



ESG-REGULATORIK UND DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT – Auf den Punkt gebracht

Prof. Dr. Hanspeter
Gondring FRICS



ÜBER DEN AUTOR

Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS ist ein deutscher Wirtschaftswissenschaftler und Hochschullehrer für Betriebswirtschaftslehre mit der Vertiefung Immobilienwirtschaft. Er verbindet tiefe, analytische Wissenschaft mit unternehmerischem Mut und Vision. Von ihm zu lernen, verhilft sowohl zu persönlichem Erfolg im Beruf, als auch im Leben.

Gondring gehörte zum Topmanagement der Sparkassen und beriet bis heute hunderte Unternehmen der Immobilienwirtschaft. Er verfasste die Standardwerke der Immobilienbranche für Studium und Praxis. Zudem ist er Initiator und Mitherausgeber der Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP).

Noch immer doziert und lehrt er auf höchstem Niveau. Sein Antrieb ist es, auf die großen Karrieren seiner Absolventen stolz zu sein.

Für seinen Verdienst um die akademische Ausbildung in der Immobilienwirtschaft verlieh der britische Immobilienverband RICS ihm bereits 2000 den Titel Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyor.

ESG-REGULATORIK UND DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

– Auf den Punkt gebracht

Ausgangspunkt: Globales Klimaschutzabkommen/UN-Agenda 2030

Grundlage ist der 17-Punkte-Plan (SDG = Sustainable Development Goals) der UN aus dem Jahre 2015. Knapp 200 Staaten haben diese SDG unterschrieben und sich entsprechend verpflichtet, auf das Erreichen dieser Nachhaltigkeitsziele hinzuwirken. Das Bewusstsein der Bevölkerung vor allem in den Industriestaaten für ein nachhaltiges Wirtschaften und insgesamt für ein nachhaltiges Leben steigt überproportional an. Nachhaltigkeit ist ein Megatrend, der die kommenden Jahrzehnte grundlegend beeinflussen wird.

Europäische Union – Aktionsplan ESG

Am 8. März 2018 hat die Europäische Kommission einen Aktionsplan „Finanzierung nachhaltiges Wachstum“ vorgelegt. In diesem Aktionsplan wird u.a. die Forderung nach einem nachhaltigen Finanzwesen formuliert.

Die Finanzwirtschaft wird damit zum Transmissionsriemen für die Realwirtschaft, indem die Finanzierung von Investitionen wie die in Immobilien die Faktoren Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Regelkonformität (Governance) - kurz: ESG - berücksichtigt.

Das heißt: Durch die Regulierung des Finanzsektors werden zwangsläufig indirekt auch die von den Kapitalströmen abhängigen realen Sektoren wie die Immobilienwirtschaft mitreguliert.

Hauptziele des Aktionsplans:

- Die Kapitalströme sind zukünftig in jene Investitionen (impact investing) zu lenken, die nachhaltig sind.
- Die finanziellen Risiken als Folgen des Klimawandels, der Ressourcenabhängigkeit und der Umweltzerstörung mit allen sozialen Problemen sind offenzulegen.

Politisches Kalkül und Wirkungskette

Das politische Denken setzt auf zwei Ebenen an:

1. Das Bewusstsein der Bevölkerung für Nachhaltigkeit wird zunehmend stärker und ist unumkehrbar. Nachhaltigkeit wird zu einem allgemeinen gesellschaftlichen Wertesystem, das die Einstellungen und das Verhalten der Menschen grundlegend verändern wird.
2. Unternehmen, die nicht nachhaltig wirtschaften, setzen sich einem höheren Risiko aus. Das erhöhte Risiko ergibt sich aus den erhöhten Umweltrisiken, den erhöhten sozialen und den erhöhten ökonomischen Risiken als Folge der Nicht-Konformität.

ESG-REGULATORIK UND DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

– Auf den Punkt gebracht

Daraus ergeben sich Absatzrisiken, womit generell das unternehmerische Risiko steigt. Erhöht sich das Unternehmensrisiko, verschlechtert sich die Bonität dieser Unternehmen, was zu steigenden Finanzierungskosten (als Folge höherer Risikoprämienforderungen der Kapitalgeber) oder sogar zum Verlust der Kreditfähigkeit führen kann. So werden insbesondere börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften in den Nachhaltigkeitswettbewerb der Kapitalmärkte gedrängt. Andererseits sind Banken, Fonds und institutionelle Anleger darauf bedacht, dass sie nachhaltige Investitionen finanzieren, weil sie sonst selbst das Problem haben, dass sich Anleger bzw. Kapitalgeber von ihnen abwenden werden und dass sie ESG-non-konforme Kredite mit einem höheren Teil ihres Eigenkapitals unterlegen müssen.

Fazit:

Die ökologische und soziale Transformation der Gesellschaft führt zu einem immer stärker werdenden Nachhaltigkeits-Bewusstsein, was global dazu führt, dass sich Anleger und Konsumenten (z.B. Bio-Fleisch mit Tierwohl vs. Billigfleisch mit Massentierhaltung) bewusst für nachhaltige Produkte (Anlagen, Güter und Dienstleistungen) entscheiden werden. Damit hängen die Finanzierbarkeit und der Absatz von Produkten und Dienstleistungen davon ab, welchen Beitrag sie zur Nachhaltigkeit erbringen. Deshalb wird der Gesetzgeber von Unternehmen immer mehr fordern, dass sie ihren Nachhaltigkeitsbeitrag transparent offenlegen. Unternehmen, die sich dieser Entwicklung ungerne, schleppend oder zögerlich anpassen, werden auf mittlere Sicht vom Markt „bestraft“ werden und letztlich auch langfristig nicht überleben können. So das Kalkül der politischen Kräfte.

ESG-Reporting

Börsennotierte Unternehmen sind seit 2017 in Europa verpflichtet, Nachhaltigkeitsberichte, meist im Lagebericht im Bilanzanhang, zu veröffentlichen. Diese dienen den Rating-Agenturen dazu, Beurteilungen der Nachhaltigkeit der Unternehmen für Banken, Fondsgesellschaft und institutionelle Anleger anzugeben. Auf internationaler Ebene erstellt die Global Reporting Initiative (GRI) entsprechende Reports zur Verfügung. Ratingagenturen helfen Anlegern bei ihrer Anlageentscheidung für best-in-class.

Aktionsplan (level 1)

Am 8. März 2018 hat die Europäische Kommission einen Aktionsplan „Finanzierung nachhaltiges Wachstum“ vorgelegt. Auf der Basis des Pariser Klimaschutzübereinkommens und der UN-Agenda 2030 werden 17 Ziele für eine nachhaltige Entwicklung, sog Sustainable Development Goals (kurz: SDG) verfolgt. Ohne diese im Einzelnen zu beschreiben, geht es im Kern um die Einführung einer emissionsarmen, ressourcenschonenden Kreislaufwirtschaft. Als Hebel dazu fungieren die Finanz- und Kapitalmärkte. Die Finanzwirtschaft wird damit zum Transmissionsriemen für die Realwirtschaft, indem die Finanzierung von Investitionen, wie die in Immobilien, die Faktoren Umwelt, Soziales und Governance (ESG) berücksichtigt.

ESG-REGULATORIK UND DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

– Auf den Punkt gebracht

Das heißt: Durch die Regulierung des Finanzsektors werden zwangsläufig indirekt auch die von den Kapitalströmen abhängigen realen Sektoren wie die Immobilienwirtschaft mitreguliert. Kern dieses Aktionsplans ist die Taxonomie-Verordnung, die genau regelt, welche Beschaffenheiten von Projekten, Produkten und Dienstleistungen und welche Unternehmenstätigkeiten innerhalb der EU als nachhaltig gelten.

Umsetzung Aktionsplan (level 2)

Am 18. Juni 2020 hat die EU 2020/852 die Taxonomie-Verordnung mit einem Klassifizierungssystem in Kraft gesetzt, welche Anleger unterstützt, die in Projekte mit erheblichen positiven Klima- und Umwelteinflüssen investieren wollen. Die inhaltliche Grundlage der EU-Taxonomie sind sechs Umweltziele:

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme.

Am 10. März 2021 ist die Offenlegungsverordnung (Sustainable Finance Disclosure Regulation = SFDR) in Kraft getreten. Danach müssen Produkthanbieter wie z.B. Spezial-AIF ihren Anlegern noch transparenter offenlegen, inwieweit sie compliant sind, d.h. bei ihren Immobilientransaktionen nach den ESG-Faktoren bzw. Taxonomie-VO regelgebunden verhalten. Entsprechend der Offenlegungsverordnung gelten umfassende Berichtspflichten für die Nachhaltigkeitsrisiken von Investments, die bei einem Angebot und bei Werbung von nachhaltigen Finanzprodukte einzuhalten sind. Am 21. April 2021 hat die EU die erste delegierte Rechtsverordnung vorgelegt:

- Richtlinienvorschlag zur Nachhaltigkeitsberichterstattung der Unternehmen,
- sechs delegierte Änderungsrechtsakte zu treuhänderischen Pflichten und zu Anlage- und Versicherungsberatung, um sicherzustellen, dass Finanzunternehmen (Banken, Versicherungen, Vermögensverwaltungsgesellschaften usw.) in ihrer Versicherungs- und Anlageberatung einem breiten Publikum aussagefähige, vergleichbare und verlässliche Angaben über die Nachhaltigkeit der Anlage- und Versicherungsprodukte geben,
- zwei Anhänge zu den konkreten technischen Bewertungskriterien für Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.

ESG-REGULATORIK UND DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

– Auf den Punkt gebracht

Implikationen für die Immobilienwirtschaft

1.

Generell unterscheidet die Taxonomie-Konformität beim Gebäudebestande nach dem Errichtungsdatum:

Gebäude mit Fertigstellung vor dem 31. Dezember 2020 sind dann compliant, wenn sie mindestens den Energieeffizienzanforderungen des Energy Performance Certificate Rating entsprechen oder alternativ, wenn sie zu den 15 Prozent der energieeffizientesten Gebäude des nationalen/internationalen Gebäudebestandes gehören. Zudem können für große Nichtwohngebäude Prüf- und Dokumentationspflichten von Heizungs-, Luft- und Klimatechnik hinzukommen.

2.

Für Gebäude mit Fertigstellung nach dem 31. Dezember 2020 gelten die Neubaustandards:

1. **Neubauten:** Der Primärenergiebedarf muss zehn Prozent unter den nationalen Anforderungen für ein Niedrigstenergiegebäude liegen. Luftdichtheitsprüfung und in der Regel Thermografie für Gebäude mit einer Nutzfläche über 5.000 m² je Nutzeneinheit. Abweichungen von Planung oder Mängel in diesem Bereich müssen Investoren und Kunden mitgeteilt werden. Das gilt auf Anfrage auch für das Treibhauspotenzial der Gebäude.
2. **Sanierung und grundlegende Renovierung:** Sanierungen müssen eine Energieersparnis von mindestens 30 Prozent erreichen oder dem GEG entsprechen.
3. **Besondere Einzelmaßnahmen:** dazu zählen nach der ESG-Taxonomie- Verordnung u.a. Photovoltaikanlagen, Windräder, Verbesserung der Außendämmung oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

3.

Betroffen sind auch die Projektentwickler von Wohnimmobilien, die sich dem gesellschaftlichen Nachhaltigkeitstrend immer weniger entziehen können. Der Bau von bezahlbarem und klimaschonenden Wohnraum ist z.B. Voraussetzung für die vielen öffentlichen Förderprogramme für Wohnraum.

4.

Börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften werden sehr stark durch ESG-Regime beeinflusst werden und Kursverluste und damit sinkende Unternehmenswerte können aus heutiger Sicht nicht ausgeschlossen werden, weil die Umsetzung der ESG-Taxonomie bei Immobilien ungleich länger dauert als bei Mobilien.

ESG-REGULATORIK UND DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

– Auf den Punkt gebracht

Fazit:

Nachhaltigkeit wird in den nächsten Jahren immer mehr zu einer Bedingung für den Unternehmenserfolg! Dieser Trend ist unumkehrbar und kennt nur eine Richtung: Nachhaltige Transformation der Gesellschaft und Wirtschaft in ein Zeitalter der Rückbesinnung darauf, dass wir nicht neben der Natur existieren, sondern nur mit ihr existieren können.



KONTAKTDATEN

ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH

Zuckerrübenweg 17

70599 Stuttgart

Telefon: +49 (0) 711 - 30 00 506

E-Mail: info@adi-akademie.de

Homepage: www.adi-akademie.de