

ESG macht Schule

Die Pariser Klimaschutzkonferenz und die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung haben weltweit das Verständnis für eine an Nachhaltigkeitsgesichtspunkten orientierte Wirtschaft geschärft. Das gemeinsame Ziel: ökonomischen Fortschritt im Einklang mit sozialer Gerechtigkeit und im Rahmen der ökologischen Grenzen der Erde gestalten. Als Standard für nachhaltige Anlagen hat sich dabei die Begrifflichkeit „ESG“ etabliert: Environmental, Social und Governance – ethisch, ökologisch, sozial.

ESG-Kriterien spielen bei Anlage- und Investitionsentscheidungen eine immer größere Rolle. Auch, wenn es um Immobilien geht.

Eine effektive ESG-Strategie kann Portfoliorisiken reduzieren, ein höheres Mietwachstum sichern und Leerstände reduzieren.

„Unsere Immobilien haben direkte und indirekte Auswirkungen auf die Umwelt und die Gesellschaft. Es ist unsere Aufgabe, diese Themen zu identifizieren und zu steuern“, sagt dazu Bernd Bechheim, Head of Portfolio Management and Transactions Continental Europa beim Vermögensverwalter Aberdeen Standard Investments Deutschland. „Ein rigoroser ESG-Ansatz macht Immobilien nicht nur umweltfreundlich, sondern auch moderner und effizienter. Eine effektive ESG-Strategie kann daher Portfoliorisiken reduzieren, ein höheres Mietwachstum unserer Immobilien sichern und Leerstände in unseren Immobilien reduzieren.“

In der Praxis stecken eine Vielzahl von Aktivitäten dahinter, etwa die Optimierung der Energieeffizienz und Wassernut-



zung, die Behandlung von Bodenverunreinigungen oder der Hochwasserschutz. „Aber auch die Verbesserung von Verkehrsanbindungen und Elektrofahrzeuganlagen in der Nähe unserer Immobilien. Die Bausubstanz ist ein weiterer wichtiger Aspekt“, erklärt Bechheim.

„Wir haben bei Umweltfragen einen Wendepunkt erreicht“, stellt dazu Susanne Eickermann-Riepe, German Real Estate Leader bei der Beratungsgesellschaft PwC Deutschland, fest. „Rund ein Drittel der globalen Emissionen stammen von Immobilien. Darauf reagiert die Branche noch zu langsam“, sagt sie und verweist auf die Studie „Emerging Trends in Real Estate Europe 2020 – Climate of Change“ von PwC und Urban Land Institute. Danach stellen Investoren ihren Immobilienbestand oft noch zu zögerlich auf die Auswirkungen des Klimawandels ein. Selbst mit Blick auf die nächsten fünf Jahre erwarten nur 47 Prozent der Investoren ein „etwas erhöhtes Risiko“, dass sich der Klimawandel stärker

Nullenergiehäuser, wie hier im Mühlenviertel in Tübingen, sind eine Facette, wenn es um Investments nach ESG-Kriterien geht.

9

von 10 Investoren geben an, dass ESG-Kriterien bei ihrer Anlageentscheidung in Real Assets wie Immobilien wichtig seien. Das ergab eine Umfrage von Aviva Investors unter Versicherern und Pensionskassen.

Nachhaltigkeit wird wichtiger bei Immobilieninvestments. Längst geht es um mehr als Green Buildings. Sogenannte ESG-Kriterien (englische Abkürzung für ethisch, ökologisch, sozial) bestimmen mehr und mehr die Ausrichtung in der Immobilien- und Finanzwirtschaft.

auf ihren Bestand auswirken wird. „Dieses Ergebnis stimmt nachdenklich, zumal die Regulierung ... zum Handeln zwingt“, kommentiert Eickermann-Riepe. „Wer erst in den nächsten Jahren darauf reagiert, wird Fragen von Investoren, Mietern, aber auch der Gesellschaft nur unzureichend beantworten können.“ Der Aktionsplan „Financing Sustainable Growth“ der Europäischen Kommission zielt darauf ab, die Kapitalströme auf nachhaltige Investitionen auszurichten. ESG-Kriterien sind darin ein großes Thema.

Investitionen in Green Buildings legen seit Jahren deutlich zu

Positiv sehen die Erfahrungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate mit nachhaltigen Investments aus. „Seit einiger Zeit stellen wir fest, dass ESG-Kriterien bei Immobilieninvestitionen eine größere Rolle spielen als noch vor wenigen Jahren und zu einem wichtigen Ankaufkriterium aufgestiegen sind“, stellt Hermann Horster, Head of Sustainability bei BNP Paribas Real Estate, fest. Claus Thomas, CEO von BNP Paribas REIM Germany, meint: „Unser Bereich Investment Management hat mehrere Fonds aufgelegt, deren Investmentfokus auf nachhaltigen Büro- oder Logistikimmobilien liegt. Diese werden sehr stark nachgefragt.“

Auch bei Deka Immobilien setzt man auf zertifizierte Fondsobjekte. „Sie sind ein zentrales Element unseres Nachhaltigkeitsverständnisses“, erläutert Victor Stoltenburg, Geschäftsführer der Deka Immobilien. „Schon beim Ankauf des Objekts steht die umfassende Bewertung einer Immobilie unter sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten über den gesamten Lebenszyklus im Fokus.“ Zertifizierungen erlaubten es, Nach-

haltigkeitskriterien nach unabhängigen, etablierten und anerkannten Maßstäben zu messen und vergleichbar zu machen.

Der Run auf Immobilien und der Mangel an Core-Objekten rückt auch Nischenprodukte stärker in den Fokus von ESG-willigen Investoren, insbesondere solchen, die den Sozialaspekt einer Investition besonders betonen wollen oder müssen. Konjunkturunabhängige Assets wie Kitas oder Pflegeimmobilien bergen als Spezialimmobilien zwar etwas höhere Risiken als Büroimmobilien, weisen aber auch attraktive Renditen auf.

Nachhaltigkeitsrisiken können den Wert von Immobilien und das Vermögen von Anlegern beeinträchtigen

So legte die Kölner Omega Immobilien KV 2018 einen Kita-Fonds auf. „Den Geschlossenen Spezial-AIF ‚Omega Kita-Welten Rheinland‘ haben wir gemeinsam mit dem Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein als alleinigem Investor konzipiert“, erläutert Omega-Fondsvorstand Achim Gräfen. „Indem wir die ... Träger mit neuen Kindertagesstätten und deren nachhaltigem Betrieb unterstützen, kommen wir gleichzeitig unserer sozial- und bildungspolitischen Verantwortung in unserer Heimatregion nach“, begründet Uwe Zeidler, Geschäftsführer des Versorgungswerkes, das Investment.

Neu ist ein Investment in Kitas nicht – Capital Management und Habona Invest legten ihre Fonds „KinderWelten 1“ und „Habona Kita Fonds 01“ bereits 2012 und 2015 auf. Mit Blick auf die steigende Bedeutung sozialer Investmentkriterien – dem „S“ in ESG – dürfte die Bedeutung dieser Assetklasse aber steigen.

„Ein rigoroser ESG-Ansatz macht Immobilien nicht nur umweltfreundlich, sondern auch moderner und effizienter.“

Bernd Bechheim, Aberdeen Standard Investments Deutschland

Trotz aller Vorteile stellen Immobilieninvestments ethisch-nachhaltig ausgerichtete Investoren auch vor Herausforderungen: Nachhaltigkeitsrisiken – seien es ökologische, soziale oder ethische – können die Produktivität und die Bewertung von Unternehmen oder den Wert von Immobilien und das Vermögen von Anlegern beeinträchtigen. Diese Risiken sind oft schwierig zu messen und zu steuern, weil zum Beispiel historische Daten zu den vielen zu berücksichtigenden Faktoren fehlen oder künftige Klima- und Politikenszenarien unsicher sind. Daher müssen bisherige Prozesse angepasst und möglicherweise neue, innovative Mess-, Steuerungs- und Risikominderungsinstrumente entwickelt werden. Zur Beurteilung der ESG-Integration bei Immobilieninvestments stehen spezielle Ratingagenturen wie ISS-Oekom, das Institut für Markt-Umwelt-Gesellschaft Imug, MSCI ESG-Research oder Sustainalytics zur Verfügung.

Problematisch gestaltet sich das Fehlen eines einheitlichen Standards für ethisch-nachhaltige Immobilieninvestments. Orientierung geben zwar diverse Nachhaltigkeitsleitfäden wie der des ZIA oder des Corporate Responsibility Interface Centers. Aber auch sie liefern bisher keine verbindlichen Standards, sondern ordnen und schaffen Transparenz. «

Gabriele Bobka, Bad Krozingen