

## ESG: WENN DIE STANDARDS BEI DER ZERTIFIZIERUNG FEHLEN, MÜSSEN SIE IM PROPERTY MANAGEMENT HER

Mehr als 13 Jahre nach der Ausstellung der ersten „Green Building“-Zertifizierung in Deutschland scheint die Branche von einem einheitlichen Nachhaltigkeitsstandard weiter entfernt als je zuvor.

Investoren und Projektentwickler haben die Wahl, ob sie eines der europäischen Zertifikate oder ein amerikanisches Pendant bevorzugen – oder ob sie sicherheitshalber beide Zertifizierungen in Anspruch nehmen.

Jedes dieser Zertifikate hat wiederum unterschiedliche Qualitätsstufen wie Silber, Gold und Platin – wobei die Platinstandards von 2015 bei ein- und demselben System heute in Einzelfällen nicht einmal mehr eine Gold-Auszeichnung bekämen.

### Status quo: Property Manager haben die „Last“ der Entscheidungsfreiheit

Wenngleich diese Zertifikate und Systematiken verschiedenste Nachhaltigkeitskriterien umfassen, bilden sie keinen Handlungsrahmen oder Leitfadens, nach welchem sich Property Manager im deutschsprachigen Raum richten können. Diesen Rahmen bildet hingegen die Offenlegungs- und EU-Taxonomie-Verordnung, die seit dem 1. Januar dieses Jahres anzuwenden ist.

Nun könnte man behaupten, die Verordnungen richteten sich lediglich an das Fonds- oder maximal das Asset Management. Doch die eigentliche Wirkung wird in der täglichen Arbeit auf den Flächen erzielt, weshalb das Property Management ebenfalls im Fokus steht.

Letztlich liegt es an jedem Property Manager selbst, zu entscheiden, inwiefern die

ESG-Ziele und entsprechenden Maßnahmen zum Erreichen dieser Ziele einerseits im Alltag umgesetzt und andererseits in die übergeordnete Unternehmensstrategie integriert werden.

Ein Property Manager kann also frei wählen, ob er selbst nur das nötige Mindestmaß erfüllen will, oder aber ob er den Regularien von Morgen einen Schritt voraus bleiben möchte.

Allerdings bleibt zu bedenken, inwieweit ein weniger nachhaltig agierender Property Manager an den Anforderungen immer stärker ESG-orientierter Investoren gerecht werden kann.

Bei dieser verwirrenden Konstellation und der weitgehenden Freiwilligkeit der komplexeren Nachhaltigkeitsmaßnahmen wundert es nicht, dass sich Initiativen wie GRESB und Ecore zum Ziel gesetzt haben, unterschiedlichste Immobilienportfolios im Bereich Nachhaltigkeit miteinander vergleichbar zu machen und somit letztlich auch die Arbeit des Property Managements transparenter zu bewerten.

### Die Gesetzgebung an sich bringt keine Einheitlichkeit

Neben den unterschiedlichen Zertifizierungen spielen dabei auch weitere Regularien wie beispielsweise die besagte EU-Taxonomie-Verordnung eine Rolle. Doch abgesehen davon, dass es sich wiederum um zwei unterschiedliche Systematiken handelt, die sich teilweise überschneiden, gibt es Investoren, die sich auf einen Teil der jeweiligen Analyse Kriterien beschränken.

Aber obwohl jeder neue Kriterienkatalog und jede Überarbeitung der bestehenden Regularien für eine weitere Ausdifferenzierung sorgt, bringen sie überraschenderweise auch wichtige Impulse für einen lang erwarteten Handlungsrahmen mit.

Die unterschiedlichen Zertifizierungssysteme und Initiativen fordern zumindest in weiten Teilen eine einheitliche Datengrundlage, beispielsweise bezüglich der laufenden Verbräuche sowie bei der anfallenden Abfallmenge.

Letztlich können diese Kriterienkataloge und Datenbanken zum Beispiel parallel zum GRI (Global Reporting Initiative), dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex oder dem Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) angewandt werden, um eine passende Strategie zu entwickeln und anschließend effizient umzusetzen.

Aber selbstverständlich muss sich jemand im Vorfeld die Arbeit machen und die verfügbaren Stellschrauben und Einflüsse definieren und klarstellen.

### Mehr Individualisierung und Standardisierung

Die Daten, die zuvor ungeordnet und bestenfalls in Excel-Tabellen auf Objektebene vorlagen, werden daher von Property Managern seit einigen Jahren gezielt erhoben und zentral gespeichert. Diese Datengrundlage wird immer umfangreicher, beispielsweise durch die Installation von Smart-Metering-Systemen, aber auch aufgrund der Tatsache, dass bei vielen Objekten inzwischen ein zeitlicher Vergleich über die Jahre hinweg möglich ist.

Die Praxis, Rahmenverträge mit Betreibergesellschaften gebündelt abzuschließen, trägt ebenfalls zu einer Vereinheitlichung in der täglichen Management-Arbeit bei.

Gleichzeitig ermöglicht ein solches Vorgehen eine größere Flexibilität im Investoren-Reporting: Wenn die Daten auf Knopfdruck abgerufen werden können, lassen sie sich umso einfacher an die unterschiedlichsten Anforderungen der einzelnen Investoren und Systeme anpassen.

Mit anderen Worten sorgen eine wachsende Digitalisierung und Transparenz im Property Management dafür, dass die Prozesse nicht nur dokumentiert, sondern stetig optimiert werden. Dadurch lassen sich Best Cases auf Objektebene gewinnbringend auf das gesamte Portfolio anwenden.

Auf diese Weise nähern wir uns den Standards vom Property Management herkommend an und formen den Handlungsrahmen der gesamten Branche.

DER AUTOR

ANDRÉ  
VOLLBACH

Geschäftsführer,  
HIH Property Management  
GmbH,  
Hamburg

