

## Immobilieninvestments entdecken das S (Social) in ESG

Zwei Themen beschäftigten die Immobilienbranche in den letzten Monaten. Zum einen die Auswirkungen des „Homeoffice“. Zum anderen das Thema „ESG“. Während das Thema Homeoffice primär der Branche selbst entsprang, findet der ESG-Komplex seinen Weg von außen in die Immobilienbranche. Der Druck des Kapitalmarktes zwingt die Entscheider, Ergebnisse zu liefern. Und sie liefern. Im Jahr 2019 ist der Anteil von Green Buildings unter den Neubauten in Deutschland auf 23 % angewachsen. Die aktuelle Situation innerhalb des Immobilienmarktes begünstigt aber vor allem Social Impact Investments, also das Thema gesellschaftliche & soziale Verantwortung.

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Leiter Research Catella Group, kommentiert: „ESG bleibt trotz aktueller Herausforderungen und wirtschaftlichen Risiken der richtungsweisende Megatrend in der Immobilienwirtschaft. Angesichts der immer weiter sinkenden Renditeaussichten in anderen Assetklassen rücken derzeit Wohnen, Pflege und auch Kitas in den Fokus, insgesamt also der Bereich Social Impact Investment. Die dafür in den letzten zehn Jahren aufgelegten Immobilienfonds haben ein Investitionsvolumen von 2 Mrd. Euro.“

Sozialen Thematiken innerhalb der Immobilienbranche kommt zugute, dass, durch die niedrige Zinslage bedingt, Investitionen in die etablierten Assetklassen gestiegen – und somit die Renditen gesunken sind. Infolgedessen sind alternative Investitionsmöglichkeiten in den Vordergrund gerückt, unter den Sozialimmobilien sind es insbesondere Pflegefonds. Pflegeimmobilien liefern einen verhältnismäßig sicheren Cash-Flow und haben aufgrund der demographischen Lage stabile Renditeaussichten. Auch Kita-Fonds wurden in den vergangenen Jahren vereinzelt aufgelegt.

Die Zielrenditen im Bereich Pflegeimmobilien liegen im Jahr 2020 zwischen 4,0 und 6,5 %, so die aktuelle Übersicht von Catella Research. Im Bereich Sozialimmobilien reicht die Spanne der Zielrenditen von 4,0 bis 10 %, bei Kitas von 4,0 bis 7,5 %. Das übersteigt zum Teil sogar die Zielrenditen der Social Impact Fonds, die jährliche Renditen zwischen 3,0 und 7,0 % anstreben. Catella hat insgesamt acht deutsche Social Impact Fonds verglichen, die zwischen 2011 und 2020 aufgelegt worden sind.

Der Aspekt E (Environmental) von ESG ist in der Immobilienbranche bereits sehr viel stärker etabliert. Hier ist aktuell vor allem das Thema „EU-Taxonomie“ drängend. Um dies zu erreichen, müssen folgende Aspekte in den Fokus gestellt werden:

- Nachhaltigkeits-Grenzwerte bei Investitionen
- Alternativ Budgetierung für Anpassung an Grenzwert
- Formulierung konkreter CO2-Einsparziele
- Definierung eines Klimapfades bis 2050

Die vollständige Studie finden Sie zum Download hier:

<https://www.catella.com/de/deutschland/research>

# Pressemitteilung

*Frankfurt am Main, 1. Oktober 2020*



Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

CATELLA  
Prof. Dr. Thomas Beyerle  
Head of Group Research  
T +49 30 310193 220  
[thomas.beyerle@catella.de](mailto:thomas.beyerle@catella.de)