

# Wenn Immobilien Gutes tun

Immer mehr Investoren bekennen sich zu Impact Investing. Gemeint sind damit Investitionen, die eine positive ökologische oder gesellschaftliche Wirkung erzielen. Doch noch tut sich die Immobilienbranche schwer, diese Wirkung genau zu definieren und zu messen.

Von Christian Hunziker,  
Berlin

Impact Investing“ hat das Potenzial, zum Immobilienbegriff des Jahres 2023 zu werden. Während noch vor wenigen Jahren selbst Fachleute kaum etwas mit dem Terminus anfangen konnten, mehren sich nun die Meldungen über Impact-Fonds und Unternehmen, die sich einer wirkungsorientierten Investitionsstrategie verschrieben haben. Dabei handelt es sich keineswegs nur um kleine, von idealistischen Motiven angetriebene Akteure: Als das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) im Dezember in Berlin zu einer Fachtagung über Social Impact Investing lud, umfasste die Sponsorenliste das Who's who der Branche vom Immobilienfinanzierer Berlin Hyp über den Wohnentwickler Instone bis hin zur Immobilienberatungsgesellschaft CBRE.

Laut der Definition der Bundesinitiative Impact Investing handelt es sich bei Impact Investments um „Anlagen, die neben einer positiven, messbaren sozia-

len und ökologischen Wirkung auch eine finanzielle Rendite erzielen“. Wie aus einer Studie der Bundesinitiative hervorgeht, entfallen auf diese Investitionsstrategie in Deutschland branchenübergreifend 38,9 Milliarden Euro, wovon zehn Prozent in Immobilien investiert sind. In Zukunft könnten es noch wesentlich mehr werden: Einer Umfrage der Fondsgesellschaft Patrizia unter institutionellen Immobilieninvestoren zufolge nimmt

deren Interesse an Impact Investing signifikant zu. So will fast die Hälfte der befragten Unternehmen bis zum Jahr 2027 die sozialen Auswirkungen ihrer Investitionen erfassen.

Dabei war die Immobilienwirtschaft „bisher nicht besonders nachhaltig und verantwortungsbewusst unterwegs“, wie Sophie Kazmierczak vom Vorstand der Bundesinitiative Impact Investing feststellt. In den letzten Jahren habe sich aber einiges getan, wozu der Bewusstseinswandel der Öffentlichkeit und der Druck durch die Regulatorik beigetragen haben, sagt die Expertin, die beruflich im Vorstand des auf wirkungsorientiertes Investieren spezialisierten Immobilienunternehmens Next Generation Invest tätig ist.

Insbesondere die EU-Taxonomieverordnung, die Kriterien für nachhaltiges Wirtschaften definiert, erweist sich hier als Treiber. Von entscheidender Bedeutung sei jedoch die Messung des positiven Impacts, betont Sophie Kazmierczak. Das ist allerdings gerade dort nicht einfach, wo es um die soziale Komponente von Investitionen geht. „De facto befinden wir uns noch in der Entwicklungsphase der Messung des Social Impacts“, heißt es im Zwischenbericht einer Studie, an der ein Wissenschaftlerteam der EBS Universität und der Technischen Universität Darmstadt arbeitet. Derzeit, halten die Studienautoren fest, kommen immer mehr Finanzprodukte auf den Markt, die vorgeben, Impact zu schaffen oder ihn tatsächlich erzielen. Ohne „eine klare Möglichkeit der Messbarkeit“ bleibe die Umsetzung jedoch „fraglich“, heißt es in der Studie.



Kandidat für Impact Investing: Der Kauf eines Kindergartens kann, muss aber nicht nachhaltig sein.

Foto dpa

Um Investoren die Angst zu nehmen, des „Greenwashings“ oder „Impact Washings“ bezichtigt zu werden, sei es entscheidend, die positive Wirkung transparent nachzuweisen, betont auch Alexander Happ. Er ist Geschäftsführer der Berliner Projektentwicklungsgesellschaft Assidius Development, die sich dem wirkungsorientierten Investieren verschrieben hat. Zusammen mit der Glockenweiß GmbH hat Assidius im Oktober in der Potsdamer Innenstadt den Grundstein für das Kreativquartier mit 25 000 Quadratmetern Mietfläche gelegt. Gemäß den Vorgaben der Landeshauptstadt Potsdam ist ein Großteil davon für Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft reserviert.

Zu den weiteren Vorgaben der Stadt gehört, eine Geschossfläche von mindestens 4300 Quadratmetern für neun Euro pro Quadratmeter zu vermieten. Diese ausgesprochen günstige Anfangsmiete gilt nach dem Konzept von Assidius und Glockenweiß jetzt sogar für rund 8100 Quadratmeter. Für die positive Wirkung noch wichtiger als die niedrige Miete sei jedoch das mit dem Projekt verbundene „Empowerment“, sagt Happ. Gemeint ist damit, dass sich die kreativen Unternehmen auf Dauer in der Innenstadt etablieren und dort wachsen können. Ob das tatsächlich der Fall ist, wird Assidius durch ein eigenes Messmodell ermitteln.

Auch die Next Generation Invest macht die Wirkung ihrer Investitionen transparent, indem sie für jede Immobilie in ihrem Bestand einen Impact-Score berechnet. Die positive Wirkung verdeutlicht Vorstandsmitglied Sophie Kazmierczak anhand einer Immobilie

am Hausener Weg in Frankfurt: Next Generation Invest baut das Objekt so um, dass mehr Fläche für Menschen mit besonderem Wohnbedarf wie zum Beispiel geflüchtete Familien entsteht. Außerdem hat der Investor die Mieten der im Gebäude untergebrachten und zuvor hochpreisigen Studentenwohnungen gesenkt.

Diese und weitere Immobilien sind Teil eines von Next Generation Invest aufgelegten Fonds. Solche Impact-Fonds – gemäß der Kategorisierung der Offenlegungsverordnung auch Artikel-9-Fonds genannt – haben allerdings noch Seltenheitswert. Hannah Dellemann, ESG-Beraterin bei der auf die Auflage von Immobilienfonds für Dritte spezialisierten Gesellschaft Intreal, beziffert die Zahl der nach deutschem Recht aufgelegten entsprechenden Immobilienfonds auf sieben, wobei diese allesamt professionellen Investoren vorbehalten sind.

Nach luxemburgischem Recht strukturiert ist der European Impact Property Fund von BNP Paribas Real Estate Investment Management. Er konzentriert sich nach Angaben von Geschäftsführerin Isabella Chacón Troidl auf die ökologischen Aspekte der Nachhaltigkeit. „Ziel ist es, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Fondsimmobilen innerhalb von zehn Jahren nachweislich um 40 Prozent zu verringern“, sagt Chacón Troidl. 2023 wird nach ihren Worten zudem ein nach französischem Recht strukturierter Fonds erste Investitionen tätigen, der sich auf die sozialen Aspekte der Nachhaltigkeit fokussiert und vorrangig in bezahlbaren Wohnraum sowie Pflegeheime, Kitas und Schulen investiert. „Anlageprodukte“, sagt Chacón Troidl, „müssen einen maßgeblichen Beitrag zur energetischen und sozialen Transformation leisten.“

Auch andere Investoren blicken beim Stichwort Impact Investing bevorzugt auf Pflege- und Gesundheitsimmobilien. Bei diesen sei es „vergleichsweise einfacher, einen Impact-Status zu erreichen, da jedes ausgesuchte Objekt einen Beitrag zu mehr sozialer Nachhaltigkeit leistet“, erklärt Robert Götz, Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft Real Blue. Nach dieser Lesart ist die positive Wirkung also automatisch gesichert, wenn ein Investor in einem Landkreis, in dem es an Pflegeplätzen mangelt, ein neues Pflegeheim ankauft.

In der Fachdiskussion bleibt diese Argumentation allerdings nicht unwidersprochen. „Der Investor muss mit seiner Investition einen Mehrwert schaffen, der sonst nicht entstanden wäre“, sagt die Expertin Sophie Kazmierczak und verdeutlicht dies an einem anderen Beispiel: Anders als gelegentlich behauptet, gehöre der Ankauf einer Kindertagesstätte nach der strengen Definition nicht zwingend in den Bereich des Impact Investing, da durch den Erwerb einer Kita allein „noch kein messbarer realweltlicher Mehrwert“ geschaffen werde.

Die Diskussion um Impact Investing wird also weitergehen. Und es wird auch neue Projekte geben, die diesem Investitionsansatz folgen. Gerade hat Assidius die Baugenehmigung für ein Vorhaben in Berlin erhalten: Unter dem Projektnamen Zillecampus entsteht im Stadtteil Charlottenburg ein Büroensemble aus einem sanierten Bestandsobjekt und drei neuen Holzgebäuden, das insbesondere in ökologischer Hinsicht eine positive Wirkung entfalten soll.