

Alles eine Frage der Definition

Diskussion. ESG, als Begriff für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, wird in der Immobilienbranche intensiv diskutiert, herrschen doch vor allem bei der Umsetzung der Nachhaltigkeit noch viele Unklarheiten. Eine Diskussionsrunde zur Einschätzung der Lage und der damit verbundenen Herausforderungen.



Peter Czapek, CEO Bank Austria Real Invest, Sandra Bauernfeind, Geschäftsführerin von Heimat Österreich – Zweigniederlassung NÖ/Wien und Hannes Speiser, Prokurist des Immobilienentwicklers Winegg diskutierten zum Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche.

Als einer der größten Verursacher von Treibhausgasen in der Europäischen Union steht die Immobilienwirtschaft infolge gesellschaftlicher Erwartungen und gesetzlicher Regularien vor herausfordernden Zeiten. Der Fokus liegt vor allem auf dem Bereich Umwelt, gilt es doch, dem Ziel der CO₂-Senkung und dem damit verbundenen Klimaschutz näher zu kommen. „Die Presse“ ging gemeinsam mit Kooperationspartnern in einem Branchentalk den Anforderungen der EU-Taxonomie und den möglichen Lösungen zum Klimaschutz für Immobilien nach. Jakob Zirm, stellvertretender Ressortleiter Wirtschaft bei „Die Presse“, begrüßte als Moderator der Gesprächsrunde Sandra Bauernfeind, Geschäftsführerin von Heimat Österreich – Zweigniederlassung NÖ/Wien, Peter Czapek, CEO Bank Austria Real Invest, sowie Hannes Speiser, Prokurist des Immobilienentwicklers Winegg.

Klare Definition fehlt

Dürren, Waldbrände, Überflutungen und schmelzende Gletscher haben Europa wachgerüttelt und Nachhaltigkeit zum Top-Thema des 21. Jahrhunderts gemacht. Immobilien stehen aufgrund ihres hohen Energieverbrauchs und ihrer starken Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen besonders im Fokus der Klimaschutzziele. Gebäude energieeffizienter auszustatten, zählt daher zu den wichtigsten Vorhaben. Den CO₂-Ausstoß zu reduzieren und ökologische, ökonomische und soziale Herausforderungen anzugehen. Die Erfüllung der ESG-Kriterien spielt bereits eine zentrale Rolle bei der Immobilienbewertung und beeinflusst am Markt sowohl die Nachfrage als auch die Finanzierung maßgeblich. Liegt die grüne Zukunft lediglich im modernen Neubau?

„Um Vergleiche zum Bestand anstellen zu können, sollten wir zunächst den Begriff Nachhaltigkeit definieren“, konstatierte Sandra Bauernfeind. Gerade bei ESG gehe es schließlich um mehr als nur die Umweltthematik. „So ist es bei Neubauten nicht nur wesentlich, welche Art der Energieversorgung eingebaut wurde, sondern auch, welche Materialien insgesamt verwendet wurden, um wirklich nachhaltig zu sein.“

Für Peter Czapek ist der Begriff der Nachhaltigkeit zwar allgegenwärtig, doch schwer greifbar. „Es gibt keine klare Definition“, so der CEO der Bank Austria Real Invest. Nachhaltig wäre schließlich auch ein Gebäude, das bereits seit 150 Jahren stehe und noch immer seine Funktion erfülle. „Andererseits gibt es Gebäude, bei denen es sich nicht voraussagen lässt, ob sie in 150 Jahren noch existieren. Wir orientieren uns daher an der Taxonomie-Verordnung, die das Thema Nachhaltigkeit strukturiert und greifbarer macht.“ Wesentlicher Punkt sei es schließlich, den Energieverbrauch insgesamt zu senken. Natürlich ließe sich dies bei einem Neubau entsprechend der aktuellen Normen wesentlich leichter umsetzen.

„Allerdings gilt hier immer der Status quo, der sich im Laufe der Zeit aufgrund von Anpassungen auch wieder ändern kann. Wir befinden uns also in einem laufenden Prozess.“ Als größter Immobilienfondsanbieter liege die Herausforderung darin, Anlegern Immobilien anbieten zu können, die nachhaltige Erträge bringen. „Hier müssen wir grundsätzlich zwischen Neubau und Bestandsimmobilien unterscheiden. Beim Neubau sind wir seit drei Jahren vollkommen auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Beim Bestand erfüllt ein hoher Anteil die Taxonomiekri-

terien, wenn auch nicht zu 100 Prozent. Wir haben allerdings das Ziel, unseren Fonds zu einem grünen Fonds gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung zu machen.“

Nachhaltigkeit ist angesagt

Nachhaltigkeit ist also in aller Munde und wird von Anlegern und Kunden zunehmend auch gefordert. „Die Wichtigkeit des Themas Nachhaltigkeit scheint meiner Ansicht nach bei Investoren stärker im Fokus zu sein als bei Nutzern, die den Begriff eher mit niedrigeren Heiz- und Energiekosten gleichsetzen“, bemerkte Bauernfeind. Bei Winegg sei die Nachfrage nach nachhaltigen Wohnprojekten durchaus sehr hoch, erzählte Hannes Speiser. „Vielleicht auch, weil Nachhaltigkeit gerade sehr in ist.“ Er gab zu bedenken, dass Nachhaltigkeit kein kurzfristiger Trend sei. Umso wichtiger sei es daher, den Kunden über die Nachhaltigkeitsanforderungen aufzuklären. „Als Projektentwickler haben wir uns bereits seit Längerem dem Prozess der Transparenz gestellt, um den Wandel in der Immobilienentwicklung zu unterstützen und aktiv mitzugestalten“, sagte Speiser. „Daher bestärken uns die neuen Regularien in unserer bisherigen Vorgehensweise.“

Kostensteigerung

Die Nachhaltigkeitskriterien beim Neubau zu erfüllen, sei nicht die Herausforderung. „Der wirkliche Hebel zur Nachhaltigkeit liegt in den Energie-Effizienzmaßnahmen bei Bestandsbauten“, konstatierte Czapek. Ein wesentlicher Aspekt der Umsetzung von Taxonomiekriterien wäre dabei die Finanzierung. „Es ist zu erwarten, dass die Kosten besonders bei älteren Gebäuden aufgrund der Anpassung massiv ansteigen werden“, gab er zu beden-

ken. „Als Treuhänder ist das ein wesentlicher Faktor.“ Immobilien-Transaktionen seien langfristige Investments, ein kurzfristiges Umschichten des Bestands in nachhaltigere Objekte daher für einen Immobilienfonds kaum möglich. „Dennoch sind nachhaltig entwickelte Objekte für Investoren attraktiver“, bemerkte Speiser. „Unserer Erfahrung nach möchten die meisten Investoren damit ihr Portfolio ergänzen.“ Wie groß allerdings der Vorteil sein werde, sei durch den Umbruch und die Erhöhung der Zinsen geprägt und könne erst später bewertet werden.

Fehlende Daten

Die Diskussion zeigte, wie schwierig es ist, eine allgemein verbindliche Strategie auf die Umsetzung der ESG-Kriterien zu finden. Marktteilnehmer müssen sich dennoch mit der Thematik befassen, bemerkte Czapek. „In Summe ist die Umsetzung der Taxonomiekriterien schließlich ein höchst aufwändiger Prozess und bedeutet eine enorme Herausforderung für die Immobilienbranche.“ Hier ginge es – wie Bauernfeind bereits anfangs erwähnte – auch um die Dokumentation, woher bei Neubauten beispielsweise das Baumaterial stamme oder wie bei Sanierungen von Altbeständen abgetragenes Baumaterial entsorgt wurde.

„Ein weiteres Problem ist die Messbarkeit“, ergänzte Bauernfeind. Der tatsächliche CO₂-Emissionswert einer Immobilie könne noch gar nicht berücksichtigt werden, da es hier an Daten fehle. Aufgrund des ungebrochenen Baubooms wird Beton zudem zunehmend zum knappen Gut. „Natürlich gibt es Alternativen wie Holz“, warf Bauernfeind ein. „Auf Beton, Stahl und Zement kann man dennoch aufgrund der

Statik nicht verzichten.“ Die Produktion und Gewinnung von erneuerbaren Rohstoffen ist wiederum mit hohem Energieeinsatz verbunden – was der Nachhaltigkeit schade. Oftmals werden ganze Flächen umgewandelt und Ökosysteme zerstört, um neue Produktionsareale zu gewinnen.

Czapek untermauerte: „Dadurch zeichnet sich noch eine weitere Problematik ab, denn der ökologische Fußabdruck einer Immobilie lässt sich aufgrund der Komplexität weder messen noch vergleichen. Wir befinden uns hier noch ganz am Anfang der Nachhaltigkeitsthematik.“ Zudem bräuchte es eine stetige Anpassung an die gegebenen Umstände. „Es gibt eben keine nachhaltige Patentanleihe für alle Immobilien“, sagte Bauernfeind. „Wir müssen beim Bestand jedes Gebäude genau untersuchen und diese schrittweise mit modernen Heizsystemen, Abwasserrückgewinnungssystem und nachhaltigen Techniken ausstatten.“ Natürlich sei die regionale Beschaffung der notwendigen Baumaterialien auch in seinem Unternehmen ein wesentlicher Punkt ergänzt Speiser: „Unternehmen ohne umfassende Nachhaltigkeitsstrategie werden nicht bestehen können. Bei Neubauten ist das Dokumentieren des gesamten Lebenszyklus – von der Entwicklung bis zur Übergabe – ein wichtiger Aspekt.“

INFORMATION

Die Seiten beruhen auf einer Medienkooperation mit der „Presse“ und sind mit finanzieller Unterstützung von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Bank Austria Real Invest Client Investment GmbH und Winegg Realitäten entstanden.

Nachhaltigkeit als New Normal

Trend. Um dem Ziel des Klimaschutzes und der CO₂-Senkung näher zu kommen, müssen die Regularien schrittweise umgesetzt werden, damit sich Nachhaltigkeit künftig als das New Normal etablieren kann.

Sowohl beim Neubau als auch bei Bestandsmodernisierungen wird es künftig immer wichtiger, die ESG-Standards zu erfüllen. Die Umsetzung der Anforderungen anhand der sechs definierten Kriterien gilt als eine der größten Herausforderungen der europäischen Immobilienbranche der kommenden Jahre. Mittlerweile gibt es Full-Service-Agenturen, die den Nachhaltigkeitsnachweis übernehmen. Trotz diverser Zertifikate und Gütesiegel gibt es aber noch keinen verbindlichen Standard, wie das nachhaltige Gebäude auszusehen hätte.

„Wir haben 2021 das erste Wohngebäude Österreichs durch die ÖGNI nach den EU-Taxonomie-Kriterien zertifizieren lassen“, erzählte Czapek. Für ihn sei es das einzige System, das allen Aspekten des nachhaltigen Bauens eine gleich große Bedeutung zumisst. Zudem werde es laufend an aktuelle Standards und neueste Erkenntnisse angepasst. „Wir versuchen die Anforderungen mit unserem Team so weit wie möglich im Vorfeld zu prüfen“, berichtete Speiser, „und lassen unsere Objekte dann ebenfalls durch die ÖGNI zertifizieren.“

Nach der im April vorgelegten Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der EU müssen ab 2024 auch kleinere kapitalmarkt-orientierte Unternehmen entsprechende Kennziffern vorlegen. „Daher sind wir gerade am Evaluieren, nach welcher Zertifizierung wir in zwei Jahren unsere Gebäude prüfen lassen“, so Bauernfeind.

Adaptierung des Bestandes

„Die Schwierigkeit bei der Zertifizierung nach der EU-Taxonomie ist vor allem, den Bestand zu adaptieren“, gab Bauernfeind zu bedenken. „Gerade die Umstellung der Heizsysteme kann zu hohen Kosten führen.“ Betrachtet man jedoch den gesamten Zyklus eines Hauses, ist für den Eigentümer oder Nutzer die Investition dennoch sinnvoll. „Wie gesagt, die Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien ist in den letzten Jahren gestiegen“, sagte Speiser. „Interessierte sind bereit, mehr zu zahlen, wenn sie darauf vertrauen können,



Unter der Leitung von Jakob Zirm, stv. Ressortleiter Wirtschaft, wurde angeregt diskutiert.

dass es sich auch tatsächlich um ein energieeffizientes und nachhaltiges Gebäude handelt.“ Das Argument überzeugte Bauernfeind nicht ganz. „Ist es nicht vielmehr so, dass die Menschen bereit sind, mehr zu bezahlen, weil sie davon ausgehen, sich laufende Kosten zu ersparen?“, hinterfragte sie.

Hier gelte es aber zu unterscheiden, warf Czapek ein. „Bei einem neuen Gebäude habe ich primär weniger Aufwand, es zu beheizen. Aufgrund der steigenden Energiepreise sind die Kosten zurzeit dennoch hoch. Einen Vergleich aufzustellen, erweist sich daher als sehr schwierig, da die weitere Preisentwicklung schwer einschätzbar ist.“

Speiser bemerkte: „Sind aktuelle Energiesysteme wie Wärmepumpen und PV-Anlagen bereits im Gebäude integriert, lassen sich schon jetzt die laufenden Energiekosten erheblich senken.“ Czapek erwiderte: „Es könnte aber in fünf Jahren wieder effizientere Systeme geben. Das erschwert es, die Nachhaltigkeit eines Gebäudes über den gesamten Le-

benszyklus zu definieren.“ Aufgrund der steigenden Kosten wird jede Investition, die man tätigt, natürlich sehr knapp kalkuliert“, sagte Bauernfeind. Speiser ergänzte: „Man muss bereits in der Akquisition umfangreich und gewissenhaft auf Nachhaltigkeitsanforderungen achten. In der Projektentwicklung stellen wir uns bei Winegg mit dem gesamten Know-How dieser spannenden Herausforderung, um nachhaltigen Lebensraum zu entwickeln.“ Die Finanzierung von nachhaltigen energieeffizienten Immobilien ist mittlerweile zum wesentlichen Kostenpunkt geworden.

Bisher war die Finanzierung von niedrigen Leitzinsen geprägt. Aktuell müssen die höheren Investitionskosten berücksichtigt werden. Durch die langen Genehmigungsprozesse werden diese beim jetzigen Zinsniveau recht kostspielig. „Wir wünschen uns daher von den Behörden, Baugenehmigungen schneller zu bewilligen“, bekräftigte Speiser.

Wie breit das Thema Nachhaltigkeit heute gedacht wird, zeigt sich

letztlich nicht nur in den Maßnahmen zur Erfüllung der gesetzlichen Nachhaltigkeitskriterien, sondern auch in den Erwartungen der Investoren und Kunden an die ESG-Kriterien der Unternehmen selbst. Vertreten diese ihre Werte, profitieren sie davon ebenso wie ihre Anleger. „Wir leben Nachhaltigkeit so weit wie möglich auch in unserem Unternehmen und erwarten verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen auch von unseren Mitarbeitern“, so Bauernfeind.

Teil der Unternehmenskultur

„Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist auf der Homepage nachlesbar, da wir auch gesetzlich dazu verpflichtet sind“, berichtete Peter Czapek. „Zusätzlich haben meine Mitarbeiter Zielvereinbarungen. Damit ist Nachhaltigkeit Teil unserer Unternehmenskultur.“ Auch bei Winegg gibt es diese Regularien, denn Nachhaltigkeit ist ein wichtiger Aspekt unserer Firmenphilosophie und Grundwerte.

WAS IST DIE TAXONOMIE-VERORDNUNG?

Als Teil des EU-Green-Deals ist die Taxonomie-Verordnung ein Klassifizierungssystem mit sechs Umweltzielen, das bereits 2020 in Kraft getreten ist. Die Verordnung enthält Bedingungen, wann eine Wirtschaftstätigkeit als ökologisch nachhaltig betrachtet wird und wann nicht. Die Verordnung soll auch Bürgern und Kleinanlegern zur Orientierung dienen, ob Unternehmen sich ehrlich um nachhaltiges Wirtschaften bemühen oder Greenwashing betreiben. Dazu wurden sechs Umweltziele definiert, an denen sich die Bewertung für die EU-Taxonomie orientiert:

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung von Wasser- und Meeresressourcen
4. Wandel zu einer Kreislaufwirtschaft
5. Vermeidung und Verringerung von Umweltschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität

Die jeweiligen Kriterien für jedes dieser Umweltziele wurden in gesonderten Verordnungen definiert.

Die Experten im Zitat



„Als Projektentwickler haben wir uns bereits seit Längerem dem Prozess der Transparenz gestellt, um den Wandel in der Immobilienentwicklung zu unterstützen und aktiv mitzugestalten.“

Hannes Speiser, Winegg Realitäten



„Es ist bei Neubauten nicht nur wesentlich, welche Art der Energieversorgung eingebaut wurde, sondern auch, welche Materialien insgesamt verwendet wurden, um wirklich nachhaltig zu sein.“

Sandra Bauernfeind, Heimat Österreich



„Wir wollen unseren Anleger:innen Immobilien anbieten, die auch nachhaltige Erträge bieten. Wesentlicher Punkt ist es, den Energieverbrauch bei allen Objekten im Portfolio insgesamt zu senken.“

Peter Czapek, Bank Austria