

# Zukunftssichere Finanzierung von Immobilien

Es hat zwar gar nichts mit COVID-19 zu tun und doch war die Krise der Zeitraum, in dem ein Paradigmenwechsel bei der Finanzierung von Immobilien vorstättenging.

Autor: Peter Engert, Geschäftsführer der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI)



**G**rundstücke gibt es genug: die Krise hat die Definition „Speckgürtel“ auf 100 – 150 km ausgeweitet, natürlich nur dort, wo eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben ist. Warum überteuerte Wohnungen im engen Stadtgebiet beziehen, wenn z.B. von Amstetten die Metropolen Wien und Linz unter 60 Minuten erreichbar sind? Leistbares Wohnen wird hauptsächlich am Land stattfinden, hoffentlich nicht in hässlichen Reihenhaussiedlungen, sondern im architektonisch wertvollen, sozial nachhaltigen und ökologisch sinnvollen, verdichteten Wohnbau.

Finanzierungen gibt es nur mehr für nachhaltige Projekte und Unternehmen, das wird sich in den nächsten Monaten deutlich zeigen. Warum? Weil die UNO die „Environmental Social Governance“ (ESG) definiert hat, die schon seit einiger Zeit „grüne“ Anlageformen begleitet. Nun hat auch die EU die ESG entdeckt und mittels sechs Kriterien die EU-Taxonomie geformt, die 2022 für 2021 mit zwei Kriterien (Klimaschutz und Reaktion auf den Klimawandel) und 2023 für 2022 mit den restlichen vier Kriterien berichtspflichtig wird. Ziel der EU ist der „Green Deal“, der eine Reduktion von

CO<sub>2</sub> auf Null und eine Lenkung von Finanzierungen auf nachhaltige Projekte und Unternehmen vorsieht.

Es ist eine gefinkelte Strategie, welche die Immobilienwirtschaft stark verändern wird. Denn, nach der EU-Taxonomie, werden Unternehmen ab 500 Mitarbeitern, Unternehmen von öffentlichem Interesse und der gesamte Finanzsektor berichtspflichtig. Somit wird keine Bank, Versicherung oder Fond, Projekte oder Unternehmen ohne massive Zinsaufschläge oder Preisabschläge unterstützen, die die Ziele der EU-Taxonomie nicht erfüllen. Sie würden sonst ihre eigene Position schwächen.

## Keine Panik!

Panik muss jetzt nicht ausbrechen, denn es gibt Lösungen. Mit der ÖGNI an der Seite kann auch bei diesem Paradigmenwechsel nichts passieren. Die Mitgliedschaft bei der ÖGNI und die Mitarbeit in den diversen Arbeitsgruppen ist ein Pluspunkt beim Nachhaltigkeitsbericht, ein DGNB-Zertifikat entspricht den Anforderungen der EU-



PETER ENGERT  
ÖGNI

**Finanzierungen gibt es nur mehr für nachhaltige Projekte und Unternehmen.**

Taxonomie und erleichtert daher die Verhandlungen mit den Banken. Das DGNB-Zertifikat ist das einzige, international anerkannte Zertifikat, das die Nachhaltigkeit in all ihren Ausprägungen bewertet und daher den Anforderungen von EU und UNO entspricht.

„Kopf in den Sand und durch“ wird es in dieser Frage nicht spielen, eine Beschäftigung mit diesem Thema und die Verankerung der Nachhaltigkeit in der eigenen Strategie ist ausweglos, außer die Firma refinanziert sich ausschließlich aus Eigenkapital oder kann den Projektgewinn immer bereits vor Ankauf des Grundstücks realisieren.

Wenn Sie sich detaillierter über das Thema informieren wollen, finden Sie online bereits zahlreiche Artikel dazu. Zudem bietet die ÖGNI Unterstützung und Analyse zum Thema EU-Taxonomie zu Selbstkosten an ([www.ogni.at](http://www.ogni.at)). ●