



# REAL ESTATE DEBT

19. Mai 2022 – In Zusammenarbeit mit Lenwood Capital

## DER SOZIALE ASPEKT IN EINEM IMMOBILIEN INVESTMENT

Politische und regulatorische Einflüsse führen dazu, dass die Nachfrage nach der Berücksichtigung von Nachhaltigkeit in Real Estate Debt Fonds wächst. Neben den umweltbezogenen bieten auch soziale Aspekte einer Immobilie Investoren die Möglichkeit, ihr Portfolio noch nachhaltiger zu gestalten.

### NEUE PERSPEKTIVE FÜR DEN WOHNUNGSMARKT IN DEUTSCHLAND

Der deutsche Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Die private Wohnsituation ist wachsend schwieriger für bestimmte Teile der Gesellschaft. Wie bereits in einem unserer vorangegangenen Artikel der HAGIM RED-Reihe berichtet, kann in einigen Städten Deutschlands, darunter München und Berlin, seit Ende der Finanzkrise die Lohnentwicklung mit dem Anstieg der Mietpreise nicht mehr mithalten. Ebenso sind nicht alle Gesellschaftsschichten in einem einheitlichen Ausmaß von der aktuellen Situation betroffen, vor allem die Alleinerziehenden und -Alleinlebenden leiden unter den heutigen Mietpreisen.

Der Druck zur Reaktion der Politik auf diese Entwicklungen ist deshalb hoch. Zum ersten Mal seit 1998 gibt es wieder ein Bundesbauministerium. Gleich bei ihrem Amtsantritt bekräftigte Ministerin Klara Geywitz: „Mein Ziel ist es, wieder Schwung in den Wohnungsmarkt zu bringen, indem wir bezahlbaren und klimaneutralen Wohnraum schaffen“<sup>1</sup>. Pro Jahr plant die Koalition dabei circa 100.000 neue soziale Wohnungen zu errichten, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.<sup>1</sup> Der Städtebau soll gefördert, Planungs- und Bauverfahrensdauer vereinfacht werden.<sup>1</sup> Eindeutig im Vordergrund stehen die umwelt- und sozialpolitischen Aspekte.

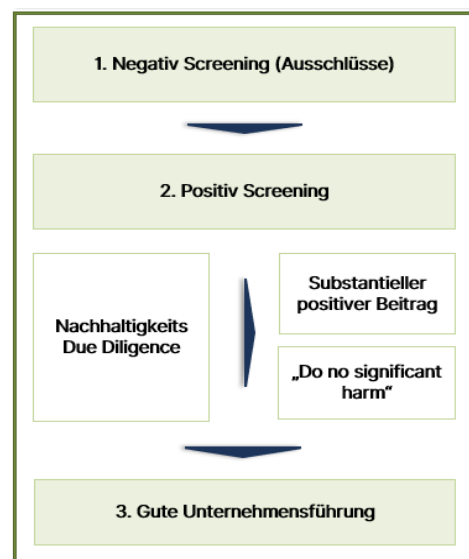
### ETABLIERUNG VON NACHHALTIGKEIT IM RED MARKT

In 2021 betrug das Gesamtinvestitionsvolumen des deutschen Immobilienmarktes satte 113,8 Milliarden Euro. Bereinigt um den Sondereffekt, der durch die Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia entstand, wuchs das Transaktionsvolumen dennoch von 78,9 Milliarden Euro in 2020 um 17 Prozent auf 90,3 Milliarden Euro in 2021.<sup>2</sup>

Nachhaltige Immobilieninvestments sind dabei so beliebt wie nie zuvor. Rund 90 Prozent der in einer EY Real Estate Studie befragten Investoren prognostizierten, dass Einflüsse des Klimawandels als Ankaufskriterien einbezogen werden.<sup>2</sup> Katalysiert durch die Pandemie steigen sowohl Angebot als auch Nachfrage nach nachhaltigen Alternativen zu Immobilieninvestments. Laut Umfragen legen 82 Prozent der Investoren vor allem auf Auswirkungen des Klimawandels und die darauf bezogenen Nachhaltigkeitszertifikate wert.<sup>3</sup> Über die Angebotsentwicklung von Investmentfonds mit Einzug von sozialen Aspekten findet man hingegen deutlich weniger, jedoch ist der soziale Beitrag einer Immobilie ebenfalls messbar und kann sehr gut in den Investmentprozess eingebunden werden.

Die Definition von nachhaltigen Investitionen der Offenlegungsverordnung (Art. 2 (17) SFDR) gibt die Richtung zur Quantifizierbarkeit sozial verträglicher Immobilien vor. Eine Immobilie, die zur Erreichung eines sozialen Ziels beiträgt, kann als solche qualifiziert werden, wenn sie bei der Bekämpfung von Ungleichheiten mitwirkt, den sozialen Zusammenhalt, die soziale Integration und die Arbeitsbeziehungen fördert bzw. eine Investition in Humankapital oder zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen darstellt. Im Gegensatz zu Investitionen mit einem ökologisch nachhaltigen Ziel („E“) werden konkretisierende Nachhaltigkeitsindikatoren für das „S“ noch nicht einheitlich durch die EU über eine Taxonomie vorgegeben. Vielmehr kann aktuell noch der Fondsmanager vordefinierte messbare Indikatoren in den Investmentprozess einbeziehen.

## Beispiel für einen Investmentprozess unter Einbezug von sozialen Aspekten



Quelle: Hagim; Stand: Mai 2022

### Ein Ansatz zur Berücksichtigung von sozialen Aspekten könnte sich wie folgt gestalten:

In der Praxis können im Immobilienkontext insbesondere die Flächennutzung oder zweckgerichtete Baukosten/CapEx als messbare Erkennungszeichen sozial verträglicher Projekte dienen. Sieht der Business Plan beispielsweise die Schaffung, Umnutzung oder Modernisierung von adäquatem, gefördertem oder altersgerechtem/betreutem Wohnraum vor, können Mindestschwellen bezüglich des Anteiles der sozialen Nutzung an der Gesamtnutzungsfläche einbezogen werden, um einen substantiellen positiven Beitrag der Immobilie zur Erreichung der von der EU definierten sozialen Ziele zu gewährleisten. Zweifelsfrei zu bestimmen ist dagegen der positive Beitrag von Pflegeheimen, Kitas oder sonstigen Betreuungs-, Sozial- und/oder Lehrinrichtungen.

Um bei diesem Ansatz gleichermaßen die EU Anforderungen des „do no significant harm“ zur Berücksichtigung erheblicher negativer Auswirkungen einer Investition zum Beispiel auf die Umweltbelastung einzubeziehen, könnten über die Principal Adverse Impact (PAI) Indicators für Immobilienanlagen Tests für die Einhaltung bestimmter Energieeffizienzklassen durchgeführt werden. Gleichmaßen müssen Projektspensoren Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung vorweisen.

All diese Schritte können zu einem dezidierten Nachhaltigkeitsprozess führen, dem Real Estate Debt Fonds mit dem Fokus sozial nachhaltiger Investitionen nachkommen müssen.



#### Quellen:

<sup>1</sup> (2022) Neues Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen; Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen; <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2021/amtsuebergabe-im-bmi.html>; Letzter Zugriff 26.04.2022.

<sup>2</sup> (2022) Deutscher Immobilienmarkt erholt sich von Corona; EY; [https://www.ey.com/de\\_de/news/2022-pressemittelungen/01/ey-re-trendbarometer-2022](https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemittelungen/01/ey-re-trendbarometer-2022); Letzter Zugriff: 17.05.2022.

<sup>3</sup> (2021) 25.11.2021 Marktausblick 2022: ESG, Wohnen und Logistik im Fokus der Investoren; Andreas Trump Deal Magazin; <http://www.deal-magazin.com/news/108544/Marktausblick-2022-ESG-Wohnen-und-Logistik-im-Fokus-der-Investoren>; Letzter Zugriff 26.04.2022.

## Disclaimer | Rechtliche Hinweise

Diese Marketingmitteilung im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes wird ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und ist nicht als persönliche Anlageberatung oder Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf, Verkauf oder Halten eines Finanzinstruments oder zur Übernahme einer Anlagestrategie zu verstehen. Die in diesem Dokument enthaltenen Meinungen und Aussagen geben die aktuelle Einschätzung zum Erscheinungsdatum wieder. Die vorliegenden Informationen stellen keine vollständige Analyse aller wesentlichen Fakten in Bezug auf ein Land, eine Region oder einen Markt dar.

Sofern Aussagen über Marktentwicklungen, Renditen, Kursgewinne oder sonstige Vermögenszuwächse sowie Risikokennziffern getätigt werden, stellen diese lediglich Prognosen dar, für deren Eintritt wir keine Haftung übernehmen. Insbesondere sind frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Vermögenswerte können sowohl steigen, als auch fallen. Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt; teilweise unter Rückgriff auf Informationen Dritter. Einzelne Angaben können sich insbesondere durch Zeitablauf, infolge von gesetzlichen Änderungen, aktueller Entwicklungen der Märkte ggf. auch kurzfristig als nicht mehr oder nicht mehr vollumfänglich zutreffend erweisen und sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität sämtlicher Angaben wird daher keine Gewähr übernommen. Die Angaben gehen von unserer Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage aus. Soweit steuerliche oder rechtliche Belange berührt werden, sollten diese vom Adressaten mit seinem Steuerberater bzw. Rechtsanwalt erörtert werden.

Anlagen in Finanzinstrumente sind sowohl mit Chancen als auch mit Risiken verbunden. Der Umgang mit Interessenskonflikten in der HAGIM ist unter <https://www.ha-gim.com/rechtliche-hinweiserechtliche-hinweise> im Internet veröffentlicht. Die enthaltenen Informationen richten sich nur an Professionelle Kunden bzw. Geeignete Gegenparteien. Dieses Informationsdokument richtet sich weder an US-Bürger noch an Personen mit ständigem Wohnsitz in den USA, noch an juristische Personen mit Sitz in den USA, noch darf es in den USA verbreitet werden.