

FSM Real Estate Talk powered by #wissenrockt zum Thema ESG: Konkrete Schritte in Richtung klimaneutrale Gebäude

Wien (29. Juni 2023): Beim gestrigen Real Estate Breakfast von FSM Rechtsanwälte in Kooperation mit „Ghezzo – Wissen rockt“ wurde ausführlich über das Thema ESG, die EU-Taxonomie und den aktuellen Status – auch in der österreichischen Gesetzgebung – diskutiert.

Umrüstung auf erneuerbare Energieformen verlangt Änderungen im Mietrechtsgesetz

Der Eröffnungs-Impulsvortrag kam von **Reinhard Pesek, Partner bei FSM Rechtsanwälte** und für Immobilienrecht zuständig. Interessante Einblicke gab es in Bezug auf die klimafreundliche Ausgestaltung von Bestandsgebäuden, als Pesek einen Überblick gab, was dahingehend miet- und wohnrechtlich aktuell überhaupt möglich ist. Denn wenn es „raus aus Öl und Gas“ heißt, wie im derzeit vor der Beschlussfassung stehenden erneuerbaren Wärmegesetz (EWG) verankert, braucht es dafür auch im Wohnrecht Änderungen. So benötigt ein:e Vermieter:in, wenn er:sie aktuell einen Heizungstausch hin zu einer erneuerbaren Energiequelle vornehmen möchte, die Zustimmung des:der jeweiligen Mieters:in sowie eine ausreichend hohe Hauptmietzinsreserve. Im Wohnungseigentum bedarf die Umrüstung einer zentralen Heizanlage auf ein klimafreundliches Heizsystem eines Mehrheitsbeschlusses, der aber jederzeit angefochten werden kann. Zudem kann eine Wohnungseigentümergeinschaft zwar die Errichtung einer klimafreundlichen zentralen Heizanlage beschließen, allerdings kann sie nicht beschließen, dass sich auch der:die einzelne Wohnungseigentümer:in an diese Heizanlage anschließt. Im Grunde ist damit sowohl im Mietrecht der:die Vermieter:in auf Freiwilligkeit der Mieter als auch im Wohnungseigentum die Wohnungseigentümergeinschaft auf Freiwilligkeit der Wohnungseigentümer:innen angewiesen. Möchte man eine Umrüstung politisch tatsächlich unter erleichterten Voraussetzungen realisieren, müsste man hier jedenfalls auch wohnrechtlich ansetzen, denn das Erneuerbare Wärmegesetz schreibt derzeit lediglich ein absolutes Betriebsverbot für Öl- ab 2035 und Gasheizungen ab 2040 vor, enthält aber keinen öffentlich-rechtlichen Auftrag zur Umrüstung. Zusammengefasst also eine Vorgabe zur Stilllegung der klimaschädlichen Heizsysteme, aber keine Verpflichtung zur Umrüstung auf klimafreundliche Heizsysteme.

Reinhard Pesek, Partner bei FSM Rechtsanwälte: *„Um die Umrüstung auf klimafreundliche Heizsysteme unter erleichterten Bedingungen realisieren zu können, sollte jedenfalls eine entsprechende Duldungspflicht der Mieter und Wohnungseigentümer:innen vorgesehen werden. Im Wohnungseigentum könnte zusätzlich überlegt werden, ob die Stilllegung der klimaschädlichen Heizsysteme in den einzelnen Objekten mittels Mehrheitsbeschlusses möglich sei soll. Und natürlich stellt sich auch die ganz grundlegende Frage, wer die Kosten dafür trägt. Aktuell ist es für Vermieter:innen wirtschaftlich wenig interessant, in eine Sanierung zu investieren, weil dadurch im zinsregulierten Bereich kaum ein höherer Mietzins erzielbar ist. Eine gesetzliche Änderung, die eine etwaige Erhöhung des Mietzinses bei sanierten Bestandsgebäuden ermöglicht, erscheint aufgrund der derzeit politischen Situation – Stichwort anstehende Wahlen – eher unrealistisch.“*

ESG: Abwartende Stimmung unter den Markt-Playern und fehlende Judikatur

Bei der anschließenden Diskussion unter der Moderation von Alexander Ghezzo, Partner bei „Ghezzo – Wissen rockt“, brachte **Nadja Pröwer (Head of Building Consultancy Austria & CEE bei CBRE)** eine aktuelle Studie ein, die unter 500 Gewerbeimmobilientreibenden von CBRE zum Thema ESG durchgeführt wurde. 70 Prozent aller Befragten gaben an, dass ihre Unternehmensstrategie in den Zielen bereits auf ESG fokussiert. Wenn man über die konkreten Ziele spricht, so nennen sie 1. die Dekarbonisierung, 2. die Fokussierung auf Menschen, Mitarbeiter:innen und die Umwelt und 3. das Thema Kreislaufwirtschaft.

Gefragt, wo wir nun in der Immobilienwirtschaft in Österreich aktuell im Thema stünden, antwortet **Nadja Pröwer**: „Das Bekenntnis zu ESG und zur EU-Taxonomie ist vorhanden, auch ist für Großunternehmen klar, dass sie das Thema in ihre Unternehmensziele integrieren. Aktuell stehen wir aber vor dem großen Thema fehlender Daten, fehlender Transparenz. Nur wenn die Unternehmen wissen, wo sie stehen, können die richtigen Maßnahmen zur Zielerreichung gesetzt werden“

Marc Höhne, Managing Director bei DELTA, ergänzt: „Derzeit ist der Großteil unserer Kund:innen noch in Wartestellung. Einige haben sich aber bereits mit ihrem Portfolio beschäftigt. Nach dem ersten Screening ergibt sich für viele ein beträchtlicher finanzieller Aufwand – und negative Effekte auf die Rendite. Erste Pilotprojekte sind zwar bereits in Umsetzung, aber die Stimmung ist nicht euphorisch, sondern eher abwartend.“ Einige Immobilienprojektentwickler:innen würden bereits ganze Stadtteile klimaneutral planen und ESG als USP sehen. Andere fragen sich derzeit noch, inwieweit sie überhaupt betroffen sind. Zur Umstellung auf erneuerbare Energien bringt er den Vorschlag, dass der:die Vermieter:in jene Betriebskosten, die die Mieter:innen dadurch einsparen, auf die Miete aufschlagen könne. Dafür bräuchte es aber eine Änderung im Mietrechtsgesetz.

Resümee: Aktuell sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen unzureichend für eine Umsetzung. Die EU hat 2019 ein Dreieck aus Offenlegung, Reporting und Taxonomie beschlossen. Dabei ist die Taxonomie noch bei weitem nicht ausdefiniert: Aktuell sprechen wir von sechs Kapiteln aus dem Thema „Environment“, wovon zwei auf Reporting Ebene erfasst sind. Der Rest wird noch diskutiert. Bis das Thema also auf die nationale und regionale Gesetzgebung durchexerziert ist, wird es noch dauern.

Bildbeschreibung: direkt in der Bildbeschriftung
Fotocredit: Christina.Maria.Stowasser

Über FSM Rechtsanwälte

Der Fokus der Wirtschaftskanzlei liegt neben dem Vergaberecht auch im Immobilienrecht sowie im Unternehmens- und Gesellschaftsrecht. Die Kanzlei hat den Anspruch, hervorragende juristische Beratung neu und zeitgemäß zu denken. FSM legt in der Beratung besonderen Wert auf eine ganzheitliche Herangehensweise, die vor allem wirtschaftliche Aspekte mitberücksichtigt. Persönliche Betreuung, rasche Reaktionen und das Eingehen auf die individuelle Situation des Klienten stehen im Vordergrund.

FSM Rechtsanwälte wurde im kürzlich veröffentlichten „trend“-Anwaltsranking und im „The Legal 500“-Ranking als eine der Top Ten Anwaltskanzleien des Landes ausgewiesen. Zudem wurde FSM Rechtsanwälte 2022 von JUVE als „Kanzlei des Jahres Österreich“ nominiert und als Top 20 Arbeitgeber ausgezeichnet. www.fsm.law

Rückfragehinweis:

Astrid Valek, MAS, MBA
Head of Marketing, Business Development, PR
M: +43/676/88909858
valek@fsm.law

ALBA Communications GmbH
Mag. Alexandra Seyer-Gmeinbauer, Partner
M: +43/664/1329993
a.seyer@albacomunications.at