

# ESG hält Projektentwickler und Fondsmanager auf Trab

von Lars Wiederhold



Die Immobilienbranche hat noch viel vor der Brust, wenn sie sich ernsthaft an Nachhaltigkeitskriterien orientieren will. Doch der Druck von Gesellschaft, Anlegern und Politik wächst immer mehr. Quelle: Pixabay, Urheber: Free-Photos

**Ob bei Fondsmanagern wie Hansainvest oder Projektentwicklern wie Assiduu: Kriterien der Nachhaltigkeit, kurz ESG, stehen inzwischen bei vielen Akteuren der Immobilienbranche im Hausaufgabenheft. Der Druck kommt dabei sowohl vonseiten der Europäischen Union als auch direkt vom Kapital der Anleger.**

ESG, also Environmental Social Governance, gewinnt in der Immobilienwirtschaft „gewaltig an Dynamik“, berichtete Robert-Christian Gierth, Geschäftsführer des Berliner Projektentwicklers Assiduu, bei einem digitaltalk von Heuer Dialog. Die Zeiten, als die Nachhaltigkeit noch ein bloßes Marketinginstrument war, seien vorbei. Inzwischen spiele sie bei Entwicklung, Ankauf und Management von Immobilien eine wichtige Rolle. „Der Druck, nachhaltige Gebäude zu errichten, wächst aus der Gesellschaft“, bestätigte Gierths Geschäftsführungskollege Alexander Happ. Die Bevölkerung beeinflusse die Politik, was sich z.B. durch neue Hürden in Baugenehmigungsverfahren ausdrücke.

„Unternehmen müssen heute nach ESG-Kriterien investieren. Das ist kein Können oder Wollen mehr“, betonte Gierth. Die künftigen Anleger würden aus der „Generation Greta“ stammen und entsprechende Produkte fordern. „Wer sich diesen Ansprüchen widersetzt, wird künftig seine gesellschaftliche Lizenz verlieren, tätig sein zu dürfen“, spitzte es Happ zu.

Das nimmt sich Assiduu selbst zu Herzen. Der Entwickler beschäftigt sich mit der ökologischen Frage, wie der CO<sub>2</sub>-Ausstoß seiner Gebäude gesenkt werden kann, sowohl bei der Energieversorgung als auch bei den Baumaterialien. „Etwa 8% der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen stammen aus der Herstellung von Beton“, erklärte Gierth. Deshalb sei es wichtig, auf alternative Baustoffe wie Holz oder Ökobeton zu setzen und insgesamt zu

berücksichtigen, ob Baustoffe wiederverwendet werden können. Zudem sei es dringend nötig, Stadtreparatur zu betreiben, statt Flächen vor den Toren einer Stadt zu versiegeln.

Dazu kommen soziale Kriterien. „Wer eine Immobilie entwickelt, muss antigentrifizierend wirken“, sagte Happ. Dies könne beispielsweise dadurch geschehen, dass ein Teil der Flächen mietpreisgedämpft angeboten wird. Zudem müssten die Bedürfnisse der Nachbarschaft eines Projekts berücksichtigt werden, etwa durch zusätzliche Nutzungen wie eine Kita. „Es geht nicht darum, dass wir das beste Konzept haben, sondern dass das jeweilige Konzept zum Standort passt. Eine Immobilie ist nun mal auch ein Ort“, sagte Happ. Nach seiner Meinung sollten 80% der Privatwirtschaft gemeinwohlorientiert arbeiten. „Das darf man aber nicht mit Gemeinnützigkeit verwechseln.“

Beim Kriterium Governance, also Unternehmensführung, spielt für Assiduous eine wichtige Rolle, transparent zu handeln und nicht über luxemburgische Vehikel zu arbeiten, sondern seine Steuern in Deutschland zu zahlen. Gierth ist überzeugt, dass mit einem höheren ESG-Engagement kein geringerer Gewinn verbunden sein müsse. „Nicht nur die ethische, sondern auch die reale Rendite wird dadurch wachsen.“ Deshalb plant das Unternehmen, durch eine eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach Genehmigung durch die Finanzaufsicht BaFin Fonds mit Nachhaltigkeitsfokus aufzulegen.

Fondsprospekte sind mehrfach anzupassen

Die Auswirkungen von ESG auf das Fondsgeschäft spürt schon jetzt Hansainvest als Service-KVG. Das Unternehmen hat dafür ein eigenes Kompetenzteam gegründet, das wöchentlich tagt. Die Muttergesellschaft, die Versicherung Signal Iduna, treibe das Thema im gesamten Konzern voran, berichtete - ebenfalls beim digitaltalk - Ludger Wibbeke, Geschäftsführer von Hansainvest. Seine Kollegin Stefanie Kruse, Abteilungsleiterin Compliance, AML & Sustainability, verwies auf die zusätzlichen regulatorischen Anforderungen, die vor allem vonseiten der Europäischen Union auf Vermögensverwalter zukommen. Durch einen groß angelegten Aktionsplan versuche die EU, Investorengelder in Richtung Nachhaltigkeit zu lenken. Finanzberater müssen z.B. bald Kunden fragen, ob sie in ESG-Produkte investieren möchten, und Vermögensverwalter offenlegen, wie nachhaltig sie investieren. „Wir gehen davon aus, dass wir in zwei Jahren dreimal unsere Verkaufsprospekte anpassen müssen“, schätzte Kruse. Ab März kommenden Jahres müsse dargelegt werden, wie Nachhaltigkeitskriterien umgesetzt werden. Ab Dezember 2022 sei es zudem zu kennzeichnen, wenn das Portfolio schädliche Auswirkungen auf die ESG-Kriterien hat. Zudem seien Warnhinweise für nicht nachhaltige Produkte vorgesehen. „Das kann dann niemand mehr übersehen“, fasste Kruse zusammen.

Nach dem Klimaschutzplan der EU sollen Neubauten bis 2030 und der gesamte Immobilienbestand bis 2050 klimaneutral sein. Um diese Ziele angehen zu können, ist Hansainvest zufolge ein guter Datenbestand zu den Gebäuden essenziell. „Je besser die Datengrundlage ist, umso besser können wir erkennen, wie sich eine Immobilie verbessert oder im Vergleich zum Gesamtportfolio abschneidet“, erklärte Kruse. Oft könnten die Eigentümer aber gar nicht auf alle Daten zugreifen, etwa weil sie aus dem Herrschaftsbereich der Mieter stammen. Das gelte z.B. für Verträge zur Stromversorgung oder dem Abfallrecycling. Abhilfe könnten da grüne Mietverträge bieten, in denen sich die Vertragspartner verpflichten, nach ESG-Kriterien zu handeln. Künftig würden Vermieter vor der schwierigen Entscheidung stehen, ob sie lieber einen nicht ESG-konformen Mieter oder Leerstand im Gebäude haben wollen.

Wibbeke hob die Bedeutung aller beteiligten Dienstleister hervor. Letztlich könne das Nachhaltigkeitsranking eines institutionellen Investors nur gut ausfallen, wenn alle Beteiligten zusammen performen und den gemeinsamen Datenpool füllen. Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass ESG-Kriterien Projektentwickler, Vermögensverwalter sowie andere Immobiliendienstleister auf Trab halten werden.