

Impact und Klimaneutralität wie verändern sich Fonds im ESG-Zeitalter?



Interview mit Sonja Knorr, Head of Alternative Investments bei Scope Analysis

Frau Knorr, welche Bedeutung hat ESG für Immobilieninvestoren und -fonds?

ESG ist das dominierende Investmentthema – und wird es für lange Zeit bleiben. Doch so sehr auch Einigkeit über die Relevanz dieses Themas herrscht, so kontrovers werden die damit verbundenen Details und Fragestellungen diskutiert. Fest steht: Vor allem Investoren fordern mehr Transparenz und Vergleich-

barkeit in Bezug auf die ESG-Ausrichtung von Investmentprodukten. Diese wird einen entscheidenden Beitrag zur Wettbewerbsfähigkeit leisten. Allerdings sind noch nicht alle Leitplanken konkret gesetzt und es gibt noch viele offene Punkte bezüglich der Umsetzung von Anforderungen, die sich aus Taxonomie und Offenlegungsverordnung ergeben. Besonders institutionelle Investoren sehen sich immer mehr in einer sozialen Verantwortung und setzen diese auch verstärkt in ihren Investments um. Das Impact-Investing ist vor allem bei Stiftungen, Pensionskassen und Anlegern mit kirchlich-karitativem Hintergrund stark nachgefragt. Hier ist die soziale und ökologische Wirkung Teil der Investmentstrategie.

Welchen Einfluss hat das Themenfeld ESG auf die Ratings der Immobilienfonds?

ESG ist bereits seit vielen Jahren Bestandteil unserer Produktratings. Darüber hinaus haben wir eine neue Ratingmethodik zur Bewertung der ESG-Qualität sowie der ESG-Kompetenz von Asset-Managern entwickelt. Bei der Bewertung der offenen Immobilienfonds erfassen wir beispielsweise verschiedene Verbrauchsdaten und die CO₂-Emission auf Einzelobjektebene. Bei einem bewerteten Immobilienvolumen von 92 Milliarden Euro konnten die Asset-Manager Ende 2020 für

72 Prozent (Vorjahr: 54 Prozent) der Objekte Daten hinsichtlich des CO₂-Verbrauchs zur Verfügung stellen. Mangelnde Datenverfügbarkeit beeinträchtigt aktuell noch die Aussagekraft im Rating und auch die Optimierungsentscheidungen der Fondsmanager.

Nur Gebäude, deren Nutzerqualität exzellent ist und deren Lage inklusive einer günstigen Anbindung überzeugt, werden künftig gut vermietbar sein. Jeder Fondsmanager ist somit gefordert, dabei auch noch attraktive Renditen für Investoren zu erwirtschaften, was vor dem Hintergrund der vorliegenden Anforderungen und der zu erwartenden Auswirkungen der Covid-19-Krise sicherlich nicht einfacher wird.

Wie wirkt sich ESG auf das Einzelobjekt und auf das gesamte Portfolio aus?

Auf Einzelobjektebene muss eindeutig definiert werden, welche Maßnahme zu welchem Klimaeffekt führt. Besonders im Ankauf von Immobilien muss klar ersichtlich sein, wie zukunftsfähig ein Investment ist und welchen Einfluss es auf das Gesamtportfolio haben wird. Asset-Manager müssen sich daher frühzeitig mit den Optionen beschäftigen und die notwendigen Maßnahmen in ihre Businesspläne einbeziehen, um nicht mit „Stranded Assets“ zu enden. Denn Objekte, welche die Klimazielvorgaben verfehlen, werden mit wirtschaftlichen Nachteilen zu rechnen haben. Es müssen daher messbare ESG-Ziele definiert und Gesamtstrategien entworfen werden, mit denen sich risikobereinigte Renditen sichern lassen.

Wie entwickeln sich die Fonds im Bereich Nachhaltigkeit und welche Trends sind erkennbar?

Vor dem Hintergrund der Wettbewerbsfähigkeit werden immer mehr Produkte als Artikel-8-Produkte klassifiziert. Hinsichtlich des Impact-Investings können wir uns vorstellen, dass Produkte kommen, die als Impact-Fonds in erster Linie auf soziale Komponenten abzielen. Soziale Themen kommen etwa über Angebote im sozialen Wohnungsbau hinzu. Fondsanbieter wollen hier verstärkt bezahlbaren Wohnraum schaffen oder in sozial geförderte Wohnungen investieren.

Welche Investoren sind besonders daran interessiert, in ESG-fokussierte Fondsprodukte anzulegen?

Grundsätzlich wird das über alle Investorenschichten hinweg der Fall sein. Aus der Historie heraus sind es besonders kirchliche Anleger, die seit vielen Jahren ethische Investitionsvorgaben haben. Aber auch für Pensionskassen oder Lebensversicherer und immer mehr auch bei privaten Anlegern rückt nachhaltiges

Investieren zunehmend stärker in den Fokus. Daher wird ESG für Produkte immer relevanter. Doch dies nicht nur investorengetrieben, sondern auch regulatorisch forciert. Denken wir an die ansteigende CO₂-Bepreisung, die künftig auch immer stärkeren Einfluss auf die Rendite und damit die Wettbewerbspositionierung haben wird.

Wie könnten Lösungen für den Bestand aussehen?

Lösungsansätze für Bestandsgebäude gibt es viele, beispielsweise verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien, wie die Installation von Solarpanels auf Dächern, Regenwasser-Nutzung oder Abfallmanagement. ESG muss aber auch ganzheitlich auf Fondsebene vorangetrieben werden. Fonds bestehen ja nicht nur aus Immobilien, sondern auch aus Verträgen mit unterschiedlichsten Mietern oder auch Liquiditätsanlagen. Ist zum Beispiel ein Nachhaltigkeitsfilter enthalten, spricht, gibt es Auswahlkriterien, um in mehrstufigen Prüfungen mögliche Risikofaktoren zu bewerten, oder wird die Anlage in „grüne“ Anleihen fokussiert? Solche Aspekte dürften einige Anbieter mit in ihre Statuten hineinnehmen, ebenso wie Ausschlusskriterien.

Wenn man verstärkt über soziale Komponenten nachdenkt, dann rücken gefördertes und altersgerechtes Wohnen oder alternative Wohnformen schnell in den Fokus. Eine Monokultur ist immer schlecht, nicht nur in der Natur, daher sollte der Fokus auf gut durchmischten Quartieren liegen. Beim Aspekt Governance schafft neben klaren Richtlinien beispielsweise auch eine relevante Sozialcharta im Wohnimmobilienbereich klare Mehrwerte.

Die ESG-Kriterien sind zum Teil relativ unspezifisch. Erwarten Sie, dass sich mit zunehmender Aktivität die Vorgaben noch ausdifferenzieren werden?

Die Vorgaben werden noch stärker spezifiziert werden. Momentan befinden wir uns branchenweit auch noch in der Phase, in der Standards geschaffen werden. Die Gefahr ist, alles mit einer zu einfachen Lösung über einen Kamm zu scheren. DEN einen Standard wird es auch kaum geben können, dafür sind die Gebäude und die Regionen, in denen sie sich befinden, zu unterschiedlich. Durch die Taxonomie sind erste Leitplanken gesteckt, aber die Anforderungen und vor allem die notwendigen Maßnahmen werden sich im Zeitverlauf verändern. Vielleicht braucht es noch die eine oder andere Innovation, um die gesteckten Ziele fristgerecht zu erreichen. Je stärker es an den Geldbeutel geht, desto höher wird der Innovationsdruck sein.