

— | **VIER FRAGEN AN:** Michael Schneider, Intreal | —

„Nachhaltigkeit wird erst mal teuer“

Über die neuen EU-Vorgaben für „grüne, soziale und gerechte“ Immobilien

Nachhaltigkeit, bisher ein sehr dehnbarer Begriff, soll nach EU-Vorgaben für die Anlage in Immobilienfonds vorgeschrieben werden. Wie willkürlich sind diese Vorgaben?

In der Vergangenheit war Nachhaltigkeit etwas Freiwilliges. Daher konnte sich jeder seine eigene Definition davon machen. Außerdem bezog sich Nachhaltigkeit im Wesentlichen auf ökologische Aspekte, wofür das E (Ecology) in ESG steht. Dies wird sich mit der europäischen Regulierung ab 2021 grundlegend ändern: Einerseits wird die Freiwilligkeit durch Pflichtvorgaben ersetzt, andererseits wird Nachhaltigkeit um die Dimensionen S (Soziales) und G (Governance – Grundsätze der Unternehmensführung) ergänzt. Man muss konstatieren, dass die EU große Anstrengungen unternommen hat, die Kriterien möglichst objektiv abzufassen. Ein Kerndokument ist die sogenannte Taxonomie. Dieses Dokument umfasst 593 Seiten und definiert detailliert die Kriterien, die an nachhaltige Wirtschaftsvorgänge angelegt werden müssen. Der Teil für Immobilien umfasst allein 22 Seiten und stellt Kriterien für vier Bereiche auf: Neubau, Sanierung, laufendes Management und Akquisitionen. Insgesamt würde ich die Anforderungen an ESG-konforme Immobilienfonds als eher hoch einstufen. Hier zeigen sich die ehrgeizigen Klimaziele der EU. Dazu ein Beispiel: Werden Bestandsimmobilien angekauft, gelten sie nur als „grün“, wenn sie gemessen am Primärenergiebedarf in Kilowattstunden je Quadratmeter und Jahr

zu den besten 15 Prozent des lokalen Bestands gehören.

Kann Nachhaltigkeit überhaupt sinnvoll gemessen werden?

Eine objektive Messung von Nachhaltigkeit ist im Immobilienbereich natürlich eine große Herausforderung. Immobilien sind von Natur aus sehr heterogen. Ein viel bemühtes Beispiel ist der Vergleich einer sizilianischen Immobilie mit einem finnischen Objekt. Es ist klar, dass das unterschiedliche Klima komplett andere Anforderungen an Energie- und Wasserverbrauch sowie Baumaterialien stellt. Hinzu kommen die großen Unterschiede zwischen den Nutzungsarten. Der europäische Gesetzgeber greift dabei auf bestehende Regelwerke zurück wie beispielsweise die EU-Gebäuderichtlinie (Directive on Energy Performance of Buildings, EPBD), die von allen Mitgliedstaaten bereits in nationales Recht umgesetzt wurde. Als „grün“ gilt demnach eine Neubauimmobilie, wenn der Primärenergiebedarf mindestens um 20 Prozent unter dem Bedarf liegt, den die Gebäuderichtlinie erlaubt. Es wird hier Unschärfen geben, weil es Unterschiede zwischen den nationalen Gesetzen gibt. Dennoch geht der EU-Ansatz in die richtige Richtung. Meines Erachtens werden wir eine anfängliche Findungs- und Versuchsphase erleben, nach deren Abschluss sich das Thema jedoch einspielen wird.

Werden Immobilienfonds durch die Nachhaltigkeitsvorgaben teurer?

Diese Frage lässt sich nicht pauschal mit Ja oder Nein beantworten. Die Implementierung der ESG-Kriterien kostet zunächst einmal Geld. Es müssen umfangreiche Daten zum Energie-, Wasser- und Stromverbrauch und vieles mehr erhoben werden. Dafür sind auch Investitionen in die IT notwendig. Wenn diese Prozesse aber einmal etabliert sind, rechne ich mit relativ geringen laufenden Kosten. Hier machen sich dann auch Effizienzeffekte der Digitalisierung sichtbar. Ein anderer Effekt ist, dass ein Teil der Umsetzung der ESG-Kriterien auch einen positiven Beitrag zur Rendite leistet – etwa wenn die Heiz- und Betriebskosten einer Immobilie sinken. Da wir beim Thema ESG noch am Anfang stehen, gibt es in diesem Bereich noch wenig Erfahrungswerte aus der Praxis. Daher lässt sich der Effekt auf die Immobilienrendite aktuell kaum seriös beziffern.

Wie wird das neue EU-Recht die Immobilienfonds-Anbieter verändern?

Die Fülle der neuen regulatorischen Vorgaben ist umfassend und sehr komplex. Die Häuser müssen das Thema in alle ihre Prozesse integrieren beispielsweise in Vertriebs- oder Ankaufprozesse, in Due Diligences, in die IT, in Reportings oder in das Property Management. Es werden eigene Organisationsstrukturen dafür geschaffen werden müssen mit ESG-Managern, die das Thema verantworten.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**.