

Kernaussagen Stefan Baumbach

Das Wichtigste im Überblick:

- Aktuell spielt Sustainable Finance bei privaten Immobilieninvestoren kaum eine Rolle.
- Energieeffizienz ist wichtig, etwaige Klimarisiken werden jedoch vernachlässigt.
- Kommt es infolge plötzlicher (Umwelt-)Ereignisse zu schärferen regulatorischen Maßnahmen, könnten diese starke Auswirkungen auf die Bewertung von Gebäuden haben.

„Die ernüchternde Erkenntnis ist, dass Sustainable Finance insbesondere bei den mittelgroßen Privatinvestoren so gut wie nicht stattfindet. Weder in Gesprächen mit finanzierenden Banken noch bei Eigenkapitalinvestoren spielt es wirklich eine übergeordnete Rolle.“

„Natürlich schaut man auf die Energieeffizienz, dass alles den geltenden Regeln entspricht. Aber dass die Klimarisiken nicht hinreichend eingepreist werden, wundert mich dann schon. Das ist eine ganz eklatante Bewertungsanomalie, die man hier sehen muss.“

„Die fragmentierte Wertschöpfungskette im Immobilienbereich - ein durchschnittlicher Investor hält so ein Objekt 10 bis 15 Jahre, das entspricht nicht einmal einem Viertel der Lebensdauer einer Immobilie - ist dafür vielleicht eine Erklärung. Für den Projektentwickler ist das Interesse an einem Objekt sicherlich deutlich kürzer. Und dann orientiert man sich möglicherweise sehr stark an den aktuell akuten Themen, wie regulatorische Vorgaben, Energieeffizienzvorgaben und wirtschaftliche Anreize, damit man das liefert, was zum Zeitpunkt, zu dem man das Objekt oder die Fläche verkauft wird, gefragt ist.“

„Bei unserer Jahreskonferenz füllen wir den Tag mit vielen Aspekten, mit technologischen Ideen, mit Möglichkeiten die Digitalisierung zu berücksichtigen, dem zirkulären Gedanke und so weiter. Aber in der Praxis spielen diese Dinge noch keine Rolle, obwohl es eigentlich nahe liegt.“

„Die Idee der Arbeitsgruppe Sustainable Finance in der re!source Stiftung e.V. ist, dass wir die verschiedenen Interessengruppen, die es gibt - von privaten Immobilieninvestoren über die wissenschaftliche und politische Seite sowie Firmen, die in Transaktionen beraten - alle an einen Tisch bringen, und diskutieren, wo Anreize liegen können, dass man aktiv wird, bevor irgendwelche gesetzlichen Vorgaben irgendwann kommen.“

„Meines Erachtens drohen perspektivisch „Ketchup-Flaschen-Ereignisse“, die durchaus zu

bewertungsrelevanten Geschichten führen. Das haben wir schon gehabt, etwa in der Energiewirtschaft, wo der Atomausstieg zu „stranded assets“ geführt hat.“

„Wenn also in Zukunft irgend etwas passiert, was zu einer starken Beschleunigung des Vorgehens der Regulierungsseite führt, dann werden sich viele Bestandshalter und Investoren umschauen.“

Meiner Ansicht nach gibt es genügend Anreize, um sich über diese Themen auszutauschen und sich damit zu beschäftigen, weil sich viele dieser Ideen zu vergleichbaren Kosten realisieren lassen und man gar nicht darauf warten muss, dass in 10 Jahren ein KfW-Programm für das zirkuläre Bauen aufgelegt wird.“