

# „Sanierung ist von großer Bedeutung“

ESG-Chef Kufer über den Weg des Assetmanagers Invesco zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Immobilienportfolio

In der Immobilienbranche wird ESG immer wichtiger. Gebäude sind für 40% der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Der Nachhaltigkeitsmanager Kufer erläutert, wie Invesco an der Reduktion seines ökologischen Fußabdrucks arbeitet.

Von Wolf Brandes, Frankfurt

Börsen-Zeitung, 16.11.2024

In den vergangenen Jahren hat sich ESG zu einem zentralen Thema in der Immobilienbranche entwickelt. Weltweit verursachen Gebäude etwa 40% der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der Assetmanager Invesco hat sich ehrgeizige Ziele gesetzt, um die CO<sub>2</sub>-Intensität und den ökologischen Fußabdruck seiner Immobilieninvestitionen zu verringern. Dank der dafür ergriffenen Maßnahmen sei es gelungen, eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um etwa 20% zu erreichen, sagt Invesco-Manager Maximilian Kufer im Gespräch der Börsen-Zeitung.

## ESG im Portfolio verankern

Kufer ist seit drei Jahren bei Invesco als Head of ESG und Private Markets tätig. Er kam von Axa Investment Managers, wo er als ESG-Analyst für Immobilien tätig war. Unter seiner Leitung hat Invesco allerhand unternommen, um Nachhaltigkeitskriterien im Immobilienportfolio zu verankern. Mit einem verwalteten Vermögen von 1,8 Bill. Dollar ist Invesco einer der 15 größten Assetmanager weltweit. Auf das von Kufer ebenfalls verantwortete Geschäftsfeld Private Markets entfallen davon 129 Mrd. Dollar.

Laut Kufer steht die Immobilienbranche vor der Herausforderung, gleichzeitig

den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken und den Wert der Immobilien zu steigern. „Da die Regulierung immer schärfer wird, ist es wichtig, den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Intensität eines Gebäudes zu bewerten und Investitionen in energieeffiziente Systeme bei der Bewertung zu berücksichtigen“, sagt er.

Gebäude, die diese Standards nicht erfüllen, könnten sich Kufer zufolge noch als kostspielig erweisen. Denn um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten, dürften in den kommenden Jahren zum Teil erhebliche Investitionen notwendig werden. Das betreffe sowohl Neubauten als auch Bestandsgebäude, die umfassend modernisiert werden müssen, um den Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gerecht zu werden.

## Naturkatastrophen im Blick

Ein weiterer Schwerpunkt der ESG-Strategie von Invesco ist Kufer zufolge ist das Management physischer Risiken, die durch Naturkatastrophen entstehen. Gerade in Gebieten wie Kalifornien oder Florida, die vermehrt von Überschwemmungen und Waldbränden betroffen sind, spielt das Risiko für Immobilien eine bedeutende Rolle. Diese Umwelttrisiken wirken sich auch auf die Versicherungsprämien aus und fließen entsprechend in die Investitionsentscheidungen mit ein.

Kufer unterstreicht, dass Nachhaltigkeitszertifikate mittlerweile Standard in vielen Märkten seien und wichtige Indikatoren für die Nachhaltigkeit von Immobilien darstellen. „Auch wenn Zertifikate wie BREEAM und LEED freiwillig sind, ist ihre Verbreitung in Ländern wie Frankreich oder den Niederlanden sehr groß,



Maximilian Kufer, Head of ESG bei Invesco

Foto: Invesco

verhängten Einfuhrzölle auf kohlenstoffintensive Materialien wie Stahl und Zement. Neben den ökologischen Aspekten legt Invesco auch Wert auf die soziale Komponente. Kufer betont, dass der Komfort in Gebäuden ein immer wichtigerer Bewertungsfaktor sei. „Soziale Faktoren werden zunehmend in die ESG-Bewertung eingebunden. Diese umfassen den Komfort in Gebäuden, natürliches Tageslicht und eine angenehme Arbeitsatmosphäre, da diese Aspekte die Lebensqualität der Nutzer erheblich verbessern können“, erläutert er.

## Überwachung von Gebäudedaten

Eine weitere technologische Innovation, die Invesco vorantreibt, ist der Einsatz von Smart-Building-Technologien, die eine präzise Überwachung der Gebäudedaten in Echtzeit ermöglichen. Durch die Installation von nichtinvasiven Sensoren können Wasser- oder Energielecks frühzeitig erkannt werden, was die Schäden und die damit verbundenen Kosten reduziert. Kufer: „Der Einsatz von KI und automatisierten Systemen erlaubt es, Energieineffizienzen schnell zu identifizieren und gezielte Optimierungen vorzunehmen, was eine erhebliche Verbesserung der Kosten ermöglicht.“

Die dritte Säule der ESG-Strategie von Invesco ist neben der Ökologie und der sozialen Komponente die Governance. So pocht der Assetmanager etwa darauf, dass die in einigen Ländern wie Frankreich für Unternehmen ab einer gewissen Größe vorgeschriebenen Nachhaltigkeitsstreifen durchgeführt werden. „Governance-Maßnahmen umfassen aber auch interne Prozesse wie Checklisten und die Einhaltung von Bauvorschriften und ESG-Standards“, ergäntz Kufer.

und teilweise sind sie sogar Marktstandard“, betont er.

Die ökologische Dimension von ESG geht jedoch über die Energieeffizienz und die Kohlenstoffreduktion hinaus, wie Kufer herausstellt. So lege Invesco auch Wert auf die Nutzung nachhaltiger Materialien. Ziel sei es, den „verkörperten Kohlenstoff“ zu minimieren, sagt er mit Blick auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen, die während der Bauphase und durch die verwendeten Materialien freigesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund rücke verstärkt der Bestand in den Blick. „Die Sanierung bestehender Gebäude ist von großer Bedeutung für die ESG-Strategie, besonders

in Europa, wo viele Gebäude älter sind und die Flächen begrenzt“, sagt Kufer. So könnten beispielsweise bei der Renovierung eines Bürogebäudes 70% der ursprünglichen Gebäudestruktur erhalten werden, was zu einer erheblichen Einsparung an Material und einer Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes führe.

## Einfuhrzölle als Treiber

Die Wiederverwertung lokaler Ressourcen werde dabei auch aus rein finanziellen Gründen noch an Bedeutung gewinnen, unterstreicht Kufer. Denn immer mehr Länder täten es Großbritannien gleich und