

Immobilien als klimaexponierte und -wirkende Vermögensgegenstände



Dr. Laura Mervelskemper,
Stabsstelle Wirkungstransparenz & Nachhaltigkeit in der GLS Bank



Theresa Pleye, Mitarbeiterin
Wirkungstransparenz und Nachhaltigkeit GLS Bank



Prof. Dr. Daniel Kaltofen,
Rektor der EBZ Business School (FH)

Einleitung

Mehr als je zuvor machen sich Finanzakteure auf den Weg in Richtung Nachhaltigkeit. Immer höhere Ziele werden durch Großbanken ausgerufen, immer stärker erfolgt eine tatsächliche Integration in Kerngeschäftsprozesse. Im derzeitigen Fokus steht die Integration von Klimarisiken in das Risikomanagement, die durch wirtschaftliche Einbuße und Schäden nicht nur das Vermögen privater Haushalte, sondern die volkswirtschaftliche Finanzstabilität bedrohen. Neben dieser Risikoperspektive eröffnet die Aufmerksamkeit für Klimarisiken eine historische Chance, um Nachhaltigkeit und Klimaschutz in die Logiken klassischer Unternehmensführung und -steuerung zu integrieren. Immobilien spielen bei Banken in diesem Kontext als bedeutende Sicherheiten- und Finanzierungsobjekte eine besondere Rolle. Einerseits erfordert das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 enorme Investitionen, andererseits sind Immobilien als Vermögensgegenstände in ihrer Rolle als Finanzierungsobjekt oder Kreditsicherheit von den Folgen des Klimawandels selbst be-

troffen. Beide Sichtweisen machen nicht nur aus Bankenperspektive, sondern auch aus Sicht der Eigentümer*innen von Immobilien eine Auseinandersetzung mit Klimarisiken unabdingbar, um diese frühzeitig im Sinne einer Vermeidung oder Anpassung angehen und im besten Fall sogar resultierende Chancen nutzen zu können.

Vor diesem Hintergrund beleuchtet der vorliegende Artikel zwei zentrale Fragen: Was bedeuten aktuelle Entwicklungen am Finanzmarkt für Immobilieneigentümer*innen? Wie wirkt sich der Klimawandel auf Immobilienwerte direkt durch Schäden und indirekt durch Regulatorik und Marktveränderungen aus?

Die Rolle des Gebäudesektors: Klimawirkung von Gebäuden

Die wissenschaftlichen Erkenntnisse und realwirtschaftlichen Folgewirkungen von Klimarisiken in Bezug auf ökonomische Risiko-Chancen-Profile und Kosten sind nicht mehr zu übersehen. Daher gibt es auf internationaler, EU- und nationaler Ebene zahlreiche regulatorische Rahmenwerke und Strategien wie die Sustainable Development Goals, dem EU New Green Deal und dem deutschen Klimaschutzgesetz und Klimaschutzplan, die auf einen sozialökologischen Wandel in allen Wirtschaftsbereichen abzielen.

Auf den Gebäudesektor entfallen durch gebäudeinterne Verbrennungsprozesse rund **14 %** der jährlichen Emissionen in Deutschland. Fasst man diese mit den mit der Energielieferkette verbundenen Emissionen zusammen, sind es sogar **30 %**.

Mit der besonderen Bedeutung des Immobiliensektors zur Erreichung der Klimaziele zielen neue Richtlinien zur Energieeffizienz sowie zur Renovierungsrate auf eine Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks des Gebäudesektors ab. In der gesamten EU sind beispielsweise alle Mitgliedstaaten dazu verpflichtet, nationale Energie- und Klimapläne als Strategie u.a. für den Gebäudesektor vorzulegen. In der deutschen Umsetzung führte dies zum Klimaschutzgesetz von 2019, das die deutschen Dekarbonisierungsziele für den Gebäudesektor bis 2030 definiert. In nur 10 Jahren soll der CO₂-Ausstoß um über 40 % gesenkt werden:

| Jahr | 2020 | 2022 | 2024 | 2026 | 2028 | 2030 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Mio. t CO ₂ | 118 | 108 | 99 | 89 | 80 | 70 |

Alle Maßnahmen werden in der langfristigen Renovierungsstrategie des Bundes zusammengefasst, die auf einen ganzheitlichen Ansatz aus energetischen Sanierungen, Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien setzt.

Risikofaktor Immobilie: Physische und transitorische Risiken

Mit dem Klimawandel sind zwei Arten von Klimarisiken verbunden:

1. die mit dem verstärkten Klimawandel verbundenen Risiken (sogenannte physische Risiken)
1. die mit der Umstellung zu einem klimaneutralen Gebäudebestand verbundenen Risiken (sogenannte transitorische Risiken)

Physische Klimarisiken resultieren maßgeblich aus (Extrem-)Wetterereignissen. Für Immobilien können sich diese in Schäden materialisieren, die beispielsweise aus einem vermehrten Auftreten von Wirbelstürmen, einer Zunahme von Hagelschlag oder der mit dem Anstieg des Meeresspiegels sowie vermehrten heftigen Niederschlägen zunehmenden Gefahr von Überschwemmungen und Überflutungen in wassernahen Gebieten resultieren. Auch ein Blick auf die Entwicklung der Versicherungsprämien gegen Naturkatastrophen für Gebäude bestätigt die zunehmende Relevanz physischer Klimarisiken bei Immobilien.

Mit **transitorischen Klimarisiken**, die sich aus dem Übergang in eine klimaneutrale Wirtschaft bzw. einen klimaneutralen Gebäudebestand ergeben, sind regulatorische Vorgaben hinsichtlich der Energieeffizienz und dem Einsatz erneuerbarer Energien verbunden, die sich – wie oben entlang des Klimaschutzplans ausgeführt – in Sanierungsvorschriften und Obergrenzen für den Emissionsausstoß niederschlagen können. Ebenso zählt ein (steigender) CO₂-Preis für den Gebäudesektor zu den transitorischen Risiken. Das Risi-

ko materialisiert sich insbesondere dann, wenn der zunächst niedrig angesetzte Preis in kurzen Zeiträumen deutlich erhöht wird, um eine stärkere Lenkungswirkung zu erzielen. Diese Kosten können zwar ggf. auf die Mieter*innen umgelegt werden, jedoch resultiert daraus wiederum das Risiko des Leerstands, wenn sich Mieter*innen die ansteigende Miete nicht mehr leisten können. Eng damit verknüpft ist das Risiko eines Mietverbots, das ausgesprochen werden kann, wenn bestimmte Energieeffizienzstandards oder CO₂-Grenzwerte nicht eingehalten oder nicht erfüllt werden. Dieses Vorgehen ist in den Niederlanden bereits verankert. Auch ein sich änderndes Nutzerverhalten wird als transitorisches Risiko bezeichnet. Dabei stehen veränderte Ansprüche an Immobilien im Vordergrund, die seitens der Mieter*innen gestellt werden und aus einem veränderten Nachhaltigkeitsbewusstsein in der Gesellschaft und/oder veränderten Anforderungen an Immobilien resultieren, die sich wiederum aus dem Klimawandel ergeben (z. B. das Vorhandensein einer Klimaanlage). Dieser Vierklang aus regulatorischen Vorgaben zur energetischen Sanierung, (ansteigendem) CO₂-Preis, Änderungen des Mietverhaltens sowie die Gefahr eines Mietverbots für energieineffiziente Gebäude stellt die vier wesentlichen transitorischen Klimarisiken für Immobilien dar.

| Transitorische Risiken Gebäude | Physische Risiken Gebäude |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Sanierungsvorschriften für Energieeffizienz und erneuerbare Energien • CO₂-Preis • Änderungen des Mietverhaltens • Mietverbote für energieineffiziente Gebäude | <ul style="list-style-type: none"> • Akute Extremwetterereignisse (Überflutungen, Stürme) • Chronische Temperatur- und Niederschlagsveränderungen |

Was physische und transitorische Risiken verbindet: Je später die Umstellung zu einer klimaschonenden Wirtschaftsweise erfolgt, desto höher sind die Kosten für 1) eine Transformation der Wirtschaft, die immer disruptiver sein muss und 2) Schäden an den Immobilien, die durch Extremwetterereignisse hervorgerufen werden. Ein zeitnaher Umbau ist somit auch aus einer wirtschaftlichen Perspektive eine rationale Option.

Für den Gebäudesektor ergibt sich eine Exposition für beide Risikokategorien, wobei das Risikoprofil deutscher Gebäude einen Schwerpunkt in den transitorischen Risiken vermuten lässt.

Sowohl bei Banken als auch bei Investoren ist ein vermehrtes Bewusstsein für diese Risiken festzustellen. Auch wenn bislang noch keine konkreten Vorschriften zur Einbindung dieser Risiken in die traditionellen Rechenmodelle und -verfahren vorhanden sind, ist eine Integration in Wertgutachten sowie die Berechnung des Beleihungswertes denkbar, wodurch sich Auswirkungen auf die Kapitalverfügbarkeit, die Kreditkonditionen, einen möglichen Sicherheitsabschlag oder die Optimierung des Rendite-Risiko-Kalküls durch einen ganzheitlichen Informationsansatz der Immobilie ergeben.

Herausforderungen

Hausbesitzer*innen und Vermieter*innen sind mit dem Dilemma konfrontiert, dass energetische Sanierungen zwar notwendig, wirtschaftlich jedoch selbst unter Berücksichtigung von Förderprogrammen bislang nicht rentabel waren. Dieser Zwiespalt hat in der Vergangenheit zu einer enormen Sanierungslücke in Deutschland geführt. Studien des Wuppertal Instituts, der Deutschen Energieagentur sowie dem Klimaschutzplan zu Folge muss die jährliche Sanierungsrate auf mindestens 2,5 bis 4 % gegenüber den bisherigen ca. 1 % ansteigen. Die Sanierungslücke soll in einem ersten Schritt, mit dem ab 2021 geltenden CO₂-Preis im Gebäudesektor, geschlossen werden. Dazu schätzt der ZIA (Zentraler Immobi-

lien Ausschuss e.V.) den Anstieg der monatlichen Heizkosten eines beispielhaften Gebäudes mit 50 m² Wohnfläche, einer Gasheizung und einem mittleren Primärenergiebedarf (5.000 kWh/a) bei einem CO₂-Preis von 35 €/t CO₂ auf 15 %. Bei einem CO₂-Preis von bereits 60 €/t CO₂ steigen die monatlichen Heizkosten für den gleichen Gebäudetyp um 23 % an. Ergänzt durch neue Förderprogramme für energetische Sanierungen und Austausch von fossilen Heizungssystemen werden derzeit neue Rahmenbedingungen für neue Anreize geschaffen.

Auf Seiten von Finanzinstituten wirkt der lückenhafte Datenhaushalt bremsend auf die Integration von Klimarisiken in die Steuerungssysteme. Oftmals fehlen im Immobilienbereich gebäude- und portfoliobezogene energetische Daten zu geplanten Sanierungsmaßnahmen, genau wie geeignete Rechenmodelle zur Bestimmung eines potenziellen Wertverlusts. Zu betonen ist hierbei insbesondere die Relevanz von Nichtwohngebäuden einerseits für die Klimaziele und andererseits für deren besonders schlechte Datenlage zum energetischen Zustand.

Ausblick

Wie stark sich Klimarisiken materialisieren und Immobilien betreffen, hängt von den energetischen Gebäudequalitäten und den Reaktionen der Politik und des Marktes auf klimatische Entwicklungen ab. Die Arbeit mit Szenarien ist daher ein geeignetes Instrument, um der Unsicherheit der regulatorischen Neuerungen entgegenzuwirken. Damit können die Werthaltigkeit von Immobilien(-portfolios) entlang unterschiedlicher Politikprogramme ermittelt und Anpassungsmaßnahmen frühzeitig getroffen werden. Als exemplarische Szenarien können bspw. das Klimaschutzprogramm der Bundesregierung, die Studien von German-Zero oder dem Wuppertal Institut, die einen deutlich ambitionierteren Fahrplan zu einem 1,5-Grad-Ziel aufzeigen, zugrunde gelegt werden. Das Ziel in der Szenario-betrachtung muss sein, die Vielfalt an möglichen

Reaktionen der Politik und Gesellschaft auf den Klimawandel abzubilden. Dies bildet die Grundlage dafür, entsprechende Auswirkungen auf die Werthaltigkeit von Vermögensgegenständen in die Rechenmodelle einzupflegen.

Grundlegend für eine Integration von Klimarisiken in Rechenmodelle ist die Messbarkeit einer Kompatibilität mit zukünftigen klimabedingten Entwicklungen in der Regulatorik und am Markt. Geeignete Instrumente wie z.B. das CRREM Tool, das Dekarbonisierungspfade des Gebäudebestands entlang des 1,5-Grad-Ziels entwickelt hat, oder der Carbon Value Analyser, der die Veränderungen des Marktwerts von Immobilien bei beispielsweise einer Einführung energetischer Mindeststandards für den Gebäudebestand oder einer veränderten Nachfrage prognostiziert, entstehen derzeit. Gleichzeitig mangelt es bislang an ganzheitlichen Ansätzen, die sowohl physische und transitorische Risiken berücksichtigen als auch die klimawissenschaftliche mit der ökonomischen Sichtweise verknüpfen, um auf dieser Basis unter Berücksichtigung verschiedener Klimaszenarien die mit einer Immobilie verbundenen Auswirkungen – von der Immobilie auf das Klima und umgekehrt – bewerten und entsprechende Chancen und Risiken ableiten.

Zu den Autoren des Beitrags

Dr. Laura Mervelskemper leitet gemeinsam mit Jan Köpper die Stabsstelle Wirkungstransparenz & Nachhaltigkeit in der GLS Bank. Als „Überzeugungstäterin“ setzt sie sich mit Herzblut für alle Themen rund um Nachhaltigkeit, Nachhaltigkeitsrisiken, gesellschaftliche Transformation und die politischen Forderungen der GLS Bank ein. Vorher hat sie sich mehrere Jahre aus akademischer Perspektive mit der Verknüpfung von Nachhaltigkeit und dem Finanzwesen auseinandergesetzt und zu dem Thema promoviert. Nebenbei war sie sowohl in der Nachhaltigkeitsberatung als auch im Nachhaltigkeitsmanagement aktiv und hat mit der GLS Bank nun die perfekte Kombination der Themen gefunden, die ihr am Herzen liegen.

Kontakt Daten: laura.mervelskemper@gls.de

Theresa Pleye ist seit Januar 2020 bei der GLS Bank in der Abteilung Wirkungstransparenz & Nachhaltigkeit

tätig. Im Schwerpunkt beschäftigt sie sich mit der Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in das Risikomanagement und dem internen Nachhaltigkeitsmanagement der GLS Bank. Nach ihrem Bachelor in Nachhaltigkeit mit Schwerpunkt in Wirtschaftswissenschaften schließt sie zurzeit ihren Master in Sustainable Accounting & Finance in Lüneburg an.

Kontakt Daten: theresa.pleye@gls.de

Prof. Dr. Daniel Kaltofen ist Rektor an der EBZ Business School (FH). Er verfolgt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft seit vielen Jahren insbesondere aus der Finanzperspektive. Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Digitalwirtschaft sind für ihn die Megatrends, die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stark beeinflussen und die daher in den Lehrplänen der EBZ Business School mit Fokus behandelt werden.

Kontakt Daten: d.kaltofen@ebz-bs.de

Impressum

EBZ Business School (FH)

Springorumallee 20
44795 Bochum

Tel: +49 234 9447 700

www.ebz-business-school.de

rektorat@ebz-bs.de

Rektorat:

Prof. Dr. Daniel Kaltofen, Rektor

Diana Ewert, Kanzlerin

Prof. Dr.-Ing. Armin Just, Prorektor für Studium und Lehre.

Prof. Dr. Viktor Grinewitschus, Prorektor für Forschung

V.i.S.d.P.:

EBZ Business School,

Margarethe Danisch, m.danisch@e-b-z.de,

Dr. Nils Rimkus, n.rimkus@e-b-z.de

Layout:

Boris Dronjic

Erscheinungsdatum:

Februar 2021

