



# NACHHALTIGKEIT

## ESG IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT THESEN ÜBER EINE NACHHALTIGE GOVERNANCE

---

Environmental Social Governance, kurz ESG, in Deutsch Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, wurden bisher eher nur als sehr allgemeine Regelungen aufgefasst, die sich wenig im konkreten unternehmerischen Geschehen niedergeschlagen haben. Das galt besonders für die Immobilienwirtschaft, die die weichen Kriterien für einen Unternehmenserfolg oft nur notgedrungen auf energetische Ertüchtigungsmaßnahmen von Gebäuden und die Notwendigkeit einer entsprechenden Zertifizierung eingrenzt hat. Das ändert sich inzwischen aber gewaltig.

**D**ie Anforderungen an Immobilien aufgrund sich ändernder Lebenswelten nehmen erheblich zu, vor allem in den unter Druck stehenden Stadtzentren oder wegen der schwierigen Verkehrs- und Infrastrukturentwicklungen in vielen Ballungsräumen. Dazu ein Thesenpapier.

# 1.

## Immobilien sollten umfassend ESG-Kriterien unterzogen werden.

Bisher hatte ESG in der Immobilienwirtschaft eine sehr allgemeine Bedeutung, die sich in der Regel nur bei der Planung und der energetischen Ertüchtigung von Gebäuden konkretisierte und oftmals einer mehr imagebildenden Motivation folgte. Doch selbst für die aus klimapolitischer Sicht wichtige Modernisierung von Gebäuden spielten oft ESG-Kriterien keine vorrangige Rolle, sondern baurechtliche Vorschriften, die wachsenden Auflagen aus den diversen Energienovellen. Der ökologisch geprägte gesellschaftliche Megatrend nach mehr Nachhaltigkeit und besseren Lebensbedingungen sind maßgebliche Treiber dieser Entwicklung.

Eine neue Heizung, eine bessere Dämmung, neue, dichtere Fenster, ein wenig digitalisierte Steuerungstechnik und die Immobilien galten als nachhaltig für den weiteren Bestand und die Vermietbarkeit der Immobilie. Diese verkürzte Sicht berücksichtigte zwar einige Umweltaspekte, also nur ein wenig das „E“, ohne allerdings die Auswirkungen energetischer Maßnahmen auf die langfristige Nutzbarkeit der Immobilie zu prüfen. Die Nutzbarkeit sowie die damit eng zusammenhängende Entwicklung der Rendite hängen jedoch nicht allein an den durch energetische Maßnahmen erzeugten günstigeren Betriebskosten, sondern auch an der Lage sowie der Ausgestaltung des Objektes für sich ändernde Anforderungen.

Wo es zudem früher reichte, eine Immobilie für nur einen Zweck nutzbar zu machen, verändern sich die Welt, die gesetzlichen Auflagen, die Ansprüche an Immobilien heute fortwährend. Selbst eine bloße Lagerhalle ist heute nicht nur einfach eine Halle. Neben technischen Auflagen sind in den letzten Jahren verstärkt Anforderungen einer veränderten Lebenswelt an die Immobile gerichtet worden, etwa die barrierefreie Erschließung aufgrund der demografischen Veränderungen in der Gesellschaft.

Derzeit wachsen vor allem die Aufgaben in den Innenstädten, die einmal durch den zunehmenden Rückgang des stationären Einzelhandels und durch veränderte Ansprüche an Büroimmobilien, durch die mehr und mehr erzwungene verkehrspolitische Kehrtwendung und das Zurückdrängen des Autoverkehrs, aber auch durch die stetig wachsende Nachfrage nach Wohnraum und innerstädtischer Lebensqualität geprägt werden.

Die über Jahrzehnte gewachsenen Innenstädte lassen sich jedoch nicht einfach abreißen und neu bauen, sondern müssen schrittweise an die neuen Anforderungen herangeführt werden. Schon aus Gründen der Energiebilanz sollten die meisten Gebäude erhalten und im Bestand für die neuen Ansprüche revitalisiert, saniert und ertüchtigt werden. Denn die Energiebilanz von sanierten Bestandsgebäuden ist im Vergleich zum Neubau oft besser als vermutet. Im Einzelfall zeigt sich sogar häufig, dass die Einsparungen an Energieaufwand bei Neubauten in der Betriebsphase über die ersten 20 bis 25 Jahre durch den Energieaufwand, der durch den Bau entsteht, aufgezehrt werden, es also sehr lange dauert, bis sich der hohe Energieaufwand eines Neubaus durch laufende Einsparungen im Betrieb kompensiert.

Die Immobilienwirtschaft sollte also den Kriterienkatalog für die Weiterentwicklung von Immobilien erheblich ausbauen und dabei die Faktoren der Nachhaltigkeit, neben der Umwelt das Soziale und die Unternehmensführung umfassend berücksichtigen.

# 2.

## ESG ist auf dem Rechtsmarkt und dem Finanzmarkt angekommen.

Die Notwendigkeit umfassenderer Beschäftigung der Immobilienbranche mit ESG ergibt sich auch durch die zunehmende Verrechtlichung des Themas. Denn längst ist ESG auf dem Rechtsmarkt angekommen und zwingt Geschäftsführer und Vorstände eine nähere Beschäftigung auf, um Haftungsgründe für Schadenfälle, darunter auch Vermögensschadensfälle aus Sicht der Gesellschafter, einzudämmen und die Grundlagen der eigenen Vergütung zu sichern.

Der Gesetzgeber hat die Vergütung insbesondere von Vorständen von börsennotierten Aktiengesellschaften in §87 Aktiengesetz erweitert geregelt. Unter Ziffer 1 heißt es: „Die Vergütungsstruktur ist bei börsennotierten Gesellschaften auf eine nachhaltige und langfristige Entwick-

## ERWE IMMOBILIEN AG

Die ERWE Immobilien AG konzentriert sich auf die Entwicklung und den nachhaltigen Aufbau eines Bestands von aussichtsreichen innerstädtischen Immobilien in „A“-Lagen. Hierzu gehören sowohl Büro- und Hotelnutzungen sowie Wohnimmobilien und innerstädtischer Einzelhandel. Das Unternehmen verfolgt das Ziel, Immobilien mit Wertaufholungspotenzial zu übernehmen und durch gezielte Investitionen zu stärken und die verborgenen Werte frei zu setzen. Investiert wird deshalb in Immobilien, die neben einer guten Lage ein Entwicklungspotenzial aufweisen, das durch geeignete Investitionen, neue Konzepte, zumindest teilweise Änderung der Nutzung und intelligente Neuvermietung realisiert werden kann.

Die ERWE versteht sich als Spezialist für die Repositionierung ehemals monostrukturierter Immobilien, wie etwa Einzelhandelsimmobilien. Hierzu gehören insbesondere Mischkonzepte, die für neue Nutzergruppen entwickelt und durch entsprechende bauliche Anpassungen und Modernisierungen umgesetzt werden. Die übernommenen Assets entwickelt die ERWE in der Regel für sich. Darüber hinaus stellt die ERWE auch ihre Kompetenz Dritten zur Verfügung und hat dazu 2020 eigens mit der neu gegründeten ERWE Invest GmbH ein neues Geschäftsfeld eröffnet. Die Aktien (WKN A1X3WX, ISIN DE000A1X3WX6) des Konzerns werden im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Dieses privatrechtlich organisierte, gesetzlich regulierte Börsensegment obliegt den höchsten Transparenzstandards und erhöht die Relevanz der Aktie für internationale Investoren.

lung der Gesellschaft auszurichten.“ Ursprünglich stand in diesem Satz nur das Adjektiv „nachhaltig“. Es wurde allein als langfristig gedeutet. Um der Nachhaltigkeit einen eigenen Stellenwert einzuräumen, wurde das Wörtchen „langfristig“ ergänzt. Der Gesetzgeber möchte also, dass die Verantwortung und die Vergütung eines Vorstandes einer börsennotierten Aktiengesellschaft der Verantwortung für Nachhaltigkeit folgen.

Für den Vorstand einer börsennotierten Immobiliengesellschaft bedeutet das, dass er einer geeigneten Governance folgt; d.h. das Unternehmen so führt, dass die Immobilien als das operative Asset im Wert nachhaltig gesichert werden und zusätzlich Wertzuwächse erzielen können, wobei die Anforderungen der Umwelt und der Gesellschaft berücksichtigt werden müssen.

Ende Juli des Jahres veröffentlichte die Deutsche Bank ihre Kriterien für die Einstufung von ESG-Finanzierungen. Die Bank hat umfassende Regeln dafür definiert, welche Finanzierungen und Produkte als nachhaltig angesehen werden können. Das bedeutet, dass die Deutsche Bank und inzwischen auch andere Banken ihre Vergaberegeln für Finanzierungen deutlich erweitert haben. Es geht nicht mehr allein um die Prüfung der Werthaltigkeit von Sicherheiten, der Bonität des Kreditnehmers und der Fi-

nanzierbarkeit des Kapitaldienstes, sondern nun auch noch um die Prüfung der Nachhaltigkeit der Finanzierungsabsichten und -maßnahmen.

Auch an den Kapitalmärkten haben sich ESG herumgesprochen. Investoren treffen ihre Anlageentscheidung nicht mehr rein auf Basis von Profitabilität, sondern berücksichtigen zusätzlich Faktoren wie Umwelt, Soziales und Unternehmensführung.

## 3.

**Umfassende ESG-Ausrichtung ist Megatrend der Immobilienwirtschaft.**

Die Ausrichtung von Investments anhand der ESG-Kriterien wird vor dem bereits geschilderten Hintergrund einen der aktuellen Megatrends in der Immobilienwirtschaft darstellen. Neben den Kriterien der Umwelt treten das Soziale und die Unternehmensführung in den Vordergrund. Bisher hatte die Immobilienwirtschaft die Governance zu wenig im Blick, das heißt die verantwortungsvolle und nachhaltige Unternehmensführung. Sie sah auch nicht in vollem Umfang den Einfluss ihrer Immobilien auf die Lebenswelt und die Umwelt insgesamt.

Es gehört also gerade für die Governance eines Unternehmens aus der Immobilienwirtschaft dazu, alle Anforderungen an eine Immobilie zu erkennen und entsprechend zu handeln. Beim Klimaschutz sollte demnach berücksichtigt werden, nicht allein Anforderungen an einen möglichst stark sinkenden CO<sup>2</sup>-Ausstoß einer Immobilie zu stellen, sondern schon bereits bei einer Standort- oder Ankaufsentscheidung weitere Kriterien zu berücksichtigen. Allein die Festlegung auf Abriss und Neubau oder eine alternative Modernisierung und Repositionierung können massgebliche Treiber der Nachhaltigkeitsbilanz sein.

Die letzten Jahre zeigen vor allem in Deutschland, das sich in einer historisch einzigartigen Situation befand, dass der direkt nach dem Krieg konzipierte Wiederaufbau vieler Städte für die heutigen Anforderungen falsch ausgerichtet war. Die im Zuge des Wiederaufbaus in den meisten Großstädten umgesetzte Trennung von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen hat zu einem alle belastenden Anschwellen des Individualverkehrs geführt, der in den meisten Fällen nicht mehr durch öffentliche Nahverkehrsmittel kompensiert werden kann. Zugleich wurden die Innenstädte zu stark monothematisch auf den Einzelhandel ausgerichtet.

Die heute notwendige Revitalisierung der Innenstädte folgt inzwischen einem Quartiersgedanken, also der Schaffung eines Viertels oder Kiez, in dem sich alles befindet vom Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und bis hin zu zahlreichen Freizeitangeboten. Quartiere sind zunehmend ein wichtiger Bestandteil moderner Stadtplanung und als aufstrebende, sich etablierende Assetklasse bergen sie enormes Po-

tenzial zur erfolgreichen Umsetzung dieser Nachhaltigkeitsaspekte.

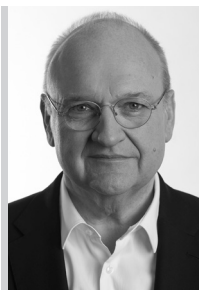
In diesem Umfeld hat eine verantwortliche Governance einer Immobiliengesellschaft dafür zu sorgen, dass bereits in der Akquisitionsphase geeignete Objekte definiert werden, bei denen optimalerweise Mischnutzungskonzepte im Zuge der Revitalisierung umsetzbar erscheinen.

Die richtige Unternehmensführung sorgt für Nachhaltigkeit, die mit dem richtigen Ansatz und Konzept und zwar in jedem Bereich einer Immobilie beginnt, neben der Akquisition in der Entwicklung der Nutzungsmöglichkeiten, dem ressourcenschonenden Einsatz von Materialien und einer intelligenten Gebäudetechnik im Neubau, der Repositionierung von Beständen und im Betrieb. Nachhaltig sind Immobilien, die langfristig ihren Wert behalten und steigern können. Angesichts der Klimaschutznotwendigkeiten und der sich ändernden Lebenswelten sollten Immobilien auf die sich ändernden Anforderungen vorbereitet bzw. möglichst flexibel nutzbar sein. Damit würde die Immobilienwirtschaft durch aktives nachhaltiges unternehmerisches Handeln einen signifikanten Beitrag zur Reduktion des menschengemachten Klimawandels leisten.

---

**IMMOBILIEN SOLLTEN  
AUF SICH ÄNDERNDE  
ANFORDERUNGEN VORBE-  
REITET BZW. MÖGLICHST  
FLEXIBEL NUTZBAR SEIN.**

---



**Rüdiger Weitzel**

ist Hauptaktionär und Vorstand der ERWE Immobilien AG und spezialisiert auf die Entwicklung von Immobilien und deren nachhaltigen Management. Er hatte diverse Geschäftsführer- und Vorstandsposten u. a. bei Adler Real Estate und DIC Asset inne und gründete 2005 die ERWE Real Estate GmbH, die Vorgängergesellschaft der ERWE Immobilien AG. Weitzel ist zudem Mitglied des Aufsichtsrates der SATURIA Fondsmanagement GmbH.

GASTKOMMENTAR

