

ESG: Rechtlicher Handlungsbedarf bei Immobilienfonds und für Asset Manager zur Einhaltung neuer Nachhaltigkeitsstandards

Von Dr. Maximilian R. Jahn und Dr.-Ing. Steffen Hettler, JAHN HETTLER, München



Dr. Maximilian R. Jahn

Dr. Maximilian R. Jahn und **Dr.-Ing. Steffen Hettler** sind Partner bei JAHN HETTLER und Rechtsanwälte für Bau-/Architektenrecht mit langjähriger Erfahrung im Immobilien-/Bausektor. Sie beraten Investoren, Auftragnehmer/-geber umfassend bei der Entwicklung und Realisierung von Bau-/Immobilienprojekten von dem Erwerb, der Vertragsgestaltung bis zur rechtlichen Begleitung der Projektentwicklung.



Dr.-Ing. Steffen Hettler

Als promovierter Bauingenieur berät Dr.-Ing. Hettler zu Schall-/Immissionsschutz, Nachhaltigkeit, Bauphysik sowie zu erneuerbaren Energien.

JAHN HETTLER ist eine junge, moderne Kanzlei aus Spezialisten. Die Beratung erfolgt auf rechtlich höchstem Niveau im Immobilien-/Baurecht auf allen Ebenen in jeder Phase. Der Fokus liegt auf Projektentwicklung, Bauträgervorhaben, Infrastruktur und Prozessführung. Seit dem Jahr 2020 ist JAHN HETTLER durch laufende Beratungsmandate mit dem Thema ESG befasst.

Kontakt

Jahn Hettler Rechtsanwälte PartG mbB
Leopoldstraße 158
80804 München
T +49 89 5880856-00
hettler@jahnnettler.de
jahn@jahnnettler.de
www.jahnnettler.de

Weitere Informationen zur Kanzlei in der Anzeige auf Seite 181

ESG steht für Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung). Durch die Klassifizierung und Kennzeichnung von ESG-konformen Finanzprodukten, wie Fonds und Aktien, können Investoren nun nachhaltig wirtschaftende Immobilien in ihren Portfolien bündeln. Dazu wurde durch die EU die Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) und die Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-VO) erlassen. Die dazu gehörigen technischen Annexe sehen konkrete technische Anforderungen vor.

Investoren erhalten so die Gelegenheit, ihre Investitionen in Immobilien nachhaltig auszurichten. Erfüllen Immobilien den ESG-Ansatz nicht, werden diese an Wert verlieren und schwer finanzierbar sein, sodass diese zukünftig ESG-Anforderungen erfüllen müssen.

Bei Beurteilung der Nachhaltigkeit von Investitionen werden die Kriterien aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung gesamtheitlich berücksichtigt. Aktuell steht das „E“ im Vordergrund der Diskussion. Dazu gehört nicht nur der Energieverbrauch einer Immobilie oder eine Zertifizierung nach DGNB, LEED oder BREEAM, sondern auch Themen wie CO₂-Fußabdruck (z.B. bzgl. Dämmmaterialien), Nutzungsverhalten, Kreislaufwirtschaft der zur Errichtung und Nutzung verwendeten Materialien oder die Wasserressourcen.

Nachhaltigkeitsziele der EU für die Finanz- und Immobilienwirtschaft

Vor dem Hintergrund der UN-Klimakonferenz vom 12.12.15 und des Pariser Klimaabkommens mit dem Ziel der Begrenzung der globalen Erwärmung auf deutlich unter 2 °C hat sich die EU im Rahmen des Green Deals das Ziel gesetzt, bis 2050 emissionsfrei zu werden. Dazu soll durch Einbeziehung des Finanzsektors Geld in nachhaltige Investitionen in Immobilien gelenkt werden, denn ein Drittel des gesamten Kohlendioxidausstoßes in Europa resultiert aus Gebäuden. Damit sollen auch gesamtwirtschaftliche finanzielle Risiken reduziert werden, die sich aus dem Klimawandel und sozialen Problemen erge-

ben. Dazu strebt die EU die Transparenz und Langfristigkeit der Finanz- und Wirtschaftstätigkeiten an.

Am 10.03.21 ist das Reporting von Nachhaltigkeitskriterien verpflichtend geworden. Die Kommission hat nun auch die finalen technischen Kriterien zu den ersten beiden Umweltzielen der Taxonomie-VO, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel, veröffentlicht.

Ökologisch nachhaltige Immobilienwirtschaft

Bereits ab 01.01.22 wird die Nachhaltigkeit von Investitionen auf der Grundlage dieser Kriterienkataloge beurteilt. Die Thematik ist mithin brandaktuell und bedarf der intensiven Vorbereitung aller Akteure. Alle drei Bereiche Umwelt, Soziales und Unternehmensführung betreffen alle Ebenen des Lebenszyklus einer Immobilie. Dies beginnt beim Finanzunternehmen und greift über auf Bauunternehmen bis hin zu Mietern und deren Verhalten (z.B. Wahl von Stromanbietern und Green Lease). Die Nachhaltigkeitsstrategie der EU wird ausgehend von der Finanzbranche vergleichbar zu den globalen sozialverträglichen Lieferketten zu einer ökologischen Bewertung führen, die die Herstellung der Baumaterialien, Materialien zum Unterhalt und deren Wiederverwertung betrifft.

Dazu führt die Taxonomie-VO ein Klassifizierungssystem für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten ein und legt Kriterien fest, welche Wirtschaftstätigkeiten als ökologisch nachhaltig einzustufen sind. Ziel dieser Verordnung ist eine einheitliche und harmonisierte Definition des Begriffs der nachhaltigen Investition. Zur Sicherstellung der Wahrnehmung legt sie für Finanzmarktteilnehmer Offenlegungsverpflichtungen fest. Danach muss jährlich ein Bericht über die Auswirkungen ihrer Unternehmenstätigkeit auf Umwelt, Soziales und Arbeitnehmerbelange veröffentlicht werden. Die Betroffenen müssen ferner transparent machen, in welchem Umfang ihre Aktivitäten entsprechend des in der Taxonomie-VO festgelegten einheitlichen Klassifizierungssystems als ökologisch nachhaltig einzustufen sind.

Hierdurch sollen bestehende Informationsdefizite auf Seiten von Investoren im Hinblick auf die Nachhaltigkeit ihrer Investments reduziert bzw. vermieden werden.

Klassifizierung der Nachhaltigkeit nach der Taxonomie-VO

Die Taxonomie-VO klassifiziert zur Einstufung der Wirtschaftstätigkeit sechs Umweltziele: Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme.

Damit eine Wirtschaftstätigkeit ökologisch nachhaltig ist, müssen nachfolgende vier Vorgaben erfüllt sein: Die Wirtschaftstätigkeit muss einen wesentlichen Beitrag zu mind. einem Umweltziel leisten und gleichzeitig keinen erheblichen Schaden bei einem anderen Umweltziel herbeiführen (do-not-significant-harm principle – DNSH). Sie muss unter Einhaltung des sozialen Mindestschutzes ausgeübt werden und schließlich den technischen Bewertungskriterien entsprechen, die die Kommission mittels delegierter Verordnung festgelegt hat. Die technischen Bewertungskriterien spezifizieren Anforderungen, anhand derer bestimmt wird, ob eine Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zu einem Umweltziel leistet und die übrigen Ziele nicht erheblich beeinträchtigt.

Ergänzend zur Taxonomie-VO erfolgen die Empfehlungen der Sachverständigen-Gruppe für nachhaltiges Finanzwesen (Technical Expert Group on Sustainable Finance, TEG), welche die jeweiligen Bewertungskriterien bestimmen. Die Taxonomie-VO enthält für jedes Umweltziel die Befugnis des Erlasses derartiger delegierter Verordnungen. Aktuell sind die technischen Bewertungskriterien für den Klimaschutz in Anhang I und für die Anpassung an den Klimawandel in Anhang II geregelt.

Rechtlicher Handlungsbedarf

Der Immobiliensektor ist aufgrund seiner Nähe zum Finanzsektor mit vier Wirtschaftsaktivitäten, nämlich Neubau, umfassende Sanierung von Bestandsgebäuden, einzelne Renovierungsarbeiten und Akquisition und Eigentümerschaft von Gebäuden nach ESG-Kriterien zu bewerten. Das Erfüllen dieser Kriterien ist unerlässliche Voraussetzung,

damit eine Aktivität als taxonomiekonform beurteilt werden kann.

Die rechtliche Beratung beginnt bei den Finanzinstituten, die den Erwerb von Immobilien, Neubauprojekten oder Umbaumaßnahmen von Bestandsprojekten finanzieren. Diese müssen nun die ESG-Kriterien in Anforderungskataloge umsetzen, nach denen dann ihre Finanzprodukte transparent ESG-konform am Markt platziert werden können. Die Umsetzung, Einhaltung und Kontrolle der Kriterien erfordert die Anpassung der Ankaufsverträge, der Projektentwicklung (Baurechtschaffung, Planung, Genehmigung) und die Anpassung der für die Projektentwicklung typischerweise erforderlichen Verträge, wie Monitoring-, Projektsteuerungs-, Architekten- und Bauverträge. Verträge zu Neubau-/Umbaumaßnahmen müssen mit Blick auf die Einhaltung der ESG-Kriterien durch Baumonitoring überwacht werden.

Im Umgang mit den Kriterienkatalogen ist eine Überwachung der technischen, sich stetig ändernden Bewertungskriterien unumgänglich. Die Umsetzungsintensität wird sich mit den noch in der Entwicklung befindlichen Kriterien zu Soziales und Unternehmensführung noch verschärfen. Gerade bei Bestandsimmobilien gilt es dazu die Chancen einer gesamtheitlichen Anwendung zu nutzen. Es ist schwierig, Bestandsgebäude auf die neuen energetischen Anforderungen zu trimmen, um über die positive Erfüllung des „E“ den ESG-Standard zu erreichen. Ein Bestandsgebäude kann auch taxonomiekonform sein, wenn es nur die Umweltmindestziele erreicht, dafür aber einem sozialen Ziel nachkommt. Das Potential liegt also nicht nur in der kostenintensiven, ökologischen Sanierung, sondern in der Umsetzung von Zielen aus den Bereichen Soziales und Unternehmensführung. Die Rechtsberatung muss also die gesamtheitliche Anwendung der ESG-Kriterien zum Gegenstand haben; „grüne Verträge“ allein sind nicht ausreichend.

Die dargestellten Regelungen haben sowohl für die Finanzbranche als auch für die Realwirtschaft, insbesondere für die Baubranche, große Relevanz. Die Finanzbranche hat im Rahmen der Offenlegungs-VO transparent zu erklären, inwiefern ihre Finanzprodukte und wirtschaftliche Aktivitäten im Einklang mit der Taxonomie-VO stehen. Dies wird erhebliche Auswirkungen auf Architekten, Projektsteuerer und Bauunternehmen haben. Interessant dürfte diese Entwicklung

auch für das Baumonitoring sein, welches qualitativ und quantitativ die Projektdaten für Kreditgeber erfassen und diese zur systematischen Senkung der Finanzierungs- und Baurisiken von Immobilienvorhaben analysieren. ■

KERNAUSSAGEN

- ESG ist das Thema der Zukunft mit sofortigem Handlungs- und Beratungsbedarf für die Finanz- und Immobilienbranche.
- Erfüllen Immobilien den ESG-Ansatz nicht, werden diese voraussichtlich deutlich vermindert gehandelt oder schwer finanzierbar sein.
- ESG hat schon jetzt erhebliche Auswirkungen auf sämtliche Verträge in der Wertschöpfungskette einer Immobilie oder Projektentwicklung.
- Auch Bestandsimmobilien lassen sich durch gezielte Anwendung der ESG-Kriterien ESG-konform nutzen.
- Der Schlüssel zu einer erfolgreichen ESG-Implementierung liegt in der gesamtheitlichen Anwendung von Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsaspekten.
- Der Beratungsbedarf zu ESG wird weiter steigen.