

# „Die Finanzierung wird auf nachhaltige Immobilienprojekte gelenkt“

**Interview.** ÖGNI-Chef Peter Engert über die Kriterien der neuen EU-Taxonomie Bewertung und ihre Auswirkungen auf den Markt

In der Bau- und Immobilienbranche werden auch Finanzierungskriterien künftig verstärkt in Richtung nachhaltiger Projekte und Unternehmen gehen. Von der UNO gibt es in diesem Zusammenhang bereits die „Environmental Social Governance“ (ESG), die sowohl die Nachhaltigkeit als auch soziale Aspekte eines Investments bewertet. Die EU machte nun ebenfalls einen Schritt in diese Richtung und formte im Rahmen des „Green Deal“ mittels sechs Kriterien – EU-Taxonomie – ein Klassifizierungssystem für nachhaltige Immobilien, das 2022 für 2021 mit zwei Kriterien (Klimaschutz und Reaktion auf den Klimawandel) und 2023 für 2022 mit den restlichen vier Kriterien berichtspflichtig wird.

**Was genau kann man sich unter der EU-Taxonomie vorstellen?**

**Peter Engert:** Die EU-Taxonomie ist ein Teil des EU-Green Deals, der zum Ziel hat, Europa klimafreundlich zu gestalten und die CO<sub>2</sub>-Ziele zu erreichen. Nachhaltige Unternehmen und Projekte sollen gestärkt werden, in dem Finanzierungen auf Nachhaltigkeit gelenkt werden.

**Und wie soll dieses Ziel in der Praxis erreicht werden?**

Erreicht wird das, indem große bzw. staatliche Unternehmen und sämtliche Finanzinstitute seit 1. Jänner dazu verpflichtet werden, Taxonomie-Berichte zu erstellen, das erste Mal im Frühjahr 2022 für das Jahr 2021. Das ist sehr geschickt, denn indem alle Finanzinstitute dazu verpflichtet werden, betrifft es automatisch die gesamte europäische Wirtschaft und alle Unternehmen, auch wenn sie nicht berichtspflichtig sind. Jede Beteiligung, jeder Kredit unterliegt dieser Berichterstattung und es ist zu erwarten, dass die Regelung nicht sofort, aber in

den nächsten Jahren massive Auswirkungen auf das Wirtschaftsleben haben wird.

**Gilt das für alle EU-Länder in gleichem Maße?**

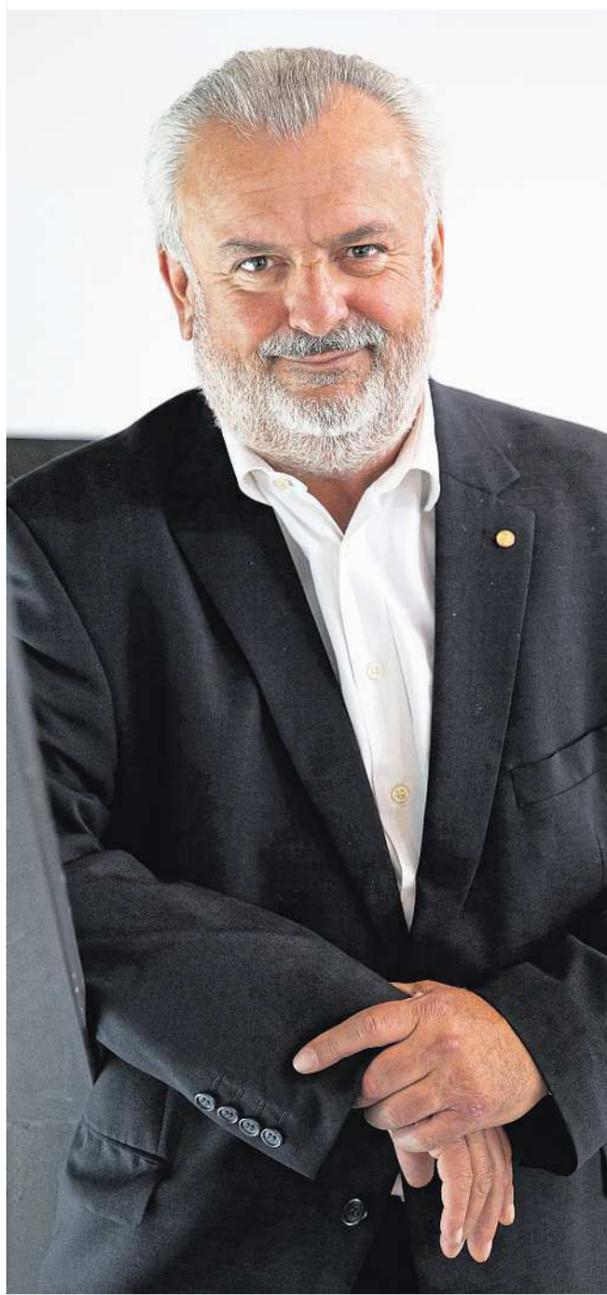
Die Taxonomie ist als Verordnung beschlossen, das heißt, sie gilt in ganz Europa gleich, es gibt keine nationalen Anpassungen, was sehr wichtig ist, um keine Marktverzerrungen herbeizuführen. 2021 werden die ersten zwei Kriterien, Umweltschutz und Klimaresilienz gültig, 2022 folgen die vier weiteren Kriterien: Schutz des Wassers, Förderung der Kreislaufwirtschaft, Vermeidung von Umweltverschmutzung und Schutz des Ökosystems. Alle Kriterien sind mit konkreten, messbaren Indikatoren versehen um Greenwashing zu vermeiden. Die Marktteilnehmer sind aufgefordert, alle Kriterien zumindest zu erfüllen und bei einem davon besonders gut oder erfolgreich zu sein.

**„Alle Halter von Immobilien sollten das Jahr 2021 dafür nutzen, sich Klarheit über die Taxonomie-Fähigkeit ihres Bestandes zu verschaffen“**

Peter Engert  
Geschäftsführer der ÖGNI

**Welche wesentlichen Anforderungen hat all dies an die Immobilienwirtschaft?**

Als ÖGNI interessieren wir uns vor allem für die Immobilienwirtschaft und die Auswirkungen des Green Deals auf die Projekte. Daher arbeiten wir seit Juli mit unseren europäischen Partnern im Auftrag der EU an der Praktikabilität des Systems und haben viele Immobilien in Europa nach den diskutierten Kriterien überprüft



Peter Engert: „Auditoren der ÖGNI können die Taxonomie-Überprüfung durchführen“

– derzeit warten wir auf die Antwort der Kommission auf unsere Vorschläge. Auswirkungen der Taxonomie sind sowohl auf Bestandsobjekte als auch auf Neubauten zu erwarten. Banken, Versicherungen, Fonds werden verstärkt

nach Projekten suchen, die den Richtlinien entsprechen.

**Was passiert mit Projekten, die den Richtlinien nicht entsprechen?**

Panik ist nicht angebracht, da die konkreten Auswirkungen

auf den Markt noch nicht klar sind. Beispielsweise ist noch nicht bekannt, welche Anforderungen die Bankaufsicht bezüglich nicht taxonomiefähiger Finanzierungen an die Finanzinstitute stellt. Wird eine höhere Eigenkapitalunterlegung verlangt, werden die Beleihungsgrenzen noch einmal gesenkt oder gibt es gar eine verpflichtende Wertberichtigung? Wir gehen davon aus, dass es Übergangsfristen geben wird, um den Assetmanagern die Möglichkeit zu geben, Sanierungen zur Erreichung der Taxonomie Fähigkeit durchzuführen.

**Zu welchen Ergebnissen kamen Sie bei Ihren bisherigen Überprüfungen?**

Wir haben festgestellt, dass deutlich mehr als die Hälfte aller Projekte die Taxonomie Vorgaben nicht erfüllen. Es wird niemanden helfen, „Taxonomie: leider nein“ zu sagen und den Eigentümer mit dieser Aussage allein zu lassen. Es müssen klare Strategien skizziert werden, wie mit diesem Projekt umzugehen ist: sanieren, abverkaufen, höhere Kosten für Finanzierungen in Kauf nehmen?

**Die Materie ist ja neu – wo gibt es Unterstützung?**

Die ÖGNI hat bereits mehr als 40 ihrer Auditoren in ganz Österreich im Hinblick auf die Taxonomie ausgebildet, um den Immobilieneigentümern und Asset Managern zur Seite zu stehen. Unsere Auditoren können die Taxonomieüberprüfung durchführen, sie helfen mit, strategische Entscheidungen zu treffen, können Sanierungsmaßnahmen bewerten und begleiten. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die endgültige Fassung der Taxonomie-Bewertung mit März 2021 erwartet wird. Es wird also noch zu geringfügigen Veränderungen der Indikatoren kommen, die Kriterien stehen aber bereits

fest. Wir empfehlen allen Haltern von Immobilien, das Jahr 2021 dafür zu nutzen, sich Klarheit über die Taxonomie Fähigkeit ihres Immobilienbestandes zu verschaffen. Diese Klarheit ist die wichtigste Grundlage, strategische Entscheidungen für die weitere Vorgangsweise zu treffen.

**Wo sehen Sie die Herausforderungen bei Neubauten?**

Beim Neubau ist es recht einfach, Gebäude taxonomiefähig zu gestalten. Die österreichische Bauordnung ist relativ streng und bietet eine gute Basis, mit einigen „Extras“ die Kriterien zu erreichen. Eine Herausforderung wird das Thema Wasser sein – hier sind wir noch in Diskussion mit der EU, was realistische Indikatoren betrifft.

**Und was könnte bei Bestandsgebäuden entscheidend sein?**

Seit Jahrzehnten hat Österreich eine sehr schlechte Sanierungsrate, durchschnittlich werden hier Gebäude nur alle 100 Jahre saniert. Hier wird der Green Deal einen großen Schub bringen. Ein verstärktes Auftragsvolumen bei Sanierungen kann der Bauwirtschaft helfen, die wirtschaftlichen Verwerfungen der Pandemie gut zu überwinden. Die Herausforderung für die Gebäudeigentümer wird das Finden einer guten Strategie sein: Was ist unter vernünftigen wirtschaftlichen Bedingungen sanierbar, was ist abzuschreiben, was abzuverkaufen? Bei all diesen Fragen bieten wir dank unserer gut ausgebildeten Auditoren erstklassige Unterstützung an. Denn Die EU fordert eine absolute Vertrauenswürdigkeit der Taxonomie-Berichte. Greenwashing soll unter allen Umständen verhindert werden. Wir gehen daher davon aus, dass die Taxonomieberichte gutachterlich bestätigt werden müssen. – SKL

## BAU!MASSIV!

WIR SIND ECHE ALLESKÖNNER. WIR SIND FLEXIBEL, NACHHALTIG, KLIMASCHONEND UND ENERGIEEFFIZIENT. WIR SICHERN WERTE FÜR GENERATIONEN. WIR SIND DIE BAUSTOFFE DER ZUKUNFT. WIR SIND BETON. ZIEGEL. PORENBETON. **BAU SICHER. BAU!MASSIV!**



## DU HAST ES IN DER HAND.

[www.baumassiv.at](http://www.baumassiv.at)