

Kernaussagen Jan von Mallinckrodt

Das Wichtigste im Überblick:

- In der Vergangenheit wurde Nachhaltigkeit häufig als Marketinginstrument zum Vertrieb von Immobilienfonds und Geldanlagen genutzt.
- Neben dem „Action Plan On Sustainable Finance“ ist für Anbieter von Immobilienfonds die Offenlegungsverordnung, die Taxonomie und Nachhaltigkeitspräferenzabfrage relevant.
- Die wirklichen Potenziale liegen im Bestand. Der Erhalt und die Sanierung bestehender Gebäudestrukturen ist deshalb immens wichtig.

„Wir begrüßen die Regulatorik, weil wir in der Vergangenheit durchaus gesehen haben, dass Nachhaltigkeit im Wesentlichen häufig als Marketinginstrument genutzt wurde, gerade in dem Gebiet, in dem wir uns bewegen, nämlich in der Vermarktung von Immobilienfonds und im Vertrieb von Geldanlagen.“

„Uns beschäftigt nicht nur der „Action Plan On Sustainable Finance“ der EU oder das deutsche Klimaschutzgesetz, sondern, dadurch dass wir in 23 Ländern aktiv sind, ist für uns immens relevant, was in anderen Ländern passiert. Und selbst in Ländern, wo man es nicht erwarten würde, nämlich in den USA, gibt es bereits existierende Gesetzgebungen, die dazu zwingen, bestimmte Energieeffizienzmaßnahmen in Objekten zu unternehmen.“

„Auf der einen Seite gibt es den „Action Plan On Sustainable Finance“ der EU zur Lenkung von Investitionen in nachhaltige Geldanlagen, um die Ziele aus dem Pariser Klimaabkommen zu erreichen, der für uns als Anlagehaus auf die Produktebene zielt, sprich, dass die Spreu vom Weizen getrennt wird, was sind also nachhaltige Geldanlagen und was nicht.“

„Darüber hinaus bewegen uns drei andere Themen: Die Offenlegungsverordnung, die Finanzmarktteilnehmer ab März 2021 verpflichtet, über den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken zu berichten; die erwähnte Taxonomie, die Nachhaltigkeit definiert; und ganz wichtig, die Nachhaltigkeitspräferenzabfrage, die besagt, dass alle Kunden ab dem kommenden Jahr gefragt werden müssen, ob sie ihr Geld nachhaltig anlegen wollen.“

„Wichtig ist für uns das nationale Risiko. Wenn Sie einmal in die Peripherie von uns schauen, in die Niederlande oder nach Frankreich, dann sehen Sie, dass die Gesetze dort schon deutlich schärfer sind als in Deutschland.“

„In Frankreich müssen Sie 7.500 Euro Strafe zahlen, wenn Sie das vorgegebene Klimaziel

zur entsprechenden Zeit nicht erreichen. Dass das verschmerzbar ist, wissen wir alle. Was viel schlimmer ist für Häuser wie das unsrige, ist das „Name and Shaming“, dass wir auf der Regierungswebseite zu sehen wären, wenn wir es nicht schaffen.“

„In den Niederlanden ist es noch härter. Dort gibt es meines Wissens die härteste Gesetzgebung. Wenn Sie dort bis 2030 das Energy Label A nicht erreichen, wird Ihre Bürofläche ab dem Jahr 2030 unvermietbar. Wenn wir uns vor Augen führen, dass Mietverträge in der Regel 10 Jahre dauern, dann müssen wir jetzt anfangen, mit den Mietern in die Gespräche zu gehen und uns jetzt Gedanken machen, wie wir die entsprechenden Häuser entmietet bekommen oder Ausweichflächen finden können, um entsprechende Maßnahmen in den Objekten unternehmen zu können.“

„Darüber hinaus ist in den Niederlanden ein sogenannter „BENG“-Standard angedacht. Dahinter steckt, dass Sie nicht nur das Energy Label A erreichen müssen, sondern Büroobjekte nur noch 70 kWh pro Quadratmeter verbrauchen dürfen. Das bedeutet für Objekte, von denen Sie heute denken, die sind doch super und wurden vielleicht auch als nachhaltig vermarktet, dass Sie extrem viel Geld in die Hand nehmen müssen.“

„Neben den regulatorischen Anforderungen haben wir Herausforderungen, wenn wir Nachhaltigkeitsmodernisierungen machen. Denn die können wir nicht im laufenden Betrieb durchführen, weshalb wir gucken müssen, Ersatzflächen oder ähnliches zu bekommen. Gegebenenfalls haben wir dann Mietausfälle oder müssen mit Mietstundungen rechnen.“

„Das größte Dilemma sehen ich darin, dass wir immer noch nicht das Nutzer-Investor-Dilemma gelöst haben, also wir als Investor, investieren in Energieeffizienzmaßnahmen, der Mieter hat niedrigere und vor allem hoffentlich gesicherte Nebenkosten, wir haben dadurch aber nicht einen Euro mehr Miete oder einen Business Case.“

„Noch schlimmer ist das Thema Anlagegrenzen. Sie haben bestimmte Bedingungen in Core-Konstrukten, die vorgeben, dass Sie nur eine bestimmte Anzahl von Projekten pro Jahr im Fonds haben dürfen. Und wenn Sie ein Objekt sanieren, dann geht es in den Projekt-Status über und wenn Sie über 80 Objekte in einem Fonds haben, in Summe haben wir gut 400 Objekte in einem Portfolio, dann wissen Sie, dass Sie heute anfangen müssen, sich Gedanken darüber zu machen. Sie müssen sich einen dezidierten Plan machen, damit Sie überhaupt wissen, wie Sie das gemanagt bekommen.“

„Wenn wir über Embedded Carbon nachdenken, dann müssen wir an den Bestand ran und können nicht abreißen und neu bauen. Also der Erhalt und die Sanierung bestehender Gebäudestrukturen ist immens wichtig.“

Jahreskonferenz 2020

3. November 2020



„Wir als Immobilienmanager sind dafür verantwortlich. Wir haben eine Verantwortung gegenüber der Gesellschaft, wir gestalten Lebens- und Arbeitsräume und damit auch Lebensqualität.“