind laut Villanueva Büros und Mobilität wichtige Hebel. Die eigenen Hauptstandorte in Deutschland haben meist eine Green-Building-Zertifizierung. Ihr Strom stammt zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen. Plastik ist verboten. Mit dem Green Travel Plan reduzieren die Beraterinnen und Berater reisebedingte CO<sub>2</sub>-Emissionen, entstehende Emissionen werden kompensiert. Zudem erhalten Mitarbeitende Kosten für öffentliche Verkehrsmittel zurück. Im Bereich Soziales fördert das Unternehmen Diversität und Inklusion durch Schulungen. Gender Pay Gaps wurden beseitigt. „Es ist unsere Verantwortung, als Unternehmen nicht nur auf ESG-Faktoren zu achten, sondern sie auch aktiv zu gestalten“, so Villanueva.

Ein wichtiger Aspekt ist laut ESG-Chefin Villanueva auch die Förderung von Nachhaltigkeit bei den Kunden. „Hier stehen die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Umstellung auf erneuerbare Energien im Mittelpunkt. Viele Unternehmen setzen dazu Solaranlagen und Geothermie ein. Auch die Optimierung der Energieeffizienz von Gebäuden spielt eine große Rolle. Hier geht es um die Verwendung energieeffizienter Baustoffe und den Einsatz moderner Technologien zur Steuerung der Gebäudetechnik. Aber wir implementieren auch Maßnahmen zur Müllvermeidung.“

### **ENERGETISCHE TRANSFORMATION DES GEBÄUDEBESTANDS BLEIBT HERAUSFORDERUNG**

Danach gefragt, wo sie derzeit die größten Herausforderungen sehen, skizzieren die Nachhaltigkeitschefs der Immobilienbranche ein vielfältiges Meinungsbild. Jan von Mallinckrodt, seit 2013 Head of Sustainability bei Union Investment, sagt: „Eine der größten Schwierigkeiten besteht in der Transformation des Gebäudebestands, um eine energetische Optimierung und klimaneutrale Gestaltung zu erreichen. Dies ist angesichts der makroökonomischen Veränderungen herausfordernd. Zudem ist es essentiell, das diesbezügliche Wissen intern und extern zu verbreiten, um sicherzustellen, dass Nachhaltigkeitsmanagement eine permanente Aufgabe und keine einmalige Aktion ist. Dranbleiben ist die Devise!“

Pamela Villanueva von CBRE betont indes, dass die Kapazitäten für eine ESG-konforme Umstellung der Bestandsimmobilien im deutschen Bau- und Handwerksgewerbe derzeit nicht ausreichend sind. „ESG und Digitalisierung gewinnen daher zusammen an Wichtigkeit. Der nächste Schritt ist, eine standardisierte ESG-Bewertungsmatrix auf dem Markt zu schaffen, die die regulatorischen Anforderungen abdeckt und mehr Transparenz und Vergleichbarkeit ermöglicht, also das G von ESG.“

Gabriella Zepf von SEGRO spricht über die Schwierigkeit, kohlenstoffärmere Materialien für den Gebäudebau zu finden. „Wir streben in den meisten Märkten das Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM Excellent und in Deutschland die entsprechende DGNB-Bewertung an. Dies kann nur durch eine enge Zusammenarbeit mit Baupartnern erreicht werden. Besonders enges Zusammenwirken wird auch mit unseren Logistikkunden notwendig sein, da deren Fahrzeuge auf Strom oder möglicherweise sogar auf Wasserstoff umgestellt werden müssen. Die Gebäude müssen hier mitspielen.“

## DER ZIRKULÄRE BAUPROZESS IST DAS TOP-THEMA DER ZUKUNFT

Auf Investorensseite, erklärt Horster von BNP, werden zudem noch klare Leitlinien benötigt, um beispielsweise die Einordnung und Anerkennung eines Publikumsfonds als Artikel-8- oder -9-Fonds zu verstehen. „Einige Fragen wurden im Dezember 2022 mit einer Veröffentlichung aus Brüssel beantwortet, aber vieles bleibt unklar. Daher setzen wir auf Aufklärung und begleiten Kolleginnen und Kollegen bei Kundengesprächen, insbesondere in den Bereichen Projektentwicklung, Property Management, Transaktion und Bewertung von Objekten und Portfolios. Wir geben auch Trainings für kleinere Unternehmen, die noch keine eigenen Nachhaltigkeitsteams haben.“

Künftig wird es den Nachhaltigkeitsverantwortlichen nach vor allem um die Optimierung der Gebäudeenergieeffizienz sowie der Baumaterialien und -prozesse im Sinne von Cradle to Cradle gehen müssen. „Im gesamten Bauprozess muss man sich damit befassen, die Ressourcen zu optimieren, um das zirkuläre Prinzip zu etablieren. Das verlängert die Nutzungsdauer von Gebäuden und gestaltet deren Rückbau und Entsorgung nachhaltiger“, fasst es

Dr. Konstantin Kortmann, Deutschlandchef von JLL, zusammen. „Gleichzeitig brauchen wir Innovation und Umdenken in der Baubranche hinsichtlich der Bestandsentwicklung und Materialien, denn Neubau sollte künftig die absolute Ausnahme werden“, meint von Mallinckrodt von Union Investment.

## ES GEHT UM VERBESSERTE LEBENSQUALITÄT

Im Betrieb von Gebäuden ist Kortmann zufolge die soziale Nachhaltigkeit eine der wichtigsten Aufgaben für die Immobilienwirtschaft, indem sie bezahlbaren Wohnraum schafft und dafür sorgt, dass Wohnungen und Gebäude barrierefrei sind. „Es geht letztlich auch darum, Gebäude in Bereichen zu errichten, in denen sie die Lebensqualität der Menschen verbessern“, so der JLL-Chef.

Schließlich gewinnen laut von Mallinckrodt auch die Themen verbaute Emissionen und Biodiversität immer mehr an Bedeutung, die es zu lösen gilt und die durch die EU-Taxonomie definiert werden müssen. Laut der ESG-Verantwortlichen bei Techem, Katharina Bathe-Metzler, nimmt auch die Notwendigkeit zu, sich an den Klimawandel anzupassen, indem mehr gebäudebezogene Vorkehrungen mit Blick auf Hitzewellen, Trockenheit und Starkregenereignisse getroffen werden.

Die deutsche Immobilienbranche zeigt: Nachhaltigkeit ist nicht nur ein Schlagwort, sondern wird in der Praxis umgesetzt. Die Beförderung des Themas zur Top-Führungsaufgabe ist ein wichtiger Schritt. In Zukunft wird es noch einiges an Anstrengungen erfordern. Pamela Villanueva bringt das auf den Punkt: „Um die Ziele der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zu erreichen, müssen wir uns auf eine herausfordernde Transformation einlassen. Dies ist allerdings eine globale Herausforderung, die auch nur global bewältigt werden kann.“

**NACHHALTIGKEITSZERTIFIKATE**  
*Am verbreitetsten sind LEED in den USA, BREEAM in Großbritannien und DGNB in Deutschland. Alle werden auch international ausgestellt*



Berlin Hyp

## Nachhaltigkeit finanzieren

Wir legen seit vielen Jahren einen Schwerpunkt auf die Finanzierung von energieeffizienten und umweltfreundlichen Gebäuden. Darüber hinaus haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, auch den Übergang zu einem klimaneutralen Gebäudebestand zu fördern und zu finanzieren. Die Berlin Hyp hat sich zum Ziel gesetzt, die Integration von Nachhaltigkeit in der Immobilienfinanzierung und -investition maßgeblich voranzutreiben. [www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de)

Partnerschaft ist unser Fundament