

Das Ende des Greenwashing

ESG. Die EU will bis 2050 klimaneutral werden. Entscheidend dazu beitragen soll die Taxonomie, ein Regelwerk zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Immobilien und Unternehmen.

VON WOLFGANG POZSOGAR

Peter Engert ist in diesen Wochen ein gefragter Mann: Seine österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (Ögni) ist derzeit die einzige Institution in Österreich, so erzählt er, die nach den neuen Regeln der EU-Taxonomie Gutachten über Immobilien erstellt. Im Vergleich zu seinen Mitbewerbern will Engert die Nase vorn haben, nicht zuletzt dank einer Thinktank-Gesellschaft in Brüssel, die er zusammen mit anderen europäischen Zertifizierern im Vorjahr gegründet hat. Solcherart gute Kontakte zu EU-Verantwortlichen bringen etwa genaues Wissen über noch in Ausarbeitung befindliche Nachhaltigkeitskriterien.

Öko-Zertifikate vor dem Aus

Und diese werden in Zukunft die Immobilienwelt massiv beeinflussen. Die EU-Taxonomie soll Kapitalströme in nachhaltige Investitionen lenken und so dafür sorgen, dass Europa bis 2050 klimaneutral wird. Dazu werden auch Immobilien auf Basis von Nachhaltigkeitskriterien bewertet. Diese Zertifizierung löst die aktuellen Öko-Zertifikate großteils ab. Sie baut auf sechs Umweltzielen des EU-Green-Deals auf, ist somit umfangreicher und vor allem EU-weit einheitlicher als bisherige Nachhaltigkeitsbewertungen (s. Infokasten). Ein zusätzliches Kapitel bei der EU-Taxonomie heißt etwa „Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme“. Damit wird Biodiversität im Zusammenhang mit dem Baugrund künftig eine über Umweltgesetze hinausgehende Rolle spielen, sagt Engert.

Er rät deshalb dazu, bereits beim Kauf von Grundstücken einen auf dieses Thema spezialisierten Biologen beizuziehen: „Werden die Taxonomiekriterien punkto Biodiversität nicht erfüllt, dann wird selbst ein dort gebauter nachhaltiger Bau einem internationalen Investor in Zukunft nur ein müdes Lächeln abringen“, meint der Experte. Das gelte primär für Objekte, deren Bauherrn oder Investoren den Kriterien der EU-Taxonomie gerecht werden müssen: „Bei einem gemeinnützigen Wohnbau spielt das keine Rolle, denn hier sieht die Bankfinanzierung anders aus, und er wird auch nicht internationalen Investoren angeboten.“ Direkt betrifft die EU-Taxonomie nämlich nur



Künftig werden fallweise auch Biologen von der Immobilienwirtschaft zurate gezogen werden.

[Getty Images]

berichtspflichtige Unternehmen. Sie müssen in einem vorgegebenen Rahmen konkrete Auskunft über die Nachhaltigkeit ihrer geschäftlichen Aktivitäten beziehungsweise ihrer Objekte geben. Greenwashing soll damit ausgeschlossen werden. Indirekt sind allerdings viele andere Marktteilnehmer ebenfalls betroffen, denn in das Rating fließt ein, mit welchen Partnern zusammengearbeitet wird. Vermutlich werden daher berichtspflichtige Unternehmen künftig bei der Auswahl der Auftragnehmer oder der Mieter einer Immobilie Wert darauf legen, dass diese Geschäftspartner zumindest nicht im Widerspruch zur Taxonomie agieren.

Modus der Zertifizierung

Ögni bietet zusammen mit der Unternehmensberatung PwC Österreich ein Komplettpaket für die EU-Taxonomie, bei dem Ögni die technische Bewertung der Immobilie, PwC die Identifizierung der taxonomierelevanten Wirtschaftsaktivitäten des Unternehmens übernimmt. Im Gegensatz zur technischen Zertifizierung der Immobilie gibt es für die Durchführung von ESG-Ratings Dutzende Anbieter. Auch Banken sind hier aktiv. Das Rating erfolgt in den Bereichen Environmental, Social, Governance (Umwelt, Soziales

und Unternehmensführung), daher die Abkürzung ESG. Dabei werden alle Bereiche unter die Lupe genommen, die Zertifizierung eines Objekts ist ein – besonders bei im Immobilienbereich tätigen Unternehmen – wesentlicher Teil. Die Beurteilung zählt etwa dann, wenn es um die Finanzierung durch Investoren oder Banken geht. Ein gutes Rating steht für ein nachhaltiges und damit zukunftssicheres Unternehmen, das weniger Risiken aufweist und damit Aussicht auf bessere Konditionen hat.

Für Unternehmen ist vor allem die Bereitstellung der fürs ESG-Rating erforderlichen Daten eine Herausforderung, erläutert Stefan

Merl, Senior Manager bei Deloitte Österreich: „Das erfordert sowohl finanziell als auch personell großen Ressourcenaufwand.“ Deloitte bietet umfangreiche Beratungsleistungen zum Thema ESG bis hin zum Rating. Die betroffenen börsennotierten Unternehmen der österreichischen Immobilienbranche haben sich nach Merls Meinung bereits gut auf das Thema eingestellt. Firmen, die die ESG-Kriterien auf die leichte Schulter nehmen, würden langfristig aber Probleme bekommen: „Es wird für sie schwieriger werden, Investoren zu finden und eine gute Fremdfinanzierung zu bekommen.“

Verkehrswert im Visier

Deutlich werden sich die Taxonomie-Ratings auf den Verkehrswert einer Immobilie auswirken, sind die Experten überzeugt. „Es ist unumstritten, dass diese Kriterien einen Effekt auf den Markt haben werden“, meint etwa David Koch, Professor für Immobilienökonomie an der FH Kufstein. Er rät aber, genau zu differenzieren, um welche Objekte beziehungsweise Eigentümer es sich handelt. „Für Fonds und institutionelle Investoren ist ESG sicher ein großes Thema, aber wenn es beispielsweise um ein Zinshaus geht, müssen diese Kriterien nicht zwangsläufig wertbeeinflussend sein.“

DIE ESG-KRITERIEN

Immobilien werden künftig im Rahmen ihrer Zertifizierung auf Basis der sechs Ziele des EU-Green-Deals beurteilt: Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung, Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme. Die Kriterien sind teils bereits veröffentlicht und in Kraft, teils sollen sie bis Jahresende publiziert werden.