

## Was sozial nachhaltig ist, bleibt Auslegungssache

von Anja Hall

**Die EU arbeitet an einer Social Taxonomy, die soziale Aspekte von Investitionen in den Blick nimmt. Was genau jedoch ein gesellschaftlich nachhaltiges Immobilieninvestment ist, lässt sich nur schwer greifbar machen. Ein Bündel von Gesetzen und Regelungen gibt die Richtung vor. Gefragt ist aber auch unternehmerische Kreativität.**

Kaum hat man sich an das E in ESG (Environmental Social Governance) gewöhnt, holt die Europäische Kommission zum nächsten Schritt aus: Das, was in der Taxonomie für Klimaziele und Umweltschutz gilt, soll analog auch auf soziale Aspekte ausgedehnt werden – eine „Social Taxonomy“ ist in Arbeit. Der Entwurf eines Empfehlungsberichts dazu liegt seit Juli dieses Jahres vor.

Ähnlich wie die Umwelntaxonomie will auch die Sozialtaxonomie Finanzströme in nachhaltige Investitionen lenken. In diesem Fall sollen die Investments dabei zwar auch ökologisch, aber vielmehr noch in gesellschaftlicher Hinsicht nachhaltig sein. Einen konkreten Zeitrahmen für die Einführung gibt es zwar nicht, aber Beobachter glauben, dass die Social Taxonomy im nächsten Jahr oder spätestens 2023 kommt. Dann dürfte die Offenlegungsverordnung um soziale Aspekte erweitert werden.

Woran genau sich nun bemisst, ob ein Investment sozial ist, versucht die Arbeitsgruppe der Sustainable Finance Platform, die der EU-Kommission zuarbeitet, anhand von verschiedenen Kriterien greifbar zu machen. Dazu unterscheiden die Nachhaltigkeitsexpertinnen und -experten eine vertikale und eine horizontale Dimension: Zum einen sind Produkte und Dienstleistungen gefragt, die menschliche Grundbedürfnisse und eine Basis-Infrastruktur sicherstellen. Diese vertikale Dimension umfasst unter anderem Bereiche wie Wohnen und Mobilität, aber auch Ernährung, Gesundheitsfürsorge und Bildung. Zum anderen sollen soziale Investments die Auswirkungen wirtschaftlicher Aktivität auf unterschiedliche Gruppen, etwa Arbeiterschaft, Nutzerinnen und Nutzer und das Gemeinwesen, im Blick behalten – das ist die horizontale Dimension. „Es geht also nicht nur darum, den Bauprozess zu betrachten“, bricht Henning Bunte, Rechtsanwalt bei der Kanzlei Oberthür & Partner, das Thema auf die Immobilienbranche herunter. „Es geht auch darum zu fragen, welche sozialen Auswirkungen das Bauen hat.“

Als Richtlinie für eine solche Bewertung sollen nach dem Entwurf der Social Taxonomy etwa die Europäische Säule der sozialen Rechte, die Europäische Sozialcharta, die EU-Charta der Grundrechte und die Europäische Konvention zum Schutze der Menschenrechte dienen. Die Akteure haben sich hier also auf den kleinsten gemeinsamen Nenner verständigt und darauf verzichtet, anspruchsvolle Ziele zu formulieren. Die Autorinnen und Autoren des Papiers räumen denn auch ein, dass sich Kriterien für soziale Nachhaltigkeit oft nicht mit konkreten wirtschaftlichen Aktivitäten verknüpfen lassen und dass es schwierig sein könne, Ziele sinnvoll quantitativ zu messen.

Wenn aber schon diejenigen, die eine soziale Taxonomie entwerfen sollen, zugeben, dass dies alles recht unkonkret ist – wie soll daraus ein greifbares Kriterium für eine Anlageentscheidung werden?

Der Frankfurter Rechtsanwalt und Notar Klaus Beine von der Kanzlei Advant Beiten liefert eine Einordnung mit Blick: „ESG ist keine eigene Vorschrift und damit auch nichts völlig Neues“, erinnert er. E, S und G seien wie Überschriften zu verstehen, unter denen es für jedes der drei Felder bereits Gesetze und Verordnungen gebe. „Gerade im Bereich Soziales haben wir schon sehr viel geregelt“, sagt Beine und verweist etwa auf das Arbeitsrecht, den Arbeitsschutz, Regelungen zu Inklusion, Antidiskriminierung und Diversity sowie auf das Lieferkettengesetz, das zum 1. Januar 2023 in Kraft tritt, zunächst jedoch nur große Unternehmen mit mehr

als 3.000 Beschäftigten betrifft.

Immobilienwirtschaftsrechtler Beine versteht die Taxonomien der EU daher nicht als Aufforderung, mehr Regularien einzuführen. Vielmehr sollen die einzelnen Wirtschaftsbranchen zeigen, dass sie es ernst meinen mit den Gesetzen und Verordnungen, die es schon gibt. „Es wäre schon ein Riesenfortschritt, wenn die bestehenden Regelungen eingehalten würden“, sagt Beine. „Unternehmen werden künftig dokumentieren müssen, dass sie sich an die Regeln halten. Und sie benötigen Kontrollmechanismen, die dafür sorgen, dass ESG-Kriterien eingehalten werden – schon allein damit ihnen kein Organisationsverschulden angekreidet werden kann“, prognostiziert der Jurist.

Allerdings verfolgt die EU-Kommission mit ihren ESG-Maßnahmen auch den Gedanken, dass es auf freiwilliger Basis zu einer schrittweisen Verbesserung kommt und Marktstandards nach und nach angehoben werden. Die Idee: Jeder Marktteilnehmer will den anderen übertreffen und zeigen, dass er nachhaltiger wirtschaftet als die Konkurrenz. Demnach wird es früher oder später wohl nicht mehr reichen, nur die bestehenden gesetzlichen Vorgaben einzuhalten, glauben Sabine Sievers und Henning Bunte von der Kanzlei Oberthür & Partner.

### **Mindeststandards genügen auf Dauer nicht**

Die Schwierigkeit bei der Social Taxonomy ist, dass es bislang neben den absoluten Mindeststandards – etwa die Einhaltung von Menschenrechten – keine wirklichen Referenzstandards gibt, um die soziale Nachhaltigkeit von Investments zu belegen und sich damit spürbar von der Konkurrenz abzuheben. Das wird auch so bleiben, ist Bunte überzeugt: „Die EU kann nicht alles regeln“, sagt er. Ein Nachteil sei das aber nicht, eher eine Chance für Unternehmen, sich klug zu positionieren: „Jetzt können die Felder durch projektbezogene Aspekte und durch Kriterien, die zum Unternehmen passen, abgesteckt werden.“

Solche Aktivitäten sind in manchen Immobilienunternehmen auch schon zu beobachten, beispielsweise wenn Immobiliengesellschaften eine Leitlinie für die diskriminierungsfreie Vergabe ihrer Wohnungen erarbeiten oder einen Architekturbüro ins Leben rufen, der die Qualität ihrer Bauprojekte sicherstellen soll. Auch Regelungen, die etwa für mehr Diversität auf den Chefetagen sorgen sollen, zahlen auf das Konto der sozialen Nachhaltigkeit ein.

### **Die Social Taxonomy eröffnet viel Spielraum**

Öffentlich-Rechtlerin Sievers verweist auf eine große Chance der Social Taxonomy, wenn es um die Realisierung von Bauvorhaben geht: Nachhaltigkeit könne bei der Baurechtschaffung für Projektentwicklungen einen großen Spielraum eröffnen. „Bezirke finden nachhaltige Projekte interessant, denn so ein Leuchtturmprojekt schmückt einen Bezirk“, hat sie beobachtet. Möglich seien dann im Gegenzug Befreiungen von Festsetzungen im Bebauungsplan, sagt die Juristin und verweist auf das Beispiel einer Studentenwohnanlage: Weil das Projekt Aufenthaltsflächen auf dem Dach vorsah, hat der Bauherr eine Befreiung von der Regelung zu Vollgeschossen erhalten. Um Ähnliches zu erreichen, sollte die Projektbeschreibung in Zusammenarbeit mit dem Architekten so geplant werden, dass das Vorhaben erkennbar Nachhaltigkeitskriterien erfüllt, sagt Sievers, also etwa den Zugang zu Gesundheit und Bildung bzw. zu Infrastruktur mit allen Gesichtspunkten. Konkret sei dabei vieles denkbar, meint die Rechtsanwältin. Sie zählt auf: Anbindung an den öffentlichen Verkehr, eine Schule in der Nähe, Gemeinschaftsflächen in der Immobilie, Annahmestellen für Pakete, eine E-Tankstelle und so weiter. „Wenn Bauherren eine Liste von solchen Aspekten erarbeiten, wird der Verhandlungstisch gleich viel größer“, ergänzt ihr Kollege Bunte.

Es kann also durchaus Vorteile bringen, wenn Immobilienunternehmen frühzeitig auf das Thema Nachhaltigkeit setzen und dabei alle Buchstaben von ESG im Blick haben: nicht nur das E, sondern auch S und perspektivisch das G, das sich auf eine gute Unternehmensführung bezieht. „In Zukunft wird jedes Unternehmen auf ESG zu achten haben, da es sonst kurz- bis mittelfristig von der Wirtschaft ausgeschlossen werden wird. Jeder Marktteilnehmer sollte sich bereits jetzt ESG-konform aufstellen, intern wie im Außenverhältnis“, empfiehlt der Frankfurter Anwalt Beine.

Mehr Regulierung durch neue Gesetze und Vorgaben erwarten die Beobachterinnen und Beobachter allerdings nicht. Während es für ökologische Nachhaltigkeit inzwischen anerkannte Standards gibt, an denen sich die Marktteilnehmenden orientieren können, wird der Spielraum bei der sozialen Nachhaltigkeit größer bleiben, glauben sie. Der Handlungsdruck wird künftig vielmehr durch den Kapitalmarkt ausgeübt: Große Investoren werden in absehbarer Zukunft nur noch Geschäfte mit denjenigen machen, die nach ESG-Kriterien wirtschaften und dies auch glaubwürdig nachweisen können. Alle anderen bleiben außen vor.