

# IMMOBILIEN FONDSNEWS

Der Newsletter der deutschen institutionellen Immobilien-Fondswirtschaft

AUSGABE März 2020

## Jede Immobilie muss auf den ESG-Prüfstand

Die Immobilienbranche hat mit Blick auf ESG relativ lange Dornröschenschlaf gehalten. Spätestens die 2019 richtig in Fahrt gekommene Klimaschutzbewegung sowie die starke öffentliche Diskussion und die mit dem EU Action Plan for Sustainable Finance konkret werdende Regulatorik haben nun wirklich jeden Marktteilnehmer wachgerüttelt. Alle sind sich einig, dass gehandelt werden muss – auch und gerade in der Immobilienbranche, die für ungefähr ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich ist.

Die bevorstehende Regulatorik zwingt alle institutionellen Investoren und Fondsmanager zu messbaren Maßnahmen. Die bessere Vergleichbarkeit begünstigt konkreten Handlungsdruck, der so vorher nicht existierte.

Die erforderlichen Maßnahmen gehen weit über die Unterzeichnung der „Principles for Responsible Investment“ (UNPRI) und die Teilnahme am „Global

Real Estate Sustainability Benchmark“ (GRESB) hinaus. Jedes Objekt muss auf den ESG-Prüfstand gestellt werden – neben Neuakquisitionen natürlich auch die Bestandsobjekte. Das reicht von ESG Due Diligence bis hin zu klar definierten ESG-Chancen und -Risiken einzelner Objekte in den jeweiligen Businessplänen, der Prüfung einer Nachhaltigkeitszertifizierung sowie ESG-Klauseln in Mietverträgen. Auch der Komfort für Mieter ist ein wichtiger Aspekt: Raumluftqualität, Ernährung, Licht, Bewegung und Klang sind alles wichtige Stellschrauben, die zur Gesundheit und Zufriedenheit von Mietern beitragen. Im Asset Management spielen neben energetischer Optimierung bei Refurbishments und Neuentwicklungen auch soziale Events beispielsweise in Einkaufszentren eine Rolle.

In der Immobilienbranche gibt es in punkto ESG-Aktivitäten generell noch viel Luft nach oben. In den vergangenen Jahren gab es durchaus einige Hindernisse, die konkrete ESG-Maßnahmen erschwerten. Wenn zum Beispiel

>> Fortsetzung Seite 2



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Jede Immobilie muss auf den ESG-Prüfstand</b> Jetzt müssen alle an einem Strang ziehen, damit die Klimaziele erreicht werden	<b>Seite 1</b>
<b>ESG ist gekommen, um zu bleiben!</b> Die Immobilienbranche kommt nicht umhin, Fragen der Investoren und Nutzer zu beantworten	<b>Seite 3</b>
<b>Dimensionen der ESG-Integration</b> Für das Immobilienmanagement besteht in fünf Dimensionen ESG-Handlungsbedarf	<b>Seite 5</b>
<b>Big Picture statt sich im Detail zu verlieren</b> Im Begriffsdschungel geht der Überblick leicht verloren	<b>Seite 6</b>
<b>FondsStatements</b> Renommierete Fachleute kommentieren aktuelle Themen	<b>Seite 8</b>
<b>Daten: Fundament erfolgreicher ESG-Strategie</b> Daten haben als Ressource der Zukunft hohen strategischen Wert	<b>Seite 9</b>
<b>Rückblick ESG-Konferenz</b> Impressionen der ersten Veranstaltung des neuen Formats	<b>Seite 10</b>
<b>Investitionen in die Zukunft</b> Nachhaltigkeit als wichtiger Faktor für Kapitalanleger	<b>Seite 12</b>
<b>ESG-Umfrage des FondsForums</b> Institutionelle Immobilien-Investoren haben das Thema Nachhaltigkeit auf der Agenda	<b>Seite 13</b>
<b>Rückblick Neujahrsempfang</b> Exklusives Auftakttreffen für Vertreter der institutionellen Immobilienwirtschaft	<b>Seite 15</b>
<b>Rückblick</b> Auswahl an Pressemitteilungen	<b>Seite 16</b>
<b>Interview mit Brad Olsen</b> President of Atlantic Partners	<b>Seite 20</b>

**HFS**  
HELVETIC FINANCIAL SERVICES AG

+ Ihr Advisor für  
immobilienbezogene Fondsprodukte

HFS Helvetic Financial Services AG  
Zentrum Staldenbach 5 + CH-8808 Pfäffikon SZ  
T +41 (0) 43 888 25 25  
F +41 (0) 43 888 25 20  
[www.helvetic-finance.ch](http://www.helvetic-finance.ch)

## Investitionen in die Zukunft – Nachhaltigkeit als wichtiger Faktor für Kapitalanleger

Der Markt für nachhaltige Immobilienkapitalanlagen ist weltweit im Wachstum. Waren nachhaltige Immobilien-Anlageprodukte vor einigen Jahren nur ein Nischenprodukt, stehen sie nun im Fokus der Öffentlichkeit und werden nach und nach zum Mainstreamprodukt. Mit zunehmendem Marktwachstum hat sich auch die Bandbreite an Anlagestrategien und das Angebot an nachhaltigen Anlagemöglichkeiten erhöht.

Ziel sowohl privater als auch institutioneller Investoren ist es, mit auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Anlageprodukten einen positiven Beitrag für die Umwelt und die Gesellschaft zu leisten. Gleichzeitig wird dabei eine Renditeoptimierung des eingesetzten Kapitals angestrebt.

Nachhaltige Kapitalanlagen unterscheiden sich von „klassischen Anlageprodukten“ in nur einem Faktor: Die zusätzliche Prüfung des Anlageobjektes in Bezug auf ökologische, soziale und ethische Kriterien in Ergänzung zu Rentabilität, Liquidität und Sicherheit. Für die Nachhaltigkeitsprüfung ist es wichtig, Kriterien festzulegen, um eine optimale Auswertung zu ermöglichen. Ein unabhängiger Nachhaltigkeitsberater ist dabei von Vorteil. Darüber hinaus spielen auch Ausschlusskriterien z. B. in Bezug auf die Bereiche Kernenergie oder Rüstung eine wichtige Rolle. Nachhaltigkeitskriterien können auch effektiv im Risikomanagement eingesetzt werden. Mit diesen Kriterien lassen sich Risiken identifizieren, die sich negativ auf den Portfolioerfolg auswirken können. Nachhaltigkeit ermöglicht somit eine langfristig orientierte Minimierung von Marktrisiken.

Nachhaltige Kapitalanlagen weisen dabei keine grundsätzlich höheren Kosten aus als herkömmliche Produkte. Lange galt die Annahme, dass die Performance unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien leidet. Dies ist jedoch nicht der Fall. Im Gegenteil: Durch die



Der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen sowie die Einhaltung von ESG-Kriterien sind zentraler Bestandteil künftiger Investitionen.

Ergänzung von Nachhaltigkeitskriterien für eine Kapitalanlage können Risiken und Chancen von Anlageobjekten noch optimaler bewertet werden, was wiederum das Anlagerisiko reduziert. Was genau die Nachhaltigkeit als ergänzendes Anlagekriterium umfasst, ist noch nicht einheitlich oder regulatorisch festgelegt. Aus Anlegersicht ist es daher wichtig, das Nachhaltigkeitskonzept einer Kapitalanlage den eigenen Werten und Prinzipien gegenüberzustellen. Hierfür muss die Transparenz des jeweiligen Anlagekonzeptes gegeben sein.

Ein wichtiger Faktor für die weitere Entwicklung nachhaltiger Geldanlagen ist das sogenannte Engagement. Getrieben von Investorenanforderungen und immer strengeren Vorschriften der Europäischen Union werden die Marktteilnehmer auf langfristige Sicht zum Handeln gezwungen. Dabei geht es darum, ökologische Standards zu setzen, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen und eine gute

Unternehmensführung durchzusetzen. Im Immobilienbereich werden durch Engagement z. B. Energiesparmaßnahmen umgesetzt, die andernfalls nicht erfolgt wären.

Der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen sowie die Einhaltung von ESG-Kriterien ist eines der bedeutendsten Themen unserer Zeit und damit zentraler Bestandteil des künftigen Finanzgeschäftes. Die nachhaltige Kapitalanlage wird in Kürze zum Standardportfolio eines jeden Anlegers zählen, wenn nicht sogar die Hauptkomponente sein. Unternehmen, die sich bei der Gestaltung ihrer Produkte an den steigenden umweltbezogenen und sozialen Anforderungen ihrer Kunden orientieren, werden damit auch langfristig erfolgreicher sein.

Michael Denk  
Geschäftsführer/Gesellschafter  
Quadoro Investment GmbH

