

ESG Investment 2020

ESG & Social Impact Investing im Fokus der Immobilieninvestoren

1 Covid-19 vs. Klimawandel

Im Hinblick auf die Covid-19-Pandemie scheinen die langfristigen Folgen des Klimawandels in den Hintergrund geraten zu sein. Die weltweite Erwärmung stellt uns aber vor die größte Herausforderung der Menschheit und übertrifft die ökonomischen Auswirkungen des globalen Corona-Schocks um das Vielfache. Bislang werden die Kosten klimaschädlichen Handelns noch völlig unzureichend berücksichtigt – mit dem Ergebnis, dass die Folgen und Risiken des Klimawandels und der Klimapolitik in finanziellen Assets nicht vollständig eingepreist sind.

Dies scheint sich allerdings zu ändern: So zeigen mittlerweile Institutionen wie die EZB, die Bafin oder die Bundesbank große Bemühungen, die Klimarisiken abzubilden. Die EZB wird ab 2021 „grüne Anleihen“ als Sicherheiten akzeptieren, deren Zinskupons an Nachhaltigkeitsziele geknüpft sind. Diese können auch im Rahmen der Ankaufprogramme erworben werden, sollten die übrigen Zulässigkeitskriterien erfüllt sein. Nicht-marktfähige Anleihen werden bereits erworben, wobei die EZB ca. 20 % der geeigneten Green Bonds im Euroraum hält.

Entsprechend bleibt das Thema ESG auch in der Immobilienbranche weiterhin ein Leitfadener für die kommenden Jahre: Bei Investoren nimmt das Thema Nachhaltigkeit einen wachsenden Stellenwert ein, wie eine Studie von Factset gezeigt hat: So gab es allein zwischen 2016 und 2018 einen globalen Anstieg von 34 % in Finanzprodukten nach ESG-Richtlinien. Neben den datenbasierten Ratings und Zertifikaten, die zumeist auf umwelt- und energiespezifische Faktoren abzielen, stellen wir in diesem Market Tracker einen weniger gut quantifizierbaren, aber ebenso wichtigen Aspekt der Nachhaltigkeit in den Fokus: Das Thema **gesellschaftliche & soziale Verantwortung** bzw. **Social Impact**. Auch wenn diese weichen und qualitativen Faktoren schwieriger zu messen sind, ist die Bedeutung, gerade für Mieter und Endnutzer, und somit unsere Gesellschaft, umso höher.

2 CO2 als Messgröße der Nachhaltigkeit

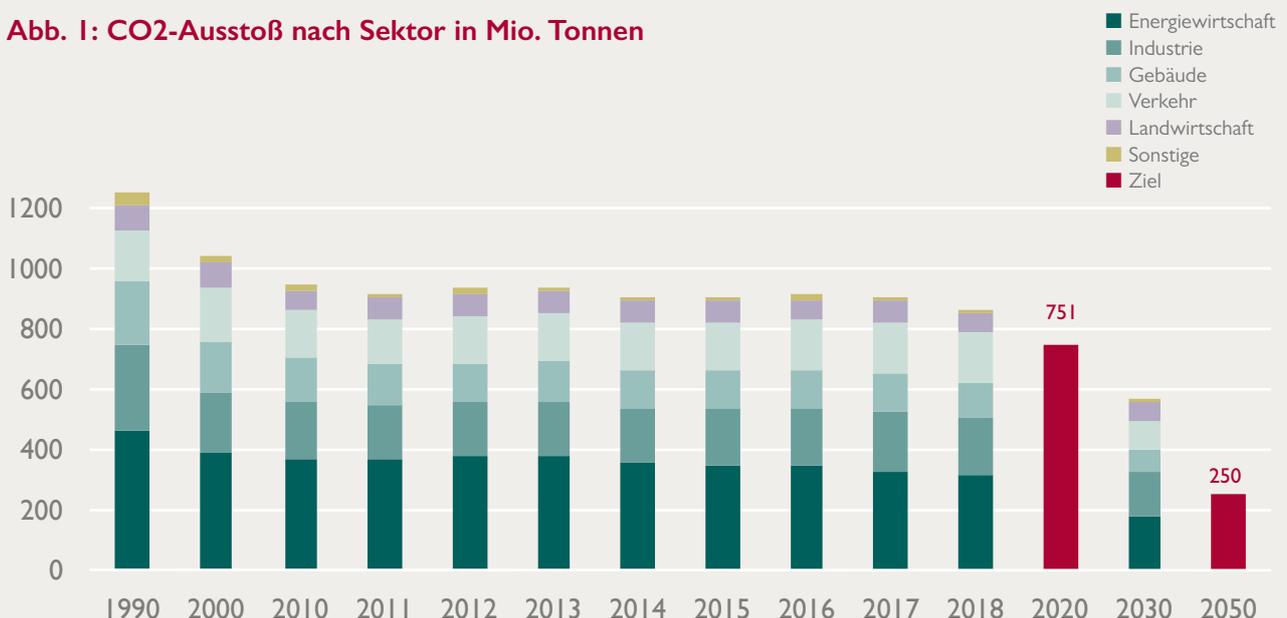
Neben einem Anteil am weltweiten Energieverbrauch von etwa 40 % haben Immobilien insgesamt einen Anteil von etwa 30 % am CO₂-Ausstoß – direkte und indirekte Emissionen aus der Energiewirtschaft gepaart. So sind die CO₂-Emissionen sogar größer als beispielsweise die der viel kritisierten Industrie, welche einen Ausstoß von nur etwa 20 % hat.

Angesichts des voranschreitenden Klimawandels steigt der Handlungsbedarf weiter an: Nachdem seit 1990 die CO₂-Emissionen um etwa 25 % gesenkt werden konnten, wird als nächstes Klimaziel zum Jahr 2030 eine Reduzierung um 40 % gegenüber 1990 verfolgt. Dies würde für die Immobilienwirtschaft eine jährliche Senkung von etwa 5 % bedeuten, um von aktuell ca. 130 Millionen Tonnen im Jahr 2030 70 Millionen Tonnen CO₂ zu erreichen. Darüber hinaus ist das Ziel, bis 2050 **CO₂-neutral** zu sein, womit der Immobilienwirtschaft in den kommenden 30 Jahren eine umfassende Transformation bevorsteht.

Um dieses Ziel zu erreichen, wenden Investoren unter anderem das Prinzip **Manage to Green** an – dieses basiert auf mehreren Eckpfeilern:

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

Abb. 1: CO₂-Ausstoß nach Sektor in Mio. Tonnen



Quelle: Catella Research, UBA

Da noch etwa drei Viertel aller Immobilien mit Gas und Öl beheizt werden, welche gleichzeitig die emissionsreichsten Heizarten sind, hat die Gebäudewärme mit wiederum mehr als drei Viertel des gesamten CO₂-Ausstoßes entsprechend die größten Einsparpotenziale. Aufgrund des Trends, bei Neubau oder Renovierung mittlerweile emissionsärmere Heizarten zu verbauen, ist davon auszugehen, dass sich hierdurch mittelfristig die Emissionen signifikant reduzieren werden. Darüber hinaus sorgt die zusätzlich bezogene Energie, bzw. Elektrizität und Fernwärme, für einen weiteren signifikanten Anteil des CO₂-Ausstoßes von Immobilien. Sofern dieser infolge der Energiewende sinkt, wird auch die Immobilienwirtschaft deutlich umweltfreundlicher positioniert werden.

Abb. 2: Anteil der Anwendungsfelder im Gebäude am CO₂-Ausstoß



Das **Transaktionsvolumen von zertifizierten Gebäuden** steigt sowohl absolut als auch relativ gesehen stark an. So ist im Jahr 2019 der Anteil von Green Buildings der Neubauten in Deutschland auf knapp 23 % angewachsen. Die Anzahl an nachhaltigen Gebäuden hat sich von 550 in 2013 auf über 2.100 in 2019 fast vervierfacht. Die A-Standorte verzeichnen dabei einen überproportional großen Anteil, wobei fast ein Drittel aller Investitionen im Bürosegment in zertifizierte Immobilien fließt. Bei Core Assets haben sich Nachhaltigkeitszertifikate mittlerweile als Standard etabliert. DGNB liegt mit einem Marktanteil von ca. 70 % in Deutschland weiterhin vorne.

Abb. 3: CO₂-Reduktion auf Basis Zertifikatestruktur

LEED-Zertifizierung	CO ₂ -Ausstoß pro m ² in kg	Veränderung ggü. LEED-Certified
Certified	377	0 %
Silver	293	-22 %
Gold	251	-33 %
Platinum	167	-56 %

Quelle: Catella Research, Arc Skoru

Eine grundsätzliche Einschätzung zum CO₂-Ausstoß eines Gebäudes bezogen auf die BGF gibt beispielsweise die **LEED-Zertifizierung**: Während LEED-Certified Gebäude jährlich im Schnitt 377 kg CO₂ pro m² emittieren, beträgt der durchschnittliche Ausstoß von LEED-Platinum Gebäuden jährlich „lediglich“ 167 kg CO₂ pro m². Dies ist ein weiteres Indiz, dass ältere bzw. weniger nachhaltige Gebäude einen weitaus höheren Beitrag am Klimawandel tragen, zeigt aber auch auf, dass es durchaus realistische Einsparmöglichkeiten gibt, um das Ziel von ca. 70 Millionen Tonnen CO₂ im Jahr 2030 zu erreichen. Somit liegt auch nahe, dass in den kommenden Jahren der Anteil an zertifizierten Gebäuden weiterhin zunehmen wird.

Ein weiterer Faktor für den CO₂-Ausstoß während des Lebenszyklus eines Gebäudes ist der Bau: Insbesondere die Produktion und Verwendung von Beton ist hier ein kritischer Faktor, da in der Herstellung von Zement etwa 8 % der globalen CO₂-Emissionen freigesetzt werden. Demgegenüber steht wiederum der Einsatz von Holz als Baumaterial, welches neben Vorteilen durch Prefabrication-Systeme (Zeit und Kosten) auch einen potenziell negativen CO₂-Ausstoß haben kann: In jeder Tonne Holz sind bis zu 1,9 Tonnen CO₂ gespeichert. Somit lässt sich, auch in Kombination mit anderen, emissionsreicheren Baustoffen ein CO₂-neutrales Gebäude herstellen.

Beispiel für die Umsetzbarkeit und Praktikabilität der Holzbauweise ist das Quartier **Wood City** im CBD von Helsinki, dessen Gebäude in Holz-Hybridbauweise bis zu 8 Etagen erreichen und insgesamt 28.800 m² BGF umfassen.

3 Social Impact der Immobilienwirtschaft

Doch auch wenn die ökologische Dimension sehr zu drängen scheint, darf ebenso der soziale Aspekt innerhalb von ESG nicht außer Acht gelassen werden, besser formuliert als der Effekt, den die Immobilienwirtschaft auf die Gesellschaft hat.

Sozialen Thematiken innerhalb der Immobilienbranche kommt jedoch wiederum 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**, welche aufgrund von mehreren Faktoren eine attraktive Investitionsmöglichkeit sind: Einerseits verzeichnen die meisten Gemeinden eine Unterversorgung von Pflegeimmobilien. Andererseits liefern sie wiederum einen verhältnismäßig sicheren Cash-Flow und haben aufgrund der demographischen Lage stabile Renditeaussichten.

Doch auch **Kita-Fonds** wurden in den vergangenen Jahren vereinzelt aufgelegt, da ebenso wie der steigende Bedarf an Pflegeplätzen auch der Bedarf an Kitas in den kommenden Jahren stetig zunehmen wird, sowie auch hier in vielen Regionen eine Unterversorgung besteht.

Auch Fonds und Kapitalgesellschaften, die sich auf sozialen Wohnraum spezialisieren und aufgrund ihrer relativ geringen Rendite von etwa 3 % lange als unattraktiv galten, sind angesichts der aktuellen Wirtschaftslage für Investoren interessant geworden: Durch die niedrige Zinslage und die dadurch gestiegenen Investitionen in die etablierten Assetklassen sind alternative Investitionsmöglichkeiten in dieses Segment interessanter geworden und so konnten mittlerweile mehrere Finanzprodukte mit sozialem Bezug erfolgreich aufgesetzt werden.

Für Catella ist es Teil der Unternehmenspolitik, einen sozialen Beitrag zur Gesellschaft zu leisten. So ist unter anderem der Fonds **KCD-Catella Immobilien mit sozialer Verantwortung** zu nennen, welcher unter ausgewogenem Rendite-Risiko-Profil in Kooperation mit der Bank Bistum Essen und der Darlehnsbank Münster aufgelegt wurde. Angesichts der insgesamt eher zögerlichen Ansätze der Immobilienwirtschaft, soziale Problematiken anzugehen, besteht im Kontext Social Impact also ein großes Potenzial für eine weitere Intensivierung von ESG-Investitionen. Abgesehen davon ist aber auch davon auszugehen, dass sich durch die Effekte der Corona-Pandemie auf unsere Gesellschaft weiterer Bedarf – und somit neue Investitionsmöglichkeiten für diese Kategorie hervortun.

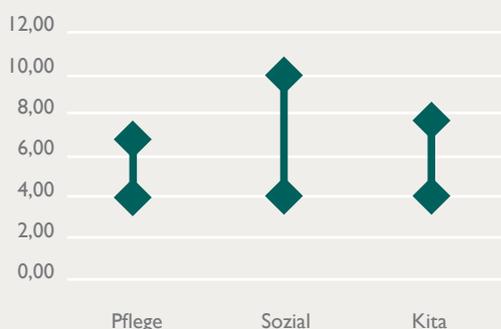
FAZIT

ESG bleibt trotz aktueller Herausforderungen und wirtschaftlichen Risiken der richtungsweisende Megatrend in der Immobilienwirtschaft. Dies ist insbesondere auf den Handlungsbedarf im Kontext Klimawandel zurückzuführen, der eine wichtige Rolle spielt, der aber umgekehrt auch einen großen Einfluss auf die Immobilienwirtschaft hat. Lösungsmöglichkeiten, um die Klimaziele für 2030 bzw. 2050 zu erreichen, gibt es in mehreren Phasen des Lebenszyklus eines Gebäudes. Letztlich bedarf es aber einer Kombination der verschiedenen Ansätze, um am Ende insgesamt CO₂-neutral zu sein.

Doch auch die gesellschaftlichen Verflechtungen kreieren einen Druck, durch verantwortungsvolle Unternehmensführung latente soziale Probleme anzugehen – ob durch die Bereitstellung von sozialem Wohnraum, Pflegeheimen oder Kinderbetreuungsmöglichkeiten. All diese Immobilientypen stehen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Ihr Bedarf wird einerseits aufgrund des fortschreitenden demographischen Wandels, andererseits aber auch aufgrund der Effekte der Corona-Pandemie weiter steigen.

Abgesehen vom Nachfrageüberhang begünstigt die aktuelle Situation innerhalb des Immobilienmarktes aber auch Social Impact Investments: Denn angesichts der immer weiter sinkenden Renditeaussichten in anderen Assetklassen rücken diese weiter in den Fokus. Nichtsdestotrotz sind sie noch als ein Nischenprodukt im deutschen Immobilienmarkt zu betrachten.

Abb. 4: Zielrenditen in Prozent 2020



Quelle: Catella Research

Abb. 5: Übersicht Social Impact Fonds

Fondsname	Fondsgesellschaft	Fokus	Auflagejahr	Zielvolumen	Zielrendite*
Wohnen Deutschland VII	Industria	sozial.Wohnen	2020	500 Mio. €	3,75 %
Lloyd WohnWert	Lloyd Fonds	sozial.Wohnen	2016	250 Mio. €	3,0 %
KCD-Catella Immobilien mit sozialer Verantwortung	Catella	sozial.Wohnen, Gesundheit, Kita	2020	300 Mio. €	n.v.
CareVision IV	Aviarent	Pflege	2019	500 Mio. €	n.v.
Care Invest II	Principal	Pflege	2019	300 Mio. €	5,75 %
Kita-Welten Rheinland	Omega	Kita	2018	55 Mio. €	n.v.
Kita Fonds 01	Habona	Kita	2015	n.v.	5,50 %
Kinderwelten	AviaRent	Kita	2011	54 Mio. €	7,0 %

Quelle: Catella Research

* Angaben zum Auflagejahr

Über Catella

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 14 Ländern. Der Konzern verwaltet Vermögenswerte von rund 14 Mrd. Euro. Catella ist im Mid Cap Segment des Nasdaq Stockholm gelistet.

Mehr unter catella.com

Kontakt:

Prof. Dr. Thomas Beyerle
 thomas.beyerle@catella.de
 +49 30 310 193-220

Carsten Lieser
 carsten.lieser@catella.de
 +49 30 310193-242

Yannick Levin Schmidt
 yannick.schmidt@catella.de
 +49 30 310 193-275