



ESG

Lesen Sie, ob Expert:innen bei unserem Round Table ESG als Hype oder nachhaltigen Wandel sehen, die neuesten ESG-News und welchen Weg Europa nehmen sollte.



ESG: Hype oder nachhaltiger Wandel?

Foto: Philipp Schuster

Beim ersten Round Table des neuen Jahres diskutierten sechs Expert:innen über die Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche zwischen wirtschaftlichem Druck und langfristigen Chancen.

Autorin: Elisabeth K. Fürst



Auf Einladung des Immobilien Magazins trafen sich Hannes Schlager (Partner Akele Rechtsanwältl:innen), Michael Dessulemoustier-Bovekercke (Geschäftsführer Forvis Mazars), Sandra Hochleitner (geschäftsführende Gesellschafterin & Gründerin Resh Advisory), Stefan Jaitler (geschäftsführender Gesellschafter Gutwerk Immobilien Treuhand), Eva Aschauer (Head of ESG und Partnerin Advisory TPA Holding Steuerberatung) und Karl-Maria Pfeffer (Managing Director Raiffeisen Property International) zu einem Round Table mit Chefredakteur Stefan Posch (Immobilien Magazin), um unter dem Thema „ESG: Hype oder nachhaltiger Wandel?“ auszuloten, wie es um die Nachhaltigkeit im Spannungsfeld zwischen wirtschaftlichem Druck und langfristigen Chancen bestellt ist.

Ist der Höhepunkt überschritten?

Gleich zum Einstieg stellte Chefredakteur Stefan Posch die versierte Runde vor die Frage, ob die Diskussion rund um ESG nach dem Boom der letzten Jahre ihren Höhepunkt bereits überschritten habe. TPA Head of ESG Eva Aschauer beantwortete das eindeutig:

„Meiner Ansicht nach ist der ESG-Boom noch lange nicht über seinem Zenit. Vielmehr beobachten wir eine zunehmende Professionalisierung und eine stärkere Einbindung von ESG-Themen in die Geschäftsstrategien. Die Unternehmen haben

erkannt, dass ESG nicht nur ein Trend ist, sondern eine langfristige Notwendigkeit.“ Dabei wäre aber entscheidend „was aktuell wirklich eingetaktet ist.“ Sie wies darauf hin, dass ja bis dato ausschließlich die börsenotierenden Unternehmen schon in der Berichterstattungspflicht waren und jetzt erst der gesamte europäische Mittelstand in die Situation kommt – ein Mittelstand, der typischerweise eher Mieter:in, als Eigentümer:in von Immobilien ist. Hier sieht sie gerade jetzt einen Auftrag für die Assetmanager:innen, sich dringend mit vorhandenen und nicht vorhandenen Daten auseinanderzusetzen.

Kosten sind ein entscheidender Faktor

Michael Dessulemoustier-Bovekercke, Geschäftsführer von Forvis Mazars, wies darauf hin, dass die gesamte Taxonomie-Berichterstattung ein echtes Kostenthema sei: „Wir sind am Boden der Realität angekommen. Die ersten Jahre werden schwierig, und ich weiß nicht, ob wir uns die Frage stellen dürfen, ob es sich für unsere Enkel rechnen wird.“ Ein problematischer Punkt in der aktuellen Taxonomieberichterstattung ist aus seiner Sicht, dass man nach den aktuellen Modellen entweder mit 0 oder mit 100 Prozent taxonomiekonform sei und regte an, die aktuellen Bedingungen weiterzuentwickeln: „Da könnte man schon andere Modelle entwickeln. Im Moment gibt es viele Fragezeichen, z.B. wo beginnt Scope 2 im Verhältnis zu Scope 3. Da muss sich die Branche zusammenfinden“, und betonte: „Da besteht die Chance, es in die Hand zu nehmen. Zurücklehnen und nichts tun, hilft da nicht.“



Michael
**Dessulemoustier-
Bovekercke**

Forvis Mazars



Sandra
Hochleitner

Resh Advisory



Stefan
Jaitler

Gutwerk Immobilien
Treuhand

Nicht alles, was gut gemeint ist, ist gut

Dass die Berichtspflichten auch mit gemischten Gefühlen verbunden sind, schildert Karl-Maria Pfeffer, Managing Director der Raiffeisen Property International: „Wir machen seit 2011 Gebäude, die den Standards entsprechen. Wir machen es aus Überzeugung und wegen des Wiederverkaufswerts der Immobilien.“ Aber: „Nicht alles, was gut gemeint ist, ist auch gut. Wir bekennen uns zu den Werten. Aber Regulatorik, die kommt, betrachten wir mit Sorge. Denn es führt bei den nicht ganz so großen Unternehmen zu einem sehr großen Zusatzaufwand.“ Denn nicht in allen EU-Märkten seien alle Themen gleich relevant, überhaupt vergleichbar oder sinnvoll. Auch Verpflichtungen auf Mieter:innen zu überwälzen, mache keinen Sinn und sei schlecht fürs Geschäft. Pfeffer warnt daher: „Wir müssen aufpassen, dass wir keine Datenfriedhöfe produzieren. Auch die Frage, ob man die komplette Transparenz wirklich will, ist zu hinterfragen. Denn Europa hat zu Recht den Ruf, ein Bürokratiemonster zu sein. Und wer alles regelt, regelt nichts. Und da bewegen wir uns gerade hin.“ Gleichzeitig betonte er aber auch, dass „das Thema selber richtig ist.“

Beim Mittelstand geht's um die Existenz

Hannes Schlager, Partner bei Akela Rechtsanwält:innen, unterscheidet in der Diskussion um ESG klar zwischen dem emotionalen Zugang, bei dem z.B. durch verstärkte Förderungen von Wärmepumpen, Menschen angeregt würden, über ESG-Themen nachzudenken und der konkreten Wirtschaftlichkeit: „Es ist zu begrüßen, dass es Förderungen in Österreich gibt. Wir vertreten aber auch den mittelständischen Bereich. Und da geht es um Existenzfragen, welche Projekte überhaupt umsetzbar sind und welche nicht.“ Denn in den zahlreichen MRG-Wohnungen, die hier natürlich noch nicht auf dem neuesten Stand sind, brauche es Investitionen – und dafür auch den politischen Willen, einen Mechanismus zu finden, mit dem diese abgegolten werden können. Auch im gewerblichen Bereich ist es im Moment schwammig. So schildert er



aus der Praxis: „Wir sehen es immer dann, wenn bei einem Gewerbe-Mietobjekt ESG drinnensteht, wird stets betont, dass es nur ein Soft Law ist. Sprich: man will, aber man muss ja nicht wirklich. Und wenn sie da eine Gegenpartei haben, die das nicht will, dann beißt man auf Granit. Damit stößt man die Büchse der Pandora auf. Denn keiner greift gerne das MRG an.“

Wir schauen auf Nachweise

Bewerterin Sandra Hochleitner, geschäftsführende Gesellschafterin & Gründerin Resh Advisory prognostiziert, dass Immobilien, bei denen große Investments notwendig sind, mittelfristig nur schwer verwertbar sein werden, denn „es gibt ja nur taxonomiefähig oder nicht. Wir schauen auf die Nachweise und welche Maßnahmen gesetzt werden oder geplant sind. Und das heißt auch, dass wir uns jetzt mit mehr technischen Details auseinandersetzen müssen. Auch bei den Neubauten ist es schwieriger.“ Sie sieht auch, dass die Regulatorik immer strenger wird. Unternehmen müssten sich intensiver mit den neuen Vorgaben auseinandersetzen, um Compliance sicherzustellen und ihre Projekte entsprechend anzupassen. Aber es böte auch Chancen, wie „höhere Erträge bei neuen Objekten. Wenn ich nicht taxonomiekonform baue, schränke ich meinen Markt ein. Unternehmen wollen sich aber besonders grün darstellen. Und Banken und Co. schauen darauf“, daher ist Hoch-



Eva
Aschauer
TPA Holding
Steuerberatung

leitner überzeugt, dass „das eine gewisse Dynamik bekommen wird.“

**Jetzt investieren,
damit es sich dann rechnet**

Eine Dynamik, die man schon jetzt nutzen kann. Und bei den Eigentümer:innen – gerade von Altbauten – aber noch nicht angekommen ist. Stefan Jaitler, geschäftsführender Gesellschafter Gutwerk Immobilien Treuhand, schildert: „Beim klassischen Wiener Zinshaus ist es mit den Thermen aktuell noch schwierig, wenn bis 2040 Zeit ist. Im Wohnungseigentum bauen wir aktuell aber schon viel um. Und mit Förderungen kommen wir dabei zu guten Finanzierungen. Da wird jetzt schon investiert und in 10 bis 15 Jahren wird es sich rechnen.“ Aber es geht nicht nur um Energiesysteme, sondern auch um Daten. Der Gebäudeverwalter wird immer mehr zum Datenverwalter. Der Druck auf die Verwalter:innen, die Berichte wie Wasser, Strom, Gas etc. möglichst in Echtzeit zu liefern, steigt. Jaitler: „Wir machen das seit Jahren, aber da müssen viel Gebäudeleittechnik nachgebessert und technische Anlagen ausgetauscht werden. Gerade jetzt wird bei den Bestandsimmobilien mit PV, Erdwärme, etc. nachgerüstet, um die Projekte ESG-konform zu machen.“

**Nachhaltigkeit geht,
wenn man will!**

Der Round Table endete mit einem Ausblick auf die Zukunft der ESG-Strategien

bei dem Hannes Schlager betonte, dass eine wirkliche Wende nur dann erreicht werden könne, wenn die Mehrheit der Bevölkerung und Unternehmen davon durchdrungen sei, aber „wenn man wirklich will, schafft man viel in einer Generation.“ Michael Dessulemoustier-Bovekercke glaubt zwar nicht, dass das Ziel der CO₂-Neutralität bis 2050 erreicht werden könne, betonte aber, dass „wir unseren Kindern eine Welt hinterlassen sollten, in der sie auch noch Eigentum erwerben können. Das Todjammern muss aufhören. Nachhaltigkeit geht, wenn man will.“ Sandra Hochleitner äußerte sich optimistisch, dass technologische Fortschritte bis 2050 zu erheblichen Veränderungen führen könnten. „Vielleicht müssen wir weniger ändern, als wir glauben. Es wird sich alles vervielfachen.“ Stefan Jaitler verwies darauf, dass der CO₂-Ausstoß in den letzten Jahren um 33 Prozent zurückgegangen sei und war hoffnungsvoll, denn „wenn man an die Menschen glaubt, können wir 2050 CO₂-neutral sein.“ Eva Aschauer fordert die Branche auf, sich nicht von der ESG-Datenerfassung verschrecken zu lassen: „Wir werden das auch mit ESG schaffen. Inhaltlich traue ich uns Quantensprünge zu.“ Und Karl-Maria Pfeffer schloss die Diskussion mit einem Appell an die individuelle Verantwortung: „Die Lösungen kommen nicht von der Regulatorik, sondern von den Individuen. Wichtig ist, dass es in den Köpfen ist und aus Überzeugung gemacht wird.“▲



Karl-Maria
Pfeffer
Raiffeisen Property
International



Hannes
Schlager
Akela
Rechtsanwält:innen