

Zwischen Wunsch, Wirklichkeit und dem EU-Aktionsplan

Vom Hype zur etablierten Investmentdenke: Nachhaltigkeit ist theoretisch und verbal in der Branche fest verwurzelt. Nur steht das „Green Building“ bei Anlegern weitaus höher im Kurs als bei Investoren und Nutzern.

Von Gero Bergmann

Die EU will mit ihrem im März 2018 vorgestellten Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums Nachhaltigkeitsaspekte systematisch in den Investitionsprozess integrieren und so private Gelder für die Erreichung der im Rahmen der COP 21, also der UN-Klimakonferenz in Paris 2015 (United Nations Framework Convention on Climate Change, 21st Conference of the Parties), vereinbarten Klimaziele mobilisieren. Der Aktionsplan umfasst ein ganzes Bündel von Maßnahmen: angefangen von der Einrichtung eines Rahmens, der nachhaltige Investitionen erleichtert, und eines einheitlichen Klassifizierungssystems (Taxonomie) über Referenzwerte für CO₂-arme Investitionen und Investitionen mit günstiger CO₂-Bilanz, die Etablierung eines EU-Green-Bond-Standards bis hin zum Einbeziehen von Nachhaltigkeit in den Beratungsprozess von Finanzinstituten. Grundsätzlich orientiert sich die EU-Kommission an ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance), wobei der Fokus zunächst auf den ökologischen Aspekten und hier insbesondere auf der CO₂-Eindämmung liegt.

Hintergrund für diese Regelungen ist die Erkenntnis, dass die Auswirkungen des Klimawandels die Finanzstabilität bedrohen und erhebliche Verluste verursachen können. Unwetter, Wirbelstürme, Dürreperioden und Erdbeben infolge starker Niederschläge sind bereits an der Tagesordnung. Dass diese Extremwetter-Phänomene insbesondere in Verbindung mit der Produktion von Treibhausgasen stehen, ist auch längst kein Geheimnis mehr.

Wechselwirkungen: Immobilien – Werte – Klima – Risiko

Neben dem Umweltaspekt haben Klimarisiken auch erhebliche Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Immobilien. Das mehrfach ausgezeichnete Schweizer Fintech Carbon Delta berechnet und analysiert diese Risiken, die der Klimawandel für Investitionen darstellt. Mit dem von diesem Start-up entwickelten „Climate Value-at-Risk“ können institutionelle Anleger die Klimarisiken in ihren Portfolios messen und beurteilen. Unter anderem durch die intensive Zusammenarbeit mit dem Potsdam Institut für Klimafolgenforschung können mittlerweile Analysen für über 20.000 börsennotierte Firmen berechnet werden. Dabei werden viele Aspekte des Klimawandels betrachtet, wie zum Beispiel neue Gesetze, Marktdynamiken und Entwicklungen von Technologien oder Extremwettern.

EU-weite Harmonisierung angestrebt – CO₂ als ausschlaggebender Faktor

Viele begrüßen die EU-weite Harmonisierung der verschiedenen Standards zur ökologischen Nachhaltigkeit, da dies zu mehr Transparenz führen kann. Mithilfe einer Expertengruppe soll festgelegt werden, welche Tätigkeiten als nachhaltig gelten sollen. Ziel ist letztlich die Schaffung eines gesetzlichen Qualitätssiegels für Nachhaltigkeit in der Finanzierung, wie wir sie in ähnlicher Form zum Beispiel bereits aus der Landwirtschaft kennen. So können Investoren klar abgrenzen, was grün ist und was nicht.

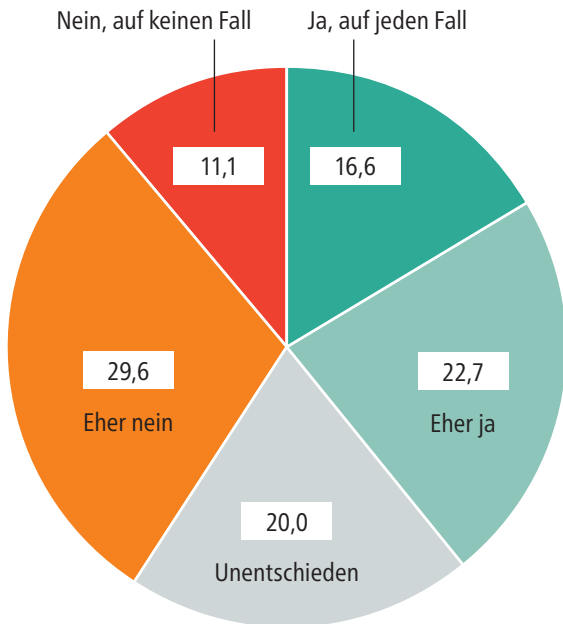
Zwar konzentriert sich das Klassifizierungssystem derzeit auf CO₂-Einsparungen, jedoch ist dies ein erster wichtiger Schritt, um Nachhaltigkeit vergleichbar machen zu können. Denn was in Belgien, Polen oder Frankreich als besonders ökologisch und nachhaltig gilt, muss dies nach deutschen Maßstäben noch lange nicht sein. Beispiel Atomenergie: In Deutschland schließen sich Kernenergie und Nachhaltigkeit gegenseitig aus. In Frankreich gilt Atomkraft wegen ihres geringen CO₂-Ausstoßes als nachhaltig.

Kritiker sehen große Schwierigkeiten, eine EU-weit gültige Taxonomie festzulegen, die ökologisch sinnvolle und anspruchsvolle Kriterien erfüllt und gleichzeitig von den Marktteilnehmern umsetzbar ist. Sicherlich bedarf es einer reiflichen Prüfung der Bewertungskriterien und Grenzwerte für ökologisch nachhaltiges Wirtschaften.

Grünes Handeln im eigenen Haus

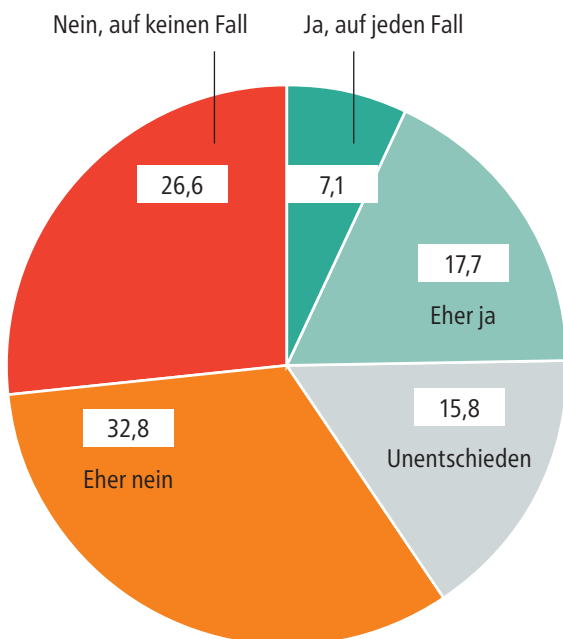
Die Berlin Hyp hat sich dem Thema Nachhaltigkeit, auch im Kerngeschäft, verschrieben. So hat die Berlin Hyp 2015 weltweit den ersten Grünen Pfandbrief emittiert. Mit inzwischen sechs grünen Anleihen ist sie aktuell der aktivste Emittent in der Gruppe der europäischen Geschäftsbanken. Gleichzeitig wurde ein Incentivierungsprogramm für die Finanzierung besonders energieeffizienter Gebäude aufgelegt. Bis 2020 sollen bereits 20 Prozent des gesamten Darlehensportfolios Green-Building-Finanzierungen sein. Zudem ist Berlin Hyp eine strategische Partnerschaft mit dem Start-up Carbon Delta zur Einschätzung von Klimarisiken eingegangen.

Denken Sie, dass eine ökologisch nachhaltig gebaute Gewerbeimmobilie einfacher zu vermarkten ist als eine konventionell gebaute ?



Quelle: Civey 2019 Online-Umfrage mit 250 Personen der Immobilienbranche im Auftrag Berlin Hyp AG/immobilienmanager

Ist es für Sie bei der Wahl Ihres Arbeitgebers ausschlaggebend, dass dieser dem Thema Nachhaltigkeit einen großen Stellenwert zuschreibt?"



Quelle: Civey 2019 Online-Umfrage mit 2.500 Erwerbstätige (Endnutzer von Immobilien) im Auftrag Berlin Hyp AG /immobilienmanager

Wert oder Wettbewerbsvorteil

Sind nachhaltige Gewerbeimmobilien einfacher zu vermarkten als konventionelle? Bringt ein ökologischer Ansatz auch ökonomische Vorteile? Leider nein. Laut der Civey Online-Umfrage sehen nur 16,6 Prozent der Befragungsteilnehmer einen klaren Wettbewerbsvorteil, 23 Prozent sehen diesen eher zögerlich, während der Rest eher indifferent reagiert oder einen Vorteil komplett verneint. Wenn also schon kein eindeutiger Wettbewerbsvorteil, stellt sich doch die Frage der Erwartungshaltung von Seiten der Nutzer von Gewerbeimmobilien, also der Erwerbstätigen. Wird es künftig mehr Druck durch ideelle Erwartungen geben? Ist Nachhaltigkeit zum Beispiel ein Kriterium bei der Wahl des Arbeitgebers?

Ernüchternd, aber wahr: Nachhaltigkeit kaum Nutzerwunsch

Zwar scheint sich die ganze Welt dem grünen Gedankengut verschrieben zu haben, doch auch wenn zwischen Wille und Wirklichkeit oft noch Gräben liegen, so ist das Ergebnis ernüchternd, aber wahr. Von rund 2.500 befragten Erwerbstätigen gab lediglich ein knappes Viertel der Befragten an, Wert auf einen nachhaltigen Ansatz beim Arbeitgeber zu legen, wohingegen Nachhaltigkeit für rund 60 Prozent (eher) keine Rolle spielt.

Vorbild Kapitalmarkt

Ganz anders sieht das am Kapitalmarkt aus. Der Green-Bond-Markt entwickelt sich positiv. Nach dem Rekordjahr 2017 wurden 2018 rund 167 Milliarden US-Dollar durch neue Green Bonds am Markt platziert. Zum Vergleich: 2012 waren es lediglich fünf Milliarden US-Dollar. Absolut keine weltbewegenden Beträge, die Steigerung spricht jedoch für sich. Green Bonds haben sich als ernst zu nehmendes Anlageinstrument etabliert und sich ihren eigenen Markt erobert. Bei Grün kann man hier also nicht mehr nur von einem Hype sprechen, sondern von einer etablierten Investment-Denke – und zwar auch in Deutschland.

Langfristig kommt an der Nachhaltigkeit kein Wirtschaftszweig mehr vorbei, auch die Immobilienbranche nicht. Die regulatorischen Vorgaben werden weiter steigen und sind zwingend umzusetzen. Nur nachhaltiges Handeln sichert langfristige Erfolge. ■

Gero Bergmann ist Mitglied des Vorstandes der Berlin Hyp.

