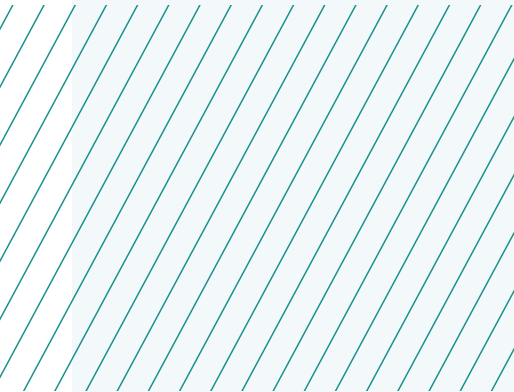




# ULI Global Sustainability Outlook

# 2022



## Über das Urban Land Institute

Das Urban Land Institute ist eine gemeinnützige Bildungs- und Forschungsorganisation, die von ihren Mitgliedern getragen wird. Ziel ist es, die Zukunft der Immobilienbranche zu gestalten, um einen positiven Wandel in Kommunen weltweit zu erwirken. Die 1936 gegründete Organisation hat global mehr als 45.000 Mitglieder und widmet sich sämtlichen Aspekten der Flächennutzung und -entwicklung.

### ULI Greenprint Center for Building Performance

Das ULI Greenprint Center for Building Performance ist eine Forschungsorganisation im Bereich des Klimaschutzes, die ein effektives Geschäftsmodell für nachhaltige Gebäude durch die Verknüpfung von Emissionsminderungen und Wertsteigerung fördert. Zu ULI Greenprint gehört ein weltweites Mitgliederbündnis führender Immobilieneigentümer und Projektentwickler, die sich dem Ziel verpflichtet haben, die Ökobilanz der weltweiten Immobilienwirtschaft zu verbessern, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 50 Prozent zu reduzieren und Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen. ULI Greenprint ist eine Organisation des ULI Center for Sustainability and Economic Performance, das auch das ULI Urban Resilience Program und die ULI Building Healthy Places Initiative in leitender Funktion betreut.

Dieser Bericht wurde dank der Unterstützung von Ferguson Partners ermöglicht.

Weitere Quellen: Urban Land Institute. ULI Global Sustainability Outlook 2022. Washington, D.C.: Urban Land Institute, 2022.

© 2022 Urban Land Institute. Alle Rechte vorbehalten. Die vollständige oder teilweise Vervielfältigung oder Verwendung des Inhalts ohne schriftliche Genehmigung des Urheberrechtlichhabers ist untersagt. Das ULI hat für sämtliche Abbildungen und Tabellen die urheberrechtliche Erlaubnis.

Urban Land Institute 2001 L Street, NW, Suite 200 Washington, DC 20036-4948

### ULI Americas Sustainable Development Council

Der ULI Americas Sustainable Development Council (SDC) hat zum Ziel, die nachhaltige Entwicklung des gesamten Immobiliensektors mit dem zusätzlichen Fokus auf Resilienz und Gesundheit zu fördern. Das Gremium bietet ein Forum für den Austausch neuer Best-Practices, u.a. in den Bereichen Bauplanung, Finanzierung, Baugenehmigungen, Design, Konstruktion und Gebäudebetrieb, die Nachhaltigkeitsziele nach dem „Triple Bottom Line“-Ansatz vorantreiben und gleichzeitig nachhaltigere Immobilien fördern.

### ULI Asia Pacific Resilient Cities Council

Der ULI Asia Pacific Resilient Cities Council hat es sich zur Aufgabe gemacht, den Austausch bewährter Methoden zu fördern und gemeinsame Dekarbonisierungsstrategien im Kampf gegen den Klimawandel zu entwickeln.

### ULI Europe Sustainability Council

Der ULI Europe Sustainability Council bietet Investoren, Nutzern, Projektentwicklern, politischen Entscheidungsträgern und Wissenschaftlern aus ganz Europa die Möglichkeit zur gemeinsamen Erörterung von Best-Practices im Bereich Nachhaltigkeit. Es befasst sich mit einem breiten Spektrum von Themen – von neuen Methoden zur Messung der Umweltbilanz oder dem gesellschaftlichen Beitrag einzelner Immobilien bis hin zu längerfristigen Planungsstrategien für europäische Städte, um eine erfolgreiche und nachhaltige Stadtentwicklung sicherzustellen.

## Über Ferguson Partners

Ferguson Partners ist ein internationales Beratungsunternehmen im Bereich Talentmanagement, das maßgeschneiderte Strategien mit Fokus auf wesentliche Branchen entwickelt. Zu den weltweit- en Dienstleistungen von Ferguson Partners im Bereich Immobilien und Immobilienvermögenswerten gehören die Rekrutierung von Führungskräften und Vorständen, Vergütungs-, Führungs- und Managementberatung sowie Leadership- und Führungskräfteentwicklung.

# Report Team

## ULI Projekt-Team

**Andrea Carpenter**  
Director, Women Talk Real Estate

**Marta Schantz**  
Senior Vice President, Center for  
Sustainability and Economic Performance

**James A. Mulligan**  
Senior Editor

**Barbara Hart**  
Publications Professionals LLC  
Manuscript Editor

**Brandon Weil**  
Art Director

**Deanna Pineda**  
Muse Advertising Design  
Graphic Designer

## Mitgliederbeiträge

### ULI Americas Sustainable Development Council

**David Cropper**—TMG Partners  
**Jonathan Flaherty**—Tishman Speyer

**Julie Hiromoto**—HKS

**Joceyln Hittle**—Colorado State  
University

**Melissa Kroskey**—WoodWorks

**Jon Moeller**—BlocPower

**Ben Myers**—Boston Properties

**Judi Schweitzer**—Schweitzer +  
Associates Inc.

**Brian Swett**—Arup

**Rives Taylor**—Gensler

**Peter Tomai**—Specific Performance Inc.

### ULI Asia Pacific Resilient Cities Council

**Esther An**—City Developments Limited

**Albert Chan**—Shui On Land

**Gordon Hatton**—Pembroke

**Nina James**—Blackstone

**Kiyoul Rhee**—IGIS Asset Management

**Raymond Rufino**—NEO

**Doug Smith**—Green Generation

**Bennett Theseira**—PGIM Real Estate

### ULI Europe Sustainability Council

**Mathieu Elshout**—PATRIZIA

**Maximilian Kufer**—Invesco Real Estate

**Elsa Monteiro**—Sonae Sierra

**Philip Mueller**—LaSalle Investment  
Management

**Mette Søs Lassen**—Ramboll

**Jerry Ryan**—HKR Architectural  
Services Ltd.

**Paul Stepan**—Jones Lang LaSalle

**Lisette van Doorn**—ULI Europe

**Derek Wilson**—Transport for London

# Inhalt

2

Einführung

3

Die 5 wichtigsten Themen  
2022

4

Vorantreiben der  
Netto-Null-Agenda

7

Orientierung schaffen im  
Bereich Reporting und  
Messwerte

10

Minderung von Klimarisiken

13

Priorisierung von  
Bestandsgebäuden

16

Baumaterialien im Fokus

19

Fazit

# Einführung

Wir freuen uns sehr, den diesjährigen ULI Global Sustainability Outlook zu unterstützen. Er fasst aktuelle Prioritäten und zukünftige Entwicklungen in diesem wichtigen Bereich einzigartig zusammen. ESG-Standards haben sich von einer Marktnische zu einer grundlegenden Voraussetzung für die Wettbewerbsfähigkeit auf den globalen Märkten von heute entwickelt. Die rasche Verschärfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen erfordert zukünftig die Umsetzung von Anpassungs- und Eindämmungsmaßnahmen in Kommunen und Städten. Für den diesjährigen Bericht haben führende Vertreter von ULI-Mitgliedern aus dem ULI Americas Sustainable Development Council, dem ULI Asia Pacific Resilience Cities Council und dem ULI Europe Sustainability Council eine globale Übersicht der relevanten ESG-Aspekte für den Immobiliensektor erstellt. Die Bedeutung eines gemeinsamen Ansatzes zur Bewältigung des Problems ist nicht zu unterschätzen.

Der diesjährige Sustainability Outlook befasst sich mit wesentlichen marktrelevanten Themen, dazu zählen die Resilienz von Gebäuden im Kampf gegen den Klimawandel sowie eine schnellere Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität. Zudem beschäftigt er sich mit Themen, in denen eine stärkere Zusammenarbeit innerhalb der Branche erforderlich ist, wie beispielsweise die Entwicklung einheitlicher Verfahren zur Analyse der grauen CO<sub>2</sub>-Emissionen von Baumaterialien sowie die Standardisierung der Berichterstattung über ESG-Fortschritte.

Die rasche Umsetzung von Umweltschutzmaßnahmen im Immobiliensegment ist dringend erforderlich und erfordert einen ganzheitlichen Ansatz, der auf einer langfristigen Strategie, einem entsprechenden Kapitalmanagement und einer agilen Anpassung an den Klimawandel beruht. Entscheidungsträger, die klare Zielvorgaben konsequent verfolgen, übernehmen dabei eine globale Führungsfunktion durch die Schaffung der notwendigen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung und generieren gleichzeitig Wertschöpfung für die Marktakteure.

So wie es sich bei vielen der in diesem Bericht behandelten Themen um neue Entwicklungen handelt, steckt auch die nachhaltige Unternehmensführung noch in den Kinderschuhen. Die Immobilienbranche muss Nachhaltigkeitsziele und -verpflichtungen festlegen, für deren Umsetzung starke Führungskräfte mit umfangreicher Führungs- und Entscheidungsbefugnis erforderlich sind.

Ferguson Partners arbeitet weltweit mit Organisationen und Unternehmen im Rahmen der Entwicklung und Umsetzung von ESG-Strategien in den Bereichen Humankapital, Management, Vergütung und Leadership zusammen. Viele Unternehmen machen Fortschritte bei der Umsetzung von Nachhaltigkeitsaspekten durch die Verteilung von ESG-Verantwortlichkeiten auf mehrere Mitarbeiter. Um jedoch einen tatsächlichen Wandel herbeizuführen, müssen Unternehmen strategische Führungspositionen schaffen und dabei einen unternehmensweiten Ansatz verfolgen – sei es bei der Verfolgung des Ziels der Klimaneutralität oder im Bereich Impact-Investing.

Häufig wird schon jetzt die Erreichung von ESG-Zielen in den jährlichen Vergütungsstrukturen von Immobilienunternehmen berücksichtigt. Dies spiegelt den bei vielen namhaften Unternehmen außerhalb der Branche zu beobachtenden Trend wider, die Vergütung von Führungskräften an die ESG-Performance zu koppeln. Diese Verknüpfung ist eine effektive Maßnahme zur Förderung verantwortungsbewusster Investitionsentscheidungen durch Führungskräfte.

Berichte wie der ULI Global Sustainability Outlook und der Einsatz des ULI zur Förderung der Bewusstseinsbildung und des Austauschs von Best-Practices ermöglichen dringend benötigte Fortschritte im Kampf gegen die voranschreitende Klimakrise, mit der wir weltweit konfrontiert sind.

## **Linda J. Isaacson**

Senior Managing Director, Global Head of Innovation, Sustainability + Technology, Ferguson Partners

ULI Global Governing Trustee and Member of the ULI Americas Executive Committee New York, New York

## **Charlie Barton**

Managing Director, Executive Search, Ferguson Partners  
Head of ESG, Europe London, United Kingdom

## **Matthew Hardy**

Head of Australia, Executive Search, Ferguson Partners  
Head of ESG, Asia Pacific Sydney, Australia

## Die 5 wichtigsten Themen 2022

Das Ziel des ULI ist es, seine Mitglieder laufend über Themen und Herausforderungen zu informieren, die für eine nachhaltige Entwicklung im Immobilienbereich weltweit relevant sind. Im September 2021 führte das ULI Greenprint Center for Building Performance eine Befragung der Mitglieder des ULI Americas Sustainable Development Council, des ULI Asia Pacific Resilient Cities Council und des ULI Europe Sustainability Council durch, die als Grundlage für den ULI Global Sustainability Outlook 2022 dient. Die Befragung fand im Rahmen von virtuellen Roundtables statt. 27 ULI-Mitglieder, die führend in dem Bereich Nachhaltigkeit sind, nahmen teil. Die Fragen waren: Welche Nachhaltigkeitsthemen gewinnen aktuell an Bedeutung, warum sind sie wichtig, und was sollte die Branche tun? Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Expertenbefragung hat das ULI Greenprint Center for Building Performance fünf Themen identifiziert, die in den kommenden Monaten und darüber hinaus die Entscheidungsfindung im Immobilienbereich beeinflussen werden:

1. Vorantreiben der Netto-Null-Agenda
2. Orientierung schaffen im Bereich Reporting und Messwerte
3. Minderung von Klimarisiken
4. Priorisierung von Bestandsgebäuden
5. Fokus auf Baumaterialien



# 1

## Vorantreiben der Netto-Null-Agenda



„Für die Erreichung der Klimaneutralität ist eine ganzheitliche Lösung erforderlich. Angefangen bei den großen Pensionsfonds bis hin zu den Asset Managern.“

—NINA JAMES

Managing Director and Head of Asia ESG,  
Blackstone Real Estate  
Sydney, Australien

# 1

## Förderung der Netto-Null-Agenda



Klimaneutralität im Immobiliensektor ist längst kein frommer Wunsch mehr. Ab 2022 wird die Branche auf einen pragmatischen, konsequenten und handlungsorientierten Ansatz setzen. Viele führende Unternehmen gehen bereits mit gutem Beispiel voran und haben realistische Ziele zur Erreichung der Klimaneutralität definiert, die sich an globalen Rahmenwerken wie dem World Green Building Council Goal, dem ULI Greenprint Net Zero Goal oder der United Nations Asset Owners Alliance orientieren.

Aufgrund des breiten gesellschaftlichen Interesses am Klimaschutz muss die gesamte Branche daher von einem zunehmenden Druck der Marktakteure entlang der gesamten Wertschöpfungskette ausgehen, d.h. von Investoren, Nutzern, Regierungen und Kommunen. Der im Sommer 2020 veröffentlichte Klimabericht „Code Red“ des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) war ein dringender Handlungsauftrag. Hinsichtlich konkreter Verpflichtungen blieben die Ergebnisse der Klimakonferenz der Vereinten Nationen im November 2021 in Glasgow (COP26) hinter den Erwartungen zurück, doch bestand Einigkeit darüber, dass die Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels in diesem Jahrzehnt schneller umgesetzt werden müssen, um den Temperaturanstieg gegenüber dem vorindustriellen Niveau auf 1,5°C zu begrenzen.

Noch ist jedoch nicht die gesamte Immobilienbranche überzeugt. Die Herausforderung für viele besteht nun darin, Klimaziele zu definieren und festzulegen, welchen Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel zu leisten sie bereit sind. Die meisten Unternehmen befinden sich

hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität in einer frühen Innovationsphase. Die Adoptionsrate dürfte jedoch in diesem Jahr deutlich anziehen. „Die globale Adoptionsrate für Klimaschutzinnovationen deutet auf ein hohes disruptives Potenzial hin“, sagt Judi Schweitzer, Gründerin und Chief Sustainability Advisor von Schweitzer + Associates Inc. „Da wir uns aktuell noch in der Innovations- bzw. Early-Adopter-Phase befinden, herrscht ein uneinheitliches Bild bezüglich Vorgaben, Tools und Ansätzen.“ Sobald die Adoptionsrate entlang der gesamten Lieferkette steigt, dürfte sich jedoch ein einheitlicher Ansatz herauskristallisieren.“

Obwohl die Branche bei der Umsetzung der Ziele für Scope-1- und Scope-2-Emissionen hinterherhinkt, hat eine Mehrheit mittlerweile die Verantwortung zur Reduzierung von Emissionen auf operativer Ebene akzeptiert. Zudem fordern immer mehr Stakeholder, dass die Immobilienbranche verstärkt Verantwortung im Bereich der Messung und Reduzierung von Scope-3-Emissionen übernimmt, insbesondere hinsichtlich der Emissionen aus Baumaßnahmen und des Energieverbrauchs von Mietern.

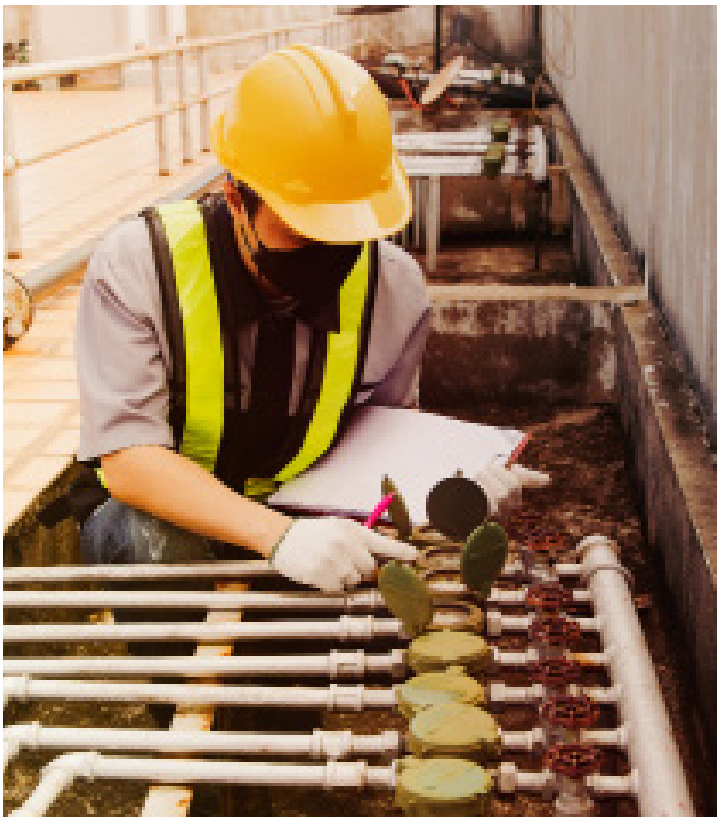
Bei Scope-1-Emissionen handelt es sich um direkte Emissionen, die im Rahmen von unternehmenseigenen Betriebsprozessen entstehen, u.a. durch die Verbrennung von Erdgas in eigenen Betriebsstätten. Bei Scope-2-Emissionen handelt es sich größtenteils um indirekte Emissionen durch Stromlieferanten, die relativ einfach gesteuert werden können.





Zu den Scope-3-Emissionen zählen alle indirekten Emissionen, die entlang der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette eines berichtenden Unternehmens entstehen. „Es zeigt sich, dass für die Erreichung der Klimaneutralität eine ganzheitliche Lösung erforderlich ist. Angefangen bei den großen Pensionsfonds bis hin zu den Asset Managern“, sagt Nina James, Managing Director und Head of Asia ESG bei Blackstone Real Estate.

Die aktuelle Fokussierung auf Scope-3-Emissionen erfordert eine tiefere Zusammenarbeit entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der Energieverbrauch in Flächen, die von Eigentümern nicht direkt kontrolliert werden, kann nur durch Einbeziehung der Mieter gesteuert werden. „Es ist eine deutliche Steigerung des Mieterengagements erforderlich, insbesondere mit Blick auf das Netto-Null-Ziel im Gebäudebetrieb. Mieter müssen durch geeignete Maßnahmen verstärkt eingebunden werden“, sagt Ben Myers, Vice President of Sustainability bei Boston Properties. „Die Immobilienbranche muss neue Methoden entwickeln, um das Mieterengagement für die Erreichung der Klimaneutralität zu erhöhen.“



Schon jetzt beobachten wir ein steigendes Mieterinteresse am Entsorgungs- und Energiemanagement in Gebäuden. Dieser Trend könnte zu einem wachsenden Bewusstsein für den Mehrwert nachhaltiger Strategien führen. „Unsere Mieter unterliegen zudem Berichterstattungspflichten. Wir müssen ihnen vermitteln, dass sie dabei von unseren Klimaschutzmaßnahmen und von der Anmietung energieeffizienterer Gebäude profitieren. So könnte es gelingen, den seit langem angestrebten Mietaufschlag für nachhaltige Gebäude endlich durchzusetzen“, sagt Gordon Hatton, Vice President und Head of Asia Pacific Development bei Pembroke.

Nach den Mietern müssen die Zulieferer in die Verantwortung genommen werden, die eine Vielzahl von Emissionen verursachen, insbesondere durch graue CO<sub>2</sub>-Emissionen von Baumaterialien sowie in den Bereichen Transport und Bau. Die Branche beginnt gerade erst, sich dieser Herausforderung zu stellen. Unternehmen, die glauben, dass es sich bei Scope-3-Emissionen um nichts Anderes als die Scope-1- oder Scope-2-Emissionen eines Dritten handelt, müssen sich auf Reputationsschäden einstellen.

„Führende Unternehmen im Bereich ESG dehnen kontinuierlich ihren Einflussbereich aus“, sagt Nina James. „Die Erwartungen steigen, dass wir unseren Einfluss über den Betrieb der von uns gehaltenen Objekte hinaus erweitern. Unternehmen, die ihre gesellschaftliche Verantwortung in diesem Bereich nicht ernst nehmen, müssen mit den entsprechenden Konsequenzen rechnen.“

Mehr dazu: [ULI Net Zero Compendium](#)



# 2


## Orientierung schaffen im Bereich Reporting und Messwerte



„Ein nächster wichtiger Schritt ist die Erarbeitung klarer Vorgaben für einige Impact-Maßnahmen, die eine Einstufung der bereits erzielten Fortschritte ermöglicht. Hier gilt es, einen einheitlichen Standard zu etablieren, um eigene Auslegungen unterschiedlicher Stakeholder zu vermeiden.“

—MAXIMILIAN KUFER

Head of ESG, Invesco  
London, Großbritannien



## 2 Orientierung schaffen im Bereich Reporting und Messwerte

Eines der wichtigsten Themen des Jahres 2022 wird die Frage sein, wie eine transparente und exakte Berichterstattung und Messung der ESG-Performance auf Portfolio- oder Unternehmensebene erreicht werden kann. Für Immobilienunternehmen ist es wichtig, „Greenwashing“-Vorwürfe zu vermeiden.

Dabei zeigen sich folgende Herausforderungen: Es werden nicht für alle Gebäude in allen Regionen Daten erhoben oder auf dieselbe Art und Weise analysiert. „Die Nachfrage nach grünen Technologien zur Verbesserung der Datengenauigkeit ist groß“, sagt Kiyoul Rhee, Directing Manager of Real Estate Development bei IGIS Asset Management. „Ohne exakte Daten lassen sich keine Diagnosen stellen und keine tragfähigen Pläne und Strategien entwickeln. IGIS sammelt weltweit Gebäudedaten für sämtliche Objekte, die Datengenauigkeit lässt jedoch noch immer zu wünschen übrig.“

Aufgrund des wachsenden Drucks von Seiten der Investoren und anderer Stakeholder spielt das Reporting und die Messung der ESG-Performance eine immer größere Rolle. Dadurch wächst gleichzeitig die Belastung für die Eigentümer. „Jeden Monat erhalten wir mindestens einen [Investoren-]Fragebogen. Dabei gibt es häufig Überschneidungen“, sagt Esther An, Chief Sustainability Officer bei City Developments Limited in Singapur. „Die Anfragen häufen sich nicht nur, auch der Umfang nimmt von Jahr zu Jahr zu.“

Dieser Trend ist weltweit in allen drei Marktregionen zu beobachten. Es gibt mehrere Beispiele für freiwillige Berichterstattungsstrukturen, darunter die U.N. Principles for Responsible Investing, GRESB (ehemals Global Real Estate Sustainability Benchmark), ULI Greenprint, CDP (ehemals Carbon Disclosure Project) und Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Darüber hinaus ist auf kommunaler, bundesstaatlicher, nationaler und regionaler Ebene mit einer Zunahme der regulatorischen Anforderungen zu rechnen.

Eine wesentliche Herausforderung für die Branche besteht darin, dass viele Fragen der Berichterstattung und Messung zu Beginn des Jahres 2022 nicht eindeutig geklärt sind. Dazu gehört die steigende Komplexität der Messvorgaben, u.a. durch zusätzliche Kennzahlen im Bereich soziale Verantwortung oder die Einbindung von Klimaneutralitätszielen. Hinzu kommt die potenziell uneinheitliche Umsetzung auf kommunaler, bundesstaatlicher und nationaler Ebene in den USA sowie Unterschiede zwischen EU-weiten und länderspezifischen Standards in Europa. Diese Uneinheitlichkeit erschwert es Unternehmen, sich auf ein einziges Best-Practice-Konzept festzulegen.

„Ein nächster wichtiger Schritt ist die Erarbeitung klarer Vorgaben für die Impact-Messung, die eine Einstufung der bereits erzielten Fortschritte ermöglicht“, sagt Maximilian Kufer, Head of ESG für Global Private Markets bei Invesco. „Hier gilt es, einen möglichst



einheitlichen Standard zu etablieren, um eigene Auslegungen unterschiedlicher Stakeholder zu vermeiden.“

Zudem verfolgen Investoren auf internationaler Ebene häufig unterschiedliche Reportingansätze, was den Berichterstattungsaufwand für lokale Teams zusätzlich erhöht. Dieser Mehraufwand ist besonders für mittelständische Unternehmen schwierig zu bewältigen.

„Einheitliche Regelungen sind die Voraussetzung dafür, einen internationalen Klimastandard zu etablieren, so dass Immobilien in unterschiedlichen Regionen oder Ländern vergleichbar sind. Für mich ist die Lösung dieses Problems von wesentlicher Bedeutung für den gesamten Immobiliensektor“, sagt Rives Taylor, Director of Design Resilience bei Gensler.

Im kommenden Jahr dürften die kritischen Stimmen aus der Immobilienbranche lauter werden, die einen Branchenkonsens fordern, der einen integrierten Ansatz mit standardisierten Berichterstattungsmethoden verfolgt – so schwierig die Umsetzung eines solchen Vorhabens aktuell auch erscheinen mag. Welche ESG-Standards sich letztlich durchsetzen werden, hängt von der zunehmenden Ausdifferenzierung des Immobiliensektors in diesem Bereich und der Berücksichtigung einzelner Reporting-Ansätze ab. „Der Schwerpunkt der Nachhaltigkeitsdiskussion hat sich von Risiko- und Compliance-Aspekten hin zur tatsächlichen Wertschöpfung verlagert“, sagt Paul Stepan, Head of Client Sustainability Solutions für Europa, Mittlerer Osten und Afrika bei Jones Lang LaSalle.

Einige Rahmenwerke weisen bereits eine entsprechende Tiefe auf, insbesondere im Bereich der Regulierung. Die Anfang 2021 in Kraft getretene Verordnung der Europäischen Union über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR) schreibt Asset Managern und Finanzakteuren bestimmte ESG-Offenlegungen vor. Sie gilt für alle, die europäisches Kapital aufnehmen und nicht nur für diejenigen, die Vermögenswerte in Europa besitzen. „Die SFDR dürfte sich zum wichtigen Treiber für die künftige Produktdifferenzierung auf den privaten Märkten entwickeln und einen äußerst positiven Effekt erzielen“, sagt Jonathan Flaherty, Global Head of Sustainability and Building Technology Innovation bei Tishman Speyer. „Auf den privaten Märkten, wo es keine Kontrollinstanz außer den Investoren gibt, dürfte ein Großteil des aktuell zu beobachtenden ‘Greenwashings’ verschwinden.“

Mehr dazu: [“Global Goals: A Primer on the U.N. Sustainable Development Goals for Real Estate”](#)

# 3

## Minderung von Klimarisiken



„Nachhaltigkeit und Resilienz werden häufig unterschiedlichen Kategorien zugeordnet. In Zukunft wird im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit jedoch auch immer von Resilienz die Rede sein müssen.“

—RAYMOND RUFINO

Chief Executive Officer, NEO  
Manila, Philippinen

# 3

## Minderung von Klimarisiken



Angesichts der weltweiten Klimakrise wird die Immobilienbranche der Steuerung von Klimarisiken in diesem Jahr besondere Aufmerksamkeit widmen, denn diese Risiken stehen im Mittelpunkt nachhaltiger und resilienter Investitionen.

Im Bereich des Klimawandels sind Übergangs- und physische Risiken zu unterscheiden. Übergangsriskiken beziehen sich auf die wirtschaftlichen Auswirkungen der Klimapolitik und den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Ökonomie, während physische Risiken auf Immobilien aus den Auswirkungen von Katastrophen wie Waldbränden, Überschwemmungen oder Stürmen erwachsen. Solche Ereignisse können zu höheren Versicherungskosten, einer mangelnden Verfügbarkeit von Versicherungen, höheren Betriebskosten und Wertverlusten führen. Sich verändernde Wettermuster – wie häufigere Niederschläge, längere Dürreperioden und höhere Temperaturen – erhöhen ebenfalls die physischen Risiken in Verbindung mit Objekten, da sie den Instandhaltungsbedarf erhöhen und sich negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Sowohl physische als auch Übergangsriskiken können erhebliche Wertverluste bei Immobilien durch „Alterung“ zur Folge haben. Diese Gefahr wird in 2022 ein wichtiger Treiber für die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen im Immobiliensektor sein.

Die Häufigkeit und Intensität von extremen Wetterereignissen nimmt weltweit weiter zu, wie beispielsweise Waldbrände in Kalifornien, Winterstürme in Texas, Überschwemmungen in Großbritannien,

Deutschland und in China sowie extreme Hitze in Kanada und Russland. Allein im Jahr 2020 beliefen sich die weltweiten Schäden durch Naturkatastrophen auf 210 Milliarden US-Dollar, von denen nur 82 Milliarden US-Dollar versichert waren. Diese enormen Verluste belasten sowohl den Gebäudebestand als auch die Kommunen und werden auf lange Sicht schwerwiegende Folgen für Städte und Regionen durch die Klimamigration haben. Die Risikobewertung ist entscheidend für die langfristige Rentabilität unserer Gebäude und Kommunen: „Nachhaltigkeit und Resilienz werden häufig unterschiedlichen Kategorien zugeordnet, in Zukunft wird im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit jedoch auch immer von Resilienz die Rede sein müssen“, sagt Raymond Rufino, Geschäftsführer von NEO in Manila, Philippinen.

Investoren und Investment Manager erweitern bereits ihr Know-how im Bereich Risikobewertung auf Objekt- und Marktebene. „Das Problem der Resilienz besteht darin, dass man ein Objekt nicht einfach als widerstandsfähig bezeichnen kann, wenn es bestimmte Bedingungen erfüllt, da sich viele Faktoren unserer Kontrolle entziehen“, sagt Gordon Hatton, Vice President und Head of Asia Pacific Development bei Pembroke. „Diese übergeordneten Faktoren manifestieren sich in den jüngsten Hitzewellen, Überschwemmungen und Erdbeben. Dabei handelt es sich um Herausforderungen, die nur durch gesamtgesellschaftliche Zusammenarbeit zu lösen sind.“



Eigentümer und Asset Manager benötigen Software-Tools, die eine exakte Geokodierung von Immobilien ermöglichen, um die gebäudespezifischen Auswirkungen physischer sowie lokale Risiken zu ermitteln, wie beispielsweise Infrastrukturrisiken durch Überschwemmungen von Zufahrtsstraßen. Diese Tools kommen immer häufiger zum Einsatz und unterstützen bereits die Entscheidungsfindung bei Ankäufen, Projektentwicklungen und Betriebsprozessen. Obwohl viele Tools identische Datenquellen nutzen, unterscheiden sich die Ergebnisse der Risikoanalysen teils deutlich. Bevor sie zuverlässig als Grundlage für Transaktionen eingesetzt werden können, besteht also noch Verbesserungsbedarf.

Bei den Übergangsrissen richtet sich der Fokus zusehends auf das Risiko so genannter „Stranded Assets“, was insbesondere auf die Entwicklung des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) zurückzuführen ist. Dabei handelt es sich um eine EU-gestützte Initiative, die nun auf globaler Ebene eingeführt wird.

CRREM unterstützt Eigentümer dabei, das Risiko einer frühzeitigen wirtschaftlichen Überalterung durch die Nichteinhaltung der erwarteten Energieeffizienz- und Klimaschutzstandards zu bewerten. Gebäudevorschriften in US-Städten wie New York City (Local Law 97), Boston (BERDO 2.0), St. Louis, Washington D.C. und im Bundesstaat Washington erhöhen den Druck zusätzlich. Auch der Minimum Energy Efficiency Standard (MEES) in Großbritannien und das französische ELAN-Gesetz für Wohnungsbau, Städteplanung und Digitalisierung erhöhen den Handlungsdruck.

Hinzu kommen Vorschriften wie die EU-Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR) oder ein kürzlich veröffentlichter Bericht des Financial Stability Oversight Council in den USA, der voraussichtlich zu weiteren Regulierungsmaßnahmen und Offenlegungspflichten für Banken führen wird. Zu erwarten ist, dass in immer mehr Ländern weltweit die Berichterstattung über CO<sub>2</sub>-Emissionen und Klimarisiken für die Erfüllung gesetzlicher Auflagen erforderlich sein wird.

Einmal mehr sind Erfolge im Kampf gegen Klimarisiken von einer einheitlichen Regulierung abhängig. Auf nationaler Ebene drängt Frankreich auf Lösungen im Bereich der Kernenergie, während Deutschland aus der Kernenergie aussteigt. In den USA setzen einige Bundesstaaten auf die lokale Beschaffung erneuerbarer Energien, während andere die Beschaffung aus Quellen fördern, die den größtmöglichen Kohlenstoffvorteil bieten, unabhängig von der Entfernung.

Übergangs- und physische Risiken werden bei der Reduzierung von Kohlendioxidemissionen eine immer größere Rolle spielen, was sich auch in Objekt- und Fondsbewertungen widerspiegeln wird. Um diese Veränderungsprozesse erfolgreich umzusetzen, sind Investitionen erforderlich. Solange sich der Mehrwert energieeffizienter Gebäude und die Wertabschläge bei wirtschaftlich überalterten Gebäuden nicht ausreichend in den Wertgutachten niederschlagen, bleibt die Investitionsbereitschaft gering.

Mehr dazu: [ULI climate risk and real estate publications](#)

# 4

## Priorisierung von Bestandsgebäuden



„Unser Fokus muss sich weg von Energieeffizienz und Null-Energie-Strategien hin zu Null-CO2-Strategien verlagern. Diese Thematik im Zusammenhang mit Neubauten zu erwirken ist eine Sache, die Entwicklung kosteneffizienter und effektiver Lösungen für Bestandsgebäude stellt jedoch eine ganz andere Herausforderung dar.“

— JULIE HIROMOTO

Principal and Director of Integration, HKS  
Dallas, Texas



# 4

## Priorisierung von Bestandsgebäuden



Da das Thema Dekarbonisierung in der Immobilienbranche immer ernster genommen wird, wird sich der Fokus in diesem Jahr zunehmend auf die Performance von Immobilien richten. Etwa 80 Prozent der Gebäude, die im Jahr 2050 den Immobilienbestand ausmachen werden, wurden bereits gebaut. Die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des aktuellen Bestands zählt daher zu den vorrangigen Zielen. Neubauten bieten ideale Bedingungen für die Umsetzung von Best-Practices. Die höhere Herausforderung mit dem größeren Wirkungspotenzial ab 2022 stellt jedoch die kosteneffiziente und zeitnahe Dekarbonisierung von Bestandsgebäuden dar.

Die Immobilienbranche hat der energietechnischen Sanierung von Bestandsgebäuden bisher keine Priorität eingeräumt, erkennt nun jedoch deren Bedeutung für die Erreichung der ESG-Ziele. Um die Herausforderungen für den gesamten Immobiliensektor zu bewältigen, sind Innovationen und Investitionen erforderlich. Diese Priorisierung erfolgt aktuell viel zu langsam, da u.a. Lieferprobleme, Nutzerpräferenzen und Renditeerwartungen von Investoren einen bremsenden Effekt haben.

„Unser Fokus muss sich weg von Energieeffizienz und Null-Energie-Strategien hin zu Null-CO<sub>2</sub>-Strategien verlagern. Diese Thematik im Zusammenhang mit Neubauten zu erwirken ist eine Sache, die Entwicklung kosteneffizienter und effektiver Lösungen für Bestandsgebäude stellt jedoch eine ganz andere Herausforderung dar“, sagt Julie Hiromoto, Principal und Director of Integration bei HKS.

Die Branche hat diese Herausforderung erkannt, es fehlt jedoch ein eindeutiger Business-Case. Daraus erwachsen Hürden für die Eigentümer und die Liquidität von Bestandsgebäuden. „Wenn Sie bei der Entscheidungsfindung über einen möglichen Immobilienankauf sämtliche bauliche Veränderungen, die nach Ihrer Meinung erforderlich sind, in Ihren Berechnungen berücksichtigten, kann der Ankauf unmöglich durchgeführt werden“, sagt Mathieu Elshout, Head of Sustainability und Impact Investing bei Patrizia. Wenn die Kosten den Marktwert übersteigen, sind für einen erfolgreichen Abschluss einheitliche Wettbewerbsbedingungen sowie zukunftsgerichtete Anreize für Nachhaltigkeitsmaßnahmen in Form von Steuervergünstigungen, Verdichtungsboni bzw. beschleunigten Planungsverfahren erforderlich. Da viele Eigentümer auch ihre soziale Performance verbessern möchten, besteht weiterer Diskussionsbedarf darüber, wie die soziale Gerechtigkeit beim Wandel zur Netto-Null-Wirtschaft berücksichtigt wird.

Daher ist es wahrscheinlich, dass der Wandel eher durch gesetzliche Vorgaben initiiert wird. Wenn Eigentümer umfassende Nachhaltigkeitssanierungen bei Bestandsgebäuden aufschieben müssen, werden sie ihre Netto-Null-Ziele eher durch Klimakompensation als durch die Installation von erneuerbaren Energiequellen vor Ort erreichen. „Es bleibt abzuwarten, wie die Kapitalmärkte reagieren und ob sie Portfolios bevorzugen, die eine direkte Dekarbonisierung ihrer Gebäude zur Erreichung ihrer Netto-Null-Ziele anstreben, anstatt CO<sub>2</sub>-Kompensationen zu nutzen“, sagt Derek Wilson, Head of Sustainability bei Transport for London (TfL) Commercial Development.



Rasche Investitionen und Fortschritte in der Gebäudetechnologie (PropTech), insbesondere im Bereich der Klimatechnologie (Climatetech), ermöglichen tiefgreifende energetische Sanierungen, die zuvor als zu kostspielig oder mit der verfügbaren Technologie als nicht machbar galten. Innovationen, die die Weiterentwicklung von Gebäudeanlagen, Materialien und Betriebsabläufen vorantreiben und ihre Effektivität verbessern, steigern gleichzeitig den wirtschaftlichen Nutzen der Dekarbonisierung: Dazu gehören eine moderne und kosteneffiziente Verkleidungs- und Isolierungstechnik, bessere Wärmepumpen, die auch in kälteren Klimazonen funktionieren, sowie eine intelligenter Nutzung passiver Klimatisierungssysteme. Eigentümer werden immer innovativer bei der Finanzierung von Nachrüstungen, die die Vorteile neuer Klimatechniklösungen nutzen. Dabei setzen viele auf nachhaltige Anleihen (Green Bonds), „Efficiency as a Service“-Lösungen und Finanzinstrumente, die von Anfang an einen positiven Cashflow und die Wertsteigerung des Sanierungsprojekts sicherstellen.

In den USA dürften die Bemühungen, die Elektrifizierung von Bestandsgebäuden zu einem wesentlichen Teil der Modernisierungsmaßnahmen zu machen, weiter zunehmen. Die Maßnahmen umfassen den Ersatz von fossilen Brennstoffen durch Strom, der beispielsweise aus regenerativen Quellen oder Wärmepumpen gewonnen wird. „New York und andere Bundesstaaten verfolgen ehrgeizige Pläne zur Elektrifizierung des gesamten gewerblichen Immobiliensektors. Im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen weist die Immobilienbranche die besten Voraussetzungen auf, da die Mittel und Wege bekannt und die erforderlichen Technologien generell vorhanden sind“, sagt Jonathan Flaherty von Tishman Speyer.

Dennoch gibt es Stimmen, die sagen, dass Kommunen den erforderlichen Koordinierungsaufwand zwischen den beteiligten Versorgungsunternehmen, Geldgebern, Gebäudeeigentümern, Bauunternehmern sowie staatlichen und kommunalen Stellen unterschätzen. Aber auch Innovationsbereitschaft ist zu verzeichnen. Ende 2021 gab die Stadt Ithaca im Bundesstaat New York Pläne zur Elektrifizierung aller 6.000 Gebäude der Stadt bis 2030 bekannt. Weitere Städte werden diesem Beispiel in den kommenden Jahren folgen.

Dabei möchte niemand den Anschluss verlieren. „Wir planen die vollständige Elektrifizierung eines Neubauprojekts mit einer Gesamtfläche von circa 81.000 Quadratmeter. Dabei wären wir aus behördlicher Sicht nicht dazu verpflichtet und könnten uns für eine Erdgasversorgung entscheiden. Wir sind uns sicher, die richtigen Maßnahmen umzusetzen: Schließlich will niemand das letzte nicht-elektrifizierte Gebäude zu verantworten haben“, sagt David Cropper, Director of Development bei TMG Partners.

Die Reaktion der Mieter von bestehenden Bürogebäuden bleibt abzuwarten. Aufgrund sich verändernder Arbeitsmodelle sorgt die Pandemie weiterhin für Unsicherheit über den zukünftigen Büroflächenbedarf von Unternehmen und die Nachfrage nach unterschiedlichen Gebäudearten. „Viele haben mit den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zu kämpfen. Diese könnten den Trend zu nachhaltigen Sanierungen und die Umsetzung erforderlicher Maßnahmen im Kampf gegen den Klimawandel bremsen“, sagt Elsa Monteiro, Head of Sustainability bei Sonae Sierra. Großflächenmieter benötigen zusätzliche Aufklärung darüber, wie sie ihre Nachhaltigkeitsverpflichtungen durch die Umnutzung von Bestandsgebäuden anstatt durch Neubauprojekte erfüllen können.

Mehr dazu: [ULI Blueprint for Green Real Estate](#) und [PropTech: Changing the Way Real Estate Is Done](#)

# 5

## Baumaterialien im Fokus



„Viele Marktteilnehmer müssen Herausforderungen im Zusammenhang mit ihren Lieferketten bewältigen. Dies hat häufig auch finanzielle Auswirkungen und könnte einen negativen Effekt auf die Bereitschaft zur schnellen Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien haben.“

—METTE SØS LASSESEN

Executive Director, Ramboll Environment and Health  
Kopenhagen, Dänemark

# 5 Baumaterialien im Fokus



Baumaterialien spielen eine wesentliche Rolle für den Lebenszyklus eines Gebäudes. Sie werden in diesem Jahr in zweierlei Hinsicht im Mittelpunkt der Nachhaltigkeitsdiskussion stehen: Gesundheit und Nachhaltigkeit. Die Senkung der grauen CO<sub>2</sub>-Emissionen von Baumaterialien wird für die Erreichung der Klimaneutralität von entscheidender Bedeutung sein, sei es durch die optimale Nutzung vorhandener Materialien vor Ort oder durch die Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in den Produktions- und Lieferketten. Aufgrund der weltweit wachsenden Bedeutung von Gesundheitsaspekten, werden sich gesündere Baumaterialien in Zukunft zu einem Schwerpunktbereich im Immobiliensektor entwickeln.

Messtools für die Gesundheitseigenschaften und für graue CO<sub>2</sub>-Emissionen von Baumaterialien sind zwar bereits verfügbar, werden aber noch nicht in großem Umfang eingesetzt. Aufgrund weiterhin offener Fragen muss sich die Branche intensiv mit dem Thema Baumaterialien befassen. Darüber hinaus unterscheidet sich die Datenqualität und -konsistenz bei Baumaterialien weltweit von Region zu Region, wobei die USA vor Europa und Asien liegen.

„Viele grundlegende Fragen, u.a. in Bezug auf Messverfahren, Kennzahlen, Schwerpunkte und Maßnahmen, sind noch unbeantwortet“, sagt Ben Myers von Boston Properties im Zusammenhang mit grauen CO<sub>2</sub>-Emissionen von Baumaterialien. „Mit welchen Substitutionsoptionen lassen sich bei Projektentwicklungen die besten Ergebnisse erzielen? Um diese Frage dreht sich aktuell ein Großteil unserer Arbeit.“

Ein großes Problem im Zusammenhang mit den grauen CO<sub>2</sub>-Emissionen von Baumaterialien sind empirische Daten. „Wir verfügen über ein intrinsisches Wissen darüber, welche Materialien umweltfreundlicher sind als andere“, sagt Benett Theseira, Managing Director und Head of Asia Pacific bei PGIM Real Estate. „Die exakte Bestimmung der tatsächlichen grauen CO<sub>2</sub>-Emissionen von Baumaterialien durch genaue Messverfahren gestaltet sich jedoch wesentlich schwieriger.“

In den USA konnten hier bereits Fortschritte erzielt werden. Viele Planungsbüros lassen dort im Rahmen ihrer ESG-Verpflichtungen sogenannte Lebenszyklusanalysen (Lifecycle Assessments, LCAs) erstellen. Mehrere Einrichtungen des öffentlichen Sektors haben diesen Ansatz als frühe Anwender übernommen. Viele Projektentwickler und Eigentümer zögern bisher, die Kosten für Lebenszyklusanalysen zu übernehmen. Andere sind der Ansicht, dass sie Anreize für die Reduzierung von grauen CO<sub>2</sub>-Emissionen geschaffen haben. Ohne entsprechende Datengrundlage ist eine staatliche Regulierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen, die den gesamten Lebenszyklus von Baumaterialien abdeckt, schwer umzusetzen.

Aufgrund des durchwachsenen Erfolgs der bisherigen Vorschriften werden die Regulierungsbehörden in den kommenden Jahren weitere Maßnahmen zur Senkung der grauen CO<sub>2</sub>-Emissionen ergreifen. So haben mehrere US-Bundesstaaten bereits mit der Regulierung von Materialien mit hohen grauen CO<sub>2</sub>-Emissionen, wie Beton und Stahl, begonnen. In Schweden hatten die strengen Umweltkontrollen eines großen Zulieferers jedoch Lieferengpässe zur Folge und nicht die Förderung alternativer Baumaterialien. In Zukunft wird die Branche mit den politischen Entscheidungsträgern zusammenarbeiten müssen,



um Standards für eine effektive Reduzierung der grauen CO<sub>2</sub>-Emissionen von Baumaterialien zu entwickeln, die nicht sämtliche Bauaktivitäten zum Erliegen bringen und die physischen Risiken erhöhen.

Kurzfristig hat der Bausektor mit Lieferkettenproblemen zu kämpfen, die die Baukosten in die Höhe treiben und die Wahlmöglichkeiten der Projektentwickler in Bezug auf emissionsarme Baumaterialien einschränken. „Viele Marktakteure sind von den Lieferkettenproblemen betroffen. Dies hat häufig auch finanzielle Auswirkungen und könnte einen negativen Effekt auf die Bereitschaft zur schnellen Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien haben“, sagt Mette Søs Lassen, Executive Director von Ramboll Environment and Health.

Die Schwierigkeit der Reduzierung von grauen CO<sub>2</sub>-Emissionen führt dazu, dass diese gewaltige Herausforderung im Vergleich zur Messung der operativen CO<sub>2</sub>-Emissionen in den Hintergrund rückt. Zudem verschärft die Marktdynamik das Problem, u.a. durch kürzere Mietverträge und den schnelleren Gebäudeausbau. „In New York liegt die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit aktuell bei unter fünf Jahren. Moderne Technologieunternehmen, die eine langfristige Bindung vermeiden wollen, streben sogar Laufzeiten von nur 18 Monaten an“, sagt Rives Taylor von Gensler. „Aufgrund dieser kontinuierlichen Beschleunigung von

Veränderungsprozessen auf Mieterseite haben Materialien, die über Millionen von Jahren entstanden sind, plötzlich eine Lebensdauer von gerade einmal drei Jahren.“

Im Jahr 2022 muss die Zusammenarbeit mit den Lieferanten in diesem Bereich neu ausgerichtet werden. „Es ist bereits ein Bewusstsein für Scope-3-Emissionen im Zuliefererbereich vorhanden. Welche Emissionen die Kategorie genau umfasst, ist jedoch weniger bekannt. Neben mehr Aufklärung und Einbindung [von Zulieferern] ist es erforderlich, den wirtschaftlichen Nutzen zu kommunizieren“, sagt Esther An von City Developments.

Im Bereich Gesundheit und Wohlbefinden werden alle Akteure der Immobilien-Wertschöpfungskette ihren Fokus zunehmend auf die direkten gesundheitlichen und ökologischen Auswirkungen von Baumaterialien richten. Während ihres Lebenszyklus haben Baumaterialien vielfältige negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt, u.a. durch Krankheiten, Lebensraum- und Biodiversitätsverlust, Umweltverschmutzung sowie Ressourcenverknappung. Menschen verbringen circa 90 Prozent ihrer Zeit in Innenräumen. Projektentwickler müssen daher Gebäude entwickeln und instandhalten, die zur Verbesserung des Wohlbefindens ihrer Nutzer beitragen.

In der Vergangenheit gab es weitaus weniger Möglichkeiten, sich über die Zusammensetzung von Baumaterialien zu informieren. Darüber hinaus ließ sich nur schwer feststellen, ob die jeweiligen Substanzen eine Gefahr für die Gesundheit von Gebäudenutzern darstellen. In Zukunft dürften die Bemühungen zur Aufklärung über nachhaltige und ungiftige Materialien weiter zunehmen.

So zielt unter anderem die Petal-Zertifizierung für Materialien des International Living Future Institute darauf ab, die schädlichsten Materialien und Verfahrensweisen aus dem Verkehr zu ziehen und den verantwortungsvollen Umgang mit Baumaterialien im Immobiliensektor zu fördern. Die Datenbank Declare bietet ein Label zur Deklaration von Inhaltsstoffen und die Rote Liste der Living Building Challenge gehört zu einer ganzen Reihe von Maßnahmen zur Abschaffung der schadstoffhaltigsten Materialien im Bausektor. Eine weitere Initiative zur Steigerung der Transparenz bei Inhaltsstoffen ist die von ULI und dem Technologiepartner GIGA geförderte Initiative mindful MATERIALS (mM), die Akteure der gesamten Lieferkette zur Bereitstellung von Daten zu Baustoffen auffordert.

Diese Listen und Instrumente werden erneut Fragen zur Umsetzbarkeit eines einheitlichen und standardisierten Ansatzes aufwerfen. Andere vertreten die Meinung, dass Verbote von Materialien theoretisch zwar sinnvoll, aufgrund des Mangels an Alternativen praktisch aber kaum umsetzbar sind.

Mehr dazu: [“Embodied Carbon in Building Materials for Real Estate”](#)

## Fazit

Der diesjährige Sustainability Outlook zeigt die Fortschritte der Immobilienbranche weltweit im Hinblick auf ESG-Initiativen auf. Aufgrund der zunehmenden Dringlichkeit der Klimakrise ist dies ein wichtiger Erfolg, da bis 2030 die globalen Emissionen halbiert werden müssen, um irreparable Schäden zu vermeiden.

Seit den ersten ESG-Initiativen hat die Branche bereits einen weiten Weg zurückgelegt. Zu Beginn des Jahres 2022 drängt die Immobilienwirtschaft nun auf Effizienzsteigerungen durch Konsistenz und Standardisierung. Dies soll eine kosteneffiziente Skalierung der Nachhaltigkeitsmaßnahmen ermöglichen, die zur Erreichung der Investorenvorgaben und der Anforderungen auf gesellschaftlicher Ebene erforderlich ist. Klimaneutralität wird nicht lange optional bleiben und sich zu einer branchenweiten Zielvorgabe entwickeln.

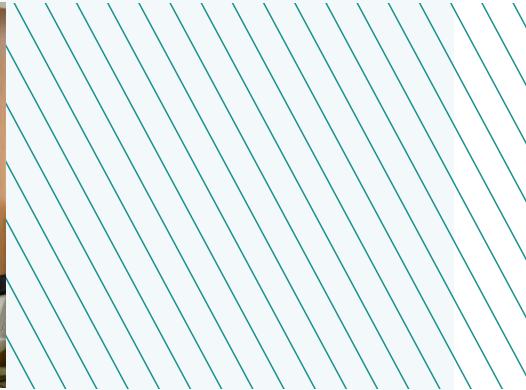
Dieser Trend zeigt sich in der frühzeitigen und freiwilligen Entwicklung von Messwerten und Rahmenwerken, die zunächst das Bewusstsein schärfen und das Reporting unterstützen. Diese müssen nun vereinheitlicht und strukturiert werden, um nicht nur die Datenmenge, sondern auch die Datenqualität sicherzustellen.

Auch in anderen Bereichen, u.a. bei Baumaterialien, ermöglicht die rasche Einführung globaler Normen ein höheres Tempo bei der branchenweiten Umsetzung von Best-Practices. Dies trägt wiederum zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und zur Förderung des Wohlbefindens in Gebäuden bei.

Diese Entwicklung vollzieht sich vor dem Hintergrund einer sich wandelnden Regulierungslandschaft, in der auf allen staatlichen Ebenen immer mehr Maßnahmen ergriffen werden. Dies erschwert es den Branchenakteuren, einheitliche Best-Practices auf Länderebene bzw. auf regionaler oder globaler Ebene einzuführen.

Die Standardisierungsbemühungen gehen mit einer wachsenden Komplexität der zu lösenden Probleme im Jahr 2022 einher. Um ihre künftige Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, muss sich die Branche auf das Erreichen des Netto-Null-Ziels sowie die Steuerung der physischen und Übergangsrisiken des Klimawandels konzentrieren. Diese Neuausrichtung verändert die globale Immobilienwirtschaft grundlegend. Für die Branche wird die Herausforderung darin bestehen, auf Grundlage der bisherigen Maßnahmen effektive ESG-Strategien mit langfristiger Perspektive zu entwickeln.





Urban Land  
Institute



Ferguson Partners

Urban Land Institute  
2001 L Street, NW  
Suite 200  
Washington, DC 20036-4948  
[uli.org](http://uli.org)