Zeiten des Wandels sind Zeiten für neue Chancen –  
die Immobilienbranche im Wandel

**Der 16. Internationale Facility Management Kongress an der TU Wien**

Nachhaltigkeit gewinnt wesentlich an Bedeutung. Nicht erst seit der EXPO Real ist ESG in aller Munde. Zugleich setzen die höheren Zinsen und die erheblich gestiegenen Baukosten der Branche zu. Das ist derzeit an den Problemen von namhaften Developer\*innen klar erkennbar.

Chancen daraus zu erkennen – Das war das Thema am 16. IFM Kongress an der TU Wien. ESG wird vielseits besprochen, aber was bedeutet die Gesetzesflut aus Brüssel? **Mag. Andrej Grieb,** Richter am Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien, zeigte den Zusammenhang zwischen der EU-Taxonomie und der Corporate Social Responsibility Directive (CSRD), sowie den European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Die Taxonomie gibt die Aktivitäten vor, die nachhaltig sein können und die einzuhaltenden Kriterien. Gebäudezertifikate können dann ein Nachweis sein, dass die Wirtschaftsaktivität tatsächlich konform ist. Zusätzlich haben betroffene Unternehmen die erweiterte, nicht-finanzielle Berichterstattung im Bereich Nachhaltigkeit zu erfüllen. Die ESRS geben hier die Kennzahlen, die für ein Unternehmen relevant sind, vor. Energie-Verbrauch und CO2-Ausstoß, basierend auf den Verbrauchskennzahlen, und die Indizes der eigenen Mitarbeiter\*innen werden wohl von fast allen zu berichten sein. Zusätzlich geht es um die Ziele in diesen Bereichen und die Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele, aber „die Schwierigkeit besteht darin zwischen Zivilrecht – Nutzung eines Gebäudes – und Sachenrecht – Bestandteil des Gebäudes – eine Trennung herzustellen.“, erläutert Andrej Grieb.

Derzeit gibt es aber noch wenige Best Practice-Beispiele, wie man die neuen Vorgaben effizient umsetzt und welche Auswirkungen ESG für die Unternehmen haben. Dieses Thema behandelte **Ulrike Gehmacher**, Leiterin Group ESG Office der Erste Group (AT), indem sie die drei Sichtweisen auf ESG der Erste Bank erläuterte, denn „anders als andere Unternehmen ist die Erste Group als Bank durch ihre Tätigkeiten als kreditgebende\*r Partner\*in in allen Sektoren betroffen.“ Sie differenzierte damit zwischen der Finanzierung, der Sicht der Eigentümer\*innen und jener der Immobiliennutzer\*innen. Dabei zeigte sie, dass ESG auch ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil sein kann. In Zukunft werden nur mehr „nachhaltige“ Investitionen und Unternehmen einen Kredit erhalten. Dafür sorgt die Green Asset Ratio Rate. Das bedeutet, dass ein nicht nachhaltiges Geschäftsmodell eines\*r Kreditnehmer\*in, oder der Wert von nicht energieeffizienten Immobiliensicherheiten, im Rahmen der Kreditvergabe negativ berücksichtigt wird. Es ist zu befürchten, dass in Zukunft nicht nachhaltigen Projekte oder Unternehmen nicht mehr oder zu wesentlich höheren Kosten finanziert werden. Daher stellt eine effiziente Umsetzung der ESG-Reporting-Pflichten nicht nur eine gesetzliche Verpflichtung dar, sondern können helfen rascher und einfacher Finanzierungen zu erhalten und sich zu differenzieren. Das ist besonders für Immobilien-Developer\*innen und Immobilieneigentümer\*innen ein wesentliches Thema. Neben den Kund\*innen wollen auch Mitarbeiter\*innen immer mehr für nachhaltige und vor allem soziale Unternehmen arbeiten. So lässt sich auch der War-for-Talent meistern und der langfristige Unternehmenserfolg auch aus dieser Perspektive sicherstellen. Dies ist vor allem für die Mieter\*innenperspektive auf ESG wichtig.

Ein wesentliches Ziel der Gesetzgebung wird meist übersehen. Die EU verpflichtet Unternehmen bis 2050 CO2-neutral zu sein. **Bernd Hanke**, Leiter des Technischen Facility Managements der Deutschen Bahn Station&Service (DE), erläuterte anhand von zahlreichen Praxisbeispielen, wie er und sein Team dieses Ziel umsetzen werden. Die Zeitleiste ist herausfordernd, da die DB bis 2038 nur mehr Grünstrom verwenden, 2040 ein vollständig klimaneutrales Unternehmen sein und Kreislaufwirtschaft zu diesem Zeitpunkt zu 100% umsetzen wollen. Bernd Hanke betonte neben der ökologischen vor allem die soziale und unternehmerische Verantwortung. Um die Ziele zu erreichen, bewertet er die bekannten Maßnahmen und erstellte einen Maßnahmenkatalog mit rund 200 Aktivitäten. Beispiele sind bekannte Bereiche wie die Optimierung der Gebäudetechnik, oder neue Methoden in der Wartung: „Predictive Maintainance ist uns dabei behilflich“, so Bernd Hanke. Dazu kommen noch der Ausbau von PV-Anlagen und der nachhaltige Umgang mit Bauabfällen sowie Dachbegrünungen. Aber auch auf Mitarbeiter\*innen wird ein Fokus gelegt. Hier investiert die DB in Weiterbildung und Zufriedenheit. Zusätzlich werden Analysen von Kund\*innen und Anrainer\*innen zur Gestaltung von Bahnhofsplätzen und Zusatzservices, wie Postabholboxen herangezogen, „die DB geht dafür auch neue, zeitgemäße Partnerschaften ein, um auf die Bedürfnisse der Kund\*innen zu reagieren“. Darüber hinaus sollen Bahnhofsneubauten durch Standardelemente, die in Serienfertigung aus Holz produziert werden, CO2-neutral erbaut und bewirtschaftet werden.

**Harald Hauke,** Vorstandssprecher der ARA – Altstoff Recycling Austria AG, zeigte eine weitere Perspektive auf: Neben den bekannten Zielen der ESG wird die Kreislaufwirtschaft in den nächsten Jahren ein bedeutender Fokus der EU. Die Kreislaufwirtschaft ist schon in den ESRS-Kriterien enthalten. Zusätzlich zählt die Branche „Bauwirtschaft und Gebäude“ im EU-Aktionsplan KLW 2020 zu den Bereichen, in denen die meisten Ressourcen genutzt werden. Derzeit liegt der Fokus auf der Planungs- und Ausschreibungsphase als großer Hebel für die KLW am Bau. Hier liegen die Ziele auf Langlebigkeit, modulare Bauweise, Trennbarkeit, Wiederverwendbarkeit von Bauteilen und der Verwendung von nachhaltigen Baustoffen und Sekundärrohstoffen: „Es geht darum Material zu sammeln, aufzubereiten und wieder als Rohstoff zur Verfügung zu stellen – Wir müssen Abfall als neuen Rohstoff verstehen“, erläutert Harald Hauke. Zusätzlich soll die Nutzungsdauer von bestehenden Gebäuden durch Wartung und Sanierung verlängert und die stoffliche Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen erhöht werden. Harald Hauke betont hierbei das Recycling von Altasphalt bei der Produktion von Neuasphalt, Recyclingbeton und die Verwertung von Bodenaushubmaterial. Dabei müssen Herausforderungen im Bereich Sortenreinheit und in der Vermeidung von Verbundstoffen (Stichwort: Wärmedämmung), Kosten und Logistik, vor allem aber die Vernetzung von Bedarf und Angebot über neue Plattformen überwunden werden. Die ARA setzt hier schon einige Beispiele um und arbeitet für weitere innovative Lösungen eng mit der Wissenschaft zusammen: „So können aus Baumaterialen wie jahrzehntealten Rigipsplatten Gips rückgewonnen werden, oder aus Kaffeesatz, unter Zuhilfenahme von Bindemitteln, neue Produkte wie z.B. Möbel oder Blumentöpfe mit integrierten Düngereigenschaften hergestellt werden.

Innovative Lösungen im derzeitigen Zins- und Finanzumfeld gefragt. Das zeigt der Vortrag von **Dr. Valentin Hofstätter**. Während die Gas- und Ölpreise im Großhandel wieder unter dem Vorkriegsniveau sind und auch die Inflation weiter zurückgeht, erwartet uns eine Rezession und gegebenenfalls auch Herausforderungen im Immobilienbereich, wie eine teilweise Neubewertung einiger Immobilien.

Insgesamt bringt die Gesetzesflut rund um ESG viele neue Aufgaben nicht nur für große Unternehmen, sondern über die nächsten Jahre auch für eine Reihe kleinerer Unternehmen, wie GesmbHs und börsennotierte KMUs. ESG bietet aber auch Chancen für eine nachhaltige Differenzierung, Kund\*innen- sowie Mitarbeiter\*innenbindung, sowie erleichterte Finanzierung. Best Practice-Beispiele beweisen das schon jetzt.