

Gastkommentar: MMag. Louis Obrowsky, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren und GF der LLB Immo KAG

ESG beeinflusst die Immobilienbranche immer stärker

Environmental, Social, Governance, kurz ESG ist in aller Munde, vor allem in der Immobilienbranche. Da stellt sich nicht mehr die Frage, ob man ESG in seine Unternehmensstrategie einbauen will, sondern ausschließlich wie. Man muss ESG permanent denken, da dies die Basis für Investitionsentscheidungen sein wird. Wer in Zukunft Immobilien kaufen wird, wird nicht umhinkommen, das jeweilige Objekt auf Basis der Taxonomie zu prüfen, um auch langfristig einen realen Werterhalt darstellen zu können. ESG wird daher ein zentraler Bestandteil der Wettbewerbsstrategie sein müssen. Wobei man sich nicht nur die Frage stellen darf: was muss ich tun, sondern weitergehend: was kann ich darüber hinaus tun, um auch am Finanzmarkt ein entsprechend positives Echo zu erzielen. Dies kann neben dem Ankauf auch die Bewirtschaftung, die Finanzierung, die Refinanzierung oder den Verkauf betreffen. Da wird eine gute aufbereitete ESG-Historie hilfreich sein.

Sämtliche Nachhaltigkeitsanforderungen bei Neubauten einzuplanen, ist mittlerweile „state of the art“. Wie sieht es aber beim Immobilienbestand, vor allem im gründerzeitlichen Zinshausbereich aus? Es ist ein Leichtes eine umfassende Sanierung zu fordern, damit der CO₂ Ausstoß minimiert und Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt werden. Nur stellt sich nach wie vor die Frage, wie das geschehen kann und soll? Denn noch immer fehlen die dafür notwendigen Rechtsgrundlagen und die notwendige Rechtssicherheit. Der erst kürzlich dem Parlament übermittelte Entwurf des Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG) ist inferior und wirft mehr Fragen auf als dieser beantwortet. Eine Themenkomplex wird komplett ausgeklammert: wer soll das alles finanzieren? Ganz zu schweigen von der Machbarkeit der technischen Umsetzung in manchen Bereichen, wo z.B. vorhandene Heizkörper nicht mit neuen Heizsystemen kompatibel sind. Oder wo der Mieter eine Änderung gar nicht zulassen will. Müssen wir wirklich warten, bis eine Vielzahl von rechtlichen Auseinandersetzungen aus diesen Fragen auf uns zukommen? Damit wäre wohl niemandem gedient, der Umwelt am allerwenigsten.

Man sieht die Immobilienbranche ist im Umbruch. Viele Anforderungen sind gestellt, aber nicht alle sind umsetzbar. Rechtliche Grundlagen wie beispielsweise Duldungspflichten von Bestandsnehmern fehlen. Allein die Frage, ob eine thermische Sanierung als eine Erhaltungsarbeit klassifiziert werden kann oder nicht, ist von entscheidender Bedeutung um diese überhaupt in Angriff nehmen zu können.

Es ist daher die Politik gefordert, rasch Maßnahmen zu ergreifen und endlich Rahmenbedingungen zu schaffen, die es der Branche ermöglichen, im gesicherten Rechtsrahmen das anzugehen, was man von ihr fordert: gemeinsam Maßnahmen für eine nachhaltige Zukunft zu setzen. Leider wird wieder einmal das Pferd von hinten aufgezäumt.

