

Chancen für Immobilieninvestitionen: ESG-konformes Bauen, An- und Verkaufen und Vermieten

1. Einleitung

Erklärtes Ziel der Europäischen Union („EU“) ist es, bis zum Jahre 2050 der erste klimaneutrale Kontinent zu werden. Um dieses ambitionierte Ziel klimaneutralen Wirtschaftens zu erreichen, verpflichtet die EU die Finanzmarktteilnehmer:innen zur Teilhabe an der Zielerreichung – insbesondere durch Offenlegungspflichten und ein Klassifizierungssystem zur Prüfung und Festlegung der Anforderungen an nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten. Dementsprechend hoch sind auch die Anforderungen an den nationalen Gesetzgeber in Umsetzung dieser EU-Ziele und Vorgaben. Infolgedessen befindet sich aktuell auch die Immobilienbranche in einem tiefgreifenden Umschwung hin zu einer stärkeren Orientierung an einer ökologischen, sozialen und nachhaltigen Unternehmensführung und Investitionsstrategie, welche durch regulatorische Tätigkeiten der EU weiter katalysiert wird. Zentrales Schlagwort ist „**ESG**“, was für folgende Themen steht:

- **Environmental** – für Ökologie und Umwelt,
- **Social** – für soziale Verantwortung,
- **Governance** – für gute Unternehmensführung.

2. Welche ESG – Regularien der EU gibt es, die sich auf die Immobilienbranche auswirken können?

Die wesentlichen durch die EU erlassenen Regularien sind die Offenlegungs-Verordnung (Verordnung (EU) 2019/2088) sowie die Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852), die ergänzt wird durch die delegierte Verordnung (Verordnung (EU) 2020/1816). Diese Verordnungen beziehen sich allesamt auf das Thema **E**nvironmental. Die Offenlegungs-Verordnung ist in Kraft, die Taxonomie-Verordnung ist seit dem 01. Januar 2022 anzuwenden.

3. Was regelt die EU-Verordnung zu den Offenlegungspflichten? Wer ist Adressat:in?

Für die Europäische Kommission ist die Schaffung von Transparenz und Kontrolle das maßgebliche Kriterium zur Ermöglichung zukunftsorientierten Wirtschaftens. Das übergeordnete Ziel der Offenlegungsverordnung ist dabei, Transparenz dahingehend zu gewährleisten, ob es sich bei einem auf dem Finanzmarkt angebotenen Produkt um ein nachhaltiges Produkt handelt. Anleger:innen sollen unter der Offenlegungsverordnung teils bereits im Vorfeld der Vertragsanbahnung informiert werden, ob und inwieweit die produkt anbietenden Unternehmen ökologische und soziale Standards sowie die Kriterien guter Unternehmensführung beachten.

Die Verordnung erfasst sogenannte Finanzmarktteilnehmer:innen (u.a. Unternehmen, die Leistungen im Rahmen

der Portfolioverwaltung oder der kollektiven Vermögensverwaltung erbringen sowie Versicherungsunternehmen), welche die Vorgaben selbst erfüllen müssen. Hiervon erfasst sind auch alternative Investmentfonds (AIF) wie Immobilienspezialfonds. Hier muss die Umsetzung der Verordnungen insbesondere durch die Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) erfolgen. Immobilienfondsmanager:innen müssen offenlegen, inwiefern sie mit ihrem Fonds ESG-Anforderungen erfüllen.

4. Was regelt die Taxonomie-Verordnung? Wer ist Adressat:in?

Die Taxonomie-Verordnung implementiert ein in der EU einheitliches Klassifizierungssystem zur Festlegung der Maßstäbe und Anforderungen nachhaltiger Wirtschaftstätigkeiten. Die Taxonomie-Verordnung richtet sich an die EU und deren Mitgliedstaaten, an die bereits vorstehend erwähnten Finanzmarktteilnehmer:innen und Unternehmen, die verpflichtet sind, nichtfinanzielle Erklärungen zu veröffentlichen.

Die Taxonomie-Verordnung soll das Bewusstsein der Finanzmarktteilnehmer:innen und Anleger:innen für die Umweltauswirkungen von Finanzprodukten schärfen. Durch die auf diesem Wege geschaffene Transparenz kann gleichsam das Anlegervertrauen gestärkt werden, und Investmententscheidungen werden hin zu den ökologischen Zielen gelenkt.

Als ökologisch nachhaltig gilt eine Wirtschaftstätigkeit, wenn diese

- einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer der definierten Umweltziele leistet: (a) Klimaschutz; (b) Anpassung an den Klimawandel; (c) nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen; (d) Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling; (e) Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung; (f) Schutz gesunder Ökosysteme;
- dabei nicht eines oder mehrere der Umweltziele erheblich beeinträchtigt (Do No Significant Harm-Regel),
- dabei die Einhaltung eines sozialen Mindeststandards und
- den in der EU-Verordnung festgelegten technischen Bewertungskriterien entspricht.

5. Welche Auswirkungen haben die Regularien beim Kauf oder Verkauf von Immobilien?

Die Klassifikation einer Immobilie als ESG-konform ist bereits jetzt ein wertbildender Faktor und damit insbesondere zur Werterhaltung einer Immobilie unverzichtbar sein. Derzeit erfasst der Anwendungsbereich der Offenlegungs-Verordnung sowie der Taxonomie-Verordnung noch nicht die komplette Immobilienbranche. Nicht zu übersehen ist allerdings der Trend, ESG-Themen in vielfältige gesetzliche Verpflichtungen zu gießen. Wir stehen am Anfang dieses Trends, so dass weitere Auswirkungen auf die Immobilienbranche zu erwarten sind. Zudem könnten sich die Verordnungen schon bald als Orientierungspunkte für die Immobilienbranche etablieren, deren Einhaltung einen Wettbewerbsvorteil mit sich bringt.

Wegweisend sind derzeit Gesetze und Verordnungen, in denen der deutsche Gesetzgeber und Bundes- und Landesministerien die Vorgaben der EU bereits umgesetzt haben und durch die neuartige Anforderungen an

Immobilieeigentümer:innen gestellt werden, beispielhaft sind zu nennen: die Heizkostenverordnung (HeizkostenV), die neue Anforderungen an den Vermieter:innen hinsichtlich einer differenzierten Verbrauchsmessung stellt; die Austausch- und Nachrüstungsverpflichtung (Dämmung, Verbrauch sowie Gas/Ölkessel) des Gebäudeeigentümers auf Grundlage der Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG); die Vorgaben der bereits in Baden-Württemberg erlassenen Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPF-VO), welche die Installation von Photovoltaik Anlagen bei Neubau fordert, sowie das Recht des Mieters bzw. der Mieterin, die Installation von Ladesäulen für E-Autos zu verlangen, verbunden mit einer entsprechenden Pflicht des Gebäudeeigentümers bzw. der Gebäudeeigentümerin.

6. Welche Auswirkungen haben die Regularien bei der Vermietung von Immobilien?

Die nachhaltige, ökologische Nutzung einer Immobilie wird auch für Mieter:innen und deren Reputation immer wichtiger. Wer als Vermieter:in ESG-konforme Bedingungen schafft, ermöglicht dem Mieter bzw. der Mieterin, nach außen für die Erreichung ökologischer Ziele einzustehen und sie umzusetzen. Dies zieht starke und qualitativ hochwertige Mieter:innen an und sichert damit auch Mieteinnahmen und Nutzbarkeit der jeweiligen Immobilie. Immer häufiger finden sich sog. „Green Lease Clauses“ in Mietverträgen, die für den Mieter bzw. die Mieterin die ESG-Konformität dokumentieren und nachweisbar machen. Diese vertraglichen Regelungen können sich auf zwei Aspekte beziehen: (a) um eine ESG-konforme Substanz des Gebäudes zu gewährleisten (im Rahmen von Vermieter-/Mieterausbau, Errichtung des Gebäudes) und (b) um eine nachhaltige, ressourcenschonende Nutzung des Gebäudes sicherzustellen (durch intelligente Messgeräte, Datensammlung- und Auswertung etc.).

7. Auch das „Social“ ist für die Immobilienbranche relevant

Nicht nur Nachhaltigkeitskriterien sind im Lebenszyklus der Immobilien zu beachten. Mit dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LKSG), welches ab dem 1. Januar 2023 große Unternehmen mit mindestens 3.000 in Deutschland beschäftigten Arbeitnehmer:innen betrifft und ab 2024 den Geltungsbereich auf Unternehmen mit mindestens 1.000 Beschäftigten erweitert, werden Maßnahmen zur Einhaltung von Menschenrechten entlang der Lieferketten ergriffen. Bei Verstößen drohen Bußgelder bis zu acht Millionen Euro oder zwei Prozent des Jahresumsatzes. Der Begriff der Lieferkette erstreckt sich vom eigenen Geschäftsbereich über unmittelbare Lieferant:innen bis hin zu mittelbaren Lieferant:innen (bei substantiierter Kenntnis). Unternehmen, die in den Anwendungsbereich des LKSG fallen, haben in ihrem Risikomanagementsystem eine menschenrechtliche und umweltbezogene Risikoanalyse auch der Zulieferer durchzuführen. So sind im Einzelfall Präventions- und Abhilfemaßnahmen zu ergreifen, die zu dokumentieren und regelmäßig zu überprüfen sind.

8. Fazit

Künftig werden die ESG-Kriterien im gesamten Lebenszyklus von Immobilien relevant – von der Planung von

Neubauten, der Sanierung von Bestandsimmobilien, Immobilientransaktionen bis hin zur Vermietung und Verpachtung von Immobilien. Der Regulierungsprozess der Europäischen Union im Hinblick auf die Implementierung nachhaltiger ESG-Konzepte und die Verpflichtung des Finanzsektors zu einem klimaverträglichen Wirtschaften hat längst begonnen. In den nächsten Monaten werden zahlreiche weitere Vorgaben der Union in Bezug auf nachhaltiges Wirtschaften in Kraft treten. Deshalb erwarten wir, dass künftig eine immer größere Zahl von Marktteilnehmer:innen aus der Immobilienbranche unmittelbar von EU-Regulierungen betroffen sein werden – und alle anderen mittelbar durch Anforderungen, die finanzierende Banken formulieren. Aktuell sind die vorhandenen Regularien noch sehr kleinteilig, gesetzliche Formulierungen teilweise ungenau, auch fehlen vierfach noch Erfahrungswerte. Dennoch kann schon heute durch juristische Begutachtung – insbesondere im Rahmen einer Legal Due Diligence-Prüfung – in Zusammenarbeit mit technischen Sachverständigen die ESG-Konformität von Immobilien wertbildend sichtbar gemacht werden.

Ansprechpartner:

Petra Swai
Tel: +49 40 3609945523
pswai@kpmg-law.com