

ESG: Die Herausforderungen steigen

Kaum ein Thema beschäftigt die Immobilienbranche mehr als ESG bzw. Nachhaltigkeit. Obwohl noch viele Fragen offen sind, kristallisiert sich immer mehr eine Art Best-Practice heraus. Die INTREAL überblickt einen großen Teil des Marktes und konnte viele Erfahrungen mit der Formulierung und Umsetzung von ESG-Strategien sammeln. Dieses Wissen bietet Sie jetzt in Form einer Best-Practice-Beratung am Markt an.

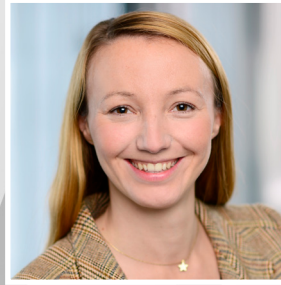
Von Hannah Dellemann, Teamleiterin Environmental, Social and Governance der INTREAL, und Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL

Obwohl sich das Thema ESG in der Immobilien- und Fondsbranche immer stärker etabliert, bereitet es nach wie vor vielen Marktakteuren Kopfzerbrechen. Zwar hat sich mittlerweile der Artikel-8-Fonds als neuer Standard am Markt herauskristallisiert, während die Artikel-9-Fonds bzw. Impact-Fonds noch immer eher die Ausnahme bleiben. Aber sobald es ins Detail geht, wird es schnell sehr kompliziert. Hinzu kommt: Die Entwicklung bleibt nicht stehen, sondern geht ständig in Form von neuen Regulierungsschritten weiter.

So trat am 2. August 2022 eine MiFID-Novelle in Kraft, die das Thema Nachhaltigkeitspräferenzen in den Vertrieb integriert. Am 30. Dezember 2022 werden weitere Teile der Offenlegungsverordnung in Kraft treten und zum 1. Januar 2023 folgen die Level-II-Details zur Offenlegungsverordnung und ein weiterer Teil der Taxonomie-Verordnung. Von Letzterer gelten bislang nur die ersten beiden Umweltziele (Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel). Die Maßnahmen für die übrigen vier Ziele (Wasserschutz, Kreislaufwirtschaft, Vermeidung von Umweltverschmutzung und Schutz der Ökosysteme) folgen zum nächsten Jahreswechsel.

TAXONOMIE IST EIN KANN, KEIN MUSS

Wichtig zu verstehen ist, dass die Taxonomie ein unvollständiges Klassifizierungssystem ist. Eine KVG kann auch einen Artikel-8- oder Artikel-9-Fonds auflegen, ohne auf die Taxonomie zurückzugreifen. Es ist für Fondsanbieter zulässig, eigene Kriterien zu entwickeln. Diese müssen überzeugend und konsistent dargelegt werden und zum Vertrieb durch die



BaFin zugelassen werden.

Der Markt bietet aktuell ein gespaltenes Bild. Wir beobachten einen Teil der Anbieter, der die Taxonomie anwendet, und einen Teil, der eigene Kriterien definiert. Das liegt unter anderem daran, dass die Taxonomie aktuell an vielen Stellen immer noch unklar ist. Eigene Kriterien zu definieren, mag bei der Fondskonzeption und -auflage der kompliziertere Weg sein, weil es zunächst aufwendiger ist. Es kann sich aber in der Folge als einfacher in der Handhabung und Abwicklung herausstellen.

INTREAL: GROSSE ERFAHRUNG BEI DER FORMULIERUNG UND UMSETZUNG VON ESG-STRATEGIEN

Eine Herausforderung für viele Fondsanbieter ist die Formulierung einer ESG-Strategie für ihre Fonds. Da die INTREAL bereits viele Artikel-8-Produkte und drei Artikel-9-Produkte aufgelegt hat und administriert, wissen wir mittlerweile, welche Kriterien praktikabel sind und welche nicht. Aufgrund der großen Nachfrage haben wir uns dazu entschieden, dieses aus der Praxis gewonnene Wissen auch dem Markt anzubieten. Dabei beraten wir Fondsanbieter bei der Formulierung von ESG-Strategien, bei der Entwicklung von praktikablen ESG-Kriterien für Artikel-8- und Artikel-9-Fonds sowie bei der Aufsetzung des ESG-Risikomanagements und beim Thema ESG-Reporting.

Fazit: Obwohl ESG schon seit zwei Jahren das Megathema der Immobilienbranche schlechthin ist, gibt es noch viele Unklarheiten. Außerdem wird die Regulierung immer weiter fortschreiten. Die Komplexität dürfte also eher noch zunehmen. Assetmanager, die auch künftig Fonds auflegen wollen, sollten Berater mit großer Praxiserfahrung wie die INTREAL Solutions an ihrer Seite haben.