

## Taxonomie, ganz einfach

Die ESG-Taxonomie ist ein kompliziertes und umfassendes Regelwerk, das die Branche vor Herausforderungen stellt. Aber sie ist bei Immobilien immer noch einfacher als bei anderen Assetklassen, erklärt Hannah Dellemann, Teamleiterin ESG bei Intreal.

Ohne ESG-Einstufung geht bei neuen Immobilienfonds gar nichts mehr: Gerade in der jetzt schwierigen Marktphase gilt die Erfüllung von ESG-Kriterien sowohl als Voraussetzung für das Gewinnen von Investorengeldern als auch als Versicherung gegen einen möglichen Wertverlust der Fondsimmobilien. Wer sich bei der Fondsaufgabe in Sachen ESG an der Taxonomie orientieren will, steht vor einem umfassenden Regelwerk mit komplizierter Anwendung.

Es herrscht immer noch große Unsicherheit, viele Fragen sind ungeklärt. So sagt die Taxonomie, dass Immobilien mit einem Energy Performance Rating (EPC) der Klasse A taxonomiekonform sind. In Deutschland gibt es EPCs bzw. Energieausweise aber nur für Wohnimmobilien. Wie mit Gewerbeimmobilien umzugehen ist, definiert die Taxonomie nicht.

Hierzu wurde übergangsweise ein BVI-Branchenstandard zur Übersetzung der Energieausweise der Nutzungsart Wohnen entwickelt, welche die Einordnung von Nicht-Wohngebäuden in die jeweiligen Effizienzklassen erleichtern kann. Außerdem sind viele Kennzahlen keine fixen Größen. Beispielsweise gilt der Energieeffizienz immer der jeweils höchste Neubaustandard als Referenz. Dieser Standard ist aber nicht fix, sondern wird immer weiter ver-



Hannah Dellemann. Quelle: Intreal

schärft. Im schlimmsten Fall findet sich eine Immobilie der Energieeffizienzklasse A irgendwann in der Kategorie B wieder.

Trotzdem ist die Anwendung der Taxonomie auch einfach, wenn man den Blickwinkel verändert. Vergleicht man Immobilien mit anderen Assetklassen wie Aktien oder Anleihen, ist eine Immobilie ein relativ klar umgrenzter Gegenstand. Man kann Materialien, Mieter, Energie, Wasser und Müll vollständig erfassen. Diese relative Einfachheit schützt, sobald die Daten einmal erfasst sind, ein Stück weit vor Greenwashing.

Bei einer Aktie ist dies sehr viel komplexer: Wer kann bei global operierenden Unternehmen wie Alphabet, Apple, Nestlé, Starbucks oder Unilever – um nur ein paar beliebte Aktien zu nennen –

schon wirklich feststellen, wie ESG-konform die umfassenden Aktivitäten dieser Riesenkonzerne sind? Und wir reden hier noch gar nicht von Zulieferern und Vorprodukten. Auch bei Staatsanleihen ist kaum realistisch feststellbar, was damit alles finanziert wird. Mit anderen Worten: Hier ist die Gefahr des Greenwashings größer. Insofern sollte die Immobilien(fonds)branche die Unsicherheit und die Herausforderungen der Taxonomie akzeptieren und annehmen. Im Vergleich zu anderen Assetklassen hat sie es einfacher.