

# Nachhaltige Immobilienfonds

---

## Vorschläge für die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien

### Ausgangslage

Das Interesse der AnlegerInnen in offene Immobilienfonds zu investieren, ist in den letzten Jahren stark gestiegen: Die offenen Immobilien-Investmentfonds sind auch 2018 – wie in den vergangenen Jahren - stark gewachsen. Das Fondsvolumen erhöhte sich laut VÖIG, der Vereinigung österreichischer Investmentgesellschaften, um 11,6 Prozent auf rund 8,3 Milliarden Euro. Die Nettomittelzuflüsse beliefen sich dabei auf 766,5 Millionen Euro<sup>1</sup>. Insgesamt gibt es 13 österreichische offene Immobilienfonds.

Einerseits sind also in diese Fonds große Zuflüsse an Kapital zu verzeichnen, die die Fondsgesellschaften vor die Herausforderung stellen, das Kapital auch entsprechend zu investieren. Andererseits können wir feststellen, dass in den letzten Jahren das Bewusstsein für die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien in Investmentfonds generell stark zugenommen hat.

Diese steigende Nachfrage nach nachhaltigkeitsorientierten Fonds (oft unter der englischen Bezeichnung „ESG – ecological – social – governance“) geht sowohl auf die Nachfrage institutioneller als auch privater AnlegerInnen zurück. In Österreich sind es insbesondere die betrieblichen Vorsorgekassen, die fast ausschließlich in nachhaltige Finanzprodukte investieren. Diese vermehrte Nachfrage nach nachhaltigen Produkten betrifft auch Immobilienfonds, wobei das Angebot an nachhaltigen Immobilienfonds noch sehr überschaubar ist.

### Nachhaltigkeit in Immobilienfonds

Was Nachhaltigkeit in Immobilienfonds bedeutet oder bedeuten kann, ist Gegenstand zum Teil sehr kontroverser Debatten. In diesem Zusammenhang möchten wir z.B. auf den „Leitfaden für ethisch-nachhaltige Immobilieninvestments“ verweisen, in dem die AutorInnen einen Überblick zu Kriterien und Bewertungsinstrumenten für Deutschland erarbeitet haben<sup>2</sup>.

Klar ist, dass Immobilien, ob Neubau oder Bestand, ein großes Potenzial für Energieeinsparungen innehaben und damit einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten können. Dabei sollten aber auch die sozialen Kriterien nicht vernachlässigt werden.

Fest steht auch, dass die Basis von nachhaltigen Immobilienfonds energieeffiziente bzw. möglichst ökologische Gebäude sind. Für diese Fragestellung wurde in der Vergangenheit eine Reihe von Gebäudestandards –weltweit - entwickelt, die verschiedene Kriterien zur Bewer-

---

<sup>1</sup> Update der Zahlen im Jänner 2019.

<sup>2</sup> Vgl. CRIC e. V. und KlimaGut Immobilien AG (Hrsg.), *Leitfaden für ethisch-nachhaltige Immobilieninvestments*, Frankfurt a. M. im März 2018.

tung der Nachhaltigkeit von Gebäuden definiert haben. Ein für Österreich bedeutender Standard ist der klima**aktiv** Gebäudestandard mit seinem Online-Bewertungssystem<sup>3</sup>.

Für nachhaltige Immobilienfonds selbst gibt es im Wesentlichen einen Standard bzw. eine Richtlinie, nach der Fonds auch zertifiziert werden können: Die Richtlinie des Österreichischen Umweltzeichens für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ 49).

## **UZ 49 - Richtlinie des Österreichischen Umweltzeichens für Nachhaltige Finanzprodukte**

Im Rahmen der Richtlinie UZ 49<sup>4</sup> können seit 2016 auch Immobilienfonds nach Nachhaltigkeitskriterien geprüft und mit dem Umweltzeichen ausgezeichnet werden. Die Richtlinie legt fest, dass „Anlagepolitik, Auswahlkriterien, Erhebungs-, Bewertungs- und Auswahlprozess der nachhaltigen Immobilien so gestaltet sein müssen, dass Immobilien (Neubau bzw. bereits saniert) von einem Investment ausgeschlossen werden, die die Basiskriterien des klima**aktiv** Gebäudestandards nicht erfüllen“. Es geht hier insbesondere um

- Qualität der Infrastruktur
- Wirtschaftliche Transparenz
- Hohe Energieeffizienz
- Nutzung Erneuerbarer Energieträger
- Einsatz ökologischer Baustoffe
- Thermischer Komfort.

In den Diskussionen im Rahmen des Projekts SEFIPA wurden klar die Herausforderungen angesprochen, mit denen Immobilienfondsgesellschaften konfrontiert sind, um das Österreichische Umweltzeichen für nachhaltige Immobilienfonds zu erhalten. Insbesondere im Immobilienbestand stellt die Erreichung der klima**aktiv** Basiskriterien eine Hürde dar. Aus diesem Grund wurde im Rahmen von SEFIPA ein klima**aktiv**-Leitfaden entwickelt, der den Fondsgesellschaften Unterstützung bieten soll.

---

<sup>3</sup> Vgl. <https://www.klimaaktiv.at/>, die im Jahr 2004 gestartete Initiative des BMNT für aktiven Klimaschutz.

<sup>4</sup> Download der Richtlinie unter: <https://www.umweltzeichen.at/de/produkte/finanzprodukte>

## Unterstützung für Immobilienfondsgesellschaften

Ziel des Leitfadens ist es, einen Überblick zu geben, welche klimaaktiv Basiskriterien für Immobilien (Neubau/Sanierung/Bestandsgebäude) anzuwenden sind.

Darüber hinaus wird beschrieben, wie mit Bestandsgebäuden (Gebäude, deren Baufertigstellung zum Zeitpunkt der Investition älter als fünf Jahre ist bzw. die in den vergangenen fünf Jahren nicht umfassend saniert wurden) umgegangen werden kann. In diesem Fall ist zur Erreichung des Umweltzeichens ein Sanierungsfahrplan vorzulegen.

Ein Vergleich zwischen den klimaaktiv Basiskriterienkatalog von 2014 und 2017 und allgemeine Informationen (Links, Ansprechpartner) zu klimaaktiv werden ebenfalls vorgestellt.

**Der Leitfaden ist auf der SEFIPA Website zum Download bereit.**

Mit diesem Leitfaden möchten wir Immobilienfondsgesellschaften unterstützen, Nachhaltigkeitskriterien in Immobilienfonds zu integrieren, um die Nachfrage nach nachhaltigen Gebäuden zu stärken und gleichzeitig ein attraktives Angebot für nachhaltigkeitsorientierte Investoren zu schaffen.

### Für nähere Informationen zu dem Thema steht Ihnen die Plattform gerne zur Verfügung:

Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT)

Susanne Hasenhüttl, [susanne.hasenhuettl@oegut.at](mailto:susanne.hasenhuettl@oegut.at), +43/(0)1/ 315 63 93 -20

Katharina Muner-Sammer, [katharina.muner-sammer@oegut.at](mailto:katharina.muner-sammer@oegut.at), +43/(0)1/ 315 63 93 -19

[www.oegut.at](http://www.oegut.at)

Energy Changes Projektentwicklung GmbH

Clemens Plöchl, [clemens.ploechl@energy-changes.com](mailto:clemens.ploechl@energy-changes.com), +43/(0)676/847133100

[www.energy-changes.com](http://www.energy-changes.com)

### Plattform SEFIPA-Team

Träger der Plattform sind die ÖGUT (Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik) und die Energy Changes Projektentwicklung GmbH. Sie haben sich zum Ziel gesetzt, gemeinsam mit EntscheidungsträgerInnen innovative Lösungen (Finanzierungsprodukte, regulative Maßnahmen, Informationskampagne) zu entwickeln, um damit zusätzliche Investitionen in Nachhaltige Energien in Österreich anzuregen. Auch eine eigene Crowdfunding-Plattform für Nachhaltige Energien ([www.crowd4energy.com](http://www.crowd4energy.com)) ist im Rahmen dieses Projektes entstanden.

