

ESG: VERPFLICHTUNG STATT TRENDTHEMA

Obwohl sich die Wirtschaft weltweit aufgrund der Corona-Pandemie in der größten Krise der Nachkriegszeit befindet, hat das Thema ESG in Europa weiter an Fahrt aufgenommen. Laut Bundeskanzlerin Angela Merkel „geht (es) um nicht mehr und nicht weniger als die Transformation unserer ganzen Lebens- und Wirtschaftsweise“.



@TOP-THEMA ESG

AUTORIN: Maria Hill, Director Sustainability & Corporate Communications bei der ECE Group Services

Wie wesentlich das Thema für Europa ist, zeigt sich unter anderem in der Anhebung der europäischen Klimaziele. Die CO₂-Emissionen in Europa sollen bis 2030 im Vergleich zu 1990 nicht nur um 40, sondern um 55 Prozent abgesenkt werden.

Green Deal & Sustainable Finance: ESG nimmt Fahrt auf

Um das Klimaziel zu erreichen und somit eine CO₂-neutrale Zukunft zu ermöglichen, hat die Europäische Kommission 750 Milliarden Euro im Rahmen des Green Deal zur Verfügung gestellt. Teil dieser Vereinbarung ist auch der sogenannte Sustainable Finance Act mit dem Ziel, die Finanzströme in Richtung Nachhaltigkeit

zu lenken. Dabei steht auch die Immobilienwirtschaft im Fokus, da diese immerhin für rund ein Drittel der europaweiten CO₂-Emissionen verantwortlich ist. Die Frage, was eine nachhaltige Immobilie ist, beantwortet die EU mit der sogenannten Taxonomie. Diese beinhaltet zahlreiche Kriterien, anhand derer die Immobilie als Taxonomie-konform im Sinne des Sustainable Finance Act bezeichnet wird.

ECE beteiligt sich an DGNB-Studie: Taxonomie verstehen und anwenden

Die ECE hat sich bereits 2018 bei den ersten Entwürfen aus Brüssel mit der Taxonomie beschäftigt. Für die ECE war es wichtig, die Kriterien zu verstehen und auch pragmatisch zu begleiten – und über die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und den Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) eine Rückmeldung an die Entscheider in Brüssel zu geben. Zugleich ist wesentlich, die Vorgaben auch in der eigenen Nachhaltigkeitsstrategie sowie bei Entwicklungs- und Ankaufentscheidungen zu berücksichtigen.

Die ECE hat sich daher im vergangenen Jahr an der DGNB-Studie zur Taxonomie mit fünf Immobilien beteiligt, um ihr Know-how in diesem Bereich auszubauen. Gezeigt hat sich, dass eine zertifizierte Immobilie und ein gutes Datenmanagement sowie sehr gute Energiekennzahlen in jedem Fall wesentliche Voraussetzungen für gute Ergebnisse sind. Die Kriterien sind erfüllbar, wenn auch sicherlich nicht für alle Immobilien – schließlich geht es hier um „the best in class“.



Nachhaltigkeitsstrategie als zentraler Baustein

Trotz der verschiedenen Herausforderungen während der Pandemie bleibt Nachhaltigkeit für die ECE ein zentrales Thema. Wesentliche Grundlage für ihr Handeln ist dabei die Nachhaltigkeitsstrategie, die sie im vorigen Jahr konsequent weiterentwickelt hat. Dabei hat die ECE relevante unternehmensspezifische Nachhaltigkeitstreiber identifiziert. Dazu zählen politische Regularien, Anforderungen von Investoren sowie die Erwartungen anderer externer Stakeholder, z.B. von Mietern oder Besuchern. Zentral ist bei allem die Förderung des Werterhalts von Immobilien, indem sie den zukünftigen klimapolitischen Anforderungen Rechnung tragen. Die Nachhaltigkeitsstrategie ist dafür ein wichtiger Baustein.

Am Anfang stand eine Befragung der Stakeholder. Sie bildete die Grundlage für die neue Nachhaltigkeitsstrategie. Im Laufe des Entwicklungsprozesses haben sich dabei sechs strategische Handlungsfelder herauskristallisiert: Energie, Ressourcen, nachhaltige Mobilität, Wohlbefinden, Mitarbeiter sowie nachhaltige Trends. Gemäß diesen sechs strategischen Handlungsfeldern hat die ECE in den drei Kernbereichen „Marketplaces“, „Work & Live“ sowie „ECE/Mitarbeiter“ klare Nachhaltigkeitsziele definiert, die sie laufend überprüft und über die sie transparent berichtet. >

- E-Bike-Station am Adigeo in Verona.
Dachkonstruktion mit Holz im STILL-Logistikzentrum in Hamburg.



@TOP-THEMA ESG

ECE-NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Für jedes Handlungsfeld wurden kurz-, mittel- und langfristige Ziele definiert



ENERGIE

Professionelles Monitoring
Energieeffizienz-Steigerungen
Erneuerbare Energien



RESSOURCEN

Professionelles Monitoring
Abfall- und Wassermanagement
Förderung kreislaufwirtschaftlicher Ansätze



NACHHALTIGE MOBILITÄT

Elektromobilität
Entwicklung/ Nutzung von nachhaltigen Mobilitätsoptionen



WELLBEING

Barrierefreiheit
Raumluftqualität



UNSERE MITARBEITER

Gesundheitsmanagement
Diversitymanagement
Soziales Engagement



NACHHALTIGE TRENDS

Innovationsprojekte gezielt vorantreiben, um davon zu lernen



● Begrünte Dächer am Bürohaus „Campus Hamburg“.



@TOP-THEMA ESG

@TOP-THEMA ESG

2025

SOLLEN ALLE ECE-CENTER EUROPAS MIT E-LADE-STATIONEN AUSGESTATTET SEIN

Marketplaces: Green Leases ausbauen

Im Shopping-Center-Bereich gehören zu den Zielen unter anderem eine deutliche CO₂-Reduktion um 40 Prozent bis 2030 (Basisjahr 2019), eine hundertprozentige Ökostromnutzung in allen Einkaufszentren sowie die Weiterentwicklung des Energiemonitorings. Neben der Erfassung und dem Monitoring der Nachhaltigkeitskennzahlen über das Tool „SoFi“ strebt die ECE Marketplaces nun einen Ausbau des Monitorings über eine Energiemanagement-Plattform an. Zudem sollen beim Betrieb der Gebäude die Umweltauswirkungen so gering wie möglich gehalten werden. Darüber hinaus prüft die ECE regelmäßig Modelle und Ansätze zur Abfallvermeidung oder zu ihrer Verwertung. Außerdem arbeitet sie daran, den Anteil „grauer Energie“ zu minimieren – etwa durch den Einsatz von Holz oder Recycling-Beton.

Auch sollen alle Shopping-Center mit einer Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge ausgestattet werden und über nachhaltigere Verkehrsmittelangebote verfügen. Zusätzlich sollen Gebäudenutzer durch Mietverträge mit Green-Lease-Standard noch stärker in die Klimaschutzmaßnahmen der ECE eingebunden werden (Ziel: 90 Prozent bis 2025).

Work & Live integriert ESG-Kriterien in Wohnungskodex

Bei allen Neubauprojekten der ECE Work & Live wird eine klimafreundliche Energiekonzeption individuell geprüft, genauso wie LED-Beleuchtungskonzepte und die Konstruktion von Photovoltaikanlagen. Auch standardmäßige Dach- und Fassadenbegrünungen werden individuell untersucht. Darüber hinaus spielt neben dem Aufbau einer Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen und Holzkonstruktionen eine wichtige Rolle. Entscheidungen über den Einsatz und die Verwendung der einzelnen Elemente werden auf Basis des wirtschaftlichen und ökologisch-sozialen Nutzens getroffen.

Ein weiterer bedeutsamer Hebel, der dabei hilft, die Klimaziele zu erreichen, ist der bewusste und verantwortungsvolle Verbrauch von Ressourcen. Dazu zählen der schonende Umgang mit Bauland und Flächenrecycling, die Dauerhaftigkeit und universelle Nutzbarkeit von Gebäuden sowie ihr problemloser Umbau – oder ggf. sogar ihr Rückbau. Das zeigt sich gerade an den Konzepten zur Errichtung von benötigtem Wohnraum auf bereits bebauten Flächen an Einkaufszentren – wie am Stern-Center in Potsdam. Zudem entwickelt die ECE Work & Live ein Konzept für die Nutzung von Büros unter Pandemiebedingungen.

Die ESG-Kriterien für die Assetklassen Wohnen, Logistik, Hotel und Office werden momentan erneut überprüft und an die wachsenden Anforderungen angepasst. Hierbei schaut sich die ECE die Anforderungen der Klimaneutralität bis 2045 sowie die Kriterien der Taxonomie sehr genau an.

Mit einem Wohnungskodex möchte die ECE ihr ganzheitliches Engagement in dieser Assetklasse unter Beweis stellen. Dabei handelt es sich um eine Selbstverpflichtung, gültig für alle Wohnungsentwicklungen, und die nachhaltige Bestandhaltung sowie Ankäufe in der Verantwortung der ECE Group. Dabei verpflichtet sich die ECE unter anderem zu einem „fairen Umgang mit unseren Mieter*innen sowie der Integration von ESG-Kriterien als wesentlichen Leitlinien in unseren Entwicklungen“. >

Ziele für das Headquarter und Mitarbeiter

Auch am eigenen ECE-Campus sollen 40 Prozent CO₂-Emissionen im Vergleich zum Basisjahr 2019 eingespart, die Energieeffizienz gesteigert und der Anteil erneuerbarer Energie erhöht werden. Alle Lieferanten der ECE sollen künftig überarbeitete Umwelt- und Sozialstandards erfüllen. Außerdem strebt die ECE an, eine Diversity-Strategie zu entwickeln, ihren Mitarbeitern ergonomische Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen, Gesundheitstage für die Belegschaft auszuweiten und das soziale Engagement von Mitarbeitern zu fördern.

Pilot: energetischer Sanierungsfahrplan für Shopping-Center

In Deutschland hat das Verfassungsgericht aktuell das Klimaschutzgesetz – das erste Klimaschutzgesetz Europas, das Klimaziele für die Sektoren gesetzlich verankert und für ein Nichterreichen Strafen vorsieht – als zu wenig ambitioniert und damit für verfassungswidrig erklärt. Viel wesentlicher ist es daher, nicht einige wenige „Best in Class“-Immobilien in den Fokus zu stellen, sondern das gesamte Portfolio auf einen Klimapfad in Richtung Klimaneutralität zu bringen, und zwar bereits bis 2045.

Die ECE hat gemeinsam mit der Universität Dresden in einem Pilotprojekt am Beispiel des Alstertal-Einkaufszentrums (AEZ) in Hamburg einen energetischen Sanierungsfahrplan erstellt. Shopping-Center sind komplexe Immobilientypen und bedürfen daher sehr genauer Kenntnisse, wenn es darum geht, sinnvolle Ergebnisse zu ermitteln. Die Ingenieure der ECE sind mit diesem Immobilientyp bestens vertraut. Gezeigt hat sich: Shopping-Center können bis 2045 klimaneutral werden – die ECE weiß, wie es geht. Voraussetzung ist aber die Anerkennung von zertifizierter, eingekaufter Energie. Ohne sie – dies zeigen unter anderem auch Studien – können zahlreiche Immobilien nicht klimaneutral werden. Trotzdem können die Center mit einer klug geplanten ESG-Strategie innerhalb der Instandhaltungszyklen effizienter werden und auch den Anteil von erneuerbarer Energie direkt an der Immobilie durch Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) erhöhen.

100 %
ÖKOSTROMNUTZUNG IN DEN
CENTERN IN DEUTSCHLAND UND
DER UNTERNEHMENSZENTRALE

NACHHALTIGKEISBEIRAT

Nur wer Impulse von außen zulässt, entwickelt sich weiter. Deshalb präsentiert die ECE all ihre neuen Projekte einem von ihr 2011 eingesetzten Nachhaltigkeitsbeirat. Dieser prüft und beurteilt alle Neubauvorhaben hinsichtlich Nachhaltigkeit und Umweltauswirkungen. Mitglieder dieses Gremiums sind Hamburgs ehemaliger Bürgermeister Ole von Beust, der Polarforscher Arved Fuchs, der ehemalige Vize-Ministerpräsident von Nordrhein-Westfalen Dr. Michael Vesper, Prof. Dr. Kunibert Lennerts vom Karlsruher Institut für Technologie, die Immobilienexpertin Bärbel Schomberg sowie als Vorsitzender ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner.

> 100
Zertifikate nach DGNB, LEED
und BREEAM für ECE-Immobilien

> 10.000
Green-Lease-Verträge für
nachhaltige Mietbereiche

141.000 t
CO₂-Einsparung durch Ökostrom



Erneuerbare Energie als Säule der Nachhaltigkeitsstrategie

Die ECE hat bereits vor über einem Jahrzehnt das Thema erneuerbare Energien in das Zentrum der Überlegungen von Neuentwicklungen gestellt. In jedem Projekt wurden unter anderem Geothermie und PV-Anlagen untersucht. Leider konnte die Geothermie aufgrund der geologischen Gegebenheiten selten zum Zuge kommen, und bei den PV-Anlagen lag das größte Hemmnis – auch für Bestandsimmobilien – an den gesetzlichen Bestimmungen. Insbesondere die Gewerbesteuerschädlichkeit war dabei eine wesentliche Schwelle. Die ECE hat sich deshalb in Berlin stark für eine Veränderung eingesetzt – und es ist einiges in Bewegung geraten. Momentan arbeitet die ECE daher an einer Strategie, wie PV-Anlagen weiter in den Bestand integriert werden können. Auch um das von der ECE angestrebte Ziel einer 40-prozentigen Reduktion des CO₂-Ausstoßes bis 2030 zu erreichen. An ihrem Campus in Hamburg und für das AEZ realisiert die ECE

außerdem bis 2023 ein mit Biogas betriebenes Blockheizkraftwerk. So sollen jährlich ca. 1.400 Tonnen CO₂ zusätzlich eingespart werden.

Lösungsorientierter Dialog mit der Politik

Um die Klimaziele zu erreichen und um praxisnahe Maßnahmen mitzugestalten, engagiert sich die ECE im Dialog mit der Politik in verschiedenen Verbänden. Dabei handelt die ECE immer lösungsorientiert. Ob Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), CO₂-Bepreisung oder Sustainable Finance Act – die Frage lautet immer: Wie können die richtigen politischen Ziele in der Praxis gut umgesetzt werden?

Fazit: Ausruhen geht nicht – ECE entwickelt Strategie weiter

Die Immobilienwirtschaft hat im Bereich der Nachhaltigkeit schon einen großen Beitrag geleistet. Die „Low hanging Fruits“ sind abgegriffen. Jetzt geht es darum, den nächsten großen Schritt zu schaffen. //



@TOP-THEMA ESG

@TOP-THEMA ESG