

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 408 | 18. KW | 06.05.2022 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

Auf ein Wort

CO₂-Vermeidung ist erster Schritt

Quadoro-Geschäftsführer beklagt fehlende Definition für Nachhaltigkeit

Kaum ein Begriff ist in dieser Zeit so positiv besetzt wie „Nachhaltigkeit“, englisch „Sustainability“. Doch was steckt tatsächlich dahinter, und welche Auswirkungen hat Nachhaltigkeit auf die Immobilienbranche? Michael Denk ist Geschäftsführer der Quadoro Investment GmbH. Sie hat für professionelle Anleger den Immobilienfonds „Quadoro Sustainable Real Estate Europe“ aufgelegt.

Der Fondsbrief: *Aller reden darüber, aber fast jeder mit einer eigenen Definition. Was bedeutet für Sie „Nachhaltigkeit“?*

Michael Denk: Da gibt es tatsächlich viele Interpretationen. Das Problem ist, dass viele Lobbyisten den Begriff für ihre Zwecke missbrauchen. Beispiel Digitalisierung. Ein Smart Home kann nicht die Lösung sein. Es ist teuer, die Technisierung frisst saubere Energie, außerdem wird graue Energie bei der Erstellung verbraucht. Das bezeichne ich nicht als nachhaltig. Leider haben wir in Deutschland und Europa noch keine verbindliche Benchmark zur Messung von nachhaltigen Zielen.

Woran orientieren Sie sich dann?

Für uns ist zunächst einmal das Pariser Klimaübereinkommen maßgeblich mit dem Ziel, CO₂ einzusparen. Darüber hinaus berücksichtigen wir die Taxonomieverordnung. Sie

fordert, Kapitalströme vermehrt in nachhaltige Investments umzuleiten. Grundlage sind die beiden bislang ausformulierten Umweltziele: Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.

Wie muss ich mir das konkret vorstellen?

Unsere Benchmark ist der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Er wurde von vier europäischen Hochschulen und der Investoren-Initiative GRESB entwickelt, was für Global Real Estate Sustainability Benchmark steht, und durch das EU-Förderprogramm „Horizon 2020“ finanziert. Die BaFin hat un-



Quadoro-Geschäftsführer
Michael Denk

ser Konzept akzeptiert, dass auf CCREM basiert, und wir sehen eine gute Chance, dass die benchmark europaweit anerkannt wird.

Ist das eine abweichende Regelung zum Gebäudeenergiegesetz?

Das deutsche Gebäudeenergiegesetz ist die nationale Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie und regelt die Energieeffizienz von Gebäuden. Der Carbon Risk Real Estate Monitor hingegen zielt auf die CO₂-Emissionen. Neben dem Energieverbrauch kommt es dabei auch wesentlich auf die Energiequellen an. Bei gleichem Energieverbrauch steht ein Gebäude, das nicht fossil beheizt wird, betreffend Klimaschutz besser da.

Wird das Thema Nachhaltigkeit überschätzt, auch von Investoren? Werden andere Rendite-Kriterien wie Standort, Lage und Mieter nicht vernachlässigt?

Ganz im Gegenteil. Nachhaltigkeit ist jetzt schon extrem entscheidend und wird es immer mehr, nicht nur hierzulande. Beispiel Niederlande: Dort haben sie ein System eingeführt mit dem Ziel, dass Bürogebäude der Kategorie C ab 2023 nicht mehr vermietet werden dürfen. Und alles, was schlechter ist als A, ab voraussichtlich 2030 nicht mehr. **Savills** schätzt, dass 1,3 Millionen Quadratmeter Bürofläche bereits ab 2023 betroffen sind.

Ein Nutzungsverbot. Die Wirtschaft rutscht weltweit in eine Rezession, und

Flächen werden künstlich verknappt.

Nur weil die Wirtschaft sich abschwächt, werden die Klimaziele nicht vernachlässigt. Meiner Meinung nach sind die langfristigen Auswirkungen des Klimawandels außerdem gravierender als die Wirtschaftsentwicklung und der Krieg in der Ukraine. Maßnahmen zum Klimaschutz können außerdem als Konjunkturprogramm gesehen werden.

Gilt das nur für Bürogebäude oder auch für Wohnungen?

Erst mal nur für Büros, doch Wohnungen dürften folgen. Auch in Deutschland.

Damit werden doch massiv Werte vernichtet. Wer soll Immobilien kaufen, die nicht vermietet werden dürfen?

Es wird Käufer für solche stranded assets geben, doch nur mit hohen Preisabschlägen, um die notwendige energetische Sanierung zu finanzieren. Außerdem müsste ein Investor deutlich mehr Eigenkapital einsetzen, denn die Banken stellen für stranded assets nur begrenzt Darlehen zur Verfügung.

Wie soll die energetische Sanierung gelingen? Laut Bundesagentur für Arbeit fehlen schon jetzt 160.000 Fachkräfte im Handwerk.

Das ist tatsächlich ein Problem, für das ich keine kurzfristige Lösung sehe.