

ESG-Kriterien machen Schule

Nachhaltigkeit gewinnt bei Immobilien-Investments und damit auch für die Immobilienbewertung an Bedeutung. Längst geht es um mehr als Green Buildings. Die Pariser Klimaschutzkonferenz und die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung, mit der die Vereinten Nationen das Ziel verfolgen, weltweiten wirtschaftlichen Fortschritt im Einklang mit sozialer Gerechtigkeit und im Rahmen der ökologischen Grenzen der Erde zu gestalten, haben das Verständnis für eine an Nachhaltigkeitsgesichtspunkten orientierte Wirtschaft geschärft. Environmental, Social and Governance, kurz ESG, bestimmen als neue Maßstäbe die Ausrichtung in der Immobilien- und Finanzwirtschaft. Zur verstärkten Integration von ESG-Faktoren in Investmententscheidungen und in das Management von Assets riefen die Vereinten Nationen 2006 die Initiative der Principles of Responsible Investments (PRI) ins Leben, die inzwischen zahlreiche Unternehmen weltweit unterzeichnet haben. Neben freiwilligen Selbstverpflichtungen stehen gesetzliche Vorgaben wie das CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz, die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) und die Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk).

Die Folgen der globalen Erderwärmung werden auch in Deutschland spürbarer. Die mittlere Lufttemperatur hat sich, so der zweite Monitoringbericht der Bundesregierung, von 1881 bis 2018 um 1,5 Grad erhöht, davon allein in den vergangenen fünf Jahren um 0,3 Grad. Die Folgen der Erderwärmung wie Stürme und Starkregen treffen neben der Wirtschaft auch Immobilieneigentümer. Im Jahr 2018 entstanden an Häusern, Kraftfahrzeugen, Hausrat, Gewerbe, Industrie und Landwirtschaft Versicherungsschäden in Höhe von etwa 3,1 Mrd. €. Der von der Europäischen Kommission initiierte Green Deal hat das Ziel, europaweit bis 2050 Treibhausgasneutralität zu erreichen und bis 2030 anstatt der bislang angestrebten 40 % jetzt 50 bis 55 % weniger CO₂ auszustößen. Schärfere Ziele alleine für Europa reichen jedoch nicht, denn Klimaschutz ist eine globale Aufgabe. Der schleppende Verlauf und das schwache Ergebnis der 25. UN-Klimakonferenz in Madrid zeigte jedoch, wie schwierig sich die weltweite Umsetzung über Absichtserklärungen hinaus gestaltet.

CO₂-Bepreisung für Gebäude

In Deutschland trat Mitte Dezember 2019 das Bundes-Klimaschutzgesetz in Kraft. Es verankert gesetzlich die Klimaschutzziele und die Klimaneutralität 2050 und schreibt bis 2030 als Zwischenschritt die Verminderung der Treibhausgasemissionen um 55 % gegenüber dem Jahr 1990 fest. Das

Klimaschutzgesetz schreibt verbindlich vor, wie viel CO₂ jeder Bereich in jedem Jahr ausstoßen darf und legt damit jährliche Minderungspflichten für die Sektoren Energie, Industrie, Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft und Abfall bis zum Jahr 2030 fest. Im Gebäudesektor ist zwischen 2020 und 2030 eine CO₂-Reduzierung von 118 t auf 70 t vorgesehen. Das Umweltbundesamt und ein unabhängiger Expertenrat überwachen, ob ein Bereich zu viel CO₂ ausstößt. In dem Fall, dass ein Bereich vom Reduktionspfad abweicht, verpflichtet das Gesetz die verantwortlichen Ministerien zu sofortigen Maßnahmen.

Ergänzend wurde das Gesetz zur Einführung eines nationalen Emissionshandels für Brennstoffe eingeführt. Es regelt die neue CO₂-Bepreisung für Verkehr und Wärme ab 2021. So wie es im Rahmen des europäischen Emissionshandels bereits für die Energiewirtschaft und die energieintensive Industrie gilt, bekommt CO₂ damit auch in den Bereichen Verkehr und Gebäude einen Preis. Der Verkehrssektor ist der Bereich, der den höchsten Rückstand zu den gesetzten Klimaschutzziele aufweist. Das nationale Emissionshandelssystem (nEHS) startet 2021 mit einem Festpreissystem. Dabei werden Zertifikate an die Unternehmen, die Heiz- und Kraftstoffe in Verkehr bringen, verkauft. Fossile Heiz- und Kraftstoffe werden dadurch teurer. Um Strafzahlungen abzuwenden, soll ein Überprüfungs-

und Nachsteuerungsmechanismus bei Zielverfehlung die Auflage eines Sofortprogramms mit Maßnahmen, die den jeweiligen Sektor wieder auf Kurs bringen, starten. Künftig wird der Ausstoß von CO₂ in Deutschland deutlich teurer. Das wird auch die Bau- und Immobilienwirtschaft empfindlich treffen. Neben Änderungen im Steuergesetz sollen die Preise für Emissionszertifikate ab Januar 2021 zunächst 25 € betragen, danach in 5-€-Schritten bis zu 55 € im Jahr 2025 steigen. Für das Jahr 2026 ist ein Preiskorridor von mindestens 55 und höchstens 65 € vorgesehen. „Im Kern ist das der richtige Weg“, sagt Martin Hofmann, Head of Project and Development Services JLL Germany. Leider sei aber auch der überarbeitete Preis noch nicht hoch genug, um wirklich Anreize zu schaffen. Die Auswirkungen seien marginal. So würden die sowieso schon recht hohen Büronebenkosten zwar leicht steigen. „Vermieter geraten dadurch aber kaum unter Druck. Sie haben so gut wie keine Anreize, die CO₂-Emissionen ihrer Gebäude zu senken. Denn anders als im Wohnungssektor können Büovermieter die Kosten für die energetische Sanierung in der Regel nicht anteilig auf die Mieten umlegen. Während sie also die Kosten tragen, profitieren die Mieter. Das ist die grundsätzliche Krux in Deutschland“, so Hofmann. Einzig ein drohender Verlust der Mieter aufgrund zu geringer Nachhaltigkeit der Flä-

chen oder zu hoher Nebenkosten würde einen Anreiz schaffen. „Da moderne Büroräume insbesondere in den deutschen Top-Standorten derzeit aber knapp sind, wir also eher einen Vermietermarkt haben, sehe ich kurzfristig überhaupt keine Effekte“, so Hofmann.

Nachhaltigkeit bei Anlagen

Für eine ganzheitliche Vorgehensweise mit ESG-Faktoren eignet sich der PRI-Ansatz (Principles of Responsible Investment) der Vereinten Nationen. Dieser erfordert, Investitionen über alle Assetklassen und Standorte einer erweiterten Risikobetrachtung zu unterziehen. Mit der Unterzeichnung der PRI ist die Teilnahme an einer umfassenden jährlichen Befragung verbunden. Diese unterwirft die Teilnehmer einem Assessment und setzt deren eigene Grundsätze im Vergleich zu den übrigen Teilnehmern in Beziehung. ESG-Kriterien werden je nach Assetklasse unterschiedlich im Prüfprozess umgesetzt. Nachhaltigkeit besitzt insbesondere bei Immobilien eine große Bedeutung, da die hohe Lebensdauer und die relativ geringe Transaktionshäufigkeit von Immobilien ein nachhaltiges Management erfordern.

Auf europäischer Ebene erzielte die Europäische Kommission im Dezember 2019 eine politische Einigung zwischen dem Europäischen Parlament und dem Rat über das Klassifizierungssystem (Taxonomie) für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten. Die politische Einigung ist Teil des Aktionsplans der Kommission zur Finanzierung eines nachhaltigen Wachstums und integraler Bestandteil der Bemühungen der Kapitalmarktunion, die Finanzierung mit den Bedürfnissen der Realwirtschaft zu verbinden. Sie soll es den Anlegern ermöglichen, klar zu erkennen, ob eine Investition wirklich umweltfreundlich ist oder nicht und mehr privates Kapital für den grünen Wandel aktivieren.

Im Rahmen ihres Aktionsplans für ein nachhaltiges Finanzwesen hatte die Europäische Kommission im Juni 2019 neue Leitlinien für die klima-

bezogene Berichterstattung der Unternehmen veröffentlicht. Sie bieten den rund 6.000 börsennotierten Unternehmen, Banken und Versicherungsgesellschaften, die den Publizitätspflichten der Richtlinie über die Angabe nichtfinanzieller Informationen unterliegen, Orientierung. Zudem haben die Sachverständigengruppen für ein nachhaltiges Finanzwesen Empfehlungen erarbeitet.

Die Berichte ergänzen die Gesetzgebungsvorschläge, die die Kommission im Mai 2018 zur Taxonomie und zu Referenzwerten vorgelegt hatte. Beim ersten Bericht geht es um ein Klassifizierungssystem – eine Taxonomie – für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten. Ziel ist es, den politischen Entscheidungsträgern, der Industrie und den Anlegern praktische Leitlinien dafür an die Hand zu geben, wie sie Wirtschaftstätigkeiten, die zu einer klimaneutralen Wirtschaft beitragen, am besten unterstützen und in diese investieren können. Dazu hat die Gruppe ein breites Spektrum von Wirtschaftsaktivitäten unter die Lupe genommen, darunter auch den Immobiliensektor. Im zweiten Expertenbericht über eine EU-Norm für grüne Anleihen werden klare und vergleichbare Kriterien für die Emission grüner Anleihen empfohlen. Insbesondere geht es darum, welche klima- und umweltfreundlichen Tätigkeiten auf Basis der Taxonomie über eine grüne EU-Anleihe finanziert werden könnten. Im dritten Expertenbericht über EU-Klimaschutz-Referenzwerte und die Offenlegung von ESG-Faktoren geht es um die Methodik und die technischen Mindestanforderungen für Indizes, die Investoren nutzen können, wenn sie eine klimabewusste Anlagestrategie verfolgen wollen, sowie um das Problem des „Greenwashings“, der Praxis, dass Finanzprodukte als „nachhaltig“ vermarktet werden, obwohl sie tatsächlich nicht den grundlegenden Umweltnormen entsprechen. Außerdem befasst sich der Bericht mit den Publizitätspflichten, die Anbieter von Referenzwerten in Bezug auf „ESG-Faktoren“ und deren Ausrichtung auf das Übereinkommen von Paris erfüllen müssen.

Management von ESG-Risiken

Um Unternehmen, die unter ihrer Aufsicht stehen, eine Orientierung im Umgang mit dem Thema „Nachhaltigkeitsrisiken“ zu geben, hat die deutsche Bankenaufsicht BaFin ein Merkblatt zum Umgang mit ESG-Nachhaltigkeitsrisiken herausgegeben. Die aus dem Klimawandel resultierenden Schäden könnten sich laut BaFin bei Fortschreibung der gegenwärtigen Entwicklung nach jüngeren Modellrechnungen auf weltweit bis zu 550 Billionen US\$ summieren. Darum fordert die BaFin, diese Risiken stärker in den Fokus zu nehmen. Das Merkblatt stellt eine Ergänzung der Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Kreditinstitute, Versicherungsunternehmen und Kapitalverwaltungsgesellschaften dar.

Erweiterter Nachhaltigkeitsbegriff

Nachhaltigkeit erschöpft sich nicht nur in Klimafragen. Auch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines Unternehmens entfalten, wenn die Wahrscheinlichkeit des Eintritts nicht hinreichend in die Bewertung der betroffenen Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten eingepreist ist. Auch Auswirkungen auf die Reputation sind möglich. Soziale Risiken sind auch durch negative Auswirkungen auf Stakeholder des Unternehmens gekennzeichnet. Aus Sicht der BaFin sind daher alle ESG-Risiken zu berücksichtigen, die sich aus den 17 Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen ableiten lassen.

Den kompletten Artikel finden Sie in der Ausgabe 1/2020 des Immobilienbewerbers.