

Hamburg, 8.12.2022

Weitere Teile der Offenlegungs- und Taxonomieverordnung treten zum 1. Januar 2023 in Kraft

- ◆ Berücksichtigung von vier weiteren Umweltzielen der Taxonomie kommt neu hinzu
- ◆ Gemäß Offenlegungsverordnung müssen weitere Kennzahlen erhoben werden
- ◆ Kennzahlen müssen in Jahresberichten, auf der Webseite und in den vorvertraglichen Informationen veröffentlicht werden

Zum 1. Januar 2023 treten weitere Teile der europäischen ESG-Regulierung in Kraft. Bei der Taxonomieverordnung kommen zu den zwei bestehenden Umweltzielen vier weitere hinzu. Bereits seit Beginn des Jahres 2022 sind die Ziele eins und zwei (Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel) in Kraft. Ab 1. Januar 2023 kommen vier weitere Ziele hinzu – nämlich Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Kontrolle der Umweltverschmutzung, Schutz der Wasser- und Meeresressourcen sowie Schutz der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme.

Hannah Dellemann, ESG-Beauftragte der INTREAL, erläutert: „Bei den neuen Teilen der Taxonomie, die zum Jahreswechsel kommen, tappen wir leider noch ziemlich im Dunkeln. Der Gesetzgeber hat die technischen Kriterien für die Ziele drei bis sechs bislang noch nicht vorgelegt und folglich können wir nicht beurteilen, ob Immobilienfonds die Umweltziele im Sinne der Taxonomie tatsächlich fördern.“

Auch beim anderen großen Regelwerk, der Offenlegungsverordnung, gibt es Neuerungen. Das Regelwerk selbst ist schon seit März 2021 in Kraft. Nun kommt die so genannte Level-2-Verordnung hinzu, die die ursprüngliche Verordnung weiter konkretisiert. Kern der Neuregelungen ist, dass neue Formate für die Offenlegung von Artikel-8- und Artikel-9-Fonds genutzt werden müssen, welche insbesondere auf die zu erreichenden Kennzahlen abstellen. In der Praxis bedeutet das, dass bei Artikel-8- oder Artikel-9-Immobilienfonds die vorvertraglichen Informationen angepasst und in den Jahresberichten quantifizierbare Angaben zur Erreichung der gesetzten Ziele gemacht werden müssen.

Zudem müssen die negativen Auswirkungen der Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren – so genannte PAI-Indikatoren („Principle Adverse Impact“) – auch bei nicht-nachhaltigen Fonds erfasst werden. Diese Kennzahlen werden dann auf der Webseite der KVG veröffentlicht. Dellemann dazu: „Wir arbeiten aktuell unter Hochdruck an der Umsetzung der Neuerungen im Rahmen der Offenlegungsverordnung.“

Drei neue Kennzahlen für Immobilien: Energieverbrauchsintensität, Energieeffizienz und fossile Brennstoffe

Welche neuen Kennzahlen müssen laut Detailregelungen zur Offenlegungsverordnung nun ab 1. Januar ausgewiesen werden? Es sind im Wesentlichen drei Kennzahlen, die jede KVG für Fondsimmobilen ermitteln muss: erstens die Energieeffizienz, zweitens die Lagerung fossiler Brennstoffe (z.B. Tankstellen), und ein dritter, frei wählbarer Indikator, in der Regel die Energieverbrauchsintensität.

Hannah Dellemann erläutert: „Um die Energieverbrauchsintensität auszuweisen, müssen wir den Energieverbrauch in Kilowattstunde pro Quadratmeter und Jahr ermitteln. Diese Kennzahl muss sowohl über den gesamten Fonds als auch über das gesamte Portfolio einer KVG errechnet werden. Die zweite Kennzahl,

die Energieeffizienz, ist eine Prozentzahl. Sie bildet das Verhältnis von ineffizienten Objekten zu effizienten Objekten gemessen am Verkehrswert ab. Was in der EU als Energieineffizient gilt, legt die Level-2-Verordnung in einer Formel fest. Bei der Lagerung der fossilen Brennstoffe wird der Anteil der Miete als Bemessungsgrundlage herangezogen. In der Praxis sind hier vor allem Tankstellen betroffen.“

Die Informationen müssen für den Vertrieb über ein spezielles Template – das so genannte EET oder European ESG Template – erfasst werden. Dellemann dazu: „Die Informationen, die im EET erfasst werden müssen, sind deutlich detaillierter als bislang. Es geht zudem auch weniger um die Qualität, sondern mehr um die Quantität. Bislang konnte man viele Vorgaben mit Text erfassen. Jetzt müssen die genannten Zahlen ermittelt werden.“

Hinweis Bildrechte

Die Nutzung des übersandten Bildmaterials ist nur im Rahmen der Berichterstattung über das Unternehmen INTREAL gestattet. Bitte geben Sie folgende Quelle an: INTREAL. Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Über INTREAL

Als Service-KVG fokussiert sich INTREAL ausschließlich auf die Auflage und Administration von regulierten Immobilienfonds für Dritte nach dem KAGB. Über die Plattform können alle Möglichkeiten einer Immobilien-KVG genutzt werden, ohne selbst eine gründen zu müssen. So können sowohl offene wie geschlossene Immobilienfonds aufgelegt oder auch das Back-Office von KVGs an INTREAL ausgelagert werden. Mit 482 Mitarbeitern bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hoch professionelles Fondsadministrations-Wissen.

INTREAL administriert 292 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 59,2 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand Quartalsende Q3/2022).