

Beim Impact Investing muss die Immobilienbranche noch ihre Hausaufgaben machen.

# Wirkung auf Umwelt und Investments

Impact Investing eröffnet der Immobilienbranche zahlreiche Chancen, birgt aber gleichzeitig auch nicht wenige Herausforderungen.

Dr. Christoph Strelczyk

Im Zuge des Megatrends ESG („Environmental Social Governance“) hat sich Impact Investing zu einem Milliardenmarkt mit großen Wachstumsraten entwickelt. Im Bereich der Immobilienwirtschaft drängen Investoren und Stakeholder gleichermaßen darauf, dass neben der finanziellen Rendite auch die erzielte ökologische und soziale Wirkung zählt.

Auslöser hierfür ist nicht nur ein verändertes umweltpolitisches Bewusstsein, sondern auch der EU Action Plan on Sustainable Finance. Die EU setzt hiermit schrittweise eine sehr umfangreiche Regulatorik um, die auf die Neuausrichtung von Kapitalflüssen hin zu nachhaltigen Investitionen zielt, um ein nachhaltiges Wachstum zu schaffen. Wie kann die Immobilienbranche den Trend zu Impact Investing nutzen und welche Herausforderungen bringt dies mit sich?

## Prinzip und Grundlagen

Im Gegensatz zu anderen ESG-orientierten Anlageformen ist beim Impact Investing die soziale beziehungsweise ökologische Wirkung Teil der Investmentstrategie. Diese wird fortlaufend gemessen und als Richtschnur für Investitionsentscheidungen herangezogen. War der Begriff früher nicht näher definiert, gibt es seit März 2021 mit der Offenlegungs-Verordnung der EU (Sustainable Finance Disclosure Regulation, kurz „SFDR“) eine gesetzliche Regelung. Die SFDR hat ein umfangreiches, abgestuftes System eingeführt, nach dem für Finanzprodukte nachhaltigkeitsbezogene Informationen offenzulegen sind. Umfang und Tiefe der Offenlegungspflichten variieren dabei abhängig davon, in welche Fondskategorie der SFDR das jeweilige Finanzprodukt fällt. Die ambitionierteste Kategorie stellen Fonds nach Artikel 9 SFDR dar. Diese verfolgen das Ziel nachhaltiger Investitionen („Impact Fonds“) und unterliegen daher entsprechenden Einschränkungen beim Erwerb ihrer Assets; zugleich gelten hier besonders umfassende Offenlegungspflichten.

## Bedeutung und Chancen

Die Immobilienwirtschaft prägt ganz wesentlich mit, wie die Menschen wohnen und in welchem räumlichen Umfeld sie arbeiten. Kaum ein anderer Sektor hat einen solchen Einfluss auf die Lebensverhältnisse der Menschen. Zugleich entfallen allein auf Gebäude knapp 35 Prozent des gesamten deutschen Energieverbrauchs. Der Immobilienwirtschaft kommt somit eine Schlüsselrolle für die Lösung sozialer und ökologischer Herausforderungen unserer Zeit zu. Handlungstreiber sind dabei nicht nur die Gesetzgeber auf nationaler sowie EU-Ebene, sondern auch die Investoren selbst: Der Markt für nachhaltige Immobilienfonds konnte laut dem Marktbericht Nachhaltige Geldanlagen des Forums Nachhaltige Geldanlagen aus dem Jahr 2021 in den vergangenen zwei Jahren bereits einen Zuwachs von 22,5 Milliarden auf 110,3 Milliarden Euro verzeichnen.

## EU-Taxonomie als neuer Meilenstein

Um eine Vergleichbarkeit der Investments sicherzustellen und „Greenwashing“ entgegenzuwirken, ist eine transparente und einheitliche Messbarkeit der Nachhaltigkeit und positiven Wirkung unerlässlich. Einheitliche Systeme zur Bemessung des Impacts waren bis vor kurzem noch nicht vorhanden, aber wichtige Orientierung boten die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen.

Mittlerweile hat jedoch auch hier der Europäische Gesetzgeber im Zuge seines Action Plan ein neues Kapitel aufgeschlagen und mit der Taxonomie-Verordnung ein einheitliches System eingeführt, nach dem klassifiziert wird, unter welchen Voraussetzungen bestimmte wirtschaftliche Tätigkeiten nachhaltig sind. Die Taxonomie erstreckt sich bisher nur auf den ökologischen Bereich und legt sechs Umweltziele fest: Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme.

## Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft

Von entscheidender Bedeutung in der Praxis sind die Anforderungen der von der EU Kommission festgelegten technischen Bewertungskriterien zur Taxonomie. Diese sind für die Umweltziele „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“ seit dem 1. Januar 2022 in Kraft und decken derzeit 13 Branchen ab, die die EU-Kommission als besonders relevant einstuft, darunter nicht zuletzt die Immobilienwirtschaft.

So verlangt die Taxonomie im Hinblick auf das Ziel Klimaschutz zum Beispiel, dass bei Neubauten der Primärenergiebedarf mindestens zehn Prozent niedriger ist, als es die nationalen Anforderungen an Niedrigstenergiegebäude vorschreiben. Im Neubaubereich dürfte sich in Deutschland somit derzeit ein Impact Investment in den meisten Fällen gut umsetzen lassen, da das Gebäudeenergiegesetz im Wesentlichen noch den Anforderungen der Enev 2016 entspricht. Sobald jedoch die von der Ampel-Koalition angekündigten nationalen Verschärfungen in Kraft treten, werden automatisch auch die Anforderungen strenger, die erfüllt sein müssen, damit ein neues Gebäude ein Impact Investment sein kann. Hierbei wirkt sich zusätzlich aus, dass die nationalen Vorgaben an den Primärenergiebedarf für einen taxonomiekonformen Neubau stets um zehn Prozent übererfüllt werden müssen.

Beim Ankauf von Bestandsgebäuden, die vor 2021 errichtet wurden, gelten nach der Taxonomie bereits jetzt strenge Vorgaben: Solche Objekte kommen nur als Impact Investment in Frage, wenn sie Energieeffizienzklasse A erfüllen oder beim Primärenergiebedarf

nachweislich zu den besten 15 Prozent des nationalen beziehungsweise regionalen Gebäudebestands gehören. Die große Mehrheit an Bestandsgebäuden in Deutschland und Europa weist energetisch einen weit schlechteren Zustand auf, als es die Bewertungskriterien der Taxonomie zulassen. Eine der größten Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft und ihre Investoren besteht deshalb darin,

den energetischen Zustand der Bestandsgebäude zu analysieren und zu ermitteln, bei welchen Gebäuden sich eine energetische Ertüchtigung lohnt, um diese zu einem tauglichen Impact Investment zu machen.

Bei einem anhaltenden Trend zu Impact Investments ist nämlich bereits jetzt klar, dass es eine erhebliche Zahl von „Stranded Assets“ geben wird, die nur noch schwer verkäuflich sein werden. Umgekehrt werden für Gebäude, welche die Anforderungen der Taxonomie erfüllen und damit als Impact Investment in Betracht kommen, erhebliche Kaufpreisaufschläge durchsetzbar sein. Sehr hilfreich auf dem Weg dorthin können dabei sogenannte Manageto-Green-Konzepte sein. Es zeichnet sich in Europa ab, dass die Aufsichtsbehörden auch den Ankauf von Bestandsgebäuden durch Impact Fonds akzeptieren, die zwar zunächst noch davon entfernt sind, die Kriterien der Taxonomie zu erfüllen. Voraussetzung ist, dass ein belastbares Konzept vorgelegt wird, wie diese Gebäude innerhalb weniger Jahre auf ein taxonomiekonformes Niveau gehoben werden. ○

Anzeige



Studium und Weiterbildung **TAS**<sup>®</sup>  
Technische Akademie Südwest e.V.

Hochschule Kaiserslautern  
University of Applied Sciences

Weiterbildungsstudiengang  
**Grundstücksbewertung**  
M.Eng. oder Zertifikat Sachverständige/r  
berufsbegleitend, 4-5 Sem.  
**Start: 28.11.2022**

www.tas-kl.de  
0631 3724-4720

von

**Dr. Christoph Strelczyk**

Rechtsanwalt und Partner bei GSK Stockmann