

## **LKW, ESG & ICG – warum Social Impact Investments in der Immobilienwirtschaft wichtig und richtig sind**

Machen wir uns nichts vor: Es gab genau drei Themen, über welche in der immobilienwirtschaftlichen Berichterstattung in den letzten 3 Quartalen quasi durchgehend berichtet wurde. Erstens: der ultimative Siegeszug von Logistikinvestments. Zweitens: die – weiterhin endlose – Debatte um die Auswirkungen des „Remote Working“, besser bekannt als „Homeoffice“ auf die zukünftigen Büroimmobilienmärkte. Drittens war es das Thema „ESG“. Nachhaltigkeit, um es populärwissenschaftlicher zu postulieren. Von allen diesen Themen wird eine umwälzende Funktion für die Märkte der Zukunft unterstellt. Bei näherer Betrachtung fällt dabei allerdings eines auf: Während Homeoffice und Logistik primär aus der Branche selbst entsprang, es geht schließlich um den Kern der Wertstabilität von Assets, findet das ESG-Thema - noch - seinen Weg von außen in die Immobilienbranche. Man kann es auch deutlicher sagen: Der Druck des Kapitalmarktes zwingt die Entscheider Farbe zu bekennen, wo man hier steht und was man zu tun gedenkt – mit Blick auf die Assets und Unternehmen.

Es ist ja nicht so, dass die Branche grundsätzlich fremdelt mit dem Thema der Nachhaltigkeit, Corporate Sustainability oder schlicht und einfach Verantwortung. Einiges ist erreicht worden: Gerne wird auf die Zertifikate, nachhaltiges Bauen oder kostenlose ÖPNV-Tickets für Mitarbeiter verwiesen. Doch Hand aufs Herz: Eine richtige Hebelwirkung „auf den Bestand“ hat das Thema noch nicht entfaltet, oder? Doch hier legt der Kapitalmarkt den Finger gnadenlos in die Wunde: „Wie werden die Kosten klimaschädlichen Handelns bisher berücksichtigt?“, ist eine mittlerweile weit verbreitete Frage bei Finanzinvestoren – an die Immobilienbranche. Wenn die Antwort dann lautet: „Die Folgen und Risiken des Klimawandels und der Klimapolitik sind in den Assets bisher nicht vollständig eingepreist“, ist das sicher wohlwollend formuliert.

Dabei ist auf der Agenda zumindest bekannt, was auf uns zukommt – als Stichwort mag hier verkürzt die sog. „EU-Taxonomie“ gelten. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen folgende Aspekte in den Fokus des Investments gestellt werden – Prinzip „Manage to Green“:

- Nachhaltigkeits-Grenzwerte bei Investitionen
- Alternativ Budgetierung für Anpassung an Grenzwert
- Formulierung konkreter CO<sub>2</sub>-Einsparziele
- Definierung eines Klimapfades bis 2050

Doch auch wenn die ökologische Dimension sehr zu drängen scheint, darf ebenso der soziale Aspekt innerhalb von ESG nicht außer Acht gelassen werden, beziehungsweise der Effekt, welche die Immobilienwirtschaft auf die Gesellschaft hat. Denn auch die gesellschaftlichen Verflechtungen kreieren einen zunehmenden Druck, durch entsprechende Unternehmensführung bzw. Governance gewisse soziale Probleme anzugehen – ob durch die Bereitstellung von sozialem Wohnungsraum, Pflegeheimen oder Kinderbetreuungsmöglichkeiten. All diese Bereiche sind nicht ausreichend vorhanden – und ihr

Bedarf wird einerseits aufgrund des fortschreitenden demographischen Wandels, andererseits aber auch eben wegen der Effekte der Corona-Pandemie weiter steigen.

Angesichts der insgesamt eher zögerlichen Ansätze der Immobilienwirtschaft, soziale Problematiken anzugehen, besteht im Kontext Social Impact folglich ein großes Potenzial für eine weitere Intensivierung von ESG-Investitionen. Zumindest steht aktuell ein Zielvolumen von rund 2 Mrd. € für soziale Fonds allein in Deutschland bereit.

Nicht zuletzt deshalb unterstützen wir die Initiativen des ICG Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V., im Speziellen das Projekt „Social Impact Investments in Real Estate“ Denn es steht für Investitionen in Immobilien einschl. Immobilienfonds/ Entwicklungsprojekte etc., mit dem Fokus, positive und damit messbare Auswirkungen auf gesellschaftliche und soziale Themenstellungen (sozial/gesellschaftliche Rendite) sicherzustellen bei gleichzeitiger Erzielung einer angemessenen betriebswirtschaftlichen Rentabilität. Wenn wir in den letzten Jahren eines gelernt haben, gekennzeichnet von vielen verdienstvollen Insellösungen, dann Eines: es geht nur auf vielen Schultern & Köpfe hier aktiv sind.

Zumal diese Ziele mit den unsrigen quasi deckungsgleich sind: Grundlagen für die erfolgreiche Konzeption und Umsetzung von Social Impact-Investitionen im Immobilienbereich in Deutschland zu schaffen. Hierzu zählt u.a. Begriffsdefinitionen und Leitlinien zu erarbeiten, Erfolgskriterien zu definieren, Hindernisse zu identifizieren und gemeinsam mit der Politik und sonstigen Regulatoren auszuräumen. Darüber müssen wir weltweit Best Practice-Beispiele identifizieren und dokumentieren sowie die Voraussetzungen für ein mögliches neues Projekt beschrieben werden, welches für den deutschen Markt wirken kann.

Prof. Dr. Thomas Beyerle