ESG in der Finanzbranche – Bericht von der Werkbank

Wer noch irgendwelche Zweifel an der enormen Bedeutung von ESG-Themen für unsere Zukunft hegt, sollte einen Blick in den kürzlich veröffentlichten Bericht des World Economic Forums über die Top-10-Risiken weltweit werfen: Klimawandel, Verlust der Biodiversität, Naturkatastrophen, soziale Konflikte, Existenzsicherung – ESG dominiert die Risiko-Agenda.[1] Klar ist dabei: Die Finanzbranche spielt eine zentrale Rolle, globale ESG-Herausforderungen zu meistern.
Die Bedeutung der Finanzbranche hat auch die Politik erkannt: ESG-Anforderungen halten Einzug in zahlreiche Gesetze und Vorschriften, jeder Finanzmarktteilnehmer ist angehalten, ESG-Themen zu berücksichtigen. Zudem trägt die Branche als wichtiger gesellschaftlicher Akteur die Verantwortung, einen Beitrag zum Erreichen globaler Nachhaltigkeitsziele zu leisten. Handeln ist also gefragt.

Unternehmen wie die KGAL, die als unabhängiger Investment- und Assetmanager rund 16,5 Milliarden Euro Investitionsvolumen in Real Assets betreut, können Kapital beispielsweise für klimafreundliche Energieerzeugung oder den Bau bezahlbaren Wohnraums mobilisieren.

Was heißt ESG-Implementierung für die KGAL?
Der Schwerpunkt unserer Investitionen liegt auf langfristigen Realkapitalanlagen für institutionelle und private Investoren in den Bereichen Real Estate, Sustainable Infrastructure und Aviation. Wir übernehmen seit Langem eine aktive Rolle im Bereich Umwelt und Gesellschaft: bereits im Jahr 2010 haben wir ein Leitbild verabschiedet, das den Umweltschutz als strategisches Ziel berücksichtigt. Für uns als KGAL stand deshalb auch früh fest, dass wir unsere Verantwortung im Bereich Nachhaltigkeit anerkennen und uns klare Ziele setzen, sowohl in unserem Unternehmen als auch bei unseren Investitionen. So sieht etwa unsere Klimastrategie vor, dass wir schrittweise sämtliche Emissionen in der KGAL und auch den Investment-Portfolios auf netto null senken.

Im Geschäftsbetrieb konnten wir unsere CO_2-Emissionen in den letzten drei Jahren bereits um durchschnittlich 18 Prozent pro Jahr reduzieren, u.a. durch den Bezug von Ökostrom und Energieeinsparungen. Dazu hat auch das Ermöglichen von zehn Tagen Home-Office im Monat für alle MitarbeiterInnen beigetragen. Diese Möglichkeit haben wir bereits vor der Corona-Pandemie im Rahmen einer Betriebsvereinbarung 2019 verbindlich eingeführt. Mit unserem Konzept zum mobilen Arbeiten fördern wir die bessere Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben - zusammen mit Gesundheit sowie Chancengleichheit sind dies zentrale soziale Themen, die wir adressieren.

Der viel größere Hebel in punkto Nachhaltigkeit liegt aber bei unseren Fonds. Auch hier wollen wir substanzielle Beiträge zu verschiedenen ESG-Zielen leisten. Mittlerweile entfallen rund 30 Prozent unserer Assets under Management auf erneuerbare Energien und Fonds mit einer konkreten ESG-Strategie. Weitere Fonds mit Fokus auf grünen Wasserstoff und bezahlbares, klimafreundliches Wohnen sind jüngst gestartet. Zusätzlich haben wir u.a. Ausschlusskriterien für kontroverse Wirtschaftsaktivitäten wie fossile Energien oder Glücksspiel sowie für Länder mit außergewöhnlich hohen ESG-Risiken etwa im Bereich Menschenrechte und Korruption definiert.

Inzwischen haben wir unser ESG Office auf drei VollzeitspezialistInnen aufgestockt, zwei weitere ESG-SpezialistInnen verstärken unsere Asset-Klassen. Darüber hinaus haben wir auch in anderen Fachabteilungen klare AnsprechpartnerInnen benannt. Anders ist der Aufwand für die ESG-Implementierung und -Messung nicht zu leisten. Dies liegt nicht nur an gesetzlichen Vorschriften, sondern auch an unserem eigenen Anspruch in Bezug auf unser Nachhaltigkeitsmanagement und ESG-Strategien unserer Fonds. Dennoch ist nicht zu leugnen: die Regulatorik ist auch für uns ein klarer Treiber.

[1] https://www.weforum.org/reports/global-risks-report-2022/

Welche Rolle spielt die Regulatorik?
Die Gesetzgeber sorgen für mehr Transparenz und geben wichtige Vorgaben in Bezug auf ESG-konforme Investitionen. Die EU Offenlegungsverordnung, die Taxonomie-Verordnung, die Ergänzung der europäischen Finanzmarktrichtlinie (Markets in Financial Instruments Directive, MiFID 2), die Reform der Nachhaltigkeitsberichterstattung in der EU (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD), neue Vorschriften im Bereich Due Diligence (Corporate Sustainability Due Diligence Directive, CDDD) – die Vorgaben sind mittlerweile so umfassend, dass sie auch für Fachleute kaum noch zu überblicken sind. Zudem werden entsprechende Auslegungshinweise und Standards kontinuierlich angepasst. Klarstellungen der Behörden können hilfreich sein, werfen aber manchmal mehr Fragen auf als sie beantworten.

Immer am Ball zu bleiben und die Vorschriften in die Umsetzung zu bringen ist herausfordernd und eine der Hauptaufgaben unseres ESG-Teams. Dabei hilft die interne und externe Vernetzung: bei der KGAL stimmt sich das ESG Office eng u.a. mit der Rechtsabteilung , Risk Management und Portfoliomanagement ab. Extern hilft uns der Austausch über Industrieverbände wie den Bundesverband Alternative Investments (BAI) aber auch die Unterstützung durch geeignete Berater.

Was bedeutet Regulatorik für unsere Fonds?
Bei jedem neuen Produkt überlegen wir zunächst, welche ESG-Strategie wir verfolgen. Nach Möglichkeit wollen wir gerade im Bereich Immobilien und Infrastruktur entweder ESG-Aspekte fördern („Art. 8-Fonds“) oder sogar einen messbaren ESG-Impact erzielen („Art.9-Fonds“). Dafür müssen wir bereits in der Fondsstrukturierung konkrete Festlegungen treffen und über den gesamten Lebenszyklus des Fonds überwachen.

Das zeigt beispielhaft unser neuer KGAL Core 5 LIFE (Living Impact Fund Europe), den wir als einen der ersten europäischen Art.-9-Wohnimmobilienfonds an den Markt gebracht haben. Der Fonds verfolgt sowohl Umweltziele (Energieeffizienz und CO_2-Reduktion) als auch soziale Ziele (bezahlbares Wohnen, soziale Infrastruktur, Gebäudequalität).

Für den Fonds haben wir zusammen mit externen Beratungshäusern ein eigenes ESG-Scoringmodell entwickelt. Diese Vorarbeit kann bei einem neuartigen Fonds mehrere Monate dauern. Denn so ein ESG-Konzept muss unseren eigenen Ansprüchen genügen und attraktiv für unsere Investoren sein, es braucht grünes Licht von der BaFin bei der Fondsklassifizierung und es muss später unseren Wirtschaftsprüfer überzeugen – er beurteilt, ob ein Fonds die hohen Anforderungen in der Praxis tatsächlich erfüllt.

Mit unserem Scoring-Modell prüfen wir jedes Gebäude vor der Investitionsentscheidung auf seine Nachhaltigkeitsleistung. Dabei fließen mehr als 30 Kriterien aus den Bereichen E, S und G in die Bewertung ein. Hierfür ist bereits viel Recherche notwendig – z.B. um klare Kriterien zu entwickeln für bezahlbare Mieten, die Standort- und Einkommensabhängig sind. Zudem müssen Governance-Aspekte vor jeder Investition geprüft werden. Neben Standardprüfungen im Bereich Geldwäsche und Korruption zählen in diesen Bereich für Art.9-Fonds auch die Einhaltung von Arbeitsstandards und Steuervorschriften.
Während Umweltaspekte wie etwa CO2-Emissionen, Energieverbrauch oder der Bezug von Ökostrom sich leichter messen lassen, sind die Anforderungen im sozialen Bereich häufig qualitativ.
Neben bezahlbaren Mieten und Begrenzungen von Mieterhöhungen ist ein wichtiges Kriterium die umliegende Infrastruktur. Bei Ankäufen prüfen unsere Transaktionsmanager vor Ort, zuletzt zum Beispiel im südspanischen Málaga, ob Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere wichtige Einrichtungen fußläufig erreichbar sind oder ob es eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gibt. Andere Kriterien beziehen sich auf die bauliche Ausstattung. Ein Beispiel ist die Barrierefreiheit der Gebäude sowohl in Bezug auf Allgemeinflächen als auch in Bezug auf die Gestaltung der Wohneinheiten selbst.

Über die Haltedauer der Immobilien müssen wir nun sicherstellen, dass all diese Kriterien weiterhin erfüllt werden. Sowohl bei der ESG Due Diligence als auch beim kontinuierlichen Monitoring – etwa der

Energieeffizienz oder des Wasserverbrauchs – werden wir dabei von externen technischen Experten unterstützt.
Für diesen Prozess werden eine Vielzahl von ESG-Daten und Kennzahlen benötigt, und entsprechende Vorgaben müssen in die Verträge mit Dienstleistern integriert werden.

Zudem gilt es, über „Green Leases“ auch gewerbliche Mieter ins Boot zu holen und mit ihnen beispielsweise bei Wasserverbrauch, Reinigung und Abfall nachhaltige Regelungen zu vereinbaren . Dies ist eine zentrale Maßnahme aus dem Bereich G in ESG – zusätzlich zu den regulatorischen Anforderungen in Bezug auf Governance-Aspekte. Eine direkte und einfache Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter z.B. über Plattformen zählt ebenfalls zu den Governance-Themen.

Wie gelingt die Umsetzung von ESG-Anforderungen und -Strategien?
Das Thema ESG hat viele Facetten und vor allem die Einhaltung der regulatorischen Anforderungen im Fondsbereich ist anspruchsvoll. Bei der KGAL ist das ESG Office der zentrale Vermittler, um die Regulatorik zu erklären und KollegInnen bei der Umsetzung zu unterstützen. Aber auch über Schulungsmaßnahmen und Veranstaltungen möchten wir unsere MitarbeiterInnen für Nachhaltigkeitsthemen sensibilisieren. Letztlich muss das Thema aber in allen Fachbereichen integriert und es müssen effiziente Prozesse definiert werden, damit ESG-Strategien auf sämtlichen Ebenen erfolgreich umgesetzt werden können.

Bereits dieser kurze Blick in die Werkstatt der KGAL zeigt, welche immensen Aufwände und somit auch Kosten die ESG-Implementierung verursacht. Wir sind aber überzeugt davon, dass diese Ressourcen gut eingesetzt sind. Denn Investmentprodukte, die ESG-Prinzipien widersprechen, gehen nicht nur auf Kosten unser aller Zukunft, sie schaden auch den Investoren. Dies zeigt sich zum Beispiel an Diskussionen um den Wertverlust von Immobilien mit hoher CO_2-Intensität (sog. „stranded assets“) oder strengeren Vorgaben im Rahmen des CO_2-Emissionshandelssystems.

Wir als KGAL sind davon überzeugt: Kapitalanlagen mit durchdachter ESG-Strategie werden sich am Markt durchsetzen.

Die Autoren:

Gert Waltenbauer, CEO der KGAL GmbH & Co. KG

Susanne Marttila, ESG Officer bei der KGAL GmbH & Co. KG