

Thema: Schindler Rechtsanwälte

Autor: k.A.

Viele Herausforderungen, viele Chancen

Grüne Immobilien . Nachhaltigkeit ist zu einem wirtschaftlich definierten Kriterium geworden. Das betrifft vor allem auch die Immobilienwirtschaft. Eine Diskussionsrunde zu EU-Zielen, Digitalisierung, Finanzierung,

Das Thema Klimaschutz ist auch in der Immobilienwirtschaft angekommen - und zwar in vollem Umfang. Nachhaltigkeitszertifikate bestimmen zunehmend die Kapitalflüsse und lassen die Preisunterschiede zwischen energieeffizienten und nicht energieeffizienten Gebäuden in den nächsten Jahren steigen. Die Grundlagen dafür, welche Investitionen als nachhaltig gelten, hat die Europäische Union in ihrer Taxonomie-Verordnung gelegt. Wo liegen die Herausforderungen? Welche Chancen ergeben sich dadurch und was ist der Ist-Zustand in der österreichischen Bau- und Immobilienlandschaft? Diesen und weiteren Fragen ging „Die Presse“ gemeinsam mit Kooperationspartnern in einem Branchentalk nach.

Eva Komarek, General Editor for Trend Topics (Styria), begrüßte als Moderatorin der Gesprächsrunde Kevin Töpfer, Geschäftsführer des Buwog Immobilienmanagements, Christoph Urbanek, Rechtsanwalt und Partner bei der Wirtschaftskanzlei Schindler Attorneys mit den Schwerpunkten Immobilienprojektfinanzierung und Immobilienrecht, Peter Engert, Geschäftsführer der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (Ögni), und Stefan Koller, Geschäftsführer und Inhaber des Beratungsunternehmens Pericon, das sich auf steueroptimierte Vorsorgelösungen und Immobilieninvestments spezialisiert hat.

Hohe Messlatte

Die Ziele sind hochgesteckt: Die Europäische Union will bis zum Jahr 2050 zum ersten klimaneutralen Wirtschaftsraum der Welt werden. Dazu hat sie in ihrer Taxonomie-Verordnung auch verbindliche Standards für Investitionen nach grünen und nachhaltigen Kriterien festgelegt, die darauf abzielen, die Transparenz im Bereich Nachhaltigkeit und Umweltrelevanz deutlich zu erhöhen. Doch was bedeutet das für die Bau- und Immobilienwirtschaft? „Environmental, Social and Governance, kurz ESG, und nachhaltiges Investieren stehen ganz oben auf der Agenda“, konstatierte Peter Engert,

Geschäftsführer der Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (Ögni). „Für die Immobilienbranche heißt das, sie muss ihren Nachhaltigkeitsgrad beweisen, um zukünftig wettbewerbsfähig zu bleiben. Ist ein Gebäude nicht nachhaltig, ist es mit höherem Risiko behaftet. Dadurch sollen die Finanzströme in Richtung nachhaltige Immobilien gelenkt und Greenwashing verhindert werden.“

Mit Beweisen belegbar

Die Ögni zertifiziert mit Gutachten nach Dgnb-System. Es besteht aus unterschiedlichen Kriterienkatalogen, die, entsprechend der jeweiligen Gebäudenutzung, einzelne Kriterien mit unterschiedlicher Gewichtung beinhalten. Je nach Erfüllungsgrad werden beim Dgnb-System Zertifikate in Platin, Gold und Silber vergeben. „Unsere Zertifikate sind mit Beweisen belegbar. Das hat auch starke wirtschaftliche Effekte. Die Kaufpreise für zertifizierte Gebäude sind höher als für nicht zertifizierte.“ Banken werden zukünftig geringere Zinsen verlangen, wenn sie Gebäude, die taxonomiefähig sind, finanzieren. Investoren könnten anhand der Zertifizierung beweisen, dass sie Nachhaltiges eingekauft haben.

Engert: „Und nicht zu vergessen: Nachhaltige Maßnahmen wirken sich langfristig positiv auf die Finanzierung aus. Die Lebenszyklus-Kostenanalyse, die bei jedem Nachhaltigkeitsgutachten dabei ist, hat gezeigt, dass nachhaltige Immobilien besser und kostengünstiger zu bewirtschaften sind.“ Das bringe nicht nur den Investoren Vorteile, sondern auch der Mieter profitiere von den niedrigeren Betriebskosten. „Dieser ganze Prozess wird in der Taxonomie abgebildet“, so Engert.

Digitalisierung als Wegbereiter

Um die Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft messbar zu machen und steuerbar zu gestalten, bedarf es digitaler Lösungen. Intelligente Prozesse lassen den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie von der Planung bis zum Betrieb optimieren, in dem sie Kosten, Material- oder Energiebedarf unmittelbar sichtbar

machen. „Die gesamte Thematik der Nachhaltigkeit ist eng verwoben mit dem Thema Digitalisierung“, sagte Buwog-Chef Kevin Töpfer, „sie ist der Schlüssel.“ Als führender Komplettanbieter am österreichischen Wohnimmobilienmarkt engagierte sich die Buwog bereits seit vielen Jahren für Nachhaltigkeit, Qualität und Leistung. „Vor allem die Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilien haben stark an Wichtigkeit zugenommen. Dazu braucht es eine umfassende Datengrundlage, weshalb wir viel in die Aktualität und Qualität unserer Daten investieren“, berichtete Töpfer. Bei Bestandsimmobilien sei die Erfassung teils schwieriger als im Neubaubereich, „wo wir gleich von Anfang mit Experten die besten Lösungen in Sachen Nachhaltigkeit festlegen können.“

Voraussetzung dafür, dass ein Gebäude modernisiert oder nachhaltig errichtet werde, seien sowohl ökonomische als auch ökologische Faktoren, so Töpfer. Man dürfe nicht vergessen, dass sich energetische Maßnahmen auf Baukosten, Kaufpreise, gegebenenfalls auch auf Mieten und in weiterer Folge in unterschiedlichem Ausmaß auf Betriebskosten auswirken. Es brauche deshalb eine stabile und planbare Förderung, denn „nachhaltiges Wohnen muss für jeden leistbar sein.“

Auch gut fürs Marketing

Das in Graz ansässige Unternehmen Pericon hat seinen Schwerpunkt im Bereich Immobilieninvestments auf die geförderte und steueroptimal gestaltbare Altbausanierung gelegt. „Wir merken deutlich das steigende Interesse an nachhaltigen Objekten“, sagte Geschäftsführer Stefan Koller. „Gerade jetzt, wo die Wohnimmobilienkosten schlagartig durch die Decke gehen, ist für Privatinvestoren langfristige Beständigkeit - sowohl hinsichtlich Substanz als auch Vermietbarkeit - einer Immobilie zunehmend wichtig geworden. Wir haben jetzt schon aufgrund der Richtlinien für Sanierungsförderungen viele Objekte in unserem Portfolio, welche die Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, und werden dies auch zukünftig stärker für Anleger hervor-

Thema: Schindler Rechtsanwälte**Autor:** k.A.

heben. Die Reaktion unserer Kunden ist positiv.“ Viele Investoren handeln weniger aus altruistischen Gründen, sondern vielmehr aus unternehmerischer Sicht. „Für sie ist es immer wichtiger, dass die Vermietung langfristig stabil funktioniert und der Wert erhalten bleibt“, sagte Koller.

Thema: Hohe Baukosten

Mittelfristig werde es für nicht nachhaltige Gebäude bei der Bewertung, aber auch bei der Vermietung Probleme geben. „Die Mehrkosten für ökologisch nachhaltige Gebäude lassen sich dennoch nicht so leicht finanzieren. Die Preise sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen“, konstatierte Christoph Urbanek, Partner bei Schindler Rechtsanwälte. Urbanek berät im Bank- und Finanzierungssektor vor allem bei Restrukturierungen, Immobilientransaktionen und -finanzierungen sowie im Investmentrecht. „Gerade in Wien sind die Baukosten sehr hoch. Das schlägt sich in der Kalkulation nieder. Zudem arbeiten wir viel mit Mezzaninkapital, was zusätzlich zu Buche schlägt - wir reden hier von mindestens sieben bis zehn Prozent.“ Wenn man also am Ende des Tages noch die nötigen Nachhaltigkeitsaspekte dazurechne, müsse man überlegen, worauf man verzichten könne, um die Baukosten zu senken und eine Finanzierung zu ermöglichen.

Für große Unternehmen sei die Kalkulation und Finanzierung energieoptimierter Objekte weitgehendst leichter. „Wir hingegen vertreten nicht nur große Bauträger sondern auch Unternehmen, die kleinere Projekte in der Größenordnung von 1000 Quadratmetern entwickeln. Da ist es bei weitem schwieriger, mit erhöhten Baukosten zu rechnen. Von der Finanzierungsseite her bedeutet die Nachhaltigkeit zum jetzigen Zeitpunkt mehr Druck als Vorteil“, bemerkte Urbanek.

Bei Eigentum und Miete

Man dürfe aber nicht vergessen, dass nachhaltig konzipierte Gebäude eine potenzielle Kosteneinsparung darstellen, erinnerte Engert. „Die Investitionen sind langfristig angelegt und sollten immer im Zusammenhang mit dem Lebenszyklus einer Immobilie betrachtet werden. Im Ergebnis entwickeln sich nachhaltig betriebene Gebäude besser.“ „ESG-Faktoren werden künftig eine

wichtige Rolle im immobilien-spezifischen Investmentzyklus spielen“, ergänzte Töpfer. „Gerade im oberen Preissegment signalisieren Kunden die Bereitschaft, den Preis für Nachhaltigkeit zu zahlen. Bei Mietobjekten ist das weniger der Fall“, stellte er fest.

Das gelte auch für Entwickler, erläuterte Urbanek. „Hier ist es ausschlaggebend, um welches Projekt es sich handelt. Verfügt man beispielsweise bereits in der Entwicklungsphase über Fonds für die Übernahme des Projekts, ist die Ausgangssituation eine ganz andere.“ Der Druck auf der Entwicklerseite sei jedoch so gestiegen, dass man bei der Finanzierungsverhandlung mit der Bank die Kalkulation auf Kosten der Nachhaltigkeit straffen müsse. „Das wird natürlich langfristig zu einem Problem werden. Vor allem dann, wenn die Immobilie des Entwicklers hinsichtlich der Taxonomie-Kriterien geprüft wird“, sagte Urbanek. „Wir überlegen daher, langfristig auf eine Kapitalausstattung zu setzen, um die Zertifizierungsanforderungen zu erfüllen.“

Teure Umwege vermeiden

Die vielzitierten Mehrkosten durch Nachhaltigkeit sind ein wesentlicher Punkt, der bei vielen Projektentwicklern bei der Planung und Umsetzung immer wieder zu Bedenken und Zögern führt. „Die höheren Investitionskosten belaufen sich bei acht bis 15 Prozent“, erklärte Engert. „Wird ein Auditor bereits in der Planungsphase miteinbezogen, könnten viele kostenverursachende Umwege vermieden werden.“ Dadurch ließen sich auch die Zertifikate leichter erstellen, was wiederum für den Investor und den Mieter gleichermaßen von Vorteil wäre. Die nachhaltig optimierte Bauweise bedeutet für den Mieter niedrige Nebenkosten, für den Investor verringerten sich die Investitionskosten durch die Änderung der Umweltauflagen.

Thema: Schindler Rechtsanwälte

Autor: k.A.



Zum Thema ESG diskutierten (v. l. n. r.): Kevin Töpfer, Geschäftsführer Buwog Immobilienmanagement, Stefan Koller, Geschäftsführer und Inhaber von Pericon, Eva Komarek, General Editor for Styria Trend Topics, Peter Engert, Geschäftsführer der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft, und Christoph Urbanek, Rechtsanwalt und Partner bei Schindler Attorneys. [alle: Roland Radolph]