

Fachbeitrag

FondsNews . Februar 2022

○ Autorin: Susanne Klaußner MRICS

ESG Kriterien für Nahversorger

Nichts beschäftigt die Branche, neben der Corona-Pandemie, mehr als die Umsetzung klarer ESG-Kriterien für Investments. Auch im Segment Nahversorgung wird es zukünftig nur noch Taxonomie-konforme Fondsprodukte geben, mit klar definierter Nachhaltigkeitsstrategie in Form von ökologischen und sozialen Kriterien. Somit stehen alle vor der Frage, welche Kriterien klar messbar sind und einen echten Impact auf die Nachhaltigkeit der Immobilie und des Standortes haben. Einheitliche Kriterien werden weder von der BaFin noch von der Taxonomie-Verordnung klar vorgegeben und so ist es nun Asset-Managern und Fondsgesellschaften vorbehalten, aussagekräftige Scoring-Modelle zu erarbeiten, um jedes Anlageobjekt einer Bewertung zu unterziehen, und nachhaltige Objektstrategien zu entwickeln. Verbrauchsdaten stehen dabei besonders im Fokus. Und genau hier ist die Zusammenarbeit von Asset-Managern und Einzelhändlern gefordert; denn gerade bei kleineren Nahversorgungsimmobilen, insbesondere Stand-Alone-Objekten, werden die Verbrauchskosten direkt vom Mieter gezahlt und bis dato gab es keine Veranlassung, diese Kosten und Verbräuche gegenüber dem Vermieter offen zu legen. Für die Zukunft wird ein aussagekräftiges Scoring im energetischen Bereich genau auf diesen Verbrauchsdaten aufbauen. Das wird nur in enger Zusammenarbeit zwischen Vermieter und Mieter möglich sein.

Die Händler haben dies erkannt und nun gilt es, effiziente Datentransfers für tausende Investmentobjekte zu erarbeiten, um die enormen Datenmengen dann in einem Scoring zu verarbeiten. Damit verbunden ist auch die große Chance, endlich einen dezidierten Überblick über die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit dieser Objekte zu erhalten und Maßnahmen zur Energieeinsparung und einem nachhaltigeren Betrieb der Immobilie zielgerichteter umsetzen zu können.

Die Kunst besteht in der Balance zwischen einem aussagekräftigen, aber auch handhabbaren Scoring-Modell, das mit einem adäquaten Zeitaufwand klare Ergebnisse liefert, aus denen sich dann auch eine klare Nachhaltigkeitsstrategie ableiten lässt. Hier sind nun der Pragmatismus und die Kreativität der Asset-Manager gefragt. Die Entwicklung des ECORE-Modells durch die deutsche Immobilienwirtschaft wäre eigentlich der richtige Weg zu einem einheitlichen Standard, der dann unterschiedliche Fonds-Produkte anhand einheitlicher ESG-Kriterien vergleichbar macht. Seitens der BaFin werden jedoch individualisierte Lösungen erwartet, die ihren Fokus klar auf die



Deutsche Investment

Fachbeitrag

FondsNews . Februar 2022

○ Autorin: Susanne Klaußner MRICS

ökologischen und sozialen Kriterien legen. Das reduziert zunächst jedoch die Chance für die Anleger zwischen verschiedenen Produkten innerhalb der jeweiligen Immobilien-Assetklasse anhand einheitlicher Kriterien vergleichen zu können. Somit bestünde die Möglichkeit der Schaffung eines einheitlichen, gängigen Branchenstandards. Möglicherweise kann dieses Ziel aber in einem zweiten Schritt erreicht werden.

In jedem Fall bedarf es mittelfristig digitaler Lösungen wie Smart-Metering, um die Verbrauchsdaten in Nahversorgungs- und Fachmarktzentren zeitnah über Fernablesung zu ermitteln und auszuwerten sowie innerhalb des Portfolios vergleichbar zu machen für transparente Scoring-Ergebnisse. Einheitliche Berechnungsstandards sind zu entwickeln. Einzelhandel und Immobilienwirtschaft sind aufgefordert, an gemeinsamen Lösungen zu arbeiten, im Sinne größtmöglicher Effizienz, Transparenz und Vergleichbarkeit.

Soziale Kriterien spielen in dieser Immobilien-Assetklasse immer eine wesentliche Rolle, weil die Kundenzufriedenheit im Einzelhandel an vorderster Stelle steht und Kriterien, wie Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität wesentliche Kriterien für die Standort-Performance darstellen.

Auch wenn die ESG-Kriterien in jeder Assetklasse zukünftig wesentlicher Bestandteil von Investmententscheidungen sein werden, bleibt am Ende in dieser speziellen Assetklasse der gut laufende Handelsstandort das entscheidende Kriterium für nachhaltig gute Investmententscheidungen.

Susanne Klaußner MRICS ist Geschäftsführende Gesellschafterin bei der DIR Deutsche Investment Retail GmbH in Nürnberg.



Deutsche **Investment**

Fachbeitrag

FondsNews . Februar 2022

○ Autorin: Susanne Klaußner MRICS

Unternehmenskontakt

Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG

Burchardstraße 24 . 20095 Hamburg

Tamara Martin

+49 30 75 444 74 13

presse@deutsche-investment.com

deutsche-investment.com

Die Deutsche Investment Retail.

Spezialisierte Investment- und Asset-Manager der Assetklasse Nahversorgung.

Wenn es um Immobilien geht, ist die Deutsche Investment für institutionelle Anleger ein verlässlicher Partner. Unter dem Dach der Deutsche Investment Gruppe zeichnet die Deutsche Investment Retail als Investment- und Asset-Manager für das Segment Fachmärkte und Fachmarktzentren mit dem Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel verantwortlich. Die Deutsche Investment Gruppe betreut heute an sechs Standorten mit rund 250 Spezialisten ein Anlagevermögen von circa 2,5 Mrd. EUR. Neben maßgeschneiderten Investmentlösungen bietet der Immobilienspezialist in den Assetklassen Wohnen, Büro und Nahversorgung Anlegern einen vollständig integrierten und hochprofessionellen Service rund um die Immobilie an – wie Fonds-, Asset-, Transaktions-, Property-, Facility Management und Projektentwicklung. Dabei agiert das Unternehmen immer nachhaltig und nach hohen, selbstdefinierten Werten. So übernimmt die Deutsche Investment Verantwortung für Menschen und Immobilien gleichermaßen und hat bei allem stets die Zukunft im Blick. Durch dieses symbiotische Denken und Handeln sichert die Deutsche Investment Anlegern auch künftig solide Kapitalanlagen mit ausgewogenem Rendite-/Risiko-potenzial, Mietern gepflegte Immobilien, in denen sie gut und gerne leben und arbeiten und Teammitgliedern ein stabiles Arbeitsumfeld.



Deutsche Investment