

5. November 2020

## DER ANTEIL ESG-KONFORMER FONDS WIRD STARK ZUNEHMEN

ESG ist eines der wichtigsten Zukunftsthemen der Immobilienbranche. Aktuell befinden sich verschiedene Verordnungen in Vorbereitung. Der Prozess und die einzelnen Vorgaben sind sehr komplex und schwer zu überblicken. The Property Post sprach mit zwei Experten: Dr. Magdalena Kuper ist Direktorin der Abteilung Recht beim Fondsverband BVI und Michael Schneider ist Geschäftsführer der Service-KVG INTREAL.



Dr. Magdalena Kuper  
BVI



Michael Schneider  
INTREAL

***The Property Post: Herr Schneider, die Offenlegungsverordnung tritt wie vorgesehen am 10. März 2021 in Kraft. Alle Fondshäuser müssen dann transparent machen, wie nachhaltig ihre Fonds sind. Allerdings hat die EU-Kommission Anfang Oktober 2020 entschieden, den Fondsanbietern mehr Zeit für die Umsetzung im Detail zu geben. Ist das eine gute Entscheidung?***

**Michael Schneider:** Wir begrüßen diese pragmatische Herangehensweise außerordentlich. Die Fondsanbieter gewinnen so mehr Zeit zur Vorbereitung, gleichwohl wird formal nicht am ursprünglichen Terminplan der Verordnung gerüttelt. Man kann diese Entscheidung auch als Einführung einer neuen Übergangsfrist bezeichnen. Nach dem alten Zeitplan hätten die Fondsanbieter ab März 2021 detaillierte Informationen zum Thema ESG auch in den Fondszeichnungsdokumenten aufnehmen müssen. Das Problem dabei: Die europäischen Behörden haben Vorlagen zu den technischen Regulierungsstandards mit den Detailvorgaben noch nicht vorgelegt – nicht einmal im Entwurf. In finaler Form werden sie voraussichtlich erst Ende Januar 2021 veröffentlicht. Bis zum 10. März wäre dann zu wenig Zeit geblieben. Nach aktuellen Informationen bleibt den Fondsanbietern nun Zeit bis Anfang 2022. Erst dann müssen sie die Transparenzpflichten der Offenlegungsverordnung in vollem Umfang erfüllen.

Hier zeigt sich im Übrigen exemplarisch ein Problem, das sich durch den gesamten ESG-Regulierungsprozess zieht: Die Maßnahmen sind nicht gut koordiniert und treten nach einem Zeitplan in Kraft, der eine Anwendung schwierig macht. Teilweise muss der zweite Schritt erfüllt werden, während die Regeln zum ersten Schritt noch gar nicht bekannt sind.

***The Property Post: Frau Dr. Kuper. Es sind noch rund fünf Monate, bis die Offenlegungsordnung – zumindest formal – angewendet werden muss. Wird es ab März 2021 plötzlich viele „grüne“ Fonds geben?***

***Dr. Magdalena Kuper:*** Man muss im Hinterkopf haben, dass bald auch neue Regeln für den Vertrieb in Kraft treten werden. Dabei wird eine Pflicht eingeführt, in der Anlageberatung Privatanleger nach ihren Nachhaltigkeitspräferenzen zu fragen. Meiner Meinung nach wird der Großteil dann sagen, dass ihnen Nachhaltigkeit wichtig ist. Das wird ein wichtiger Treiber der Entwicklung sein. Gleichwohl haben wir aktuell am Markt für Privatanleger nur wenige nachhaltige Produkte. Nach der BVI-Statistik beträgt der Anteil aktuell vier Prozent des Marktes. Das reicht natürlich nicht aus, um die Nachfrage zu bedienen. Ich gehe aber davon aus, dass das Angebot an nachhaltigen Fonds im kommenden Jahr deutlich zunehmen wird.

***The Property Post: Wer kontrolliert eigentlich, ob die Angaben zur Nachhaltigkeit stimmen – also, ob die regulatorischen Vorgaben auch wirklich eingehalten werden. Macht das die BaFin?***

***Dr. Magdalena Kuper:*** Es gibt keine staatliche Aufsichtsbehörde, die das prüft. Der Fondsanbieter wendet die Vorgaben selbst an und macht sie – wie in der Offenlegungsverordnung vorgeschrieben – in den Jahresberichten, in den Zeichnungsdokumenten und auf der Webseite transparent. Dazu gehört auch die Information, welche Nachhaltigkeitsindikatoren für das Produkt Anwendung finden und inwieweit diese erfüllt werden. Eine Prüfung, ob diese Informationen korrekt sind und korrekt erhoben wurden, wird voraussichtlich durch die Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten erfolgen.

***The Property Post: Ein wichtiges Ziel der gesamten ESG-Regulierung ist es, eine Vergleichbarkeit der Produkte in Bezug auf ihre Nachhaltigkeit zu erreichen. Wie funktioniert das?***

***Michael Schneider:*** Das ist auch Teil der Offenlegungsverordnung. Dieser zufolge soll es sowohl für die vorvertraglichen Informationen als auch für die Berichte Dokumentenvorlagen geben. Nach diesem einheitlichen Gerüst müssen die Informationen bereitgestellt werden. Darin enthalten ist beispielsweise auch eine graphische Darstellung des Anteils im Portfolio, der ESG-konform investiert sein soll. So soll der Anleger vor der Investitionsentscheidung sehen können, wie „grün“ ein Fonds im Vergleich zu einem anderen Fonds ist.

***The Property Post: Die ESG-Implementierung wird auch Auswirkungen auf die Rendite haben. Wie schätzen Sie das Verhältnis von Nachhaltigkeit und Rendite ein?***

**Michael Schneider:** Ich gehe davon aus, dass bei aktiv verwalteten Fonds – und dazu gehören ja Immobilienfonds – die Berücksichtigung von ESG-Kriterien erst einmal zusätzliche Kosten verursacht. Genauere Aussagen zur Höhe der Kosten sind allerdings schwierig, auch weil wir noch keine langfristigen Erfahrungswerte mit nachhaltigen Immobilienfonds haben.

**Dr. Magdalena Kuper:** Zu dieser Frage möchte ich Ihnen eine interessante Ergänzung liefern: Wir haben uns vor dem Hintergrund der Corona-Krise die Performance-Zahlen nachhaltiger Fonds im Vergleich zu anderen Fonds, die keine ESG-Kriterien bei ihren Anlageentscheidungen berücksichtigen, angesehen. Das Ergebnis: Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit mag vielleicht mit etwas höheren Kosten einhergehen, sie wirkt aber auf der anderen Seite offensichtlich risikomindernd. Daraus kann man den Schluss ziehen, dass diese Fonds auf längere Sicht auch eine bessere Performance erreichen.

***The Property Post: Vielen Dank für das Gespräch!***

## **Disclaimer**

Dieser Beitrag dient Werbezwecken. Er enthält keine Handlungsempfehlung und stellt kein Vertragsangebot dar.

Alle in dieser Unterlage enthaltenen Aussagen, Meinungen und Beurteilungen entsprechen aktuellen, z.T. subjektiven Einschätzungen und Bewertungen und sind nicht als eine konstante, unveränderliche oder absolute Aussage zu betrachten. Die (aufsichts)rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie die Verwaltungspraxis der BaFin können sich ändern. Die INTREAL bzw. deren Gesellschaften sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen der INTREAL handelnde Parteien übernehmen daher keinerlei Haftung für die in diesem getätigten Aussagen, deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verwertbarkeit für Zwecke des Lesers.

Stand: 26.10.2020