

Wie sieht Nachhaltigkeit bei Immobilienunternehmen und - Investments in der Praxis aus?

Fast alle Privatanleger wünschen sich ein „grünes“ Investment. Doch wie sieht das bei einem Immobilienfonds in der Praxis aus? Die INDUSTRIA WOHNEN hat für ihre Fonds und für sich als Unternehmen bereits frühzeitig Kriterien definiert. Diese sind zahlreich und haben ganz unterschiedliche Ansatzpunkte. Sie reichen von energetischer Gebäudesanierung bis hin zur Bevorzugung der Bahn gegenüber dem Flugzeug bei Dienstreisen. Welche Maßnahmen hat der Fondsinitiator ergriffen und wie können neben ökologischen Aspekten auch soziale Aspekte erfasst werden?

Nachhaltigkeit gewinnt immer mehr an Bedeutung. Sei es bei den Kleidern, die wir kaufen, bei den Nahrungsmitteln, die wir essen, oder den Verkehrsmitteln, mit denen wir reisen. Es war nur eine Frage der Zeit, bis das Thema auch bei der Geldanlage ankommt. Wie sieht Nachhaltigkeit bei einem Immobilienfonds aus? Und: Ist das sinnvoll?

In der Finanzbranche wird nicht einfach nur von Nachhaltigkeit gesprochen. Der Europäische Gesetzgeber hat das Thema hier sehr umfassend definiert. Seiner Auffassung nach enthält Nachhaltigkeit drei Dimensionen. Sie umfasst ökologische Aspekte (E=Ecology), soziale Aspekte (S=Social) und Grundsätze der Unternehmensführung (G=Governance). Im Fachjargon wird daher von ESG-Kriterien gesprochen. Die Kriterien werden in der Praxis auf unterschiedliche Bereiche angewendet: So beziehen sie sich teilweise auf das Unternehmen, das den Fonds managt, aber auch auf die Immobilien im Fonds, die Mitarbeiter des Asset Managers, die Gesamtgesellschaft etc.

Das Nachhaltigkeitskonzept der INDUSTRIA WOHNEN

Der INDUSTRIA WOHNEN waren ESG-Aspekte schon früh ein Anliegen, daher hat sich das Unternehmen ein eigenes Konzept dazu erarbeitet – bevor es gesetzlich vorgeschrieben war.

Zunächst zum Bereich ökologische Nachhaltigkeit (E): Hier hat INDUSTRIA WOHNEN in Bezug auf das eigene Unternehmen verschiedene Maßnahmen ergriffen – beispielsweise die Unterstützung der Mitarbeiter mit Tickets für den ÖPNV oder das Aufstellen von Wasserspendern im Unternehmen. Ein weiteres Beispiel ist eine interne Richtlinie zur Bevorzugung von Bahnreisen gegenüber Flugreisen.

Bei den ökologischen Kriterien steht neben dem Unternehmen selbst natürlich das Immobilienportfolio im Fokus. Bei den Bestandsobjekten werden energetische Sanierungen

und die sukzessive Umstellung auf energieeffiziente Heizungen geprüft. In der Praxis bedeutet dies, dass anstatt mit Öl und Gas beispielsweise mit Fernwärme geheizt wird. Zudem wird geprüft, ob und wo im Portfolio Solaranlagen zum Einsatz kommen können. Werden Neubauprojekte erworben, wird darauf geachtet, dass die Umweltstandards eingehalten werden. Wenn es möglich ist, wird der KfW-Effizienzhaus-Standard umgesetzt und gegebenenfalls ein umweltfreundliches Abwassersystem installiert. Weiterhin wird die vorzugsweise Verwendung nachhaltiger, umweltfreundlicher Baustoffe aus natürlichen Rohstoffen angestrebt. Die architektonische Konzeption, die Anbindung an den ÖPNV und die Integration in das urbane Umfeld soll den Bewohnern ein umweltfreundliches Verhalten erleichtern.

Neben Ökologie sind soziale Aspekte wichtig

Die ökologische Nachhaltigkeit steht in der allgemeinen Wahrnehmung oft im Vordergrund. Daneben haben die sozialen Aspekte aber ebenso eine wichtige Funktion. Bei einem Wohnungsunternehmen wie INDUSTRIA WOHNEN spielen dabei die Mieter eine wesentliche Rolle.

Hier hat das Unternehmen für die gemanagten Immobilienbestände verschiedene Richtlinien formuliert. Neben der Einhaltung der Mietpreisbremse werden beispielsweise sozial unverträgliche Kündigungen vermieden. Mit sozial schwachen Mietern werden deshalb – für den Fall von Zahlungsschwierigkeiten – Gespräche zu Kompromissvorschlägen, wie etwa Stundungsvereinbarungen (außerhalb von Corona-Verpflichtungen), geführt. Zudem werden Modernisierungen der Wohnungen so umgesetzt, dass daraus resultierende Mietsteigerungen sozial verträglich sind.

Bei den eigenen Mitarbeitern legt INDUSTRIA WOHNEN großen Wert auf die Aus- und Weiterbildung sowie auf Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Letzteres umfasst etwa flexible Arbeitszeitmodelle, Teilzeitbeschäftigung und die Möglichkeit zu Arbeiten im Homeoffice (bereits lange vor der Corona-Pandemie).

Governance-Kriterien umfassen viele Vorgaben

Der vielleicht abstrakteste Teil von Nachhaltigkeit verbirgt sich hinter dem Buchstaben G. Governance oder Grundsätze der Unternehmensführung umfasst ein Bündel von Verhaltensvorgaben und Richtlinien. Diese reichen vom Null-Toleranz-Prinzip gegenüber Korruption und Geldwäsche, über den Datenschutz bis hin zum Transparenzgrundsatz gegenüber Kunden, Anlegern und Mitarbeitern. Auch die Gleichberechtigung von Männern

und Frauen in Bezug auf die Besetzung von Führungspositionen und die Bezahlung gehört dazu.

Die Ausführungen zeigen: Nachhaltigkeit wird in der der Finanz- und Immobilienbranche sehr umfassend verstanden. Während der Fokus nach der Jahrtausendwende lange auf der Ökologie lag, gewannen in den letzten Jahren zunehmend die sozialen und die Governance-Faktoren an Bedeutung.

Aber es gibt noch einen weiteren fundamentalen Wandel des Themas Nachhaltigkeit: Bis dato handelte es sich im Wesentlichen um ein freiwilliges Thema. Dies ändert sich allerdings gerade. Die Europäische Union hat verschiedene Richtlinien zu dem Thema erlassen, die die gesamte Finanzbranche ab 2021 verpflichtend anwenden muss. Alle Fonds müssen künftig zahlreiche Informationen zu ihrer Nachhaltigkeit messen und die Ergebnisse öffentlich machen.

Stand: 04.11.2020