

# „Es geht darum, die Kosten zu optimieren“

Invescos Head of ESG Private Markets über die Treiber des Strebens nach mehr Nachhaltigkeit

- Herr Kufer, wird ESG langsam auch für die Mieter von Gewerbeimmobilien zum Thema?

Es wird ihnen zumindest mehr bewusst. Wenn es sich um größere Unternehmen handelt, gehen sie in der Regel proaktiver auf die Vermieter zu, weil sie ihre eigenen Nachhaltigkeitsziele verfolgen. In gewisser Weise vereinfacht das die Konversation. Für kleinere Firmen steht das nicht an erster Stelle, aber wir sehen auch da eine Veränderung.



## NACHHALTIGKEIT vom Versprechen zur Vorgabe

■ **In welcher Hinsicht?**  
Vor ein paar Jahren waren Daten zu ESG oder CO<sub>2</sub>-Verbrauch so gut wie unbekannt. Da hieß es: Wir kümmern uns als Mieter selbst um das Thema. Wir regeln das mit der Energie selber. Der Vermieter soll sich um die Gemeinflächen kümmern.

■ **Warum hat sich das geändert?**  
Es ist die Regulierung, die zunehmend Gespräche über diese Themen erleichtert. In Europa gibt es Länder wie Frankreich, in denen es Vorgaben dazu gibt, welche Daten gesammelt werden müssen, und wie man sich mit den Mietern ins Benehmen setzen soll. Das ist ein gutes Modell.

■ **Wieso?**  
Als verantwortungsbewusster Investor und Vermieter ist das für uns die Gelegenheit zu zeigen, welche

Anstrengungen wir unternommen haben, und Beispiele dafür zu geben, was für Daten wir sammeln können und welche Einsparungen sich erzielen lassen, die sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter zugutekommen. Es geht darum, die Kosten zu optimieren. Höhere Energiekosten bedeuten höhere Ausgaben. Das macht sich beim Ergebnis bemerkbar.

- **Es ist also eine gemeinsame Anstrengung?**

Das „Net Zero“-Ziel können wir nicht allein erreichen. Dafür müssen wir die Mieter mit ins Boot holen.

- **Spielt das Thema ESG auch beim Kauf von Immobilien eine Rolle?**

Es gewinnt langsam an Bedeutung, befindet sich aber immer noch in einem sehr frühen Stadium. Vielleicht gibt es künftig einen Bewertungsabschlag für ältere Gebäude („Brown Discount“), weil wir beim Kauf eines Assets mehr Werkzeuge zur Verfügung haben, um die aktuelle CO<sub>2</sub>-Performance des Gebäudes zu verstehen und einordnen zu können, wie sich das mit den Anforderungen der Pariser Klimaziele verträgt. Ein erster Schritt ist der Einsatz von LED-Beleuchtung. Vielleicht muss die Heizung in ein paar Jahren ersetzt werden. Solche Fragen werden immer wichtiger. Einige Immobilienbewerter bekommen langsam ein Gefühl dafür, wie man CO<sub>2</sub>-Performance in den Bewertungen berücksichtigt, aber da stehen wir noch ziemlich am Anfang.

■ **Was macht man also als Investor?**  
Normalerweise haben wir nicht so viele Details, wenn wir die Due Diligence zu einer Akquisition machen. Es geht darum, die vorhandenen Informationen daraufhin zu prüfen,



Maximilian Kufer

wie wir uns Richtung „Net Zero“ entwickeln können. Dieses Ziel zu erreichen, ist eine Reise, die bis ins Jahr 2050 geht. Wir können antizipieren, welche Strategie für einen möglichen Kunden oder Fonds geeignet sein könnte. Es geht darum, wie man im Laufe der Zeit handeln will, nicht um den Einsatz großer Mengen von Kapital. Wir müssen pragmatisch in unserer Herangehensweise sein. In manchen Fällen können Gebäude bei der CO<sub>2</sub>-Performance ein bestimmtes Niveau aus technischen Gründen einfach nicht erreichen. Wir versuchen, bei den gegebenen Einschränkungen so viel wie möglich zu erreichen.

- **Wird derzeit zu viel für „grüne“ Gebäude bezahlt?**

Es gibt mit Sicherheit einen starken Wettbewerb um die neuesten Gebäude mit den neuesten Technologien und Standards. Viele Mieter suchen nach solchen Objekten, Investoren ebenso. Der Markt ist ziemlich eng, aber von Überbewertung würde ich nicht sprechen wollen. Für uns liegt die Chance darin, dem Bestand, der bei der Performance vielleicht nicht an der Spitze liegt, Wert hinzuzufü-

gen und den Kunden die positiven Auswirkungen der von uns vorgenommenen Veränderungen zu demonstrieren.

■ **Wie sehen das denn Ihre Anleger?**  
Unterschiedlich. Wir haben einige Kunden, die in Sachen ESG schon sehr weit sind und die Kennzahlen der Gebäude verstehen. Manche blicken sehr weit voraus. Andere beginnen erst damit, sich mit der Zukunft zu beschäftigen. Institutionelle Assetbesitzer unterliegen oft regulatorischen Vorgaben, etwa Veröffentlichungspflichten. Britische Pensionsfonds müssen etwa die TCFD-Empfehlungen berücksichtigen. Manchmal ist ESG ein integraler Teil des Geschäfts unserer Kunden, manchmal ist die Regulierung der Treiber. Wir sehen auf der Kundenseite aber weltweit einen echten Trend, sich wesentlich mehr zu ESG-Themen zu engagieren.

- **Hat man in den privaten Märkten mehr Freiheiten?**

In regulierteren Märkten gibt es mehr Berichterstattungspflichten. Aber in privaten Märkten gibt es seitens der Anleger die Erwartung, dass wir transparent sind und offenlegen, was wir können. Es sind zunehmend ähnliche Fragen zur Interpretation von ESG und zu den Daten, die wir zur Verfügung stellen können. Diese Informationen werden von den Kunden abgefragt. Wir haben viel mehr Transparenz an den Märkten als noch vor ein paar Jahren.

Das Interview führte Andreas Hippin.

Zuletzt erschienen:

- ▶ **Früh gehandelt für hohe Ökostromquote (12. Januar)**
- ▶ **Grüne Bilanzierung nimmt Form an (11. Januar)**