Habona Report

Nachhaltigkeit – vom individuellen Lebensstil zum Megatrend



2022

HABONA INVEST

statista

Der Habona Report ist eine als Jahrbuch konzipierte, sorgfältig erstellte Publikation. Der Report wendet sich an ein breites Publikum, um den Wissenstransfer über Branchengrenzen hinaus anzustoßen. Die inhaltliche Tiefe sowie die lange Lebensdauer der Informationen rechtfertigt die Ausgabe auch in gedruckter Form. Die damit verbundenen Treibhausgasemissionen werden durch unterstützte Klimaschutzprojekte des Zertifikatgebers dieUmweltDruckerei kompensiert.



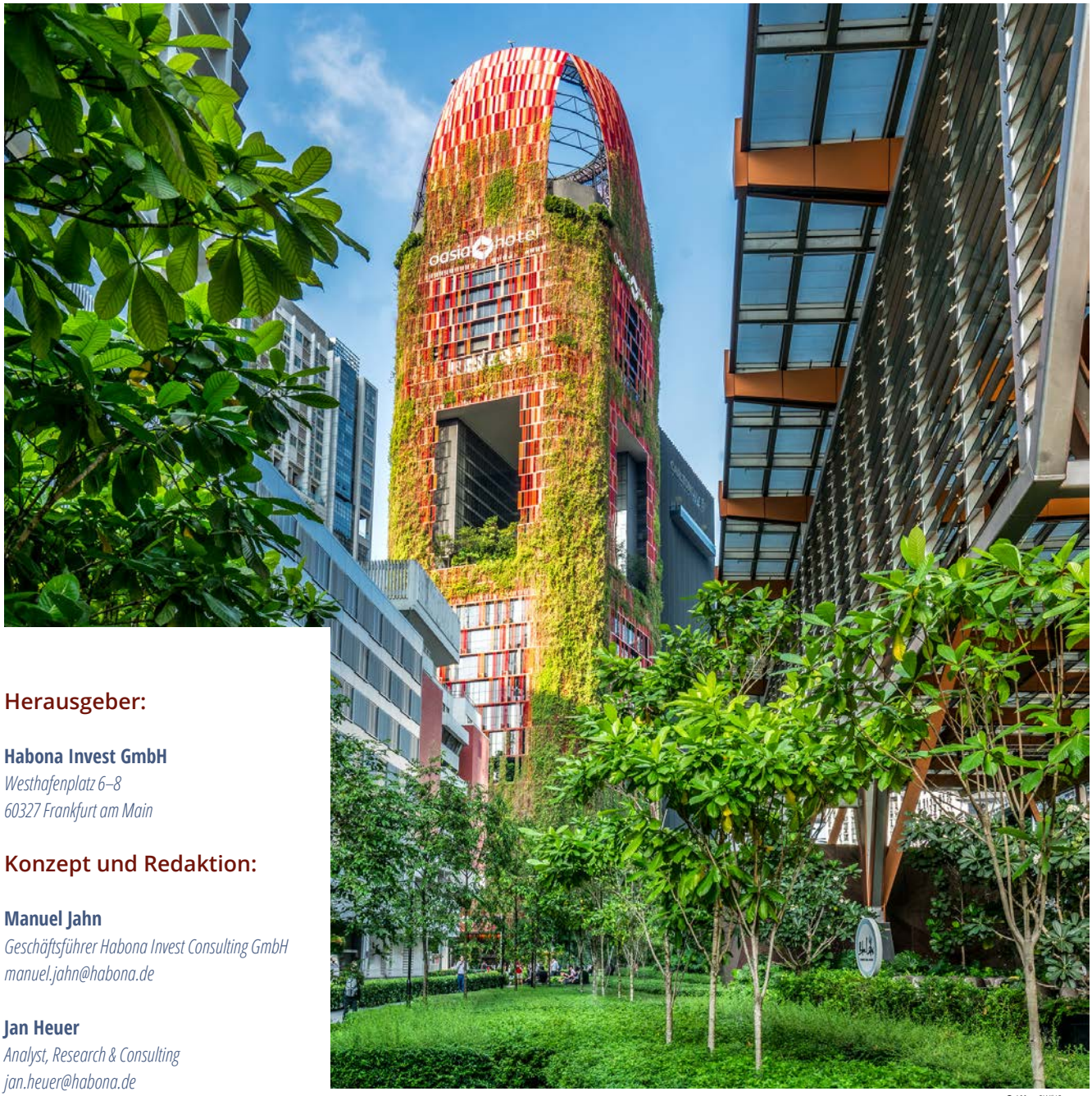
Habona Report

Persönliches Exemplar für
Herrn André Weise, LSI Sachwertanalyse,
mit besten Empfehlungen.

2022

HABONA INVEST

statista



© 100pss@WikiCommons

Herausgeber:

Habona Invest GmbH
Westhafenplatz 6–8
60327 Frankfurt am Main

Konzept und Redaktion:

Manuel Jahn
Geschäftsführer Habona Invest Consulting GmbH
manuel.jahn@habona.de

Jan Heuer
Analyst, Research & Consulting
jan.heuer@habona.de

Eine nachhaltige Entwicklung wird den Bedürfnissen von heute gerecht, ohne dabei künftige Generationen zu beeinträchtigen, ihren eigenen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Quelle(n): Vereinte Nationen (1987): Our Common Future. Report of the World Commission on Environment and Development: S. 15. Frei übersetzt.



19
Eine neue Handlungsmoral in Politik und Wirtschaft



33
Mit Umweltschutz neues Wachstum erschließen



59
Die unterschätze Dimension der sozialen Nachhaltigkeit



79
Governance – Die gute Unternehmensführung



91
Der steinige Weg zum nachhaltigen Investment



115
Die Habona Nachhaltigkeitsstrategie



118
Kernbotschaften



Der neue Habona Report 2022

Der Habona Report thematisiert regelmäßig die Auswirkungen gesellschaftlicher Megatrends auf Städte, Standorte und Immobilien. Nachdem im Vorjahr die tiefgreifenden Folgen der Pandemie nachgezeichnet wurden, geht der diesjährige Report der Frage nach, inwieweit die Immobilienwirtschaft bereits durch gesellschaftliche Erwartungen und regulatorische Handlungsregeln für eine ökologisch und sozial nachhaltige Entwicklung unter Veränderungsdruck steht.

In Wochen wie diesen, in denen wir mit fürchterlichen Berichten und Bildern des Angriffskrieges von Wladimir Putin auf die Ukraine konfrontiert werden, erscheinen die Ziele der Bundesregierung zur Begrenzung des CO_2-Ausstoßes und der möglichen Folgen des Klimawandels wie ein Luxus aus einer anderen Zeit. Noch wissen wir nicht, wie sich die Aggression auch auf unser Leben auswirken wird. Klar ist nur, dass es unsere Gesellschaft zukünftig mit weiter wachsenden Herausforderungen zu tun haben wird – und entsprechend resilienter gegenüber exogenen Impacts werden muss. Der Ruf nach mehr alternativen, vor allem erneuerbaren Energiequellen sowie der Einsparung von Ressourcen wird ganz sicher dazugehören. Die Gebäude, in denen wir leben, arbeiten und uns versorgen spielen dabei eine sehr große Rolle. Dezentrale, barrierearme und verkehrsarme Raumstrukturen erleben nicht zuletzt deshalb eine Renaissance, für die sich auch die Politik immer mehr interessiert. Die 15-Minuten-Stadt ist kein Fremdwort mehr, sondern vielerorts bereits erklärtes Ziel der Stadterneuerung. Der Nahversorgungsimmobilie kommt dabei eine ganz wesentliche Bedeutung zu, bestimmt ihr Angebot doch, welche weiteren Wege wir noch zurücklegen müssen.

In der allgemeinen öffentliche Diskussion stellt sich der Klimaschutz häufig noch als aufgeheiztes Thema dar. Umso mehr bedarf es einer sachlichen Betrachtung, die gleichermaßen den Ist-Zustand kritisch reflektiert und für den zukünftigen Weg realistische Schritte für unsere Wirtschaft und ihre Unternehmen aufzeigt. Im Interesse eines ausgewogenen Bildes sind mit dem Habona Report 2022 die wichtigsten Fakten aus der Wissenschaft, die neusten Entwicklungen im Handel und aktuelle Positionen im Investment zum Thema Nachhaltigkeit zusammengetragen worden. Wir freuen uns über Ihr Interesse!

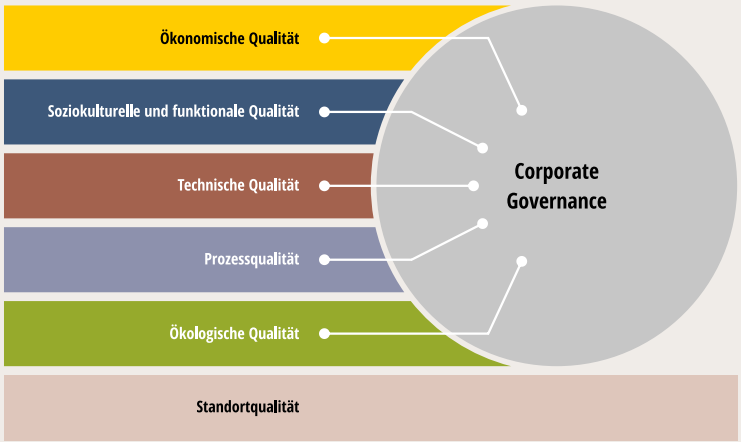
Transformation gestalten statt fürchten

Erfolgsfaktor Corporate Governance

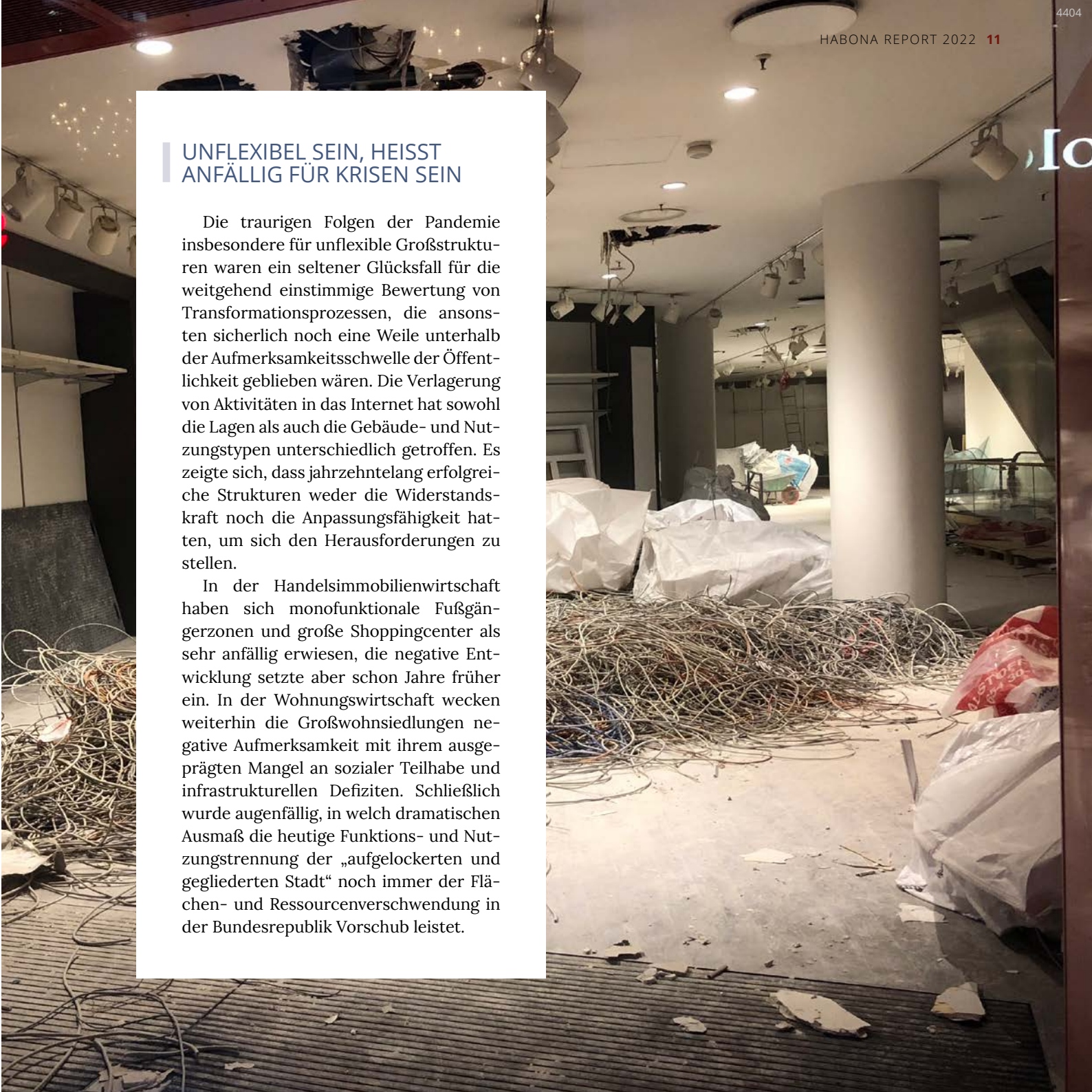
Die Gesellschaft befindet sich inmitten einer tiefgreifenden Transformation. Die bisher schleichenden Veränderungsprozesse, die durch die Digitalisierung sowie den demografischen Wandel ausgelöst wurden, haben sich durch die Corona-Pandemie drastisch beschleunigt. Gleichzeitig finden lange bekannte klimapolitische Absichtserklärungen ihren Weg in schon bald wirksame Gesetze. Die lange Zeit erfolgsverwöhnten Immobilienmärkte spüren erstmals seit der Finanzkrise 2008/2009 multiple Herausforderungen. Auswirkungen der EU-Taxonomie treffen auf Inflations- und Zinssorgen. Es wächst die Einsicht, dass auch „Betongold" nicht immun ist gegenüber den Entwicklungstrends einer Gesellschaft.

Ob Dinosaurier, Schlachtschiffe oder Afrikas Großwildtiere: Großformen haben es mitunter schwer, sich unter dem Druck tiefgreifender und schneller Veränderungen anzupassen. Deutlich besser gelingt dies naturgemäß kleineren, flexibleren und schneller reproduzierbaren Formen, die robuster und anpassungsfähiger sind – die eine höhere Resilienz aufweisen. Grundsätzlich gilt das auch für die Immobilie und ihren Standort. Nur solche Konzepte und Lagen, die an veränderte Anforderungen angepasst werden können, sind mit den richtigen Fähigkeiten ausgestattet, auch den ungewissen Folgen von Transformationsprozessen und akuten Krisen zu trotzen. Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft geht damit über den ökologischen und technischen Fokus hinaus und umfasst auch die soziokulturelle und funktionale Qualität. Um alle für den langfristigen Erfolg relevanten Dimensionen bei der Entwicklung, beim Ankauf oder beim Management von Immobilien zu berücksichtigen, bedarf es eines ganzheitlichen unternehmerischen Denkens und Handelns – einer nachhaltigen Corporate Governance.

Abb. 1: Die sechs Nachhaltigkeitsfelder in der Immobilienwirtschaft



Quelle(n): Eigene Darstellung in Anlehnung an DGNB (2022): Nachhaltiges Bauen. Online unter: https://blog.dgnb.de/nachhaltiges-bauen/ (Abruf v. 09.02.2022).



UNFLEXIBEL SEIN, HEISST ANFÄLLIG FÜR KRISEN SEIN

Die traurigen Folgen der Pandemie insbesondere für unflexible Großstrukturen waren ein seltener Glücksfall für die weitgehend einstimmige Bewertung von Transformationsprozessen, die ansonsten sicherlich noch eine Weile unterhalb der Aufmerksamkeitsschwelle der Öffentlichkeit geblieben wären. Die Verlagerung von Aktivitäten in das Internet hat sowohl die Lagen als auch die Gebäude- und Nutzungstypen unterschiedlich getroffen. Es zeigte sich, dass jahrzehntelang erfolgreiche Strukturen weder die Widerstandskraft noch die Anpassungsfähigkeit hatten, um sich den Herausforderungen zu stellen.

In der Handelsimmobilienwirtschaft haben sich monofunktionale Fußgängerzonen und große Shoppingcenter als sehr anfällig erwiesen, die negative Entwicklung setzte aber schon Jahre früher ein. In der Wohnungswirtschaft wecken weiterhin die Großwohnsiedlungen negative Aufmerksamkeit mit ihrem ausgeprägten Mangel an sozialer Teilhabe und infrastrukturellen Defiziten. Schließlich wurde augenfällig, in welch dramatischen Ausmaß die heutige Funktions- und Nutzungstrennung der „aufgelockerten und gegliederten Stadt“ noch immer der Flächen- und Ressourcenverschwendung in der Bundesrepublik Vorschub leistet.

4404

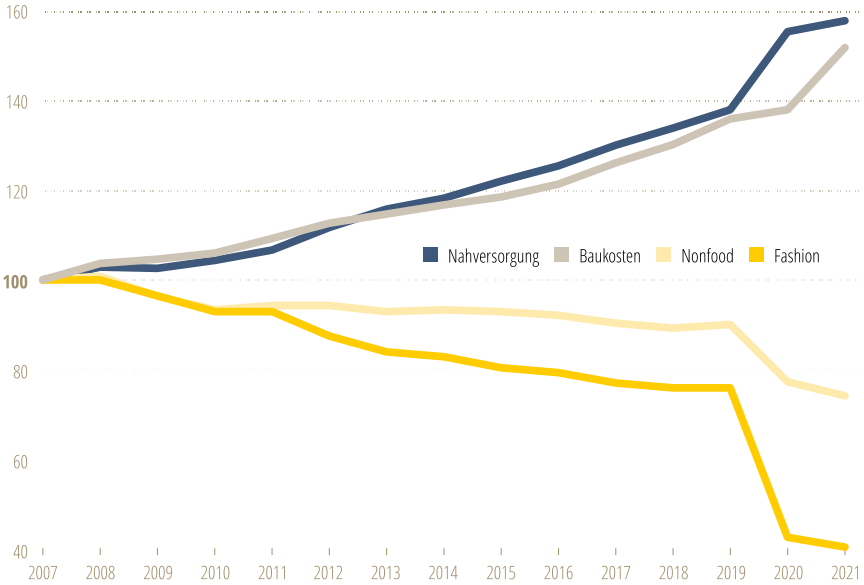
Transformation entfaltet Wachstumspotenziale

Die Immobilienwirtschaft betrachtet die Transformationsprozesse gespalten. Während einige weiter auf die Sicherheit der 1-a-Lagen hoffen, beginnt an vielen anderen Stellen die Suche nach neuen Wachstumspfaden. Im Vordergrund steht dabei die Resilienz-Fähigkeit der Gebäude. Diese zeigt sich dadurch, dass die Immobilien über genug Flexibilität und Anpassungsfähigkeit verfügen, um auch kommende Krisen überwettern zu können.

Um die Vorteile der Resilienz in der Immobilienwirtschaft zu sehen, genügt es, auf die Entwicklung der Assetklasse Nahversorgung zu blicken. Dank der großen Nähe zu menschlichen Alltagsbedürfnissen und der guten, dezentralen und wohnortnahen Erreichbarkeit konnte die Assetklasse der Pandemie trotzen und sogar von ihr profitieren.

Die Vorteile dezentraler und resilienter Strukturen wurden auch von der Stadtentwicklung erkannt und aufgegriffen, da in ihnen das Potenzial gesehen wird, weiteren sozialen und ökologischen Herausforderungen der Zukunft zu begegnen. Ergebnisse und Empfehlungen eines Expertenworkshops der Bundesregierung wurden kürzlich im Memorandum „Urbane Resilienz“ veröffentlicht.[1] Darin wird unterstrichen, dass Immobilien ganzheitlich und damit auch im Sinne übergeordneter Umwelt- und Klimaziele zu bewerten sind, welche auch für die Immobilienbranche zunehmend relevant werden.

Abb. 2: Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel nach Branchen im Vergleich zur Baukostenentwicklung; indexiert, 2007 = 100



Quelle(n): Eigene Darstellung auf Basis der Daten nach GfK (Nahversorgung); HDE (Nonfood); BTE (Fashion); destatis (Baukosten).

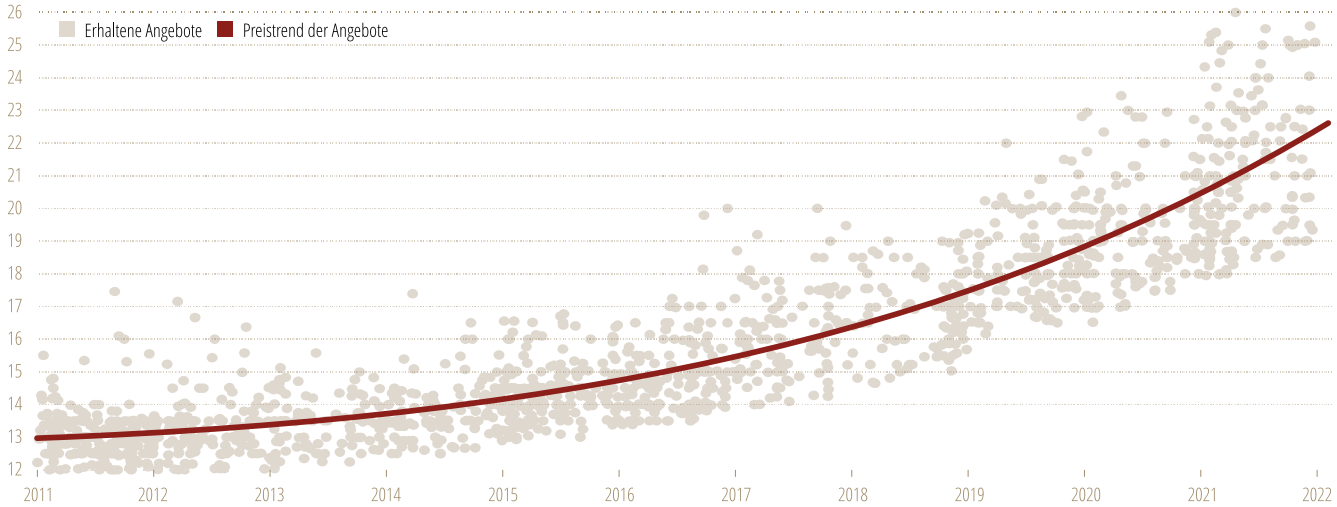
NAHVERSORGUNGSIMMOBILIEN – ÖKONOMISCH, SOZIAL UND ÖKOLOGISCH NACHHALTIG ZUGLEICH

Bereits jetzt ist abzusehen, dass die Folgen der Pandemie nicht der einzige Stressor sein wird, der die bisherigen Funktionalität der Immobilien mit veränderten gesellschaftlichen Ansprüchen konfrontiert und damit etablierte Gebäude- und Stadtmodelle auf die Probe stellt. Auch der zunehmende Ausbau von Klimaschutzmaßnahmen und der fortschreitende demografische Wandel verheißen, dass der Status quo nicht länger ein solcher bleiben kann. Mit dem Blick in die Zukunft wächst bei den Investoren der Wunsch, sich gegen unerwartete Stressoren abzusichern. Die Unsicherheit der letzten Jahre soll dabei in einer langfristig nachhaltigen Entwicklung abgelöst werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn die nicht substituierbaren ökonomischen, sozialen und ökologischen Bedürfnisse der Menschen in den Vordergrund der Betrachtung gerückt werden.

Mit den zunehmenden Herausforderungen des demografischen und klimatischen Wandels verheißen Nahversorgungsimmobilien auch in dieser Hinsicht eine gehobene Resilienz. Der Markt hat dabei längst begonnen, das langfristige Potenzial zu erkennen, und preist inzwischen die Assetklasse entsprechend ein. Die Nahversorgung rückt damit weiter in den immobilienwirtschaftlichen Mainstream, wobei eine tiefere Auseinandersetzung mit den Nachhaltigkeitsaspekten der Assetklasse noch am Anfang steht. Grund genug, um die Implikationen des Nachhaltigkeitswandels auf den Lebensmitteleinzelhandel tiefgreifender in den Blick zu nehmen.

Damit heißen wir Sie herzlich willkommen in der Diskussion um das seitens Politik, Wissenschaft und Gesellschaft geforderte Mehr an Nachhaltigkeit und dem damit einhergehenden zukünftigen Wachstumspfad in der Immobilienwirtschaft.

Abb. 3: Entwicklung der Netto-Kaufpreisfaktoren von Nahversorgungsimmobilien; Segment Core/Core plus; 2011 – 2021



Quelle(n): Eigene Darstellung nach Habona Angebotsdatenbank (2022), n= 6.500, Nahversorgungsimmobilien < 5.000 m² (2022).

4404

Grußwort Habona Invest

Verantwortung ist kein Trend, sondern eine Haltung

Am 1. August 2002 wurde der Umweltschutz als Staatsziel der Bundesrepublik Deutschland in das Grundgesetz aufgenommen. Der Artikel 20a GG ist das Ergebnis des auf der Rio-Konferenz 1992 proklamierten Leitbildes für Nachhaltigkeit und den Schutz der Lebensgrundlagen. Seit die Vereinten Nationen im Jahre 2016 die Agenda 2030 verabschiedet haben, liegt der programmatische Rahmen zur Verwirklichung einer weltweit nachhaltigen Gesellschaft vor. Heute zwingen Offenlegungsverordnung und MiFID II auch die Finanz- und Immobilienwirtschaft zur Einhaltung einer wachsenden Zahl konkreter Maßnahmen.

Wir wären allerdings völlig falsch beraten, die neuen Regeln allein als regulatorischen Zwang aufzufassen. Ganz in der Tradition unseres Unternehmens wollen wir nicht nur reagieren, sondern voller Überzeugung agieren. Den begonnenen ökologisch-sozialen Umbau der Wirtschaft sehen wir ähnlich wie die Digitalisierung und den demografischen Wandel als einschneidende Transformation, die neue Wachstumsoptionen bietet. Unser langjähriges Engagement für die Sicherung der wohnortnahen Infrastruktur zahlt sich nun aus. Während die Unwägbarkeiten in der Welt zunehmen, werden Resilienz und Nachhaltigkeit zum „Safe Haven".

Für uns, unsere Geschäftspartner und die Menschen, die unter unseren Dächern ihre Lebensgrundlage absichern, ist dies trotz aller aktuellen Widrigkeiten eine optimistisch stimmende Win-win-Situation, in der ökologischer und sozialer Nutzen ganz direkt mit ökonomischen Chancen einhergehen. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist eingebettet in das hohe persönliche Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Habona Gruppe. Damit haben wir langfristig wirksame Verantwortung übernommen, die weit über das Tagesgeschäft hinausgeht.

Wir freuen uns, Sie mit dem diesjährigen Habona Report und seinen zahlreichen Gastbeiträgen wieder zu den lebhaften Diskussionen unseres Netzwerkes einladen zu dürfen!



Johannes Palla
Geschäftsführender Gesellschafter Habona Invest

„Umweltbewusstsein ist längst zu einem wichtigen Konsumfaktor geworden. Nachhaltigkeit wird sich zu einem relevanten Wirtschaftsfaktor entwickeln."



Manuel Jahn
Geschäftsführender Gesellschafter Habona Invest Consulting

„Wer sich der ökologisch-sozialen Transformation verweigert, lässt Zukunftspotenziale ungenutzt liegen."

Grußwort Statista

Hohe Relevanz von Nachhaltigkeit bei Anlageentscheidungen

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Nachhaltigkeit, Umweltschutz und Klimawandel sind gesamtgesellschaftliche Themen geworden, die mittlerweile auch den Alltag der Menschen beeinflussen. Ob und inwieweit sie bereits auch das Investitionsverhalten der Privatanleger ergriffen haben, hat Statista für den Habona Report 2022 im Rahmen einer Befragung von 557 Privatanlegern sowie 48 Finanzberatern im Januar 2022 untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass bereits zwei Drittel der Anleger Nachhaltigkeitsaspekte bei Anlageentscheidungen berücksichtigen. Nachhaltigkeit hat dabei insbesondere für Jüngere, Frauen und Vermögendere einen hohen Stellenwert. Ebenfalls zwei Drittel der Finanzberater erwarten, dass ESG-Produkte innerhalb der Anlageklassen Aktien und Immobilien in den nächsten 3-5 Jahren eine relativ wichtige oder sogar sehr wichtige Bedeutung haben werden. Der Wunsch, mit der Anlage einen positiven Beitrag zu leisten, wird von Privatanlegern als der wichtigste Grund für die Investition in ESG-Anlagen genannt. Für mich bestätigt sich damit, dass Nachhaltigkeit als Anlageziel in den Köpfen der Menschen bereits weitgehend etabliert ist. Der Habona Report 2022 kommt zur rechten Zeit, um die Finanz- und Immobilienwirtschaft an die Dringlichkeit des Themas zu erinnern.

Ich hoffe, dass wir Sie auch in dieser Ausgabe wieder mit einigen neuen Erkenntnissen überraschen können.



Eike Hartmann
Director Projects, Statista Q

4404



Sonja Knorr
Head of Alternative Investments, Scope Fund Analysis

Grußwort Scope

Neue Herausforderungen verlangen neue Lösungsansätze

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Nachhaltigkeit hat sich zu dem dominierenden Investmentthema entwickelt – und wird es für lange Zeit bleiben. Doch so sehr Einigkeit über die Relevanz des Themas ESG herrscht, so kontrovers werden die damit verbundenen Details und Fragestellungen diskutiert. Fest steht: Investoren fordern mehr Transparenz und Vergleichbarkeit. Besonders Unternehmen rücken hier in Bezug auf den Umgang mit Mitarbeitern, Dienstleistern bis hinunter auf ihre Lieferketten und Produktionsbedingungen immer stärker in den Fokus.

Aktuell steht besonders die Umweltkomponente, das „E“, aufgrund ihrer besseren Quantifizierbarkeit im Mittelpunkt. Neben der vollständigen Erfassung von Verbrauchsdaten sowie der Umsetzung von Maßnahmen, die einen nachweisbaren Beitrag zur Senkung des CO_2-Ausstoßes leisten, wird jedoch auch die Gesamtstrategie der Unternehmen/Asset Manager und der von ihnen angebotenen Produkte entscheidend für ihre Wettbewerbsfähigkeit sein. Hier kommen besonders die ganzheitlichen Ansätze einer ESG-Gesamtstrategie zum Tragen. Im Quartiersansatz liegen dabei große, bisher noch weitgehend ungenutzte Chancen. Besonders soziale Aspekte, die über funktionierende Quartiere gefördert werden können, rücken stärker in den Vordergrund. Messbar sind viele Faktoren dabei nur schwer, sie werden künftig jedoch eine immer bedeutendere Rolle spielen – nicht zuletzt für die Rendite eines Investments.

Der Habona Report greift auch in diesem Jahr die aktuell relevanten Themen auf und bietet einen breiten Überblick über Herausforderungen und Lösungsansätze sowie über den Beitrag, den Nahversorgungsimmobilien und Quartiere in einer Welt sich dynamisch verändernder Nutzerbedürfnisse leisten können. Denn kurze Wege rücken nicht zuletzt vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklungen wieder stärker in den Fokus.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre!

Ihre Sonja Knorr

Grußwort ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Nachhaltigkeit als Zeichen der Zeit

Liebe Leserinnen und Leser,

2021 war neben der anhaltenden Pandemie auch ein Jahr, in dem das Kürzel ESG bei vielen Akteuren der Immobilienwirtschaft zunehmend wahrgenommen wurde. Nachhaltigkeit lautet die zusammenfassende Übersetzung des Kürzels, dem sich die Branche verpflichtet fühlt. In der Diskussion um Nachhaltigkeit geht es dabei neben dem E für Environment auch um S und G, also Social und Governance. Diesen drei Kriterien gerecht zu werden, ist Vorgabe aus Brüssel und damit Ziel von immer mehr Unternehmen, aber auch das Thema, um das es in der diesjährigen Ausgabe des Habona Reports geht.

Nachhaltigkeit wird hier endlich einmal durchbuchstabiert: von „Nachhaltiger Konsum“ und „Elektroladeinfrastruktur“ über „Soziale Verantwortung in der Nahversorgung“ bis hin zur „Implementierung von Nachhaltigkeit in den Betrieb“. Besonders interessant auch die praktischen Anwendungen von ESG, etwa beim Thema Neugestaltung der Innenstädte nach dem Stresstest durch Corona.

Hier sorgen flexible Filialkonzepte der Nahversorger dafür, dass konkrete Bauvorhaben entwickelt werden, um sich in den städtebaulichen Kontext oder auch in die Bestandsgebäudestrukturen vor Ort einzupassen. Mixed Use vom Feinsten: Einkaufen im Erdgeschoss, Wohnen darüber, und darüber eventuell noch eine Kita oder Bibliothek. Das Dach kann dann mit einer Begrünung noch zusätzlich das Stadtklima verbessern.

Und damit werden dann die Kriterien ESG nahezu perfekt erfüllt und sind somit ein Investment, das den politischen, aber auch gesellschaftlichen Anforderungen entspricht. Der Habona Report zeichnet sich seit Jahren dadurch aus, dass er thematisch die Zeichen der Zeit aufgreift, solche aber auch selbst setzt. Das ist auch in diesem Jahr wieder der Fall.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.



Aygül Özkan
Geschäftsführerin,
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

EINS



1 Eine neue Handlungsmoral in Politik und Wirtschaft

NACHHALTIGKEIT ALS SÄULE DES „NEW NORMAL“

Mit der Corona-Pandemie sind in den vergangenen Jahren tiefgreifende Entwicklungstrends deutlich zu Tage gefördert worden. Insbesondere die Art und die Orte des Einkaufens sind durch höhere Ansprüche und neue Konsummuster starken Veränderungen unterworfen. Sowohl die Erkenntnisse aus der Pandemie als auch die Neubewertung geopolitischer Abhängigkeiten haben den lange auch ideologisch geführten Diskurs um Nachhaltigkeit neuen Schub gegeben. Klar ist schon heute: Das „Neue Normal“ wird nachhaltiger sein als das alte.

Den Status eines Nischenthemas hat die Nachhaltigkeit bereits seit langem verlassen. Die diesbezüglichen Ansprüche, die von den Verbrauchern, aber immer mehr auch von einflussreichen Unternehmen gefordert werden, sind aus dem heutigen gesamtgesellschaftlichen Diskurs nicht mehr wegzudenken. Neben den zunehmenden Forderungen nach konsequenteren Klimaschutzmaßnahmen wird die Debatte aktuell durch die Überzeugung befeuert, dass der sparsame Umgang mit lebensnotwendigen Ressourcen und der Ausbau alternativer Energiequellen Voraussetzungen für ein Mehr an geopolitischer Sicherheit und wirtschaftspolitischer Unabhängigkeit sind.

Als gesamtgesellschaftlicher Trend zeichnet sich der Nachhaltigkeitswandel dadurch aus, dass er nicht allein durch Veränderungen im Verbraucherverhalten vorangetrieben wird, wie es vor einigen Jahren noch der Fall war. Inzwischen wird der Wandel auch von regulatorischer Seite konkret forciert und gestaltet. Davon zeugen Ziele wie das der Europäischen Kommission, bis 2050 die Klimaneutralität in der Europäischen Union zu erreichen.[2] Der reine Wandel weg von klimaschädlichen und hin zu klimaschonenden Praktiken und Aktivitäten umfasst die Reichweite der Transformation jedoch nicht annähernd in Gänze. Obwohl Nachhaltigkeit häufig in erster Linie mit Umweltschutz in Verbindung gebracht wird, stellt sie einen holistischen Bezugsrahmen dar, welcher neben ökologischen auch gesellschaftliche und ökonomische Aspekte aufweist. Das Zusammenspiel dieser Bestandteile entwickelt sich zu einem Megatrend, der das Verhalten der Menschen und die Aktivitäten der Unternehmen und Städte zukünftig deutlich prägen und in alle gesellschaftlichen Bereiche vordringen wird – von der individuellen Mobilität über den privaten Konsum bis hin zu den Gebäuden, in denen wir leben, arbeiten und uns versorgen.

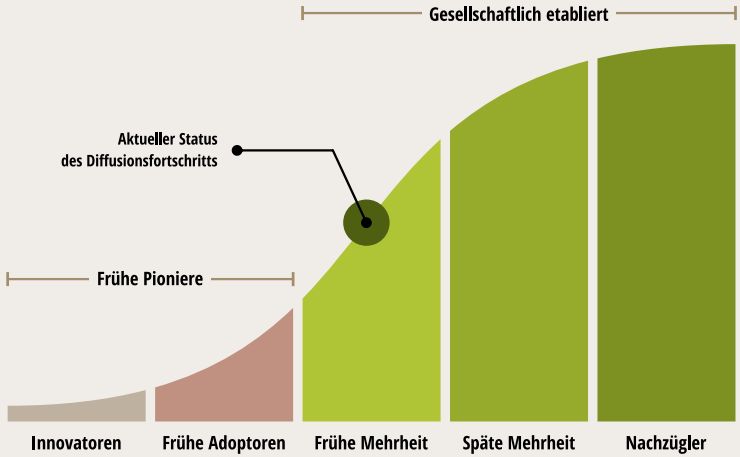
4404

NACHHALTIGKEIT ETABLIERT SICH ALS GESELLSCHAFTLICHER MEGATREND

Der gesellschaftliche Nachhaltigkeitswandel wird im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels insbesondere durch das wachsende Angebot von nachhaltigen Produkten bemerkbar, dem eine ebenso hohe Nachfrage durch die Verbraucher gegenübersteht. Während eine Sensibilität für die Nachhaltigkeitsaspekte von Produkten zuvor nur bei einigen frühen Pionieren bestand, erstreckt sich diese seit den letzten Jahren über zunehmend größere Bereiche der Gesellschaft. Noch 2007 konnten sich rund zwei Drittel der Konsumenten nichts unter dem Begriff Nachhaltigkeit vorstellen.[3] Die Beachtung der sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit wurde seitdem zunehmend aus der Nische gehoben und während der Corona-Pandemie nochmals deutlich angeschoben. Je mehr die Verbraucher durch die Lockdown-Regelungen im öffentlichen Leben eingeschränkt wurden, desto mehr beschäftigten sie sich mit ihrem Einkaufs- und Alltagsverhalten, wie eine McKinsey-Studie herausfand.[4] Bereits 68 % der deutschen Verbraucher geben an, zumindest teilweise beim Einkauf auf den Umwelteinfluss von Produkten zu achten.[5] Durch die wachsende Nachfrage haben fleischlose oder regionale Lebensmittel, Tierwohl und andere ethische Aspekte eine größere Bedeutung für den Lebensmitteleinzelhandel erhalten als jemals zuvor.

Inzwischen gehen die Erwartungen der Verbraucher jedoch weit über den alleinigen Fokus auf die Produkte hinaus – auch gesellschaftliche Verantwortung und eine klare Haltung werden von Unternehmen zunehmend gefordert. Nachhaltigkeit hat sich somit gesellschaftlich etabliert. Vor diesem Hintergrund ist ein umfassendes Nachhaltigkeitsengagement binnen weniger Jahre von einem „Nice-to-have“ zu einem harten Erfolgsfaktor geworden, der über die Wettbewerbsfähigkeit der kommenden Jahre entscheiden wird.

Abb. 4: Diffusionsprozess: Gesellschaftliche Adoption des Nachhaltigkeitsbegriffes

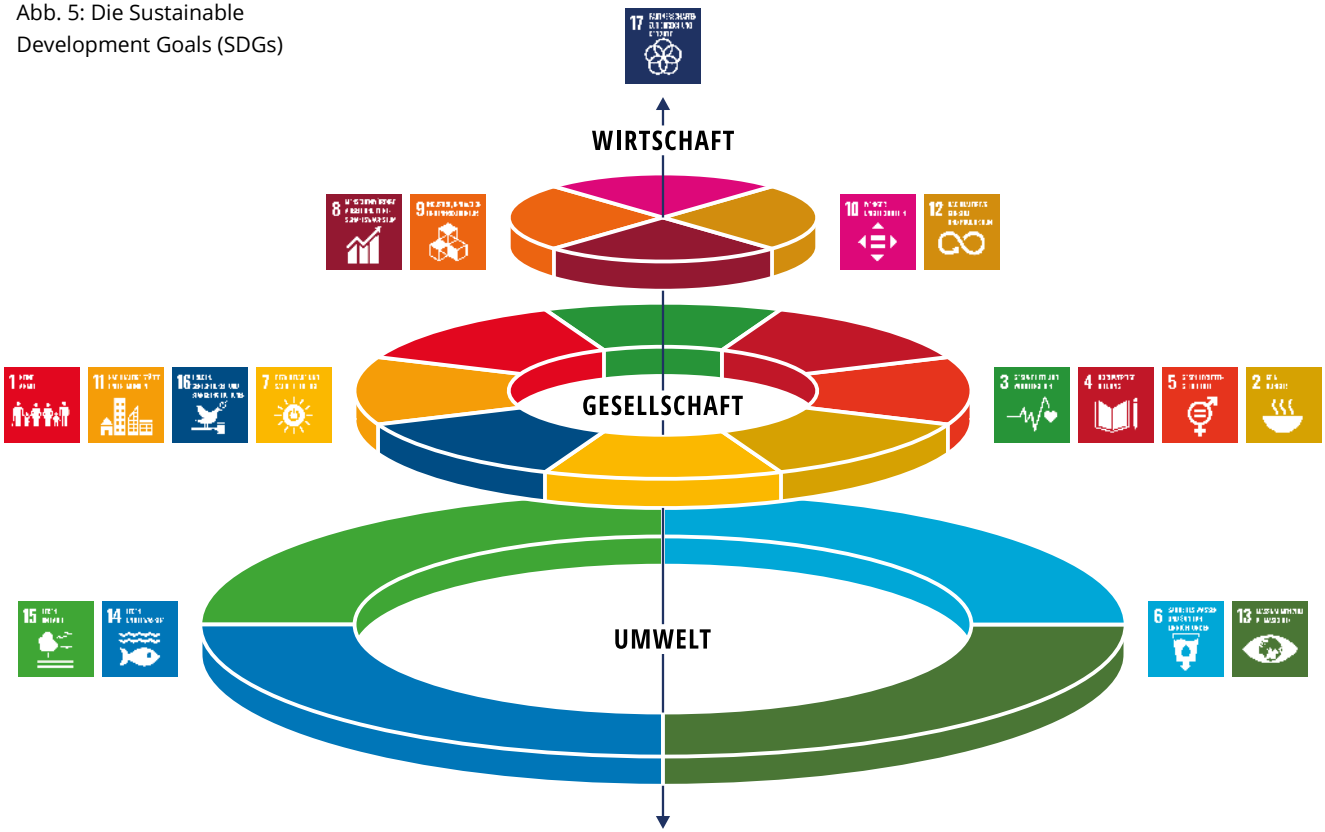


Quelle(n): Eigene Darstellung in Anlehnung an Rogers, Everett M. (1962): Diffusion of Innovation.

DIE ZIELE DES WANDELS SIND KLAR ABGESTECKT

Auf die Frage, wie der Nachhaltigkeitswandel gestaltet werden muss, geben die Vereinten Nationen eine klare Antwort. Die Mitgliedsstaaten haben in ihrer Agenda 2030 für 17 übergeordnete Bereiche Entwicklungsziele aufgestellt, mit denen sie den Nachhaltigkeitswandel vorantreiben und fördern wollen.[6] Die Immobilienwirtschaft und der Lebensmitteleinzelhandel sind dabei als Akteure für die Erfüllung dieser nachhaltigen Entwicklungsziele (Sustainable Development Goals, kurz: SDGs) besonders zentral, womit die vorgenommenen Tätigkeiten in diesen Bereichen gesamtgesellschaftliche Bedeutung erfahren. Speziell handelt es sich um die Entwicklungsbereiche der Versorgung mit guten und gesunden Lebensmitteln, des verantwortungsvollen Konsums, Maßnahmen gegen den Klimawandel, der Förderung von sozialen und nachhaltigen Städten sowie eines gerechten Zugangs zu gesellschaftlichen Ressourcen. Inwiefern sich diese Ziele für die Immobilienwirtschaft und den Lebensmitteleinzelhandel übersetzen lassen, soll auf den folgenden Seiten skizziert werden.

Abb. 5: Die Sustainable Development Goals (SDGs)



Quelle(n): Eigene Darstellung in Anlehnung an Azote Images for Stockholm Resilience Centre, Stockholm University (2022).

SDG-ZIEL 3: GESUNDHEIT UND WOHLERGEHEN



Produkte als Ausdruck des Lifestyles

Die Anspruchshaltung der Konsumenten gegenüber den Produkten verändert sich. Dies war bereits lange vor der Pandemie der Fall, jedoch verstärkt diese die Entwicklung zusätzlich. Produkte und Lebensmittel werden immer deutlicher zum Ausdruck des eigenen Lifestyles; Stichworte wie gesund, regional und nachhaltig sind dabei besonders beliebt. Gleichzeitig sind Verbraucher bereit, für diese Lebensmittel mehr Geld auszugeben.[7] Dem Lebensmitteleinzelhandel kommt dabei die Aufgabe zu, den ernährungs- und gesundheitsbewussten Konsumenten den Zugang zu nachhaltigeren Lebensmitteln langfristig zu ermöglichen.

Von der alternativen Ernährung zum Mainstream

Während Tofu und Seitan früher vorwiegend nur in Reformhäusern zu finden waren, sind vegetarische und vegane Lebensmittel mittlerweile in fast jedem Supermarkt und Discounter zu finden. Der Markt für Fleischalternativen hat dabei in den vergangenen Jahren ein enormes Wachstum verzeichnen können, wobei laut einem IFH-Branchenreport bereits jeder achte Bundesbürger zu den Alternativprodukten greift.[8] Die großen Einzelhändler haben den Trend bereits seit längerem erkannt und bewerben fleischlose Produkte inzwischen medienwirksam intensiv.

Konsumenten werden sportlicher und gesünder

Eng verwandt mit einer gesunden Ernährung ist auch die sportliche Aktivität, welche besonders mit den Einschränkungen durch die Pandemie einen wachsenden Stellenwert im Leben der Verbraucher einnimmt. Es ist daher nur logisch, dass sich Fitnesstrends über das Internet verbreiten und sich dann auch in den Kaufgewohnheiten der Konsumenten widerspiegeln. Das Ergebnis ist eine hohe Nachfrage nach sogenannten Superfoods wie Avocados, Süßkartoffeln oder Chia- und Lupinensamen. Auch der Lebensmitteleinzelhandel unterstützt die Trends: Auf den Internetseiten nahezu aller großen Händler sind inzwischen aufbereitete Informationen zu Ernährungsthemen zu finden, ebenso wie Möglichkeiten, den eigenen Kalorienverbrauch zu berechnen, was eine bewusste Ernährung unterstützen soll.



SDG-ZIEL 12: NACHHALTIGE/R KONSUM UND PRODUKTION

Hinter jedem Produkt steckt eine Warenkette

Es ist allzu einfach, im Supermarkt nach einer Avocado oder nach Cashew-Kernen zu greifen und sie als Ware zu betrachten, häufig bleibt jedoch die dahinterliegenden Warenkette verborgen. Gerade Produkte von entfernten Kontinenten ist nicht anzusehen, ob sie in fairer und freiwilliger Lohnarbeit entstanden sind, oder ob bei der Herstellung große Mengen von CO_2-Emissionen freigesetzt wurden. Je nach Wahl der Produkte kann der Kauf daher negative Konsequenzen forcieren oder positive fördern. Der Lebensmitteleinzelhandel ist dabei in der Position, allein durch ein bewusstes Produktangebot einen positiven globalen Beitrag zu leisten.

Auch Verbraucher interessiert an Auswirkungen der Produkte

Auch die Verbraucher interessieren sich zunehmend dafür, welchen Weg die Produkte, die sie kaufen, hinter sich haben. Konsumenten müssen sich für dieses Interesse vor allem auf zertifizierte Siegel verlassen, am bekanntesten sind in diesem Zusammenhang wahrscheinlich die als Fairtrade klassifizierten Waren. Da diese inzwischen auf eine breite Nachfrage stoßen, nimmt auch der Lebensmitteleinzelhandel sie vermehrt ins Sortiment auf. Der Umsatz von Fairtrade-Produkten hat sich dabei zwischen 2005 und 2020 mehr als verzwanzigfacht und beträgt bereits über 1,9 Milliarden Euro pro Jahr.[9]

Auswirkungen auch durch die Verpackungen

Nicht nur das Produkt selbst hat eine Auswirkung auf die Umwelt, auch die sich häufenden Verpackungsmaterialien wirken sich in der Masse stark negativ aus. In Deutschland fallen so jährlich etwa 19 Millionen Tonnen Verpackungsmüll an.[10] Durch lange und verschachtelte Entsorgungswege landet der Müll nicht selten im Meer und gefährdet Natur und Tierwelt. Die Lösung für das Problem liegt in der Vermeidung und Verminderung des Verpackungsmaterials, welches idealerweise in einer Kreislaufwirtschaft wiederverwendet werden kann.[11] Auch hier ist der Lebensmitteleinzelhandel in der Lage, über die angebotenen Waren gestalterischen Einfluss auszuüben, wenngleich noch ein steiniger Weg zu gehen ist, der zwischen europäischen Verpackungsrichtlinien und nationalen Hygienevorschriften gefunden werden muss.

SDG-ZIEL 13: MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ



Green Deal greift auf die Gesellschaft durch

Der weitgehende staatspolitische Konsens über die menschengemachte globale Erwärmung mit ihren wachsenden negativen Folgen auf die Daseinsvorsorge sowie die mediale Verbreitung der Thematik erhöht zunehmend den Druck auf Wirtschaft und Gesellschaft. Laut IPCC-Bericht ist eine Erwärmung von 1,5 °C selbst bei striktem Klimaschutz inzwischen unvermeidlich.[12] Aus diesem Grund haben sich die Europäischen Union sowie 140 weitere Staaten mit dem Pariser Klimaschutzabkommen bereits 2016 dazu verpflichtet, die bevorstehende Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C Celsius, idealerweise auf 1,5 °C zu begrenzen.[13] Die Treibhausgasneutralität soll für die EU mit dem „Green Deal“ bis 2050 erreicht werden; Deutschland hat sich mit seinem Klimaschutzprogramm vorgenommen, die Emissionen bis 2030 um 55 % gegenüber 1990 zu senken und bis 2050 klimaneutral zu sein.[14] Diese ambitionierten Zielen wirken sich damit auch auf die deutsche Wirtschaft und deren Handel aus und werden einen prägenden Einfluss darauf haben, welche Produkte gekauft, wie Gebäude betrieben, Städte konzipiert und wohin sich Finanzströme bewegen werden.

Umweltschutz beginnt bereits beim Einkauf

Mit dem Ziel, die deutsche Wirtschaft bis 2050 CO_2-neutral zu transformieren, werden von der Bundesregierung effektive Maßnahmen zum Klimaschutz von jeder Wirtschaftsbranche gefordert.[15] Für den Lebensmitteleinzelhandel besteht dabei eine bedeutende Aufgabe darin, die im Betrieb ihrer Verkaufsflächen anfallenden CO_2-Emissionen zu reduzieren. Für die typische Filiale ist der Stromverbrauch die größte Emissionsquelle, wobei bereits rund 75 % auf die verwendete Kältetechnik und die Beleuchtung innerhalb der Immobilie entfallen.[16] Durch die konsequente Umrüstung auf stromsparende Geräte, optimierte Lichtsteuerung und effiziente Kälteanlagen kann auch der Lebensmitteleinzelhandel einen großen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

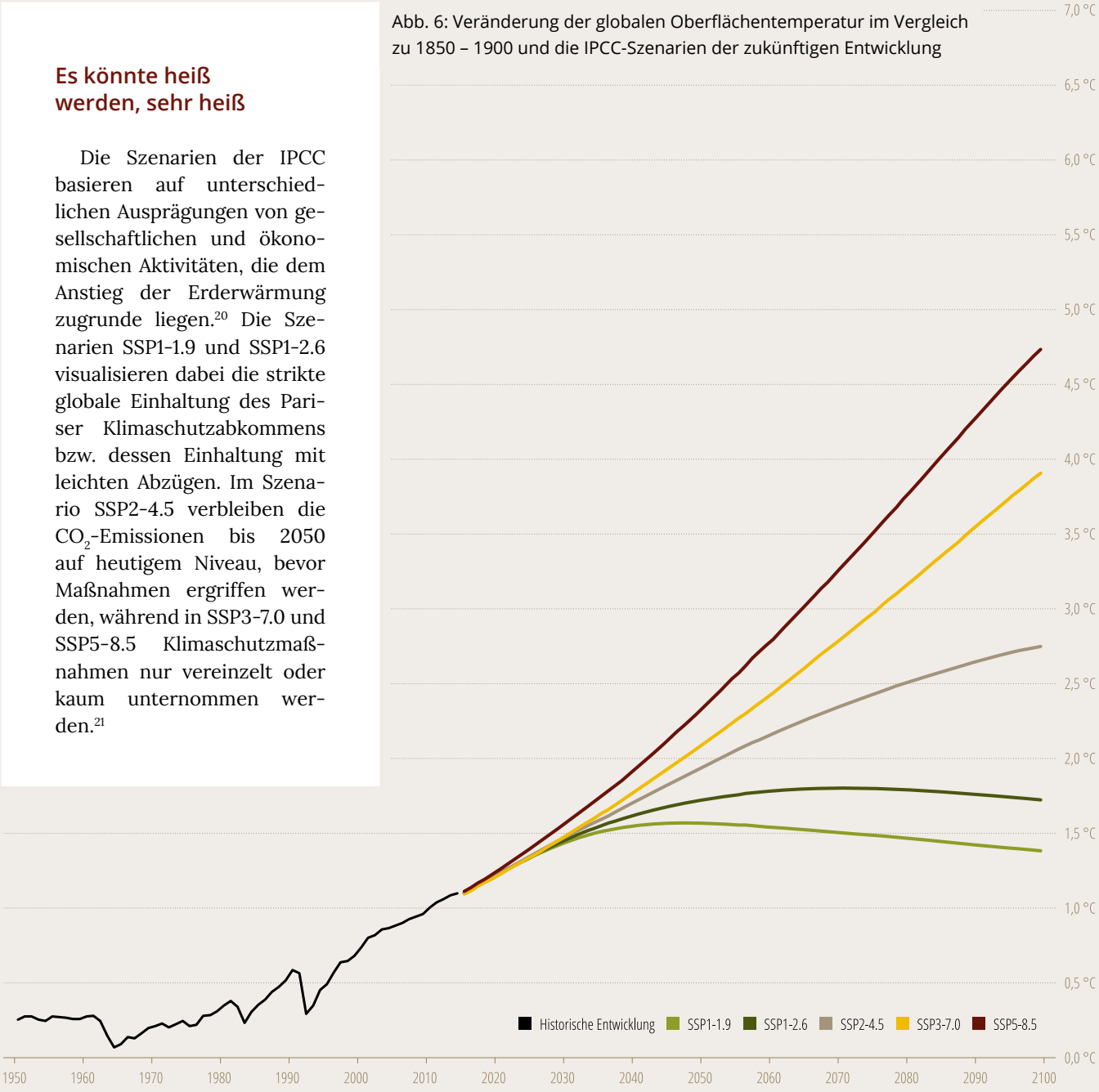
Immobilienwirtschaft in Verantwortung für Klimaschutzmaßnahmen

Für einen effektiven Klimaschutz ist nicht nur der Betrieb der Verkaufsflächen entscheidend, auch die Gebäude stellen ein Hauptaufgabenfeld im Klimaschutzplan der Bundesregierung dar.[17] Dies lässt auch der Immobilienwirtschaft eine besondere Verantwortung zukommen, denn nicht zuletzt sind Immobilien für rund 40 % der deutschen CO_2-Emissionen direkt oder indirekt verantwortlich.[18] Zudem ist der Nachholbedarf für die Branche offensichtlich; derzeit sind nur etwa 1 % aller Gebäude CO_2-neutral.[19] Dies lässt der Frage nach der Art und Weise, wie Wohn- sowie Wirtschaftsimmobilien finanziert, entwickelt, betrieben und gehandelt werden, eine große Bedeutung für den Klimaschutz zukommen.

Es könnte heiß werden, sehr heiß

Die Szenarien der IPCC basieren auf unterschiedlichen Ausprägungen von gesellschaftlichen und ökonomischen Aktivitäten, die dem Anstieg der Erderwärmung zugrunde liegen.[20] Die Szenarien SSP1-1.9 und SSP1-2.6 visualisieren dabei die strikte globale Einhaltung des Pariser Klimaschutzabkommens bzw. dessen Einhaltung mit leichten Abzügen. Im Szenario SSP2-4.5 verbleiben die CO_2-Emissionen bis 2050 auf heutigem Niveau, bevor Maßnahmen ergriffen werden, während in SSP3-7.0 und SSP5-8.5 Klimaschutzmaßnahmen nur vereinzelt oder kaum unternommen werden.[21]

Abb. 6: Veränderung der globalen Oberflächentemperatur im Vergleich zu 1850 – 1900 und die IPCC-Szenarien der zukünftigen Entwicklung



Quelle(n): IPCC Zwischenstaatlicher Ausschuss für Klimaänderungen (2021): Zusammenfassung für die politische Entscheidungsfindung der Arbeitsgruppe I. NERC EDS Centre for Environmental Data Analysis.

SDG-ZIEL 11: NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN



Einzelhandel und Immobilienwirtschaft auf den 1,5-°C-Kurs bringen

Für die Immobilienwirtschaft steht dabei vor allem das Thema des nachhaltigen Bauens im Vordergrund, um unsere Städte und Gebäude auf einen nachhaltigen 1,5-°C-Kurs zu bringen. Kennzeichnend für das Ideal des nachhaltigen Bauens ist eine Kreislaufwirtschaft. Diese wird durch die Verwendung von nachwachsenden Baustoffen wie Holz oder Stroh ermöglicht, welche eine Wiederverwendung nach dem Ende des Lebenszyklus der Immobilie gewährleisten. Nachhaltig soll auch der Energiebedarf neuer Gebäude gestaltet werden, wobei durch intelligente Heiz- und Dämmtechnik die produzierten CO_2-Emissionen langfristig geringgehalten werden sollen.[22]

Es muss nicht immer ein Neubau sein

Beim nachhaltigen Stadt- und Gebäudeumbau ist man verleitet, an CO_2-neutrale Neubauprojekte mit Fassadenbegrünung zu denken. Der isolierte Blick auf den klimaneutralen Betrieb der Gebäude vernachlässigt jedoch die grauen Emissionen, welche bei der Errichtung der Immobilien durch die Herstellung der Materialien und die Baumaßnahmen verursacht werden. Bezieht man auch die in den Materialien gebundenen CO_2-Emissionen ein, ist es häufig nachhaltiger Bestandsgebäude energetisch zu sanieren, anstatt diese durch neue zu ersetzen. Für eine nachhaltige Stadt bedarf es daher eines verantwortungsvollen Umgangs mit ihren Gebäuden.[23]

Nahversorgung als Partner der Elektromobilität

Auch die gesellschaftliche Mobilität darf zur Erreichung nachhaltiger Städte nicht außer Acht gelassen werden. Insbesondere für die Versorgung wird mehrheitlich noch immer der PKW genutzt, was erhebliche Mengen CO_2 freisetzt. E-Autos können einen großen Beitrag zur Reduktion dieser Emissionen leisten, sie benötigen jedoch eine adäquate Ladeinfrastruktur. Nahversorgungsimmobilien bieten einerseits öffentlich gut zugängliche Stellplatzangebote für Ladeinfrastruktur auch abseits der Ballungsräume, andererseits helfen sie aufgrund ihrer Wohnortnähe lange Wege von vornherein zu vermeiden.



SDG-ZIEL 10: WENIGER UNGLEICHHEIT

Veränderung, aber in einem menschlichen Maß

Die Geschichte kennt viele Ideale, welche den Beginn einer neuen Ära verkündeten, jedoch an den eigentlichen Bedürfnissen der Menschen vorbeigeplant wurden. Noch in den 1970er Jahren wurden im Namen der modernen Stadtsanierung ganze gründerzeitliche Stadtquartiere abgerissen und durch einheitliche, monofunktionale Wohn- und Büroquartiere ersetzt.[24] Dies wird inzwischen aus städteplanerischer Sicht als historische Fehlentwicklung bewertet. Es ist elementar, dass auch das Ideal der Nachhaltigkeit nicht vorangetrieben wird, ohne die sozialen Bedürfnisse der Menschen zu berücksichtigen. Ökologische Nachhaltigkeit und gesellschaftliches Wohlergehen dürfen keine Gegensätze sein.

Gleichwertige Lebensverhältnisse im gesamten Land

Aufgrund des voranschreitenden demografischen Wandels und durch die zunehmende Etablierung der Wissens- und Kommunikationsgesellschaft verschiebt sich die Einwohnerstruktur in der Republik. Viele ländliche Gebiete erfahren einen deutlichen Bevölkerungsrückgang, während junge Menschen und neugegründete Familien aus beruflichen und privaten Gründen zunehmend in bevölkerungsreiche Städte und deren Speckgürtel ziehen. Dies hat zur Folge, dass in vielen ehemals belebten ländlichen Ortszentren heute weitgehende Leere herrscht. In Gemeinden, die stark vom Strukturwandel abgehängt wurden, ist die Nahversorgung häufig die einzige Funktion, bei der die Bevölkerung sich noch außerhalb der Wohnung treffen und mit der so ein Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenhalt geleistet werden kann.

Soziale Verantwortung durch flexible Arbeitsplätze

In sozialer Hinsicht ist auch die Größe und Bedeutung der Arbeitnehmerschaft nicht zu unterschätzen. In der Branche sind rund eine Million Menschen beschäftigt, also etwa ein Drittel der Beschäftigten der gesamten Handelsbranche.[25] Der Lebensmitteleinzelhandel übt dabei eine große Anziehung aus, u. a. da auch flexible Arbeitsmodelle üblich sind, welche sich gut mit diversen privaten Lebensumständen wie dem Studium, der Pflege von Angehörigen oder der Kinderbetreuung vereinbaren lassen.[26] Durch ihren einfachen Zugang stellt die Branche zudem ein Hauptbeschäftigungsfeld für Menschen mit Migrationshintergrund dar.[27] In diesem Zusammenhang kommt dem Lebensmitteleinzelhandel eine große soziale Verantwortung als Arbeitgeber zu.

4404

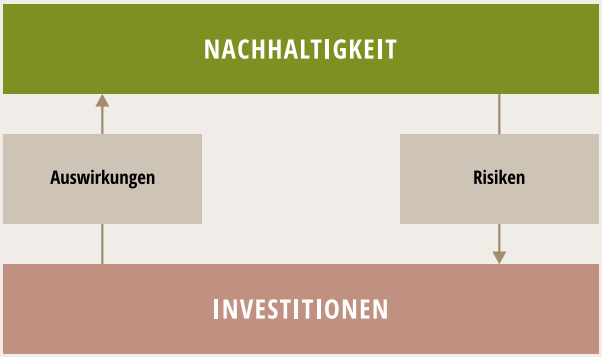
Nachhaltigkeit aus regulatorischer Perspektive

Neben der Entwicklung, die bisher Verbraucher und engagierte Unternehmen angeführt haben, wird der Nachhaltigkeitswandel inzwischen auch deutlich durch den Gesetzgeber befeuert und institutionalisiert. Die neue Wachstumsstrategie, welche im europäischen Green Deal dargelegt wird, hat insbesondere für die Immobilienwirtschaft und den Investmentmarkt prägende Auswirkungen.

Die Europäische Union setzt sich mit dem Green Deal ambitionierte Ziele, die viele der nationalen Programme deutlich verschärfen.[28] Damit steht auch die Immobilienwirtschaft vor der Frage, wie ein nachhaltiger Entwicklungspfad in der Praxis aussieht. Dabei müssen alle Aspekte der Nachhaltigkeit – die ökologischen, die sozialen und die ökonomischen – für die Transformation der bisherigen Geschäftsmodelle in Betracht gezogen werden. Herauszustellen ist, dass der Diskurs um mehr Nachhaltigkeit vor allem von ökologischen Aspekten geprägt ist, während die Vorgaben in den anderen beiden Feldern eher vage ausformuliert sind.[29] Der Grund dafür liegt weniger in einer Geringschätzung als viel mehr in der regulatorischen Notwendigkeit, Ziele messbar zu machen. Dies hat Gründe: Ist die Zielerreichung aufgrund fehlender Messbarkeit von unabhängiger Seite nicht überprüfbar, drohen Ziele zu Absichtserklärungen zu werden. Dieses häufig als Greenwashing bezeichnete Verhalten gerät jedoch zunehmend unter Druck. Insbesondere mit Instrumenten wie der Offenlegungs- und der Taxonomie-Verordnung sind Unternehmen angehalten, Ziele und Maßnahmen nachvollziehbar festzulegen und für den Anleger offenzulegen.[30]



Abb. 7: Der regulatorische Rahmen der Offenlegungs-VO



Quelle(n): Eigene Darstellung in Anlehnung an Freshfields Bruckhaus Deringer (2021): ESG und Real Estate.

GESETZGEBER SETZT AUF KLARE NACHWEISPFLICHT

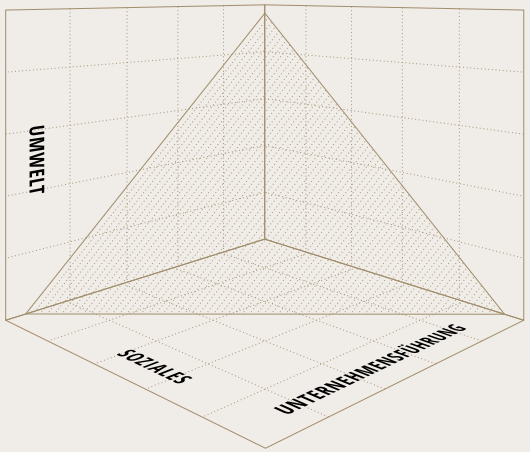
Sowohl die 2019 in Kraft getretene Offenlegungsverordnung als auch die ihr 2020 gefolgte Taxonomie-Verordnung sind Bestandteile in der Umsetzung der UN-Agenda 2030 durch die Europäische Kommission.[31] Beide Verordnungen erlegen dem Finanzmarkt und der Immobilienwirtschaft konkrete Handlungsanweisungen auf. Die Offenlegungsverordnung verpflichtet Investoren, die ökologische und soziale Nachhaltigkeit ihrer Anlagen nachzuweisen, eventuelle Nachhaltigkeitsrisiken offenzulegen und dabei die Ansprüche einer guten Unternehmensführung einzuhalten. Darauf aufbauend geht die Taxonomie-Verordnung einen Schritt weiter und legt fest, was als ökologisch nachhaltiges Investment gelten darf, wohingegen die Anforderungen an die soziale Nachhaltigkeit und die gute Unternehmensführung weitestgehend offenbleiben.[32] Grundsätzlich orientiert sich die Regulatorik jedoch an den ESG-Kriterien, welche die vielfältige Ausprägung der Nachhaltigkeit in drei Dimensionen kategorisieren.

ESG-Kriterien werden zum Maß der Klassifikation

Die ESG-Kriterien haben als Klassifikationswerkzeug insbesondere für die Finanzwirtschaft in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung für die Beurteilung von Nachhaltigkeitsaspekten gewonnen. Sie unterscheiden sich inhaltlich dabei nur unwesentlich von anderen Ansätzen, jedoch fassen sie die vielseitigen Nachhaltigkeitsaspekte in drei getrennten Dimensionen zusammen. ESG steht dabei für die Nachhaltigkeit auf den Ebenen der Umwelt (Environment), des Sozialen (Social) und der Unternehmensführung (Governance). Die ESG-Klassifikation hebt sich dadurch von vergleichbaren Ansätzen ab, dass sie besonders auf die Unternehmen ausgerichtet ist und sich damit für die Anwendung der Finanz- und Immobilienwirtschaft eignet.[33]

Auch in der Assetklasse Nahversorgung ist es somit von großer Wichtigkeit, die Nachhaltigkeit ihrer Anlageobjekte entlang der Dimensionen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung zu beleuchten, wenn sie auch in Zukunft ihr zuletzt erreichtes Wachstum ausbauen und langfristig erfolgreich sein will. Was die drei Dimensionen genau beinhalten und wie sie voneinander abzugrenzen sind, soll im Folgenden dargestellt werden.

Abb. 8: Die drei Dimensionen von ESG



Quelle(n): Eigene Darstellung



Die drei Dimensionen von ESG

Environment – die Umweltkriterien

Die Dimension der Umwelt fokussiert auf die Nachhaltigkeitsrisiken in Bezug auf die Natur und das Klima. Hervorgehobene Faktoren bestehen im Ressourcenverbrauch, in den Kohlendioxidemissionen, der Energieeffizienz, dem Ausstoß von Verunreinigungen und der Abfallproduktion sowie weiteren ökologisch sensiblen Aspekten.[34] Einen regulatorischen Rahmen hat die Dimension zuletzt durch die EU-Taxonomie-Verordnung erhalten, welche definiert, was als ökologisch nachhaltiges Investment ausgewiesen werden darf.[35] Für die Immobilienbranche stehen damit vor allem die CO_2-Bilanzen der verwendeten Baustoffe & der Bauprozess, die Energiebilanz der Gebäude, der verwendete Strom durch erneuerbare Energien sowie die Bereitstellung von Grünflächen und Dachbegrünung im Vordergrund.[36]



Social – die soziale Dimension

Für einen effektiven Klimaschutz bedarf es passender sozioökonomischer Rahmenbedingungen. Ideal wärmeisolierte Wohngebäude bringen nichts, wenn sie nicht als lebenswert empfunden werden. Die sozialen Nachhaltigkeitskriterien beinhalten generell das gesellschaftliche Wohlergehen, was sich für die Aktivitäten der Nahversorgung vor allem in der Aufwertung von veralteten Bestandsgebäuden und Sicherstellung der Versorgung aller gesellschaftlichen Gruppen übersetzt. Darüber hinaus gibt es auch eine unternehmensinterne Perspektive, bei der soziale Kriterien zum Tragen kommen, so zum Beispiel bei der Bereitstellung von fairen Löhnen, flexiblen Arbeitsbedingungen sowie dem Abbau gruppenspezifischer Benachteiligungen am Arbeitsplatz.[37]

Governance – die gute Unternehmensführung

Für ein verantwortliches Handeln in der Wirtschaft soll die Dimension der guten Unternehmensführung eine Orientierung bieten. Kerngedanke ist, dass eine gesunde interne Unternehmenskultur sowie eine verantwortungsvolle Geschäftsleitung sich ebenfalls positiv auf die Tätigkeiten und damit auf die beiden anderen Dimensionen übertragen.[38] Entsprechend werden mit ihr vor allem die transparente Kommunikation der Unternehmensaktivität, fortlaufende Weiterbildungen, unabhängige Gremien, ein verantwortungsvolles Risikomanagement und das das Einhalten von ethischer Werte assoziiert.[39]

ZWEI



2 Mit Umweltschutz neues Wachstum erschließen

DER LEBENSMITTELEINZELHANDEL AUF DEM WEG ZU MEHR NACHHALTIGKEIT

Sensibilisiert durch Berichte über die globale Erwärmung erhält die Forderung nach konsequenterem Klimaschutz wachsenden gesellschaftlichen Rückhalt, der inzwischen auch vom Gesetzgeber forciert wird. In den ESG-Kriterien wird dieser Bedeutungszuwachs durch die Umwelt-Dimension ausgedrückt. Das Kernanliegen dieser Dimension besteht darin, nicht allein den erwarteten ökonomischen Nutzen in Betracht zu ziehen, sondern auch die möglichen negativen Umweltauswirkungen.

Mit der Einbeziehung der Umwelt-Dimension als wichtiges ESG-Kriterium in den Investmentansatz entsteht der Anspruch, die schädlichen Umweltauswirkungen der eigenen wirtschaftlichen Tätigkeit möglichst zu verhindern und umweltfreundlichere Alternativen an ihre Stelle treten zu lassen. Damit soll das Ziel unterstützt werden, bis 2030 die rund 739 Millionen Tonnen CO_2, die Deutschland jährlich ausstößt, um 27 % zu reduzieren und ab 2050 eine umfassende Klimaneutralität des Landes zu erreichen.[40] Umgesetzt werden kann dies nur, wenn auch die vom Einzelhandel verursachten 20 Millionen Tonnen CO_2 vermindert werden.[41] Damit wird dieses Ziel auch Folgen auf den Lebensmitteleinzelhandel haben, auf den rund die Hälfte aller im Einzelhandel getätigten Ausgaben entfallen. Die Verantwortung liegt vor allem bei den großen vier des Lebensmitteleinzelhandels – ALDI, EDEKA, REWE und die Schwarz-Gruppe (LIDL und Kaufland) – die für fast 90 % des Branchenumsatzes stehen. Tatsächlich haben diese Unternehmen den Weg zu mehr Nachhaltigkeit bereits seit längerem eingeschlagen, da sie ihn weniger als auferlegte Bürde, sondern vielmehr als Wachstumspotenzial begreifen.

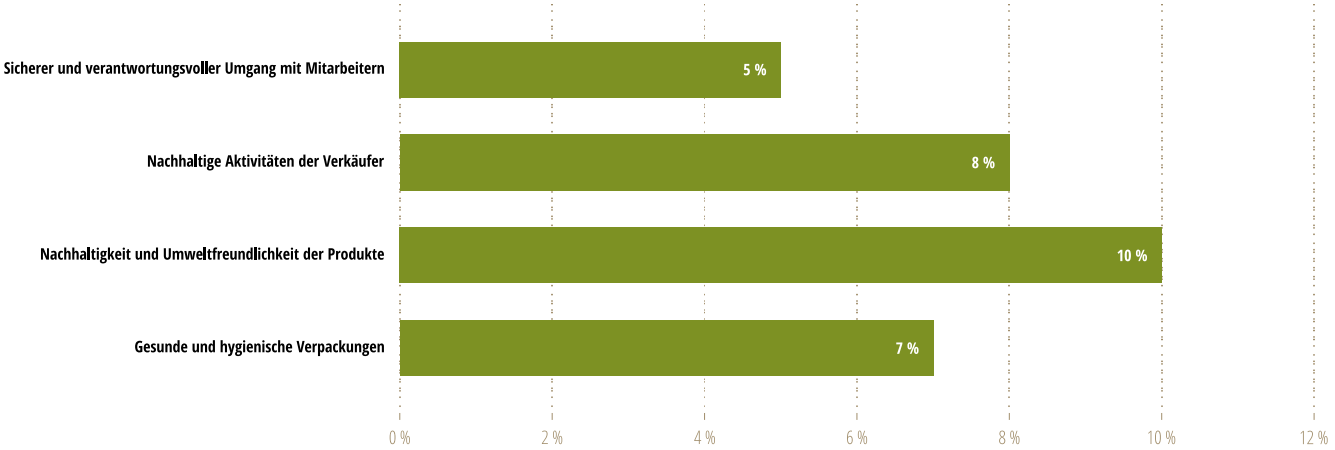
Die lebensmittelgeankerte Nahversorgungsimmobilie verfügt über sehr günstige Voraussetzungen, Umweltziele zu erreichen. Die Bemühungen lassen sich über die Gebäudehülle hinaus auf den Mieter erweitern, effektiver als bei den meisten anderen Immobilien-Assetklassen dies möglich wäre. Die Gebäudekategorie Nahversorgung wie auch deren Bauwerke selbst werden von den Big 4 der Lebensmittelhändler dominiert, die eigene ESG-Ziele, auch auf ihrer Mietfläche, verfolgen. Aufgrund der grundsätzlich sehr langen Mietvertragslaufzeiten sind hohe Eigeninvestitionen möglich, auch in Bezug auf Ressourcen- und Betriebskostenoptimierung. Der Beitrag der Standorte und Immobilien des Lebensmitteleinzelhandels erstreckt sich dabei beispielsweise vom aktiven Ausbau von Photovoltaikanlagen über die Gestaltung der Mobilitätswende bis hin zur Verwendung von energieeffizienter Gebäudetechnik. Die Bereitschaft der Mieterschaft, Umweltaspekte zu berücksichtigen, geht dabei zunächst nicht auf regulatorische Zwänge zurück, sondern auf den gewachsenen Anspruch vieler Konsumenten. Klimaschutz ist damit ein gutes Verkaufsargument, das allerdings über den Gebäudesektor weit hinausgeht und zuvor schon die Aktivitäten innerhalb des Gebäudes erfasst hatte. Nirgendwo ist dieser Anspruch schon länger zu beobachten und stärker zu spüren als bei der Wahl der Lebensmittel.

NACHHALTIGE ERNÄHRUNG ALS SINNBILD FÜR DEN WANDEL

Der in der allgemeinen Öffentlichkeit vermutlich am stärksten mit dem Thema Nachhaltigkeit im Lebensmitteleinzelhandel assoziierte Aspekt ist wahrscheinlich der der nachhaltigen Ernährung. Hier unterliegt das Verbraucherverhalten bereits seit mehreren Jahren einem Wandel, der sich darin zeigt, dass ökologisch nachhaltigen Alternativprodukten von immer breiteren Verbrauchergruppen ein wachsendes Interesse zuteil wird. Durch die Einschränkungen des öffentlichen Lebens wurde dieser Trend zuletzt deutlich beschleunigt. Ausgehend von den tiefgreifenden negativen Auswirkungen der Corona-Krise entwickelten viele Konsumenten einen geschärften Blick für die ökologischen und sozialen Implikationen ihres eigenen Einkaufs- und Alltagsverhaltens.[42] Die generelle Sensibilisierung für das Thema wird vermutlich auch über die Dauer der Pandemie hinaus erhalten bleiben und durch die sich ändernden Bedürfnisse einer demografisch alternden Gesellschaft weiterhin genährt werden.

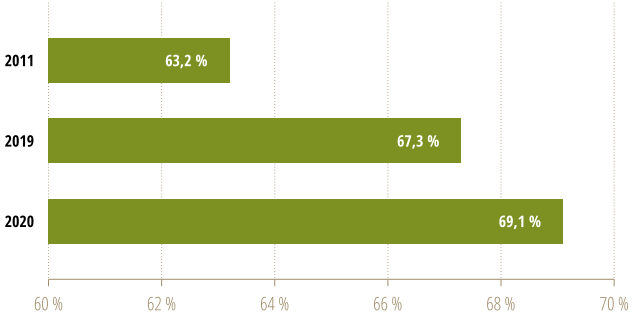


Abb. 9: Wie sich das Kaufverhalten deutscher Verbraucher seit Beginn der Corona-Pandemie verändert hat (Auszug): Seit Beginn der Pandemie werden folgende Aspekte bei der Kaufentscheidung in Betracht gezogen



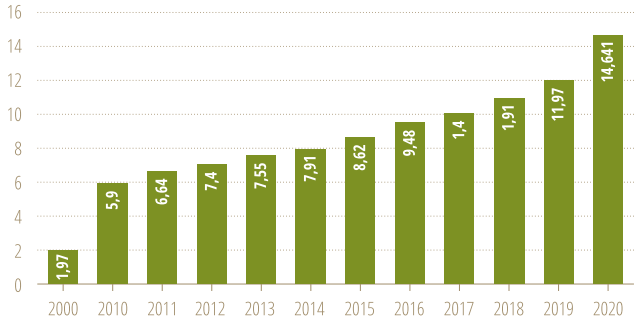
Anmerkung: Anteil der Zustimmung der Befragten. Quelle(n): McKinsey & Company (2021): Disruption & Uncertainty. The State of Grocery Retail 2021. Europe.

Abb. 10: Anteil der Kunden, die nach Möglichkeit Produkte aus der Region kaufen



Quelle(n): HDE Handelsverband Deutschland, IFH Köln (2021): Konsummonitor Nachhaltigkeit. Fashion und Fleisch, nach Vuma 2012, 2020, 2021.

Abb. 11: Marktvolumen von Bio-Lebensmitteln in Mrd. Euro



Quelle(n): HDE Handelsverband Deutschland, IFH Köln (2021): Konsummonitor Nachhaltigkeit. Fashion und Fleisch.

NACHHALTIGE LEBENSMITTEL AUF DEM VORMARSCH

Die Trendentwicklung im Einkaufs- und Alltagsverhalten markiert deutlich die gesellschaftliche Etablierung der Nachhaltigkeit, wobei ein wachsendes Interesse an nachhaltiger Ernährung seit Jahren zu beobachten ist. Sinnbildlich für den Wandel stehen vor allem Bio-Produkte und Erzeugnisse aus regionalem Anbau, welche ebenfalls häufig mit dem Thema assoziiert werden. Inzwischen geben rund 70 % der deutschen Konsumenten an, dass sie vor allem Produkte aus regionaler Produktion kaufen, wenn diese verfügbar sind. Der Nachhaltigkeitsaspekt besteht hier vor allem darin, dass die kurzen Wege der Produkte die für den Transport notwendigen Treibhausgasemissionen mindern und den physischen Stress des Mastviehs reduzieren. Auch die Nachfrage nach Bio-Produkten, die aus kontrolliert ökologischem Anbau stammen, hat deutlich zugenommen. Während deren Marktvolumen im Jahr 2000 die Zwei-Milliarden-Marke noch nicht überschritten hatte[43], hat sich dieser Wert in den letzten 20 Jahren mehr als versiebenfacht und beträgt heute über 14 Milliarden Euro.[44]

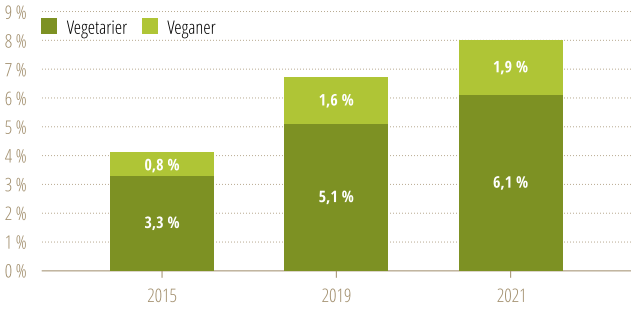


EINE FLEISCHLOSE ERNÄHRUNG ERHÄLT WACHSENDEN ZULAUF

Für Verbraucher, denen regionale und kontrollierte Produktalternativen im Hinblick auf die ökologische Nachhaltigkeit nicht weit genug gehen, nimmt häufig eine alternative Ernährungsform eine hohe Priorität ein. Auch hier hat in den letzten Jahren eine gesellschaftliche Sensibilisierung stattgefunden. Rund 8 % der Deutschen ernähren sich inzwischen fleischlos[45], wobei Fleischwaren häufig durch vegetarische und vegane Alternativprodukte ersetzt werden. Die Nachfrage ist inzwischen so immens, dass der entsprechende Absatz dieser Produkte in den letzten zehn Jahren um das 22-Fache gestiegen ist.[46] Dieser Nachfragewandel hat auch direkte Auswirkungen auf die Industrie. So machte im Pandemiejahr 2020 beispielsweise der Lebensmittelproduzent Rügenwalder Mühle Schlagzeilen, nachdem bekanntgegeben wurde, dass dieser erstmals mehr Umsatz mit Fleischalternativen als mit klassischen Fleischprodukten erzielt hat.[47]

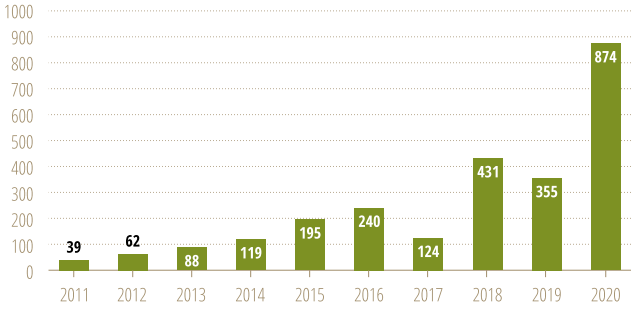


Abb. 12: Anteil der deutschen Verbraucher, die gänzlich auf Fleisch verzichten



Quelle(n): HDE Handelsverband Deutschland, IFH Köln (2021): Konsummonitor Nachhaltigkeit. Fashion und Fleisch.

Abb. 13: Umsatzzuwachs durch vegetarische und vegane Produkte in Mio. Euro



Quelle(n): HDE Handelsverband Deutschland, IFH Köln (2021): Konsummonitor Nachhaltigkeit. Fashion und Fleisch.



EINWEG WAR GESTERN

Der Wandel im Verbraucherverhalten zeigt sich nicht nur in der Ernährung, sondern auch in der Vermeidung von Plastik- und Einwegartikel. Bereits 72 % der Deutschen präferieren Produkte, die möglichst wenig Verpackungsmüll verursachen.[48] Dies ist auch dringend notwendig, immerhin fallen in Deutschland jährlich etwa 19 Millionen Tonnen Verpackungsmüll an.[49] Aus diesem Grund haben sich auch die Lebensmitteleinzelhändler auf die Fahne geschrieben, die Wiederverwendbarkeit ihrer Verpackungsmaterialien sowie die ökologische Nachhaltigkeit ihres Non-Food-Warenangebots zu erhöhen.

4404

„Nachhaltigkeit ist Teil unserer Unternehmensphilosophie und in allen Bereichen präsent."



© Guido Gregg

Rainer Huber
Vorsitzender der Geschäftsführung EDEKA Südwest

Gastbeitrag EDEKA Südwest

Wir stellen uns der Verantwortung – seit Generationen

Mit einem Verbund-Außenumsatz von 9,9 Milliarden Euro im Jahr 2020 zählt EDEKA Südwest zu den größten der sieben Regionalgesellschaften innerhalb des genossenschaftlich organisierten EDEKA-Verbunds. Das Organisationsmodell basiert auf eben diesem Solidaritätsprinzip, dessen Kern die rund 500 angeschlossenen selbstständigen EDEKA-Kaufleute bilden. Gemeinsam wird seit beinahe einem Jahrhundert die Verbundenheit zur Heimatregion gepflegt. Damit einher geht eine natürlich gewachsene Wertschätzung gegenüber Anspruchsgruppen wie Verbrauchern, Mitarbeitern oder Geschäftspartnern sowie der Respekt gegenüber der Natur und ihren Ressourcen. Langfristiges Denken und Planen sind wesentliche Bestandteile der unternehmerischen DNA von EDEKA Südwest. Gemessen wird in Generationen, nicht in Quartalen.

Ob in den Märkten des Einzelhandels, im Logistik-Bereich oder in den Produktionsbetrieben – fest verankert in der Strategie entwickelt sich nachhaltiges Wirtschaften auf allen Stufen des Verbunds kontinuierlich weiter. Ein entscheidender Wettbewerbsfaktor, der gleichzeitig partizipativ gelebt und aktiv ins Tagesgeschäft eingebettet wird. Dazu gehört auch, dass EDEKA Südwest beispielsweise einen Teil der Finanzierung und damit einhergehende Zinskosten an konkrete Nachhaltigkeitskennzahlen knüpft. Bis 2025 hat sich die EDEKA-Regionalgesellschaft 25 Nachhaltigkeitsziele gesteckt, deren Fortschritte im Zuge regelmäßiger Nachhaltigkeitsberichterstattung dokumentiert werden. Sie fußen auf vier zentralen Handlungsfeldern: „Verantwortung für Mitarbeiter", „Nachhaltige Produkte", „Umwelt & Energie" sowie „Gesellschaftliches Engagement".



© Patrick Reimann

RÜCKENWIND FÜR BIO UND TIERWOHL

Ende 2021 unterzeichnete EDEKA Südwest als erster großer Lebensmittelhändler in der Region die WIN-Charta des Landes Baden-Württemberg. Diese bietet Unternehmen zwölf Leitsätze für transparentes Nachhaltigkeitsmanagement. Eigene inhaltliche Schwerpunkte im Rahmen der Charta setzt EDEKA Südwest unter anderem über immer nachhaltigere Sortimente sowie ihr stetig optimiertes Energiemanagement.

Ein konkretes Ziel lautet: Der Umsatz mit Bio-Artikeln soll im Jahr 2025 in den relevanten Warengruppen mehr als 10 % betragen. Schon heute leistet der Lebensmittelhändler mit Sitz im badischen Offenburg mit dem Bio-Sortiment seiner Eigenmarke „Unsere Heimat – echt & gut“ einen wichtigen Beitrag für umweltschonenderen Anbau in der Region. Darüber hinaus fördern regionale Markenfleischprogramme wie „Hofglück“ oder „Württemberger Lamm“ im Segment konventionell produzierter Lebensmittel verantwortungsvolle Haltungsformen und zahlen so gezielt auf das Thema „Tierwohl“ ein. Das Ergebnis: ein Plus an Produktverantwortung in den Regalen und Frischetheken der EDEKA-Märkte. Wo immer dies praktikabel ist, setzt EDEKA Südwest zudem auf erneuerbare Energien, steigert dank innovativer Technologien die Energieeffizienz und verringert so Treibhausgasemissionen. Und damit den ökologischen Fußabdruck insgesamt.[50]

Gastbeitrag ALDI SÜD

Nachhaltigkeit im Lebensmitteleinzelhandel: Klimaschutz bei ALDI SÜD



Kristina Bell
Group Director Buying & Services
ALDI SÜD

Ob unverpackt, bio, regional oder fair gehandelt: Nachhaltigkeit hat viele Gesichter. Immer mehr Menschen wünschen sich nachhaltige Produkte von verantwortlich handelnden Unternehmen. Besonders das Thema Klimaschutz rückt verstärkt ins Blickfeld der Kundinnen und Kunden. „Vielen Verbrauchern ist bewusst, dass die Art und Weise, sich zu ernähren, und der Schutz von Umwelt und Klima eng miteinander verwoben sind“, sagt Kristina Bell, Group Director Buying & Services bei ALDI SÜD und verantwortlich für Corporate Responsibility. Der



Vergabe der GREEN BRANDS Germany Auszeichnung an ALDI SÜD

© Aldi Süd

Discounter hat sich verantwortungsvolles unternehmerisches Handeln in all seinen Facetten schon vor Jahren auf die Fahne geschrieben. Im vergangenen Jahr hat ALDI SÜD das „GREEN BRANDS“ Gütesiegel bekommen und ist damit als ökologisch nachhaltige Marke zertifiziert.

Das ALDI SÜD Klimaschutzengagement ist umfassend: Seit 2012 erfasst der Discounter die absoluten Emissionen und berechnet seinen Company Carbon Footprint (gemessen in Kilogramm CO_2 pro Quadratmeter Verkaufsfläche) – und konnte diesen seit 2012 schon um 75 % reduzieren. Im Rahmen der Science Based Targets Initiative (SBTi) hat sich ALDI SÜD zudem wissenschaftsbasierte Klimaziele gesetzt: Bis 2025 möchten die Mülheimer ihre eigenen betrieblichen Emissionen um 26 % gegenüber 2016 reduzieren.

Seit 2017 handelt ALDI SÜD in Deutschland klimaneutral. Grundsätzlich gilt dabei „Vermeiden und Reduzieren vor Kompensieren“. Alle bisher nicht vermeidbaren Emissionen gleicht der Discounter durch die Unterstützung zertifizierter Klimaschutzprojekte aus. Die 1960 ALDI SÜD Filialen beziehen zu 100 % Grünstrom. Auf rund 1300 Filialen produzieren Photovoltaikanlagen klimafreundlichen Solarstrom. Dieser fließt unter anderem in Elektroladestationen auf den Filialparkplätzen, die Beleuchtung der Filialen oder die Kühlregale. In mehr als 90 % der Filialen stehen bereits nachhaltige Kälteanlagen mit natürlichen Kältemitteln. Ein weiteres Aushängeschild in Sachen Nachhaltigkeit ist die ALDI Verpackungsmission – mit dem Ziel, Verpackungen wo immer möglich zu reduzieren, wiederzuverwenden oder zu recyceln oder auch mehr Obst und Gemüse unverpackt anzubieten. Zuletzt hat ALDI SÜD für das ehrgeizige Projekt #Haltungswechsel großen Zuspruch erfahren. Ziel: Bis 2030 stammen Frischfleisch und Milch aus den tiergerechteren Haltungsformen 3 und 4.



© Aldi Süd

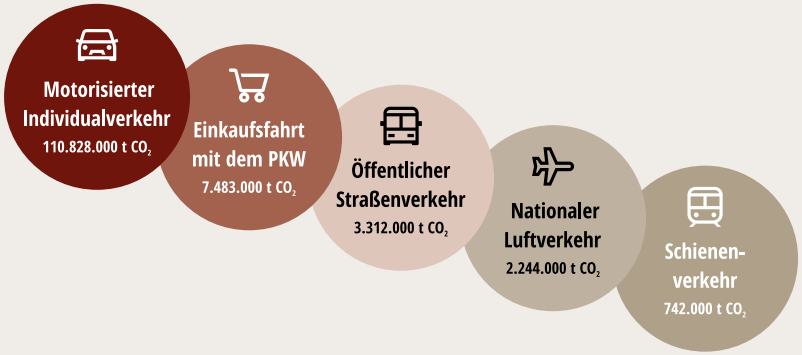
Der Lebensmitteleinzelhandel und die Mobilitätswende

Nicht nur bei den Produkten nimmt die Reduktion des ökologische Fußabdrucks im Lebensmitteleinzelhandel einen hohen Stellenwert ein. Der Einkaufsverkehr hat mit rund 40 Millionen Fahrten pro Tag bzw. rund 15 % am Verkehrsaufkommen nach wie vor einen großen, wenngleich abnehmenden Anteil am Ressourcenverbrauch.[51] Eine umfassende Betrachtung des Nachhaltigkeitswandels muss daher immer auch den motorisierten Kundenverkehrs einbeziehen.

In Deutschland stellt die bedeutendste Mobilitätsform im Personenverkehr immer noch der motorisierte Individualverkehr dar. Mit rund 79 % macht die alltägliche Fahrt mit dem eigenen PKW den Löwenanteil des nationalen Verkehrs aus. Auch zur Bewältigung des regelmäßigen Einkaufs nutzen rund 55 % der Deutschen den PKW, während Fuß- und Fahrradverkehr mit 21 % und 8 % deutlich dahinter liegen. Auch wenn sich die Zahl der Einkaufsfahren mit dem PKW über die letzten Jahre rückläufig entwickelt hat, kann ein derart hoher Anteil nicht mit gesellschaftlicher Bequemlichkeit erklärt werden. Vielmehr unterstreicht er, wie notwendig PKWs noch immer im Leben vieler Menschen sind.

Im Hinblick auf die Treibhausgasemissionen stellt diese jedoch ein Problem dar: Die Einkaufsfahrten verursachen jährlich rund 7.483.000 Tonnen CO_2, die bis 2050 für eine allgemeine Treibhausgasneutralität eingespart werden müssen.[52] Da der Verzicht auf einen PKW für Millionen Deutsche nicht vorstellbar ist, müssen die PKWs in der Konsequenz strombetriebenen werden. Damit sich E-Autos auch im Alltag durchsetzen können, muss eine entsprechende Verfügbarkeit von Ladesäulen gewährleistet sein, woran es zurzeit in vielen Orten noch mangelt.[53] Aufgestellt werden diese idealerweise an häufig frequentierten Standorten, da somit das Warten auf den Ladevorgang mit normalen Alltagstätigkeiten verbunden werden kann. Aus diesem Grund sind die Parkplätze des Lebensmitteleinzelhandels prädestinierte Standorte für die Ladesäulen der kommenden E-Mobilitätswende.

Abb. 14: Treibhausgasemissionen des nationalen Verkehrssektors



Quelle(n): Umweltbundesamt (2021): Treibhausgas-Emissionen in Deutschland. Vorjahreschätzung der deutschen Treibhausgas-Emissionen für das Jahr 2020; Infas Institut für angewandte Sozialwissenschaft (2019): Mobilität in Deutschland – MiD. Zeitreihenbericht 2002 – 2008 – 2017.

Privatwirtschaftliche Beiträge für eine nachhaltige Mobilitäts- und Verkehrspolitik

Mobilitätsfolgen zu minimieren ist das Ziel intelligenter und vernetzter Mobilitätskonzepte. Persönliche Mobilität zu erhalten, das heißt, selbst zu entscheiden, wann, wie und wohin man sich bewegt, ist ein Grundbedürfnis unserer Gesellschaftsordnung. Der natürliche Wunsch nach kurzen und schnellen Wegen ist durch Zersiedelung und weiter wachsenden PKW-Verkehr für die meisten nicht mehr erfüllbar. Trotz gigantischer Verkehrsetats in den letzten 50 Jahren hat der Staat das wachsende Problem nicht lösen können. Abhilfe verspricht die Privatwirtschaft – durch Förderung von E-Mobilität und eine dezentrale Infrastruktur.

Die Immobilienwirtschaft wäre in der Lage, einen wichtigen Beitrag bei der Frage zu leisten, wie der Mobilitätsbedarf auf intelligente Weise befriedigt werden kann. Denn mit den Gebäuden und der Art und Weise ihrer Nutzung wird ganz maßgeblich die Belastung der Verkehrswege mitentschieden. Verkehrsvermeidung einerseits und Förderung emissionsfreier Antriebe andererseits sind zwei Lösungen für die Mobilitätswende. Mit dem Investment in Nahversorgungsimmobilien lenken Habona und andere spezialisierte Asset Manager Anlegergelder gezielt in die wohnungsnahe Infrastruktur. Kurze Wege bleiben so nicht länger nur eine Vision.

Darüber hinaus bietet der Nahversorgungssektor grundsätzlich günstige Voraussetzungen, Elektromobilität zu unterstützen: Sein Angebot an dezentralen, öffentlich gut zugänglichen Standorten und Stellplatzangeboten auch abseits der Ballungsräume und Hauptverkehrsachsen ist optimal für den Aufbau einer flächendeckenden Ladeinfrastruktur geeignet. Da der Staat keine Ladestationen betreiben möchte, ist der Ausbau des Netzes nur mit privatwirtschaftlichem Engagement möglich. Auf Grundlage intensiver Abstimmungen mit Deutschlands größten Ladenetzbetreibern sowie den überregionalen Lebensmitteleinzelhändlern konnte die Ausstattung des Habona Nahversorgungsportfolios mit Ladepunkten auf den Weg gebracht werden. In den folgenden Jahren rechnen wir mit einer sukzessiven Ausstattung aller Liegenschaften.



4404

Gastbeitrag EnBW

Wie Schnellladeinfrastruktur Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit im Handel fördert

Mehr denn je ist der Handel mit tiefgreifenden Veränderungen konfrontiert: Nachhaltigkeit ist sowohl für Verbraucher als auch die Politik ein zentrales Kriterium – und auch Betriebe setzen sich ESG-Ziele. Gleichzeitig finden Einkäufe vermehrt online statt, eine Entwicklung, die durch die Corona-Pandemie verstärkt wird. Um ihre Liegenschaften weiter profitabel zu halten und Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, können Händler vom Megatrend Mobilitätswende und insbesondere dem Trend zur Elektromobilität profitieren.

Die Standzeit eines E-Autos während des Einkaufs passt optimal zum Laden. Steigende Akkukapazitäten und Ladeleistungen bis zu 300 Kilowatt ermöglichen es den Kunden während des Wocheneinkaufs, in 30 Minuten genug Fahrstrom für die nächste Woche aufzuladen. Schnellladeinfrastruktur direkt am Geschäft anzubieten ist daher eine zukunftsfähige Möglichkeit, Handelsimmobilien mit einem Zusatzservice aufzuwerten: Sie spricht die wachsende und attraktive Zielgruppe der E-Autofahrer an, die laut Bundesregierung auf 15 Millionen im Jahr 2030 anwachsen wird. Stationäre Anbieter können sich so von der (Online-)Konkurrenz positiv abheben und die Kunden sparen sich durch das „nebenher Laden“ Zeit gegenüber einem herkömmlichen Tankvorgang.

Ladepunkte auf dem Parkplatz tragen aber nicht nur zur höheren Frequentierung der Immobilie bei: Sie sind ein deutliches Zeichen für Nachhaltigkeit und helfen, die eigenen Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Zudem verpflichtet das „Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz“ (GEIG) in bestimmten Fällen bei Neu- und Umbauten Betreiber von Gewerbeimmobilien, Ladeinfrastruktur auf ihren Parkplätzen zu errichten.

EnBW übernimmt als Partner die Kosten für Bau und Betrieb von Schnellladeinfrastruktur

Bei Installation und Bau von Schnellladeinfrastruktur bietet das Energieunternehmen Partnern eine Lösung aus einer Hand an: Dabei übernimmt die EnBW die gesamte Umsetzung des Projekts sowie den

Betrieb der hochmodernen Schnellladeinfrastruktur als Eigeninvestition. Standardmäßig verbaut die EnBW Schnellladepunkte der höchsten Leistungsklasse mit einer Ladeleistung von bis zu 300 Kilowatt. Partner der EnBW stellen lediglich ihren Grund zur Verfügung – ohne weiteren Aufwand oder Kosten.

In den vergangenen Jahren hat die EnBW zahlreiche solcher Infrastrukturprojekte umgesetzt, etwa in Zusammenarbeit mit großen Einzelhändlern wie der REWE Group und Immobilienverwaltern wie DEFAMA oder der Hahn Gruppe. In Unterhaching bei München betreibt die EnBW zudem den größten Schnellladepark direkt vor einem Ladengeschäft mit 20 hochmodernen Schnellladepunkten am Standort des Fachmarktzentrums Unterhaching in der Grünwalder Straße.

EnBW: Ausbau des größten Schnellladenetzes mit Partnern aus dem Handel

Im Bereich öffentlicher Schnellladeinfrastruktur ist die EnBW Marktführer in Deutschland und betreibt aktuell über 650 entsprechende Standorte. Bis 2025 soll das Schnellladenetz der EnBW in Deutschland auf 2.500 Schnellladestandorte verdichtet werden. Dazu investiert das Unternehmen jährlich 100 Millionen Euro. Starke Partnerschaften mit dem Handel sind für die EnBW dabei ein zentraler Baustein.



Lars Walch
Vice President Strategy & Sales
EnBW mobility+ AG & Co. KG



EnBW Schnellladepark Unterhaching
auf dem Parkplatzareal des EDEKA Simmel

© Endre Dulic

4404

Dekarbonisierung – dem umwelt- und klimabezogenen Werteverfall vorbeugen

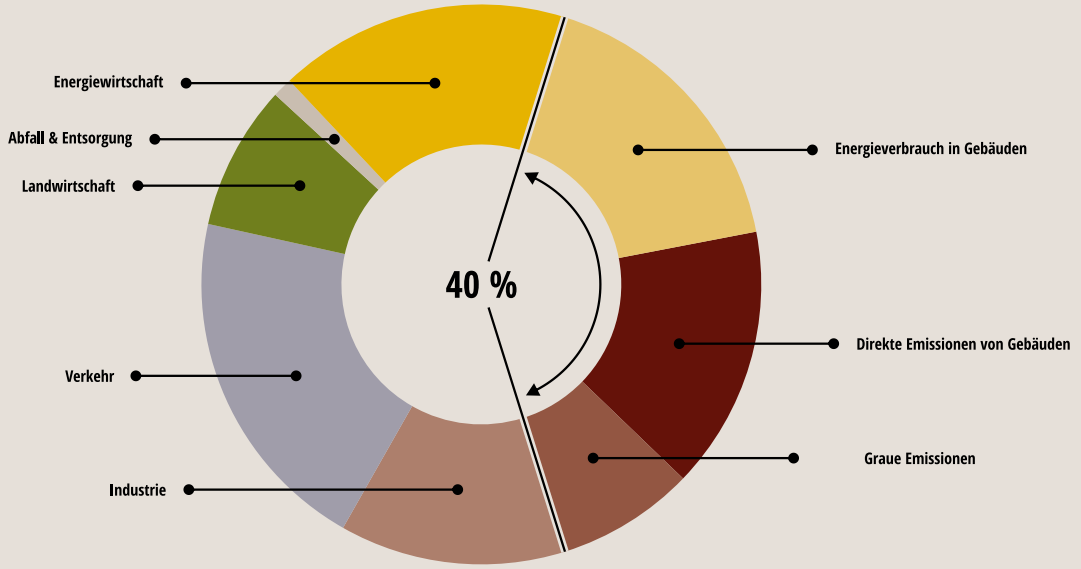
Die Anpassungen, die sich aus der Digitalisierung, dem demografischen Wandel und den Anstrengungen einer Verkehrswende ergeben, betreffen vor allem Standorte und ihre Nutzungen. In der Corona-Pandemie sind deren Folgen sichtbar geworden. Die Anpassungen, die für das Erreichen der Pariser Klimaschutzziele nötig sind, werden sich auf Substanz und Werte der Gebäude selbst auswirken.

Wegen der großen Relevanz des Gebäudesektors für die Klimabilanz wird der Transformationsdruck auf die Einzelimmobilie deutlich zunehmen. In Deutschland sind Immobilien für rund 40 % der deutschen Treibhausgasemissionen verantwortlich, wenn alle direkten und indirekten Emissionsquellen einbezogen werden.[54] Die direkten Emissionen gehen auf den Betrieb der Gebäude zurück, etwa beim Gebrauch von Heizungen, Kühlanlagen und Warmwasser, und umfassen rund 123 Millionen Tonnen CO_2-Äquivalente für das Jahr 2019. Hinzu kommen die Treibhausgase, die von der Erzeugung des in den Gebäude genutzten Stroms stammen sowie die „grauen Emissionen", welche bei der Errichtung, Instandhaltung und beim Abriss der Immobilien ausgestoßen werden.[55]

Vor diesem Hintergrund wurden der Branche explizite Zielvorgaben im Klimaschutzprogramm der Bundesregierung gemacht. Bis zum Jahr 2030 sollen die direkten jährlichen Emissionen der deutschen Immobilien auf 72 Millionen Tonnen CO_2 reduziert werden, was einen Rückgang von rund 66 % gegenüber 1990 darstellt.[56] Für die Einhaltung des Pariser Klimaschutzabkommens müsste bis 2050 Klimaneutralität erreicht werden, d. h. ein völliger Stopp des CO_2-Ausstoßes.

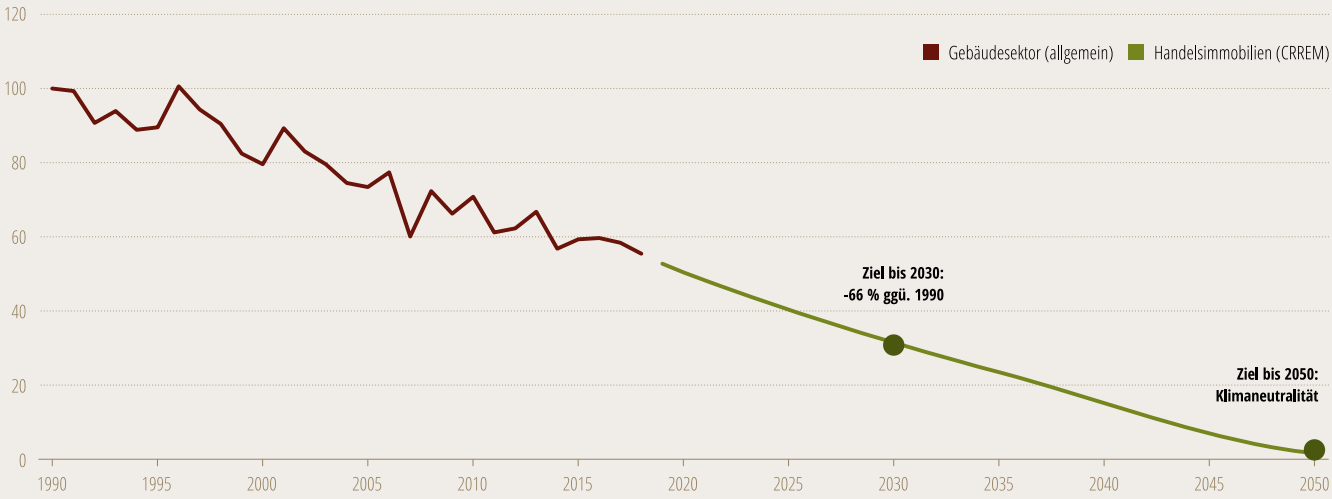
Die Reduktionsvorgaben des Klimaschutzplans gelten für jede einzelne Immobilie, alternativ für ein Portfolio. Je nach Beschaffenheit und Nutzung eines Gebäudes ist mehr oder weniger Aufwand erforderlich, um es in Richtung 2050 klimaneutral zu machen. Das auf der Zeitachse erreichte CO_2-Profil wird bei der Bewertung und Bepreisung von Immobilien künftig zu entsprechenden Auf- oder Abschlägen führen. Immobilien, die folglich hinter der notwendigen Dekarbonisierung zurückbleiben und eine deutlich erhöhte Treibhausgasemission aufweisen, riskieren als sogenannte „Stranded Assets" gebrandmarkt zu werden. Wie ein stetiger Dekarbonisierungspfad für die Erreichung des Ziels bis 2050 aussehen kann, visualisiert der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM).[57] Die Erfassung der Treibhausgasemissionen ist somit auch für die Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien von zunehmender Bedeutung.

Abb. 15: Anteil des Gebäudesektors an den deutschen Treibhausgasemissionen



Quelle(n): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2021): Klimaschutzbericht 2021. Eigene Darstellung in Anlehnung an Global Alliance for Buildings and Construction (2020): Global Status Report für Buildings and Construction 2020. Towards a zero-emissions, efficient and resilient buildings and construction sector.

Abb. 16: Bisheriger Dekarbonisierungspfad im deutschen Gebäudesektor und der CRREM 1,5-°C-Pfad für Handelsimmobilien; indexiert, 1990 = 100



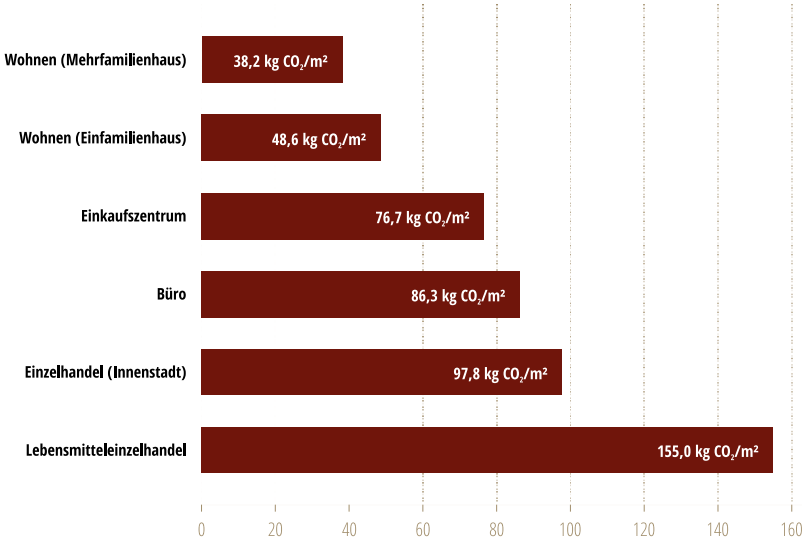
Quelle(n): Umweltbundesamt (2021): Treibhausgas-Emissionen in Deutschland. Vorjahreschätzung der deutschen Treibhausgas-Emissionen für das Jahr 2020; CRREM (2021): CRREM Global Pathways.

AUCH DER LEBENSMITTEL-EINZELHANDEL HAT SEINE EMISSIONEN ZU REDUZIEREN

Der Lebensmitteleinzelhandel taucht im Diskurs zum Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudesektor selten auf. Der Grund dafür liegt auf der Hand: Mit rund 37.500 Standorten[58] fällt die Assetklasse gegenüber den 19 Millionen Wohngebäuden und 2 Millionen Nichtwohngebäuden kaum ins Gewicht.[59] Die erhöhten Treibhausgasemissionen der lebensmittelgeankerten Einzelhandelsimmobilien sind auf die typischerweise für die Lagerung und Präsentation von empfindlicher Ware bei gleichzeitig hohen Anforderungen an Hygiene und Lebensmittelsicherheit erforderlichen energieintensiven Einrichtungen zurückzuführen.[60] Die Mieter arbeiten jedoch an Möglichkeiten, ressourcensparende Verbesserungen an der Ausstattung mit hohem Kundennutzen zu verbinden.

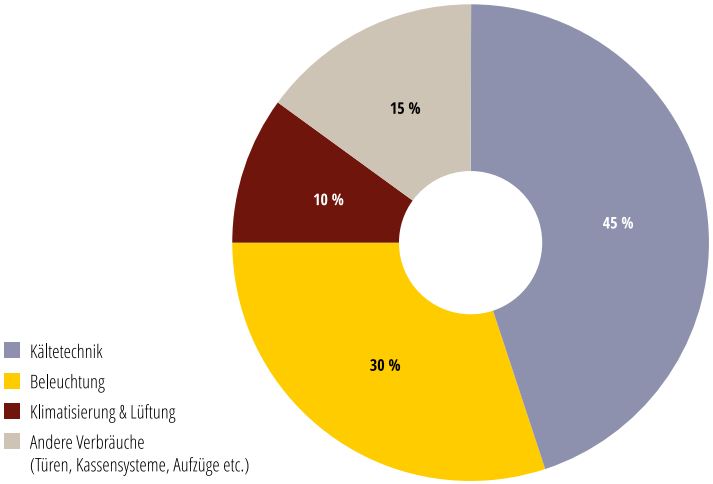
Insbesondere der Austausch von Kühltruhen, Kühlregalen und Frischetheken durch moderne und sparsame Geräte hat in den letzten Jahren zu einer deutlich höheren Aufenthaltsqualität im Ladengeschäft geführt. Ein deutliches Mehr an Qualität im Ladenbau hat erst die Möglichkeiten geschaffen, hochwertige, regionale, natürliche und damit zuweilen weniger haltbare Produkte einem breiten Kundenkreis zugänglich zu machen. Die Aufwertung von Gebäuden mitsamt ihrer technischen Infrastruktur wie Beleuchtung, Belüftung und anderen Geräten zum Nutzen des Endverbrauchers geht insofern einher mit der Einsparung von Ressourcen und CO_2.

Abb. 17: Treibhausgasemissionen nach Immobilientyp in kg CO_2/m²



Quelle(n): CRREM (2021): CRREM Global Pathways; Schätzung unter Verweis auf die Nachhaltigkeitsberichte der REWE Gruppe (2020; 162 kg CO_2/m²), EDEKA Minden-Hannover (2019; 150,2 kg CO_2/m²) und LIDL (2019; 153,7 kg CO_2/m²).

Abb. 18: Der Stromverbrauch im Lebensmitteleinzelhandel



Quelle(n): Deutsche Energie-Agentur Dena (2021): dena Gebäudereport 2021. Fokusthemen zum Klimaschutz im Gebäudebereich.

GRÜNE GEBÄUDE ALS ANTWORT AUF DIE DEKARBONISIERUNG

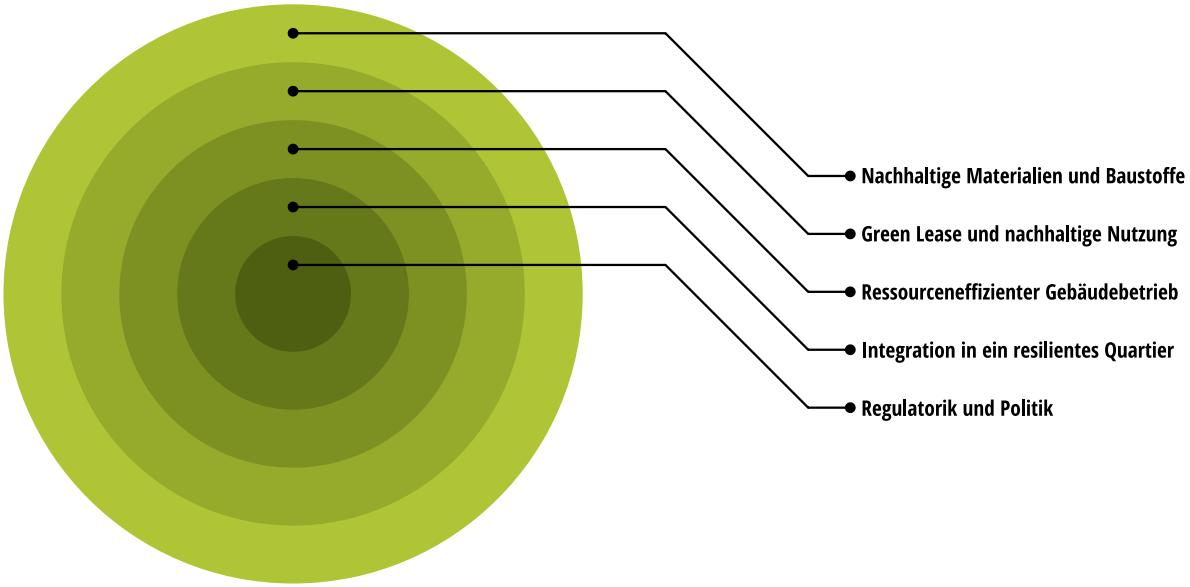
Der Weg zur allgemeinen Klimaneutralität ist noch weit; nur etwa 1 % aller Gebäude weltweit sind derzeit klimaneutral[61] – dies kann sich jedoch bald ändern. Angesichts des vorgegebenen Dekarbonisierungspfades hat das Interesse an nachhaltigen Gebäuden aus der Immobilienwirtschaft stark zugenommen. Grüne Immobilien zeichnen sich dadurch aus, dass sie in den Bereichen Energie, Wasser und Baumaterialien über eine besondere Ressourceneffizienz verfügen und damit ihre schädlichen Umweltauswirkungen gegenüber herkömmlichen Objekten reduzieren. Dies umfasst dabei alle Lebenszyklusphasen einer Immobilie (Materialherstellung, Bau, Betrieb und Abriss).[62]

Im Bereich des laufenden Betriebs der Lebensmitteleinzelhandelsimmobilie kann diese Effizienz durch eine integrierte Gebäudetechnik erreicht werden, welche den Energiebezug für das Objekt sowie dessen Geräte und Anlagen selbst bedarfsorientiert schalten kann. Auch natürliche Kühlmittel und Wasserkreislaufsysteme sind denkbare Beiträge zur Emissionsreduzierung.[63]

Große Erwartungen an die Immobilienwirtschaft bestehen auch hinsichtlich des Aspektes der nachwachsenden Baustoffe wie Holz, Stroh, Lehm oder Wolle. Insbesondere Holz wird als Baumaterial der Zukunft betrachtet, da es energiearm erzeugt und CO_2 langfristig gebunden werden kann. Standardisierte Holzelemente lassen sich zudem einfach vorproduzieren, wodurch sich Bauzeiten stark reduzieren.[64]

Auch in diesem Bereich hat der Lebensmitteleinzelhandel seine Verantwortung bereits erkannt und die ersten Schritte in Richtung der nachhaltigen Gebäuden angestoßen.

Abb. 19: Nachhaltigkeit berührt alle Dimensionen der Immobilie



Quelle(n): eigene Darstellung in Anlehnung an Deutsche Hypo (2021): Green Buildings. Nachhaltige Investments in Gewerbeimmobilien.

4404



REWE Green Farming: Seit Ende Mai 2021 steht REWEs „grünster“ Supermarkt in Wiesbaden-Erbenheim

© REWE Markt GmbH Jürgen Arlt

Gastbeitrag REWE

REWE Green Farming – Supermarkt neu gedacht

Peter Maly
Bereichsvorstand, REWE Group

Wie ein Supermarkt der Zukunft aussehen kann, ist in Wiesbaden-Erbenheim zu erleben. Er ist vor allem eins: nachhaltig. Dort werden Lebensmittel nicht nur verkauft, sondern mit einer Dachfarm auch Fische und Kräuter ressourcenschonend produziert. Diese werden direkt im Markt sowie in der Umgebung vertrieben. Die Vorteile: kürzeste Transportwege, weniger Plastik und die frischesten Produkte.

„Mit dem Green Farming in Erbenheim leiten wir eine neue Generation grüner Märkte bei REWE ein“, erklärt Peter Maly, Bereichsvorstand REWE Group. „Denn Ganzheitlichkeit beim Thema Nachhaltigkeit schließt für uns nicht nur Sortimente, sondern auch die Bauweise und Betreibung ein.“ Der innovative Markt ebnet den Weg für die REWE-Märkte der nächsten Generation: Als Standard soll das Konzept bei Neubauten vollständig oder – je nach Objekt angepasst – teilweise umgesetzt werden.

Der Green Farming-Markt ist eine Weiterentwicklung des REWE Green Building-Konzeptes, das bereits in mehr als 330 REWE-Märkten umgesetzt wird. Demgegenüber ist REWEs neuestes Flaggschiff noch konsequenter aus dem nachwachsenden Naturmaterial Holz erbaut und speichert über 700 Tonnen CO_2 ein. In 30 Jahren ist das Holz wieder nachgewachsen, die CO_2-Bilanz ausgeglichen. Revolutionär für eine Handelsimmobilie sind die 42 Holzstützen, die den Markt und die Dachfarm tragen und ein natürliches Marktplatzambiente schaffen.



Green Farming auf einen Blick

- → Eröffnung: 27. Mai 2021 in Wiesbaden-Erbenheim
- → 1.511 Quadratmeter Verkaufsfläche
- → 1.100 Kubikmeter Holz verbaut
- → Einspeicherung von über 700 t CO_2
- → Aquaponik-Dachfarm für die Produktion von Basilikum und Barsch
- → Innovatives Parkplatzlayout
- → Ressourcenschonender Betrieb

Die Holzkonstruktion überspannt gut 1.500 Quadratmeter Verkaufsfläche

© REWE Markt GmbH Jürgen Arlt



Die Dachfarm wird vom REWE-Partner ECF Farmsystems betrieben

© REWE Markt GmbH Jürgen Arlt

4404



Die Holzpfeiler sind die markanten Stützen des Tragwerks und gleichzeitig Designelement der imposanten Markthalle

© REWE Markt GmbH Jürgen Arlt

Im Fokus: Ressourcen schonen

Das außergewöhnliche architektonische Konzept des Architekturbüros ACME, London, setzt ganz auf Nachhaltigkeit und bietet gleichzeitig ein bisher einzigartiges grünes Einkaufserlebnis. Viel Tageslicht gelangt durch die verglasten Ost- und Westfassaden sowie das Atrium in den offen strukturierten Verkaufsraum. Die großzügigen Höhen und das weite, gewölbte Dach lassen den Eindruck einer visionären Markthalle entstehen. Darüber hinaus sorgen intelligente Kühl- und Wärmetechnik, 100 % Grünstrom sowie die Verwendung von Regenwasser für die Dachfarm, die Sanitäranlagen und die Reinigung des Marktes dafür, dass Ressourcen geschont werden. Auch die Außenflächen sind nachhaltig angelegt: Das neue Parkplatzlayout beinhaltet weniger versiegelte Flächen und versickerungsfähige Untergründe. Die zusätzlichen Grünflächen sowie eine Blühwiese schaffen wichtigen Lebensraum für Insekten.

Integriert: Urban Farming

Der REWE Green Farming-Markt ist nicht einfach nur ein Supermarkt, sondern auch Produktionsstätte mitten in der Stadt. Auf der Dachfarm wächst Basilikum, das als Dünger Ausscheidungen der Fische erhält, die REWE-Partner ECF Farmsystems vor Ort züchtet. Hierbei werden keinerlei Pestizide verwendet. Zwei separate, ressourcenschonende Kreisläufe werden dank der innovativen Technik des Berliner Start-ups miteinander gekoppelt: der Aquakulturkreislauf der Fischproduktion und der Hydroponikkreislauf der Pflanzenproduktion (= Aquaponik). Der Einsatz dieses Kreislaufsystems ermöglicht eine Lebensmittelproduktion mit

90 % weniger Wasserverbrauch gegenüber herkömmlicher Landwirtschaft, da das Wasser doppelt genutzt wird.

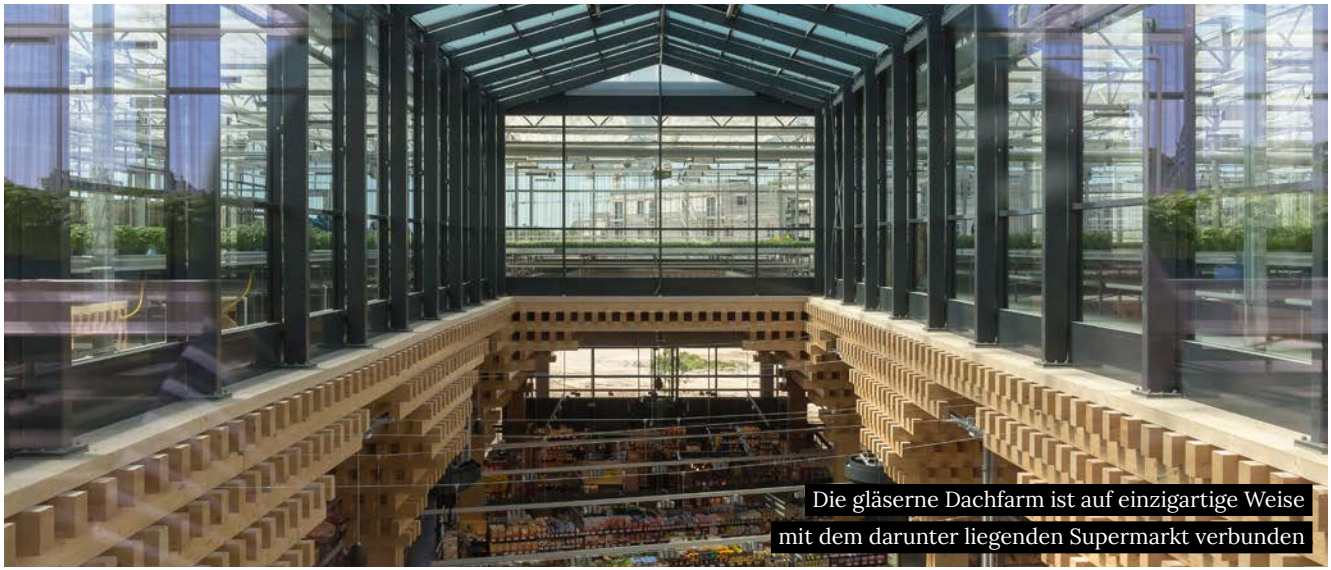
In der gläsernen Gewächshauskonstruktion werden die Pflanzen dank modernster Technik mit allem versorgt, was sie brauchen. Ein Computer steuert Temperatur und Lichteinfall, eine weitere Maschine wässert die Pflänzchen tröpfchenweise. Später kommen sie in Pflanzregale und werden auf sogenannten Ebbe-Flut-Kissen weiter versorgt. Es dauert etwa 20 Tage, bis eine Basilikumpflanze vom Dach in den Verkaufsraum darunter kommt. Über 14.000 Töpfe werden pro Woche plastikfrei vor Ort verpackt, 800.000 Basilikumpflanzen im Jahr, die zusätzlich an 480 REWE-Märkte in Hessen sowie in Teile von Rheinland-Pfalz geliefert werden. Durch die nachhaltige Verpackung können 12 Tonnen Plastik jährlich gespart werden. In Bassins auf rund 230 Quadratmetern werden zudem unter nachhaltigen Bedingungen pro Jahr 20.000 Fische gezüchtet und vor Ort verarbeitet. So entsteht pro Monat ca. eine Tonne Fischfleisch.

In Fülle: Frische und digitale Services

Das Frische-Sortiment beeindruckt mit einer großen Obst- und Gemüseabteilung inklusive Salatbar, vielen regionalen und Bio-Produkten, einer gläsernen Metzgerei mit Showküche und Fleisch aus Tierwohlhöfen. Vor dem Markt können lokale Lieferantinnen und Lieferanten ihre Produkte in eigens produzierten Marktständen anbieten.

Darüber hinaus können Kundinnen und Kunden im Markt „Scan&Go“ nutzen, das heißt ihre Produkte selbst per App oder Handscanner scannen und an den Expresskassen bezahlen. Ein REWE Abholservice ermöglicht es, den Einkauf online zu erledigen und am Markt fertig gepackt abzuholen. Zudem gibt es Ladesäulen für E-Autos und -Bikes.

„Hier ist ein in Deutschland und Europa einzigartiger Neubau entstanden, der Supermarkt, Basilikumfarm und Fischzucht unter seinem gläsernen Dach vereint und Maßstäbe für grüne Handelsimmobilien setzt“, resümiert Peter Maly.



Die gläserne Dachfarm ist auf einzigartige Weise mit dem darunter liegenden Supermarkt verbunden

© REWE Markt GmbH Jürgen Arlt



Wenig Platz, aber ein Raum für alle:
Die dichte Nutzungsmischung in Münster

Handel und Wohnen müssen zusammen gedacht werden

Mit grünen Nahversorgungsimmobilien wird bereits ein großer Schritt in die Richtung Klimaneutralität des Lebensmitteleinzelhandels gegangen, jedoch ist die Vorstellung, dass jeder der rund 37.000 bestehenden Supermärkte bis 2050 durch ein solch innovatives Projekt ersetzt werden kann, wenig realistisch. Tatsächlich umgesetzte klimaneutrale Leuchtturmprojekte werden zudem aufgrund diverser Restriktionen im Bestand nicht ohne Grund zunächst vorwiegend auf der grünen Wiese errichtet. Für die Senkungen der CO_2-Emissionen von bereits vorhandenen Nahversorgungsimmobilien bedarf es daher insbesondere in verdichteten urbanen Lagen anderer Strategien, zumal der Platz für Neubauten in Städten rar ist. Eine ähnliche Herausforderung besteht im Wohnimmobiliensektor, bei dem der Neubauanteil pro Jahr nur rund 0,5 Prozent ausmacht.[65] Mit der noch besseren Verknüpfung von Wohn- mit Versorgungsnutzungen, z. B. in Form eines Quartiersansatzes ließe sich CO_2 z. B. über kürzere Wege, ggf. auch fußläufige Erreichbarkeit, einsparen, ohne dass für jedes Gebäude Klimaneutralität hergestellt werden müsste.

Die engere räumliche Verknüpfung kann durch Nachverdichtung erreicht werden, sowohl durch Überbauung eingeschossiger Lebensmittelmärkte als auch durch die Integration von Nahversorgung in bisher monofunktionale Wohnblöcke. Darüber hinaus hat dieser Mixed-Use-Ansatz das Potenzial, Abwärme aus der konstant im Markt verwendeten Kühltechnik für den Wärmebedarf in den Wohnungen zu nutzen. Mit den so geschaffenen integrierten Energiekreisläufen können nennenswerte energetische Einsparungen realisiert werden.[66]

Auch wenn von Investorenseite die Nahversorgung und die Wohnnutzung als zwei separierte Assetklassen wahrgenommen werden, geht eine zu isolierte Betrachtung dieser beiden Funktionen mit dem Risiko einher, dass Potenziale der Nachhaltigkeitstransformation übersehen werden. So ermöglicht die Kombination aus Wohnen und der wohnortnahen Versorgung erst die Errichtung resilienter Quartiere, wie sich in der Corona-Pandemie eindrücklich zeigt. Um das Ziel klimaneutraler Gebäude und Städte zu erreichen, bedarf es daher Betrachtungen über die scharfen Abgrenzungen der Assetklassen hinaus.

4404

Gastbeitrag GermanZero

Klimaneutralität in Gebäuden und bei der Wärmeerzeugung



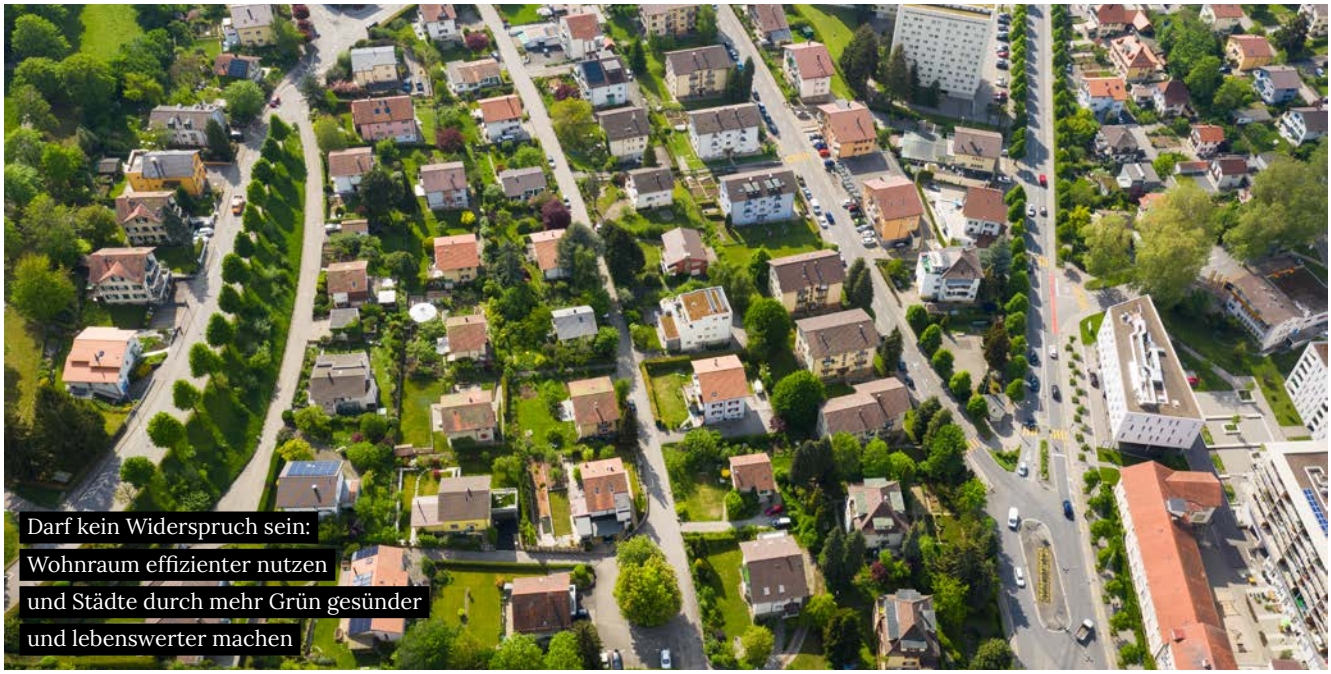
Frank Hilgenfeld
Pressesprecher, GermanZero

GermanZero hat mit seinem 1,5-Grad-Gesetzespaket einen Plan entwickelt, mit dem alle Sektoren im Zusammenspiel bis 2035 klimaneutral werden können. Mit einem Anteil von 14 % an den deutschen Treibhaugasemissionen spielt der Bausektor eine entscheidende Rolle.

Bei den 18 Millionen Wohngebäuden in Deutschland fehlen bislang die Anreize – oder die Mittel –, sie zu dämmen oder die Heizung auszutauschen. Dabei ist das Einsparpotenzial für Emissionen wie für Heizkosten riesig.

Drei von vier deutschen Haushalten heizen noch mit Öl oder Gas. Sie müssen schnellstmöglich vom Verbrauch fossiler Brennstoffe loskommen. Wer heute eine neue Heizung installiert, muss auf mit grünem Strom betriebene Wärmepumpen setzen. Unser Gesetzespaket sieht deshalb vor, dass Ölheizkessel ab sofort nicht mehr eingebaut werden, Gasheizungen nur noch unterstützend, um Spitzenlasten abzufangen. Ein steigender CO_2-Preis und die gleichzeitige Entlastung des Strompreises bieten Anreize zum Ausstieg aus Öl und Gas und machen Wärmepumpen attraktiv.

Energetische Sanierung kann den Energiebedarf der Gebäude entscheidend mindern, denn 88 % sind gegenwärtig nicht oder nur teilweise gedämmt. Um bis 2035 klimaneutral zu werden, muss die Sanierungsrate von aktuell 1 % auf 4 % pro Jahr gesteigert werden.



Darf kein Widerspruch sein: Wohnraum effizienter nutzen und Städte durch mehr Grün gesünder und lebenswerter machen

All dies erfordert Investitionen. Der Staat muss hier fördern und Anreize schaffen. GermanZero sieht ein Drittel-Modell vor, bei dem die Sanierungskosten sozial gerecht zwischen Mieter:innen, Vermieter:innen und Staat aufgeteilt werden. Durch eine serielle Sanierung können zusätzlich Kosten gesenkt werden.

Die Lösungen von GermanZero zielen außerdem darauf ab, alle vorhandenen Ressourcen deutlich besser zu nutzen als bisher, vom Wohnraum über das Bauen im Bestand bis hin zu kreislauffähigen Baustoffen. Für Neubauten fordern wir Standards, damit diese im Betrieb keine Energie mehr verbrauchen (Nullenergiehaus). Für die CO_2-Bilanz des „Lebenszyklus" eines Gebäudes wird eine bestimmte Grenze festgelegt. Bauen soll zirkulär werden, damit Rohstoffe gespart werden. Schon bei Beantragung einer Baugenehmigung sollte ein Rückbaukonzept verpflichtend sein. Gebrauchte Bauteile sollen zurückgenommen werden. Quoten sichern die Verwendung von Recycling-Baustoffen. Hürden für die Holzbauweise sollen abgeschafft und die Verwendung nachwachsender Rohstoffe gefördert werden. Primärbaustoffe werden besteuert, wenn Recycling-Baustoffe als Alternative zur Verfügung stehen. Und schließlich geht es bei Fragen von Ressourcenschonung auch darum, Wohnraum effizienter zu nutzen und Städte durch mehr Grün gesünder und lebenswerter zu machen.

Das Nadelöhr für viele Maßnahmen im Bau ist der Mangel an Handwerker:innen – daher muss die Bundesregierung umgehend eine Fachkräfteoffensive starten. Sicher ist: Der Gebäudesektor stellt uns vor große Herausforderungen, doch er bietet auch viel Potenzial für neue Arbeitsplätze und für mehr Lebensqualität in- und außerhalb der Häuser.

DREI



3 Die unterschätze Dimension der sozialen Nachhaltigkeit

KEINE NACHHALTIGKEIT OHNE ADÄQUATEN SOZIALEN AUSGLEICH

Auch die nobelsten Vorhaben sind langfristig vergebens, wenn sie nicht auf einem stabilen Fundament errichtet werden. Die Begrenzung des Ausstoßes von Treibhausgasen dient zwar der Zukunftsicherung der Menschheit, aber dieses Ziel ist nur erreichbar, wenn auch das Sicherheitsbedürfnis des einzelnen Menschen berücksichtigt wird. Der Umbau von Gebäuden, Städten und Infrastruktur hat eine starke soziale Komponente, ohne die Nachhaltigkeit nicht zu erreichen ist.

Mit seinem hohen Anteil am bundesdeutschen CO_2-Ausstoß ist der Fokus der Nachhaltigkeitsbestrebungen im Gebäudesektor bisher klar auf die technische Verbrauchsoptimierung der Immobilie gerichtet. Die Gründe liegen hierfür auf der Hand: Neben der großen Dringlichkeit der Maßnahmen sind umweltbezogene Faktoren häufig auch besser zu messen und zu quantifizieren. Gebäude und Infrastruktur stehen aber nie für sich alleine, sondern bilden ein Raumgefüge, das sehr stark die Art und Weise, wie wir Ressourcen in Anspruch nehmen, beeinflusst. Die Verbesserung des funktionalen Gefüges hat eine ausgeprägte soziale Dimension, die öffentlich weit weniger prominent erörtert wird.

Der Wunsch, ein Problem zu lösen, führt häufig dazu, dass dieses isoliert betrachtet wird und andere Aspekte vernachlässigt werden. So wurde beispielsweise die vormals beklagte Enge der Städte durch ihren verkehrsorientierten Umbau im 20. Jahrhunderts zweckgemäß aufgebrochen und hat im Ergebnis zu mehr Licht, mehr Wohnfläche und mehr Komfort geführt. Im 21. Jahrhundert werden die negativen Folgen dieser Städtebaupolitik nicht zuletzt im Lichte der Nachhaltigkeit allerdings umso mehr beklagt. Für eine nachhaltigere Zukunft muss die Stadt daher nicht zwangsläufig neu erfunden werden, vielmehr bedarf es einer klugen Anpassung an die kommenden Herausforderungen.

Ergänzend zu den ökologisch motivierten Maßnahmen bietet die soziale Dimension einen ganzen Strauß an Möglichkeiten, Fehlentwicklungen vorzubeugen oder zu korrigieren. Soziale Nachhaltigkeit heißt, gesellschaftliche Belastungen gerecht zu verteilen, Chancengleichheit herzustellen sowie kulturelle Teilhabe am Alltagsleben zu ermöglichen. Im Verantwortungsbereich der Immobilienwirtschaft kommt insbesondere der Nahversorgung eine besondere Rolle zu: Stärkung wohnortnaher Infrastruktur durch kurze Wege, Minderung des Stadt-Land-Gefälles durch Netzverdichtung, Beiträge zur Energie- und Mobilitätswende bspw. durch die Bereitstellung von E-Ladeinfrastruktur, Bereitstellung niedrigschwelliger Arbeitsplätze usw.

ABRISS UND NEUBAU ALS ALLHEILMITTEL?

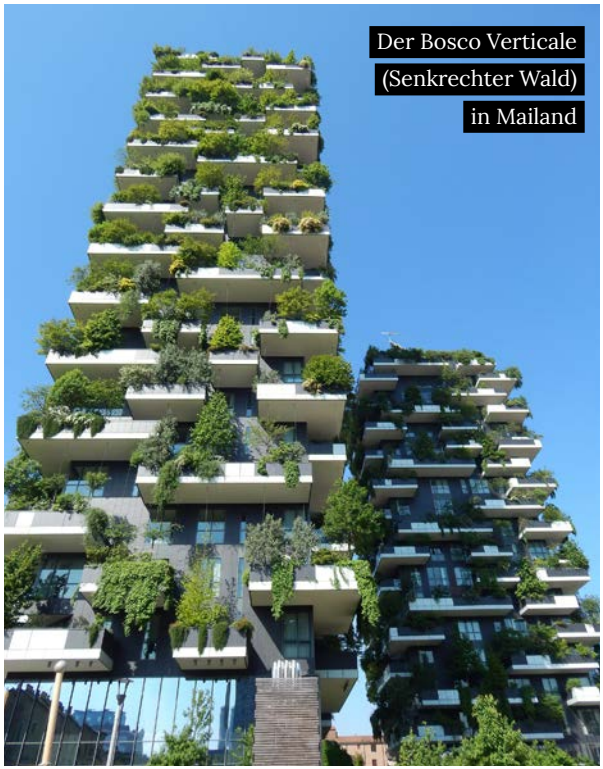
Insbesondere in Städten, die in der Vergangenheit negativ vom strukturellen Wandel betroffen waren, gibt es leerstehende Gebäude: Kaufhäuser und Shoppingcenter, Büro- und Versicherungsgebäude, ehemalige Fabriken und Lagerhallen, Kirchen oder Kasernen. Ihren ursprünglichen Zweckfunktionen längst enthoben, befinden sich diese Gebäude häufig in zentralen Innenstadt- oder Stadtteillagen. Vormals prägten die Immobilien den jeweiligen Ort, bildeten wichtige Wiedererkennungsmerkmale für Besucher und waren häufig identitätsstiftend für die Anwohner. Wo der Strukturwandel seine Spuren hinterlassen hat, ist der Abriss nie weit entfernt – doch ist dies wirklich immer die richtige Entscheidung?

Mit Blick auf das in Bestandsgebäuden gespeicherte CO_2 werden Abriss und Neubau zunehmend kontrovers diskutiert. Den hohen Kosten einer funktionalen und energetischen Sanierung von Altbauten steht Einsparpotenzial in der vorgelagerten Produktionskette gegenüber. Die soziale Dimension bei dieser Frage ist aktuell zwar noch weitgehend unterbelichtet, aber schon heute ist erkennbar, dass Umbauten im Rahmen von Bürger- und nachbarschaftlichen Beteiligungsprozessen besser durchsetzbar sind als Neubauten.

Dabei gibt es bereits auch plakative Bestandsentwicklungen. Beispielhaft sei hier auf die Planung der Signa-Gruppe für die äußerliche Rekonstruktion des historischen Karstadt-Warenhauses am Berliner Hermannplatz hingewiesen. Die Sockelgeschosse aus Stahlbeton bleiben als CO_2-Speicher erhalten, die hoch aufragenden Turmgeschosse sollen in Holzbauweise aufgesetzt werden. Zumindest fragwürdig erscheint vor diesem Hintergrund die aktuelle Praxis, das Thema Nachhaltigkeit im Immobiliensektor durch „begrünte" High-Tech-Neubauten plakativ zu illustrieren. Renderings futuristisch anmutender, meist hochpreisiger Architekturikonen schmücken nicht nur die Websites von Beratungsunternehmen, sondern auch die Flyer von Branchenveranstaltungen. Abgesehen davon, dass diese Häuser immer nur einen verschwindend kleinen Anteil am Immobilienbestand ausmachen werden, wird bei diesen Darstellungen zu oft das mindestens ebenso wichtige Umfeld des Gebäudes ausgeblendet.



Auch im Herzen von Osnabrück ist Leerstand zu beklagen, doch wie soll mit solchen Gebäuden in einer modernen, nachhaltigen Stadt umgegangen werden?



Der Bosco Verticale (Senkrechter Wald) in Mailand

© vera291297@pixabay.com



Die School of Arts in Singapur

© Katmorro@WikiCommons

Sie muten futuristisch an, jedoch stechen diese begrünten Gebäude wie Fremdkörper aus ihrer städtebaulichen Nachbarschaft hervor. Anders verhält es sich mit der geplanten Rekonstruktion und Neubestimmung eines Warenhauses am Berliner Hermannplatz: Technischer Nachhaltigkeitsanspruch, aber auch soziale Teilhabe.



Karstadt in Berlin-Kreuzberg, ein Projekt der Signa-Gruppe

© SIGNA Real Estate Management Germany GmbH

4404

ALS DIE HISTORISCHEN STADTVIERTEL WEICHEN MUSSTEN

Mit einem starken Fokus auf Neubau statt Umbau oder Weiterbau haben schon viel Städte Deutschlands schlechte Erfahrungen gemacht. Besondere Betroffenheit lösen noch heute die autogerechten Umbauten ehemals vielfältiger historischer Innenstädte oder innenstadtnaher Stadtquartiere aus der Gründerzeit.

Zur Zeit des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg beflügelte eine Idee viele Stadtplaner der jungen Bundesrepublik: die Städte neu zu denken. Die alten, historischen Stadtstrukturen – zumindest jene, welche den Krieg überlebt hatten oder wiederaufgebaut wurden – sind vielerorts in Ungnade gefallen. Sie wurden als zu überfüllt, zu dunkel, zu unhygienisch wahrgenommen und standen aus Sicht der Stadtplaner in einem Gegensatz zu dem neuen Ideal der funktionsgetrennten Stadt. Einer Stadt, in der jede Funktion wie das Wohnen, das Arbeiten und das Einkaufen unterschiedlichen Orten zugewiesen wurde, statt diese Funktionen wie in den gründerzeitlichen Quartieren dicht gemischt zu verorten.[67]

Die Folge war, dass bis in die 1970er Jahre vielfach gemischt genutzte Quartiere in ganz Deutschland flächenhaft abgerissen und durch Neubauten ersetzt wurden. Auf die natürlich gewachsenen Strukturen der alten Stadtquartiere wurde keine Rücksicht genommen, ebenso wenig wie auf die etwaigen kulturelle Identität des Viertels.[68] Die häufig in der Gründerzeit errichteten Geschäfts- und Zinshäuser, die in kleinteiligen Bezügen zueinander standen, wurden durch monofunktionale Wohn- und Bürogebäude ersetzt, die oftmals nur noch mit dem Auto erreichbar waren.[69] Die dogmatische Umsetzung eines neuen städtebaulichen Ideals war allerdings nur mit dem Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und den Mitteln der Städtebauförderung möglich. Heute ist klar, dass häufig über das Ziel hinausgeschossen wurde und eben diese Gebiete nicht selten erneut Sanierungsfälle in funktionaler wie auch sozialer Sicht geworden sind. Beispielhaft für diese einseitige Art des Stadtumbaus ist die Umsetzung des Neu-Altona-Plans in Hamburg, in dem ein dichtes, kleinteilig und gemischt genutztes Quartier durch eine weitläufige, offene Stadtlandschaft ersetzt wurde.



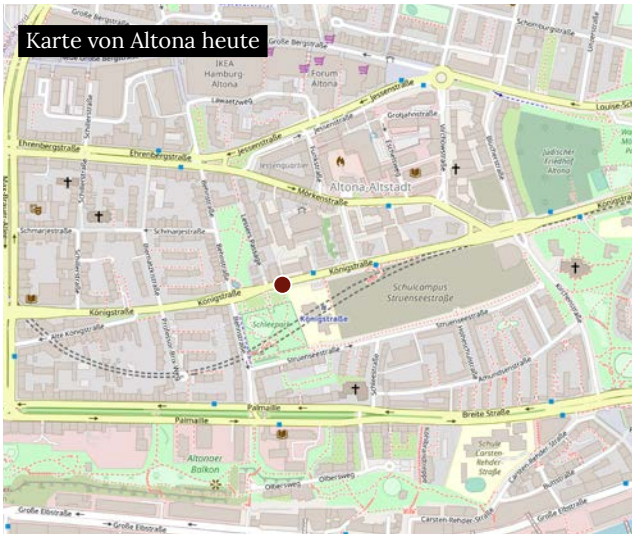
© AltSylt@WikiCommons



Die Bilder haben den exakt gleiche Perspektive – nur liegen rund 121 Jahre und zwei konträre städtebauliche Ideale zwischen beiden Aufnahmen.



© Jo.Fruechtnicht@WikiCommons; Punkt zeigt Standort der oberen Aufnahmen



© Openstreetmaps

4404

Rückkehr zur Stadt der kurzen Wege

Die Durchsetzung der aufgelockerten Stadt wird heute gemeinhin als stadtplanerische Fehlentwicklung bewertet.[70] Die Nutzungstrennung der Stadtstrukturen hat dazu geführt, dass die Funktionen der Versorgung, Arbeit und Gesellschaft ausschließlich in einzelnen Inseln zur Verfügung stehen. In Wohngebieten, wo das Angebot fehlt, müssen weite Wege, Zeit und Ressourcen aufgewendet werden. Ein Prozess, der bisher in eine nicht enden wollende Spirale von mehr Verkehr und mehr Stau geführt hat, mit Konsequenzen wie sinkender Lebensqualität entlang der Verkehrsachsen oder die ungebrochene Suburbanisierung. Kurze städtische Wege, insbesondere bei der Bewältigung täglicher Besorgungen und Aufgaben von der Lebensmittelversorgung über den Besuch von Schulen, Kindergärten oder Ärzten bis hin zum Erreichen der nächsten Haltestelle im ÖPNV, sind daher nicht nur ein politisches Ziel, sondern erfüllen auch den Anspruch, der von einer zunehmend nachhaltigen Gesellschaft gestellt wird.

Diese Strukturen sind häufig nur noch in sanierten Gründerzeitvierteln zu finden, weshalb sich ein regelrechter Hype um diese Quartiere gebildet hat, wie Friedrichshain in Berlin, Nordstadt in Dortmund, Bockenheim in Frankfurt oder das Schanzenviertel in Hamburg eindrücklich zeigen. Auch die heutigen städtebaulichen Ideale ziehen viel Inspiration aus den natürlichen gewachsenen historischen Stadtstrukturen. Konzepte wie die 15-Minuten-Stadt setzen auf einen Rückbau der klaren Funktionstrennung sowie auf einen Ausbau der Nutzungsmischung und Wohndichte in den bestehenden Stadtvierteln. Unabhängig vom Wohnort innerhalb der Stadt sollen dabei alle städtischen Funktionen innerhalb von 15 Minuten zu Fuß erreicht werden können.[71] Während eine attraktive Innenstadt zwar als „weicher" Standortfaktor wichtig für die Gesamtstadt ist, wird die Zukunft einer lebenswerten und nachhaltigen Stadt in ihren Stadtteilen und an ihren Rändern entschieden.



Quelle(n): Eigene Darstellung.

LERNEN AUS DEN ALTEN FEHLERN

Ein Konferenzzentrum kann aus nachwachsenden Rohstoffen errichtet und mit erneuerbaren Energien bewirtschaftet werden. Damit würde es aus aktueller Perspektive als nachhaltig gelten. Würde es allerdings in einem abgelegenen Naturreservat erbaut, könnten Gebäude und Betrieb den erforderlichen Eingriff in die Natur zuzüglich notwendiger Ressourcen für Transport und Verkehr nicht mehr ausgleichen. Schlimmer noch: Würde die Notwendigkeit von Konferenzen zukünftig entfallen, wäre der Schaden vollkommen.

Angesichts des starken Fokus der Regulatorik wie auch der Beratungsbranche auf die CO_2-Einsparung im Gebäudesektor erscheint die soziale Komponente aktuell noch eher als ein „Nice-to-have". Mit Blick auf die Auswirkungen von Digitalisierung sowie der Pandemie auf die Stadt gehen die Herausforderungen allerdings weit über das Gebäude hinaus. Es stellt sich heraus, dass die Widerstandskraft bisheriger Stadtstrukturen gegenüber gesellschaftlichen Veränderungen offenbar begrenzt ist und Ressourcen deshalb brach liegen oder sogar verloren gehen. Neben der CO_2-Bilanz von Gebäuden gewinnt deshalb die Diskussion an Raum, wie Siedlungsstrukturen resilienter aufgestellt werden können.

Da nicht vorhersehbar ist, welchen Transformationsdruck die Städte in Zukunft noch erfahren werden, ist die Lösung allein in flexiblen und anpassbaren Strukturen zu suchen. Die Stadtgeschichte hat gezeigt, dass Lösungen für isolierte Probleme in der Zukunft immer wieder neue Probleme schaffen. Resilienz ist somit die Voraussetzung für nachhaltig funktionierende Stadt.



Quelle(n): Eigene Darstellung in Anlehnung an Höcke, Christian; Schnur, Olaf (2021): Große Transformation, urbane Resilienz und nachhaltige Stadt. In: vhw Forschung, (57) 2021.



Teil der Henschel-Werke 1873

© Andreas Berger@WikiCommons

Übernahme sozialer Verantwortung in Nord-Holland

VOM FRÜHEREN INDUSTRIESTANDORT ZUM HEUTIGEN QUARTIERSZENTRUM

Welchen Mehrwert der Erhalt eines veralteten Bestandsgebäudes einer Nachbarschaft bieten kann, ist in Kassel gut zu beobachten. An der Schnittstelle zwischen den Stadtteilen Nord-Holland und Fasanenhof befindet sich eine vor rund 100 Jahren errichtete Industriehalle, in der ab 1923 Kühlschränke hergestellt wurden. Neben dieser Eisenschmiede war auch die erweiterte nachbarschaftliche Umgebung stark durch die Industrie geprägt. Nur wenige hundert Meter südlich des Standortes waren die Henschel-Werke angesiedelt, welche eine Lokomotivfabrik und ein Gaswerk unterhielten und während des Zweiten Weltkriegs zu einem bedeutenden Rüstungsproduzenten wurden.

Mit dem Abschwung, die der Industriestandort Kassel seit den 1970er Jahren erfuhr, verschwanden auch die Produzenten und der Nutzen der



Der EDEKA-Markt in Kassel, Nord-Holland.
Ein Habona Fondsobjekt.

Fabrikgelände entfielen. Während große Teile der Henschel-Werke abgerissen wurden, um Gebäude für die neu angesiedelte Universität Kassel zu errichten, blieb die Werkshalle der Eisenschmiede erhalten. Durch aufwendige Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wurde das Werk in eine moderne Markthalle umgewandelt, welche heute den größten Supermarkt der Nordstadt beherbergt und von EDEKA betrieben wird. Jetzt bietet sich hier auf der einstigen Produktionsfläche unter einem zwölf Meter hohen Tonnendeckengewölbe im historischen Industriedesign den Kunden ein einmaliges Einkaufserlebnis, was insbesondere bei den Studenten des nahegelegenen Universitätsstandortes gut angenommen wird.

Die an die Markthalle angebauten Wohngebäude wurden ebenfalls in das Gesamtkonzept einbezogen, wobei weitere 20 Sozial- und Studentenwohnungen im Gebäudeanbau geschaffen wurden. Die Wohneinheiten fördern somit die soziale Durchmischung am Standort und stellen sicher, dass die Sanierung der historische Kulisse nicht zu einer Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung führt. Durch die Nähe zu einer gut getakteten Straßenbahnstation und die fußläufige Erreichbarkeit des Universitätsgeländes sowie des Nordstadtparks ist auch eine alternative Mobilität ohne eigenen PKW sehr gut mit den eigenen Alltagswegen vereinbar.

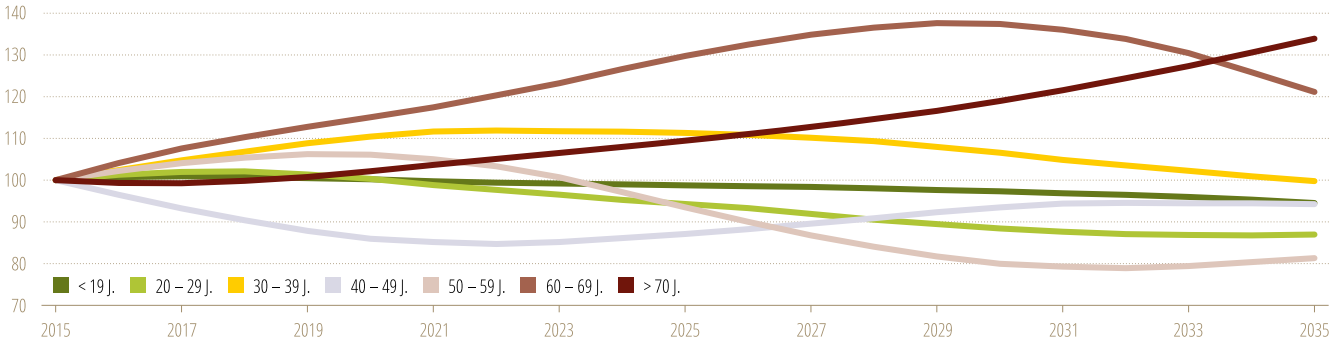
Mit dem Erhalt der alten Eisenschmiede und ihrer Transformation in eine moderne Markthalle wurde ein vielfrequentiertes Quartierszentrum für den multikulturellen Kiez Nord-Holland geschaffen, das auf die aktuellen Bedürfnisse der Nachbarschaft zugeschnitten wurde, ohne dabei seine historischen Wurzeln zu beseitigen. Das Erbe des Industriestandortes Kassel konnte somit für künftige Generationen wie auch für die Identität des Stadtteils erhalten werden. Die Übernahme dieser sozialen Verantwortung an einem für die fußläufige Nahversorgung wichtigen Quartiersstandort ist Teil der ESG-Unternehmens- und Immobilienstrategie der Habona, die das Objekt im Jahre 2021 erfolgreich erwerben konnte.

Für gleichwertige Lebensverhältnisse in Deutschland

Die Megatrends der Zukunft – wie die zunehmende Digitalisierung der Arbeits- und Lebenswelten sowie der demografische Wandel – wirken sich nicht nur auf den städtischen Raum aus. Auch der ländliche Raum befindet sich in einem Transformationsprozess: Sowohl Landflucht wie auch Suburbanisierung stellen die lokale Infrastruktur auf die Probe. Mehr Augenmerk auf soziale Nachhaltigkeit verspricht Abhilfe.

In Deutschland besteht eine sehr dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, welche historisch gewachsen ist. Neben einigen Metropolen und Großstädten existiert eine große Zahl an Klein- und Mittelstädten sowie unterschiedlich dicht besiedelten ländlichen Gemeinden. Diese Vielfalt ist Ausdruck der freien Lebensgestaltung und individuellen Präferenzen. Dass bei aller Verschiedenheit die „Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet“ angestrebt wird, ist im Grundgesetz in Artikel 72, Abs. 2, festgeschrieben.[72] Damit soll für alle Bürger ein gleicher Zugang zu Ressourcen wie Arbeitsplätzen, Bildung, öffentlicher Mobilität und Angeboten der Grundversorgung mit Waren des täglichen sowie des mittel- und langfristigen Bedarfs sichergestellt werden. Demographischer Wandel, Binnenmigration und sich verändernde strukturelle Voraussetzungen ließen das Ziel bisher in weitere Ferne rücken.

Abb. 20: Veränderung der Altersstruktur ausgewählter Altersgruppen; indexiert, 2015 = 100



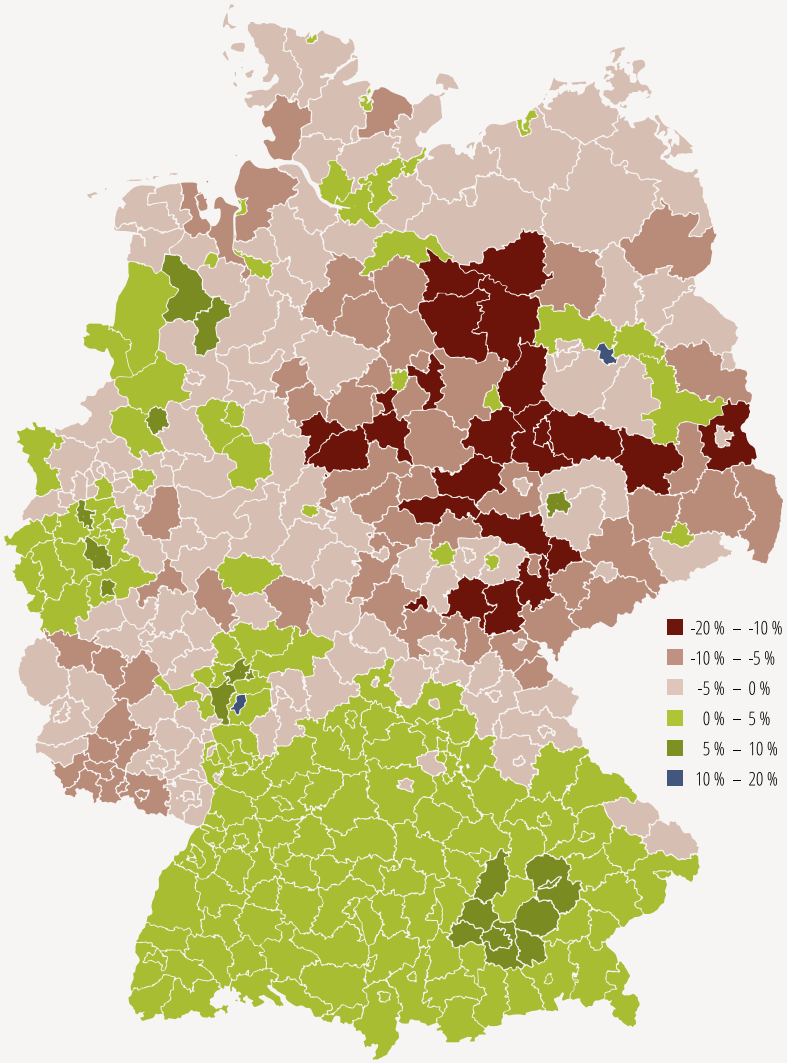
Quelle(n): Eigene Darstellung in Anlehnung an Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2017); Online unter: https://bit.ly/34FGmEZ (Abruf v. 14.03.2022)

Demografische Herausforderungen und Chancen für die Regionalentwicklung

Immer mehr Angehörige der Boomer-Generation, die als das Fundament des gesellschaftlichen Wohlstands gilt, treten ins Rentenalter ein. Ab 2033 werden damit die über 70-Jährigen die größte gesellschaftliche Altersgruppe darstellen, wohingegen sich alle anderen Altersgruppen prozentual rückläufig entwickeln.[73] Intensiviert wird dieser Prozess durch die anhaltenden Wanderungsbewegungen der Deutschen. Vor allem in- wie ausländische jüngere Erwachsene streben in die Großstädte und befeuern den Kampf um knappen und bezahlbaren Wohnraum. Junge Familien suchen hingegen Platz in den Speckgürteln der Ballungsräume und überformen ehemals dörfliche Strukturen. Ältere Generationen wollen wieder auf das Land ziehen – oder auch zurückkehren – finden aber häufig nur noch rudimentäre Strukturen.[74]

Die Wahl findet jedoch nicht ganz zufällig statt. Der Großteil der Menschen wählt den Wohnort zunächst in der Nähe des Arbeits- oder Bildungsstandortes. In einer fortgeschrittenen Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft konzentriert sich die Nachfrage damit auf Zuwanderungsregionen und sogenannte Schwarmstädte. Umgekehrt haben sich Abwanderungsregionen gebildet, in denen die Eltern- und Großelterngeneration häufig allein zurückgeblieben ist.[75] Mit der Digitalisierung und den Möglichkeiten von Remote Work besteht erstmals die Möglichkeit, diese klare Polarisierung wieder etwas aufzulösen.

Abb. 21: Bevölkerungsprognose für Stadt- und Landkreise 2020 – 2030; Veränderung in Prozent



Quelle(n): Eigene Darstellung auf Grundlage der statistischen Berichten der jeweiligen Statistischen Landesämter.

DIE DISKREPANZ DER LEBENSVERHÄLTNISSE

Die bisher wirksamen regional-ökonomischen Entwicklungstrends haben zu einer deutlichen Diskrepanz zwischen Stadt und Land sowie zwischen begünstigten und benachteiligten Regionen geführt. Benachteiligte Räume mussten in den letzten 20 Jahren eine erhebliche Ausdünnung ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Infrastruktur hinnehmen – und gerieten in eine langfristige Abwärtsspirale.

Mit sinkender Bevölkerungszahl und der dadurch einhergehenden abnehmenden Kaufkraft wurden auch Einzelhandel und Gastronomie zunehmend die wirtschaftliche Basis entzogen. Das Bild von Leerständen in historischen Ortskernen vieler ländlicher Gemeinden steht synonym für die Rückentwicklung des ländlichen Raumes. Negative Koppeleffekte sind die Folge: Mehr Leerstand führt zu noch weniger Kunden, weniger Kunden führen zu noch mehr Leerstand. Im Ergebnis ziehen sich lokale Angebote langsam aus den ländlichen Räumen zurück. Je mehr ein Ort seine Versorgungsfunktion verliert, desto unattraktiver wird er allerdings als Wohnstandort.[76]

Der Lebensmitteleinzelhandel stellt häufig die letzte Versorgungsmöglichkeit in ländlichen Gemeinden dar. Während weite Wege für die Deckung des langfristigen Bedarfs wie Kleidung, Werkzeuge oder technische Geräte noch zu verkraften sind, zählen kurze Wege für die tägliche Bedarfsdeckung zur elementaren, auch politisch geschützten Daseinsvorsorge. Neben der materiellen Versorgungsfunktion haben Nahversorgungseinrichtungen insbesondere in sich rückläufig entwickelnden Gemeinden auch wichtige soziale Funktionen: als öffentlicher Interaktionsraum und barrierefreier Treffpunkt für alle.



In den Klein- und Mittelstädten ist der Grad zwischen Trostlosigkeit und Lebendigkeit oft sehr schmal.

DER SUPERMARKT ALS GESELLSCHAFTLICHER TREFFPUNKT

Das tägliche Zusammentreffen von Menschen am Nahversorgungsstandort fördert Verbundeffekte. Mit der Kundenfrequenz, die durch attraktive Lebensmittelmärkte erzeugt wird, kann die wirtschaftliche Basis für weitere Angebote und Nutzungen gelegt werden, die wiederum zusätzliches Kundenpotenzial erschließen. Backstuben und Imbisse zählen meist zu den Pionieren, Cafés und Restaurants können folgen und wichtiger Teil des Standortprofils werden. Diese Elemente erzeugen schließlich eine emotionale Bindung der Menschen zu ihrer lokalen Versorgungsinfrastruktur.[77]



Es ist somit ein Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit, sich als Investor, Finanzierer oder Genehmigungsbehörde für den Erhalt oder die Wiederherstellung dieser Struktur einzusetzen. Auch wenn die Herausforderungen peripherer Regionen groß sind, leistet der Lebensmitteleinzelhandel einen wichtigen Beitrag für bundesweit gleichwertige Lebensverhältnisse und den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Mit dem qualitativen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur kann eine Positivspirale ausgelöst werden, die den Zuzug von Familien ermöglicht und das Bleiben von Senioren sichert. War die Genehmigungspraxis für neue oder größere Lebensmittelmärkte auch für integrierte Lagen ursprünglich sehr restriktiv, wird aktuell auf Kreis- wie zum Teil auch auf Landesebene die Modernisierung von Supermärkten vereinfacht. Die Bereitschaft der Lebensmitteleinzelhändler für Investitionen in unterversorgte Gebiete ist schon deshalb gegeben, weil sie es ermöglichen, noch näher an den Kunden heranzurücken und damit neue Umsatzpotenziale zu erschließen.

4404

Auch so kann soziale Nachhaltigkeit aussehen

SICHERE GRUNDVERSORGUNG IM LÄNDLICHEN RAUM

Am Rande des Spessarts liegt die Gemeinde Sinntal. Mit rund 8.700 Einwohnern in zwölf Ortsteilen stellt der Flecken eine kleine Landgemeinde dar, die zum osthessischen Main-Kinzig-Kreis gehört. Trotz seiner idyllischen Landschaft und dem Gemeindeslogan „Natürlich zuhause im Grünen“[78] plagen den Ort die typischen Probleme des peripheren Raumes: Seine größte Bevölkerungszahl hat Sinntal im Jahr 1993 erlebt, sie betrug damals rund 10.000 Einwohner. Knapp 30 Jahre später hat der Ort rund 14 % seiner Einwohner durch Wegzug und demografischen Wandel verloren. Zugleich wird bis zum Jahr 2030 eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, nicht zuletzt, da der Anteil der über 65-Jährigen über dem Landes- und Bundesdurchschnitt liegt. Arbeitsplätze sind in der Landgemeinde nur begrenzt vorhanden, weshalb rund 20 % der Sinntaler jeden Tag pendeln, um außerhalb einer Arbeit nachzugehen.[79] Das nächstgelegene Oberzentrum Fulda, liegt etwa 30 Kilometer in nördlicher Richtung.

Diese eher ungünstige Ausgangssituation der Landgemeinde hat erhebliche Auswirkungen auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung. In der gesamten weitläufigen Landgemeinde gibt es lediglich einen einzigen Supermarkt, ohne den die Sinntaler einen erheblichen Mehraufwand für die tägliche Versorgung in Kauf nehmen müssten. Das entsprechende Objekt wurde 2018 im zentralen Ortsteil Sterbfritz errichtet, damit die Sinntaler Bevölkerung einen möglichst direkten Zugang zum Supermarktstandort erhielt. Neben einer 1.300 Quadratmeter großen Einzelhandelsfläche, welche langfristig an die REWE Group vermietet wurde, steht auf dem Grundstück ein weiterer 600 Quadratmeter großer Getränkemarkt.



© Milseburg@WikiCommons



Der REWE-Markt in Sinntal.
Ein Habona Fondsobjekt.



© REWE Markt GmbH



Als einziger Supermarkt wird der Standort für die erweiterte Gemeinde zudem als Treffpunkt genutzt, an dem sich die Sinntaler regelmäßig begegnen und ins Gespräch kommen. Um diesem gesellschaftlichen Bedürfnis gerecht zu werden, wurde im Eingangsbereich des Objektes ein einladendes Café mit Fensterfront integriert, das von einer qualitätvollen Bäckerei bewirtschaftet wird. Dieses Aufenthaltsangebot wurde vor der Corona-Pandemie durchgängig von den Sinntaler Kunden angenommen.

Der Lebensmitteleinzelhandelsstandort nimmt somit seine Verantwortung für den sozialen Zusammenhalt wahr und leistet einen Beitrag, die Lebensverhältnisse auf dem Land langfristig zu sichern. Zudem profitiert auch REWE von der Ansiedlung in dem ländlichen Raum, da ein Lückenschluss im Filialnetz vorgenommen werden konnte, der Zusatzumsätze nahezu ohne wettbewerbliche Einwirkungen erschließt. Die Gewährleistung der sozialen Nachhaltigkeit kann somit auch ökonomische Potenziale bieten.

4404

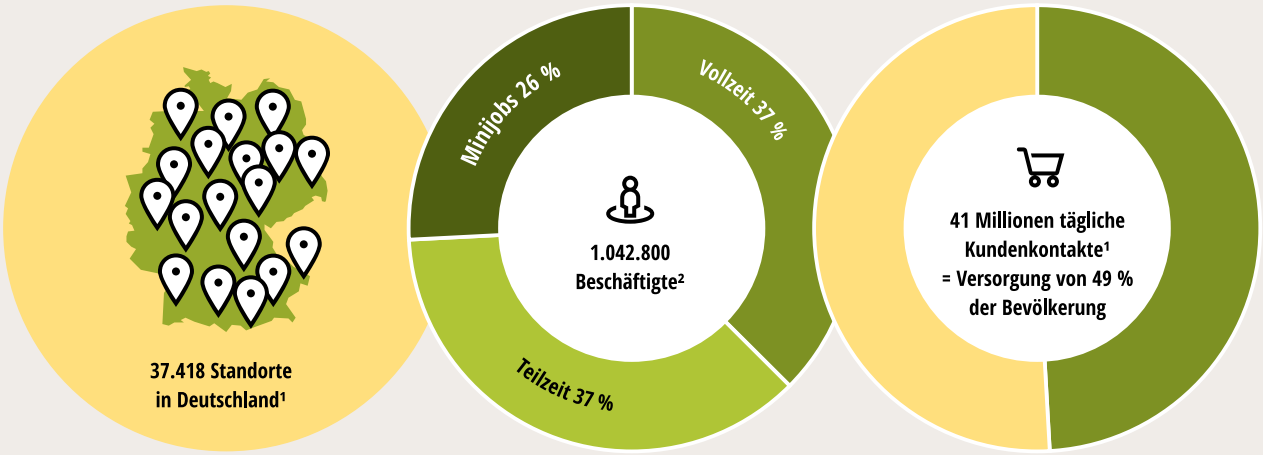


Die soziale Verantwortung als Arbeitgeber

In den Immobilien des Lebensmitteleinzelhandels sind über 1.000.000 Mitarbeiter an über 37.000 Standorten in Deutschland beschäftigt. Die soziale Dimension der Branche ist an der großen Bandbreite an Berufsprofilen sowie der Offenheit gegenüber Menschen unterschiedlichster Altersgruppen, Kulturen und Kompetenzen zu erkennen.[80]

Die Bedeutung des Lebensmittelhandels als Arbeitgeber ist nicht zu unterschätzen. Neben den Arbeitsplätzen im Lebensmitteleinzelhandel sind die Beschäftigten des Lebensmittelhandwerks sowie des Lebensmittel- und Agrargroßhandels als Teil der Branche einzubeziehen. Insgesamt steht der Lebensmittelhandel für über 1 Millionen direkte Arbeitsplätze, die an überwiegend dezentralen, z. T. auch peripheren Standorten angeboten werden.[81] Die Beschäftigten in den Lebensmittelmärkten stehen im Kontakt mit täglich rund 41 Millionen Kunden und entscheiden unmittelbar über die Sicherheit und den Komfort des Einkaufs.[82] Die Berücksichtigung und Würdigung der Arbeitnehmerinteressen entscheidet somit auch über die Qualität der Nahversorgung.

Abb. 22: Eckdaten zur Beschäftigungsstruktur im Lebenmitteleinzelhandel



Quelle(n): 1: Handelsverband Deutschland HDE (2020): Handelsreport Lebensmittel. Corona-Update 2020. 2: Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (2022): Jahrbuchtabellen zum Lebensmitteleinzelhandel. Beschäftigte im Ernährungseinzelhandel. 3:Handelsverband Deutschland HDE (2021): Beschäftigungsstruktur im Einzelhandel. Online unter: https://einzelhandel.de/beschaeftigungsstruktur (Abruf v. 26.01.2022).

DIE BESCHÄFTIGUNGSSTRUKTUR IM LEBENSMITTELEINZELHANDEL

Auf den ersten Blick scheint sich die Tätigkeit für den überwiegenden Teil der Angestellten im Lebensmitteleinzelhandel einfach zusammenfassen zu lassen: Kassieren und die Regale mit neuer Ware bestücken. Nicht zu vergessen sind aber auch die Planungsleistungen, die Vorinformationen über die Sortimentsgestaltung, die Marktforschung, der Einkauf und das Management der dahinterliegenden Prozesse – allesamt spannende Berufsfelder. Attraktiv ist für viele aber auch die große zeitliche Flexibilität, welche die Tätigkeit im Lebensmitteleinzelhandel ermöglicht. Rund 37 % der Angestellten arbeiten in sozialversicherungspflichtiger Teilzeit, während weitere 26 % geringfügig beschäftigt sind. Diese Arbeitszeitmodelle sind von besonderem Interesse für jene Arbeitnehmer, die sich aufgrund ihrer privaten Lebensumstände zu keiner Vollzeitstelle verpflichten können, aber dennoch auf ein regelmäßiges Einkommen angewiesen sind. Solche Lebensumstände können vielfältige Hintergründe haben; häufig sind sie jedoch durch die zeitlichen Restriktionen, die durch ein Vollzeitstudium, die Pflege von Angehörigen oder die Kinderbetreuung ausgelöst werden, bestimmt.[83]

Traditionell weiblich, mit deutlichem Führungsanspruch

Da die Verantwortung für die Pflege von Familienmitgliedern und die Betreuung von Kindern in unserer Gesellschaft noch immer relativ häufig Frauen zufällt, ist der Anteil der weiblichen Beschäftigten in Teilzeit überdurchschnittlich hoch. Insgesamt machen Frauen etwa 67 % der Angestellten im Einzelhandel aus. Dies wirkt sich natürlich auch auf die Besetzung der Führungspositionen aus, welche im Einzelhandel auf der zweiten Ebene einen Frauenanteil von rund 65 % vorweist. Auch die erste Führungsebene ist mit 38 % überdurchschnittlich stark durch Frauen repräsentiert, wenn man ihren Anteil mit dem der Gesamtwirtschaft vergleicht.[84]

Gute Einstiegschancen, vielfältige Weiterbildungsmöglichkeiten

Attraktiv ist eine Karriere im Lebensmitteleinzelhandel auch aufgrund der sich bietenden Entwicklungsmöglichkeiten. Die Einstiegsbedingungen im Handel setzen oftmals nur begrenzte fachliche Qualifikationen voraus, womit der Karrierestart allen offensteht. So verzeichnet der Einzelhandel auch einen erhöhten Anteil an Arbeitnehmern aus Familien mit Migrationshintergrund, die durch ihre Tätigkeit ein stabiles Fundament legen.[85] Gleichfalls verzeichnet die Branche eine seit Jahren anhaltende überdurchschnittliche Ausbildungsquote, was für ein insgesamt breites Interesse an dem Beschäftigungsfeld spricht.[86]

Abb. 23: Geschlechterverhältnis im Lebensmitteleinzelhandel

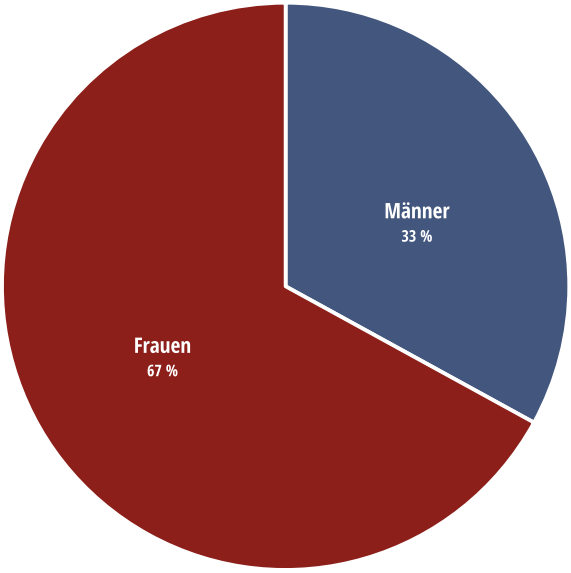
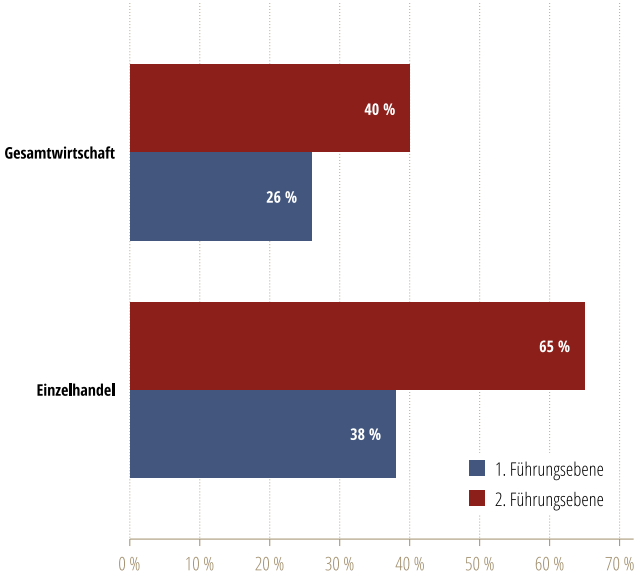


Abb. 24: Frauen in Führungspositionen



Quelle(n): Handelsverband Deutschland HDE (2021): Beschäftigungsstruktur im Einzelhandel. Online unter: https://einzelhandel.de/beschaeftigungsstruktur (Abruf v. 26.01.2022).

DIE BRANCHE VERPFLICHTET SICH SELBST ZUR VERANTWORTUNG

Ein Blick auf die Beschäftigtenstruktur des Lebensmitteleinzelhandels zeigt, dass die Branche als bedeutender Arbeitgeber eine große soziale Verantwortung für eine Vielzahl von Menschen innehat. Unterstrichen wird die damit verbundene Vorbildrolle durch die große Anziehungskraft des Lebensmitteleinzelhandels, die dieser auf junge, engagierte Nachwuchskräfte und Menschen in besonderen Lebenslagen ausstrahlt. Mit Blick auf die in den jeweiligen Nachhaltigkeitsberichten der großen Lebensmitteleinzelhändler gesetzten Ziele, haben diese ihre soziale Verantwortung dahingehend klar erkannt.

Generell erkennen die Einzelhändler die Förderung der Mitarbeitenden als klaren Auftrag und zielen darauf ab, diese langfristig weiterzubilden und ihre persönlichen Stärken weiterzuentwickeln. Übereinstimmung herrscht darin, dass sich die Einzelhändler bemühen, die Qualität der bereits vorhandenen Weiterbildungs- und Förderprogramme zu erhöhen, während gleichzeitig mehr Ausbildungsplätze geschaffen werden sollen.[87]

Es besteht zudem Konsens darüber, dass die Lebensmitteleinzelhändler die Chancengleichheit in ihren Unternehmen ausbauen möchten, um damit nicht zuletzt eine Kultur der Diversität zu fördern. Daher ist man in der Branche bestrebt, etwaige Gender-Pay-Gabs zu senken, eine generelle Vereinbarkeit von Familie und Beruf noch weiter zu erhöhen und die Wiedereingliederung von Beschäftigten nach der Elternzeit zu unterstützen.[88]

Mit einer zielgerichteten Entwicklung, die alle Mitarbeitenden fair behandelt und individuelle Stärken langfristig fördert, stärkt der Lebensmitteleinzelhandel eine verantwortungsvolle Unternehmens- und Branchenkultur und bleibt damit auch in Zukunft als Arbeitgeber attraktiv. Denn eine nachhaltige Entwicklung muss immer durch eine Symbiose aus sozialer Verantwortung und guter Unternehmensführung begleitet werden.



VIER



4 Governance – Die gute Unternehmensführung

TRANSFORMATIONSAUFGABEN MIT KLAREN WERTEBEKENNTNISSEN GESTALTEN

Obwohl die Güte und Wertorientierung der Unternehmensführung entscheidend für den Erfolg von Anpassungsstrategien ist, erhält die Dimension der Governance unter den drei ESG-Kriterien vermutlich noch die geringste Aufmerksamkeit. Die Schwierigkeit, Governance messbar zu machen, dürfte ein Teil des Problems sein.

Eine effiziente Steuerung der eigenen Aktivitäten und deren Überwachung ist gemeinhin das oberste Ziel der Unternehmensführung. Während eine transparente Führungskultur ganz im unternehmenseigenen Interesse ist, um sich vor Ineffizienz und Missbrauch zu schützen, steigt seit den 1990er Jahren auch das öffentliche Interesse an der Transparenz von Unternehmensführung. Grund dafür sind nicht zuletzt die Zusammenbrüche „systemrelevanter" Unternehmen wie Enron oder Lehman Brothers.[89] Letztere haben vor allem den Ruf der Immobilienwirtschaft stark belastet. Im Global Real Estate Transparency Index von Jones Lang LaSalle wurde der deutsche Markt allerdings als „sehr transparent" in die beste der fünf Transparenzstufen eingestuft. In das Scoring fließen dabei unter anderem Faktoren wie die Einhaltung von Gesetzgebung und regulatorischem Rahmen, die Verfügbarkeit von Benchmarks und Marktinformationen sowie die Steuerung und Überwachung börsennotierter Unternehmen mit ein.[90] Lediglich die angelsächsischen Märkte erreichen traditionell einen noch besseren Score, was ein Zeichen dafür ist, dass auch deutsche Unternehmen noch etwas aufzuholen haben.

Dies gilt ebenso für die Implementierung von Nachhaltigkeitsaspekten auf Ebene der Unternehmensführung. Häufig anzutreffende Formulierungen wie die Vermeidung von Flügen anlässlich von Dienstreisen werden üblicherweise mit einer nachhaltigen Governance verbunden, jedoch geht es vielmehr um das Bekenntnis zu klaren Werten und Verhaltensweisen. Das lässt mitunter noch einige Unklarheit darüber bestehen, wie eine werteorientierte Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft aussehen kann, dennoch ist die Implementierung dieser Dimension ein wichtiger Bestandteil jeder erfolgreichen Nachhaltigkeitsstrategie.

Abb. 25: Transparenzranking ausgewählter Immobilienmärkte (2020)

Vereinigtes Königreich	1,31
Vereinigte Staaten	1,35
Australien	1,39
Deutschland	1,93
Schweiz	1,96
Singapur	2,00
Hongkong	2,03
Österreich	2,32
Luxemburg	2,59
Israel	2,80
Russland	2,81
Kaimaninseln	3,74

Quelle(n): Jones Lang LaSalle (2020): Global Real Estate Transparency Index 2020.

Johannes Conradi
Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer
und stellvertretender Vorstandsvorsitzender des ICG – Institut
für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.



Gastbeitrag Freshfields Bruckhaus Deringer

G = Governance Nachhaltige Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft

Jeder will sich heute zur Nachhaltigkeit bekennen. Alle sprechen von „ESG". Belange der Umwelt (E = Environment), des Sozialen (S = Social) und der Unternehmensführung (G = Governance) bilden die drei Säulen unternehmerischer Nachhaltigkeit. Kaum ein größeres Immobilienunternehmen kann sich dem noch entziehen.

WAS KENNZEICHNET GUTE UNTERNEHMENSFÜHRUNG?

Unternehmensführung umfasst eine Vielzahl von Aspekten. Einerseits betrifft sie die Leitungsaufgabe der Geschäftsführung oder des Vorstands, insbesondere die Organisation des Unternehmens, das Planen, Entscheiden und Umsetzen, die Kommunikation mit Mitarbeitenden, das Prägen von Ausrichtung, Kultur und Atmosphäre in der Belegschaft – also das eigentliche Management des Unternehmens.

Andererseits – und darum soll es hier vor allem gehen – meint sie den Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung eines Unternehmens, bezieht sich also vor allem auf Zusammensetzung, Ausrichtung, Arbeitsweise und Vergütung von Vorstand/Geschäftsführung und Aufsichtsrat. Und das kann man eben gut oder nicht so gut machen, man kann den Ordnungsrahmen eng oder weit setzen, man kann sich an kurzfristigen (flüchtigen) oder an langfristigen (nachhaltigen) Zielen ausrichten. Dabei geht es nicht nur um Regeleinhaltung (Compliance) und Risikomanagement. Wem es um das „G" in ESG geht, der fragt nach guter Unternehmensführung. Und „gut" muss dabei nicht nur im qualitativen, es darf durchaus auch im ethischen Sinne verstanden werden, also auf eine verantwortungsvolle und werteorientierte Unternehmensführung hinweisen.

10 Gebote des ICG



GRUNDSÄTZE WERTEORIENTIERTER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) hat schon vor einigen Jahren zehn Grundsätze (Gebote) werteorientierter Unternehmensführung entwickelt, deren Gültigkeit und Relevanz bis heute nicht abgenommen haben.[91]

Gerade in Zeiten der Corona-Krise kann das Regelwerk des ICG vielen Unternehmen hilfreiche Orientierung bieten. Um einzelne Aspekte werteorientierter Unternehmensführung noch greifbarer zu machen und damit allen Immobilienunternehmen in und nach der Corona-Krise ganz praktische Hilfestellung zu leisten, hat das ICG anschauliche Beispiele guter Unternehmenspraxis sowie wichtige Erkenntnisse für die Zukunft zusammengestellt. Da werden die abstrakten Grundsätze recht konkret.

KODEX ALS LEITLINIE UND ORDNUNGSRAHMEN

Zur nachhaltigen Unternehmensführung gehört darüber hinaus ein verlässlicher Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung des Unternehmens. Damit soll sichergestellt werden, dass das Unternehmen im Unternehmensinteresse geführt wird. Zugleich soll für den Bestand des Unternehmens und seine nachhaltige Wertschöpfung Sorge getragen werden, indem die Belange der Aktionäre, der Belegschaft und der sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen (Stakeholder) berücksichtigt werden.

Dabei empfiehlt sich eine Ausrichtung am Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Er gilt zwar unmittelbar nur für börsennotierte und kapitalmarktorientierte Unternehmen, kann anderen Unternehmen aber gleichfalls als Orientierung und Leitlinie dienen. Die Grundsätze, Empfehlungen und Anregungen des DCGK werden durch entsprechende Regelungen in Satzungen und Geschäftsordnungen der Unternehmen umgesetzt. Auch hier hat das ICG schon vor Jahren Pionierarbeit geleistet, indem es zur Anwendung des DCGK einen branchenspezifischen Leitfaden für Immobilienunternehmen entwickelt hat. Dieser Leitfaden wird regelmäßig an die Änderungen des DCGK angepasst und steht allen Interessierten zur Verfügung.[92] Er behandelt vor allem die folgenden Themen einer guten und nachhaltigen Unternehmensführung: Vielfalt (Diversität), Nachhaltigkeit, Überwachung, Zusammensetzung und Arbeitsweise des Aufsichtsrats, Ausschüsse, Bewertung, Transparenz, Interessenkonflikte, Vergütung und Amtszeit von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern.

VOM NUTZEN GUTER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Nicht jedes Immobilienunternehmen wird sämtlichen dieser Vorschläge folgen können (oder wollen). Aber die zuständigen Leitungs- und Überwachungsgremien sollten sich damit zumindest auseinandersetzen, um zu den verschiedenen Aspekten der Unternehmensführung wohlabgewogene Entscheidungen treffen zu können. Denn zunehmend sehen Anleger einen Zusammenhang zwischen guter Unternehmensführung einerseits sowie Wertschöpfung und Risikovermeidung für das Unternehmen andererseits. Und es ist bekannt, dass Vertrauen und Zuversicht der Aktionäre durch gute Unternehmensführung verstärkt und bestätigt werden. Unternehmen, die das „G“ in ESG ernst nehmen und sich konsequent daran ausrichten, gelten vielen Anlegern als effizienter, produktiver, leistungsstärker und erfolgreicher.





Klare Haltung der Unternehmen ist gefordert

Ein klares Wertebekenntnis gilt seit jeher als Erfolgsfaktor von Unternehmen, nicht zuletzt, da sie sich damit das Interesse und Vertrauen von Investoren und Anlegern erarbeiten. Durch die Implementierung der Offenlegungs- und Taxonomie-Verordnungen verlangt aber auch der Gesetzgeber inzwischen eine auf Taten basierende Positionierung der Unternehmen, was in Zukunft mit dem Blick auf die Anforderung von Art. 8+ Fonds im Sinne der MiFID II (Markets In Financial Instruments Directive) noch zunehmen dürfte. Konträr zu wohlgemeinten Lippenbekenntnissen soll eine nachvollziehbare Aufstellung der Nachhaltigkeitsaspekte nach der Offenlegungsverordnung bereits beim Ankauf von Immobilien und anderen Anlagewerten dargelegt werden.

Ermöglicht werden die Nachweise durch die zunehmende Verfügbarkeit von Marktdaten und Benchmarks, wenn auch noch auf bescheidenem Niveau. Unter all den Faktoren, welche Jones Lang LaSalle langfristig beobachtet und in sein Global Real Estate Transparency Index einbezieht, hat die Transparenz der Nachhaltigkeitsaspekte die größten Fortschritte gegenüber 2018 gemacht. Dies umfasst neben weiteren Faktoren insbesondere Gebäude- und Grünstromzertifikate sowie den generellen Nachweis über CO_2-Emissionen und Energieverbräuche.[93] Vor allem für Letzteres wachsen die Anzahl der Dienstleister und der Umfang der Leistungen zurzeit enorm. Die relativen Fortschritte in der Berichterstattung sind jedoch nur ein Zwischenerfolg, denn insgesamt liegt die Nachhaltigkeit in der Transparenz noch immer hinter den anderen Kategorien zurück.

Obwohl die Zertifizierung der Gebäude und Anlagewerte noch sehr uneinheitlich ist und der Nachweis der Nachhaltigkeitsaspekte in manchen Bereichen noch einem Tappen im Dunklen gleicht, ist es für die klare Positionierung im Sinne einer werteorientierten Unternehmensführung notwendig, die bereits verfügbaren Informationen früh und gewissenhaft in den Ankaufsprozess einzubeziehen. Inwiefern diese Verankerung der ESG-Aspekte optimal in einen gut organisierten Investmentprozess eingebunden werden kann, bleibt damit eine der Hauptaufgaben für die Finanz- und Immobilienwirtschaft im Zuge des kommenden Nachhaltigkeitswandels.



Abb. 26: Veränderung der Transparenz im Global Real Estate Transparency Index nach Sub-Kategorien, 2018 – 2020



Quelle(n): Jones Lang LaSalle (2020): Global Real Estate Transparency Index. 2020.

4404

Gastbeitrag KPMG AG

Einbeziehung von ESG-Aspekten in den Investmentprozess



Jürgen Buchelt
Partner Financial Services Management Consulting Real Estate, KPMG AG

GEEIGNETE RAHMENBEDINGUNGEN SCHAFFEN

ESG ergänzt die Welt des auf finanziellen Erfolg gerichteten Wirtschaftens um anerkannt wichtige Aspekte des ökologisch und sozial nachhaltigen Wirtschaftens und der guten Unternehmensführung. Es ist deshalb für jede Unternehmung nicht nur folgerichtig, sondern aus vielerlei Gründen sogar erforderlich, neben den Finanzzielen auch ESG-Ziele zu formulieren und in Strategie, Geschäftsmodell – Produkte, Kundenbeziehungen, Märkte – wie auch Betriebsmodell – Organisation, Prozesse, Infrastruktur, Mitarbeitende, Partner und andere Ressourcen – zu verankern.

Im Kern dieses Artikels soll die Integration von ESG-Aspekten in den Investmentprozess stehen. Diese kann nicht losgelöst vom Rest des Unternehmens gelingen: Wichtige Voraussetzungen sind ein solides Grundverständnis von ESG-Faktoren auf Immobilienebene, eine entsprechende Erweiterung von Unternehmens- bzw. Investmentstrategien sowie Unternehmens- bzw. Investmentcontrolling (im Sinne von Plan – Do – Check – Act), zuletzt auch angepasste Governance-Funktionen (IKS, Risikomanagement, Compliance, Interne Revision).

Schließlich sollte sich die ESG-Integration auch auf ESG-Daten stützen. Anders als Finanzdaten können ESG-Daten nicht in Bilanz, GuV und Liquidität aggregiert werden, was die Umsetzung komplex macht und verschiedene Lösungen zulässt. Zentrale Bedeutung hat vor dem Hintergrund von Klimawandel und Dekarbonisierung wohl die Fähigkeit zur Aggregation von Treibhausgasemission, das „Carbon Accounting“, perspektivisch auch als Lebenszyklusbetrachtung unter Einbeziehung von „embodied Carbon“.

ESG IM INVESTMENTPROZESS UMSETZEN

Dies vorausgeschickt ist es das Ziel der ESG-Integration im Investmentprozess, neben finanziellen Zielen auch definierte ESG-Anlageziele zu erreichen wie

1. Einstiegsstufe – Nachhaltigkeitsrisiken zu identifizieren, bewerten und managen (Limits, Risikoprofile),
2. nachteilige Auswirkungen zu messen und zu begrenzen (UN Principles of Responsible Investment, UN Global Compact, SFDR: Principle Adverse Impacts sowie ökologische und soziale Merkmale, EU Taxonomy: Do-no-significant-harm) und
3. Königsklasse – wesentliche positive Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsziele zu erzeugen („Impact Investing", SFDR: Nachhaltige Investments, EU Taxonomy: Nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten)

Jenseits des Risikomanagements wird also die Umsetzung je nach Anspruch der ESG-Anlageziele von Mandat zu Mandat variieren. Research und Strategie als Startpunkte des Investmentprozesses brauchen dafür eine erhöhte Flexibilität und erweiterte Perspektive.

RESEARCH UND STRATEGIE

Für das Research bedeutet das Frühaufklärung zu physischen Umweltrisiken und transitorischen Risiken, aber auch einen frischen Blick auf soziale Aspekte (insbes. Wohnen: Einkommensverteilungen, Miet- bzw. Eigentumspreis/Einkommensschere) und Governance-Aspekte (z. B. Digitalisierungsgrade der öffentlichen Verwaltung, Reaktionsfähigkeit in Bezug auf Umwelt- oder Gesundheitskrisen, nationale Gesetzgebung insbes. zur ökologischen Modernisierung und Dekarbonisierung) zu werfen.

Bei der ESG-Strategie sollte neben der Wettbewerbsfähigkeit auch auf Umsetzbarkeit und Vermeidung von Reputationsrisiken („Greenwashing", NPP-Prozess) geachtet werden. Hilfreich ist dabei ein Fokus auf ESG-KPIs, denn nur Merkmale und Beiträge, die sich mit SMARTen KPI erzielen und messen lassen, können guten Gewissens vereinbart und berichtet werden.

Der Branchentrend geht eindeutig weg von Ratings und Scorings hin zu spezifischen und relevanten Zielen für die Betriebsphase wie Treibhausgasreduzierung in Bezug auf die Pariser Klimaziele (sogenannte CREEM-Pfade) und Energieeinsparung oder zu Lebenszykluszielen für THG-Fußabdruck und Materialeinsatz (d. h. Kreislaufwirtschaft). Den absehbaren Belastungen intensiver ESG-Strategien für die Cashflows lassen sich Upsides wie reduzierte Nebenkosten, verbesserte Vermietungsperspektiven und Rückgewinnungswerte für Baustoffe gegenüberzustellen.

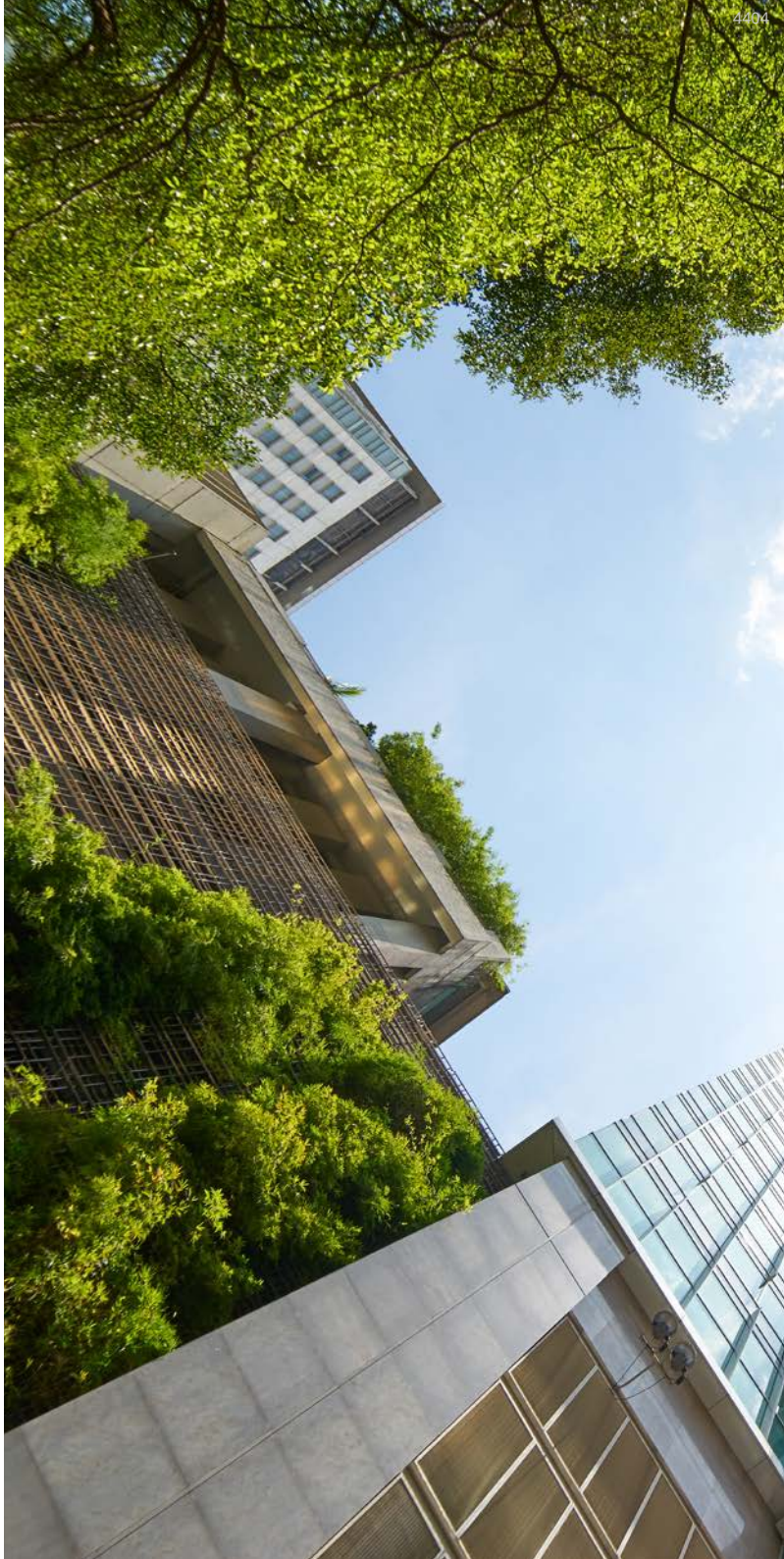
TRANSAKTION

Nachdem die ESG-Transformation zwar eingesetzt hat, aber noch lange nicht abgeschlossen ist, wäre zu erwarten, dass Marktteilnehmer ESG unterschiedlich „einpreisen". Deshalb kommt dem Dialog mit Geschäftspartnern zu geänderten Mindestanforderungen (z. B. Energieausweis oder NZEB-Nachweis noch vor LOI), Due-Diligence-Programm und Kaufpreisformeln (im LOI) eine hohe Bedeutung zu.

In den Transaktionen stellen sich offensichtlich erhöhte Anforderungen an Umfang und Inhalt der Due Diligence. Zentrale und neue Ergebnisse sind

a zukunftsorientierte Aussagen zu Betroffenheit und Maßnahmen im Hinblick auf physische Umweltrisiken,
b der Abgleich mit gesetzten ökologischen und sozialen Investitionskriterien (positiv und Ausschlusskriterien), ggfs. auch mit technischen Screening-Kriterien nach EU-Taxonomie, sowie
c die Einstufung der THG-Emissionen in Bezug auf die Ziele des Pariser Klimaabkommens und die Planung von Maßnahmen über die Haltedauer idealerweise plus zehn Jahre – d. h., die Perspektive des nächsten Erwerbers einzunehmen – mit Investitions- und Betriebskosten sowie Auswirkung auf jährlichen THG-Ausstoß.

Die Herausforderung in Zeiten des Verkäufermarktes ist sicherlich, dass die Due Diligence sich dabei nicht wesentlich verlängern darf. Dafür braucht es klare, ESG-integrierte Due-Diligence-Leitfäden, eine eingespielte Partnerschaft, insbesondere mit dem technischen Berater, und entsprechende Ressourcen.





INVESTITIONSENTSCHEIDUNG

Zuletzt gilt es, eine ausgewogene und vollständige Entscheidungsgrundlage unter Berücksichtigung der ESG-Aspekte zu schaffen. Zusätzlich braucht es auch ein formales ESG-Upgrade für die Regeln der Organe und sonstigen Entscheidungsgremien, sodass neben finanziellen Zielen und den Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken in Bezug auf finanzielle Ziele auch erweiterte ESG-Aspekte bei Entscheidungen berücksichtigt werden können, deren Mitigation bzw. Förderung einen Zielkonflikt mit den Finanzzielen erzeugen kann.

Erst die ESG-erweiterte „Business Judgement Rule“ schafft den rechtssicheren Handlungsrahmen für Managemententscheidungen für mehr Nachhaltigkeit zulasten wirtschaftlicher Performance.

AUSBLICK

Die ESG-Integration ist als Transformationsaufgabe mit den Handlungsfeldern „Strategie und Change“, „Produkte“, „Portfolio“, „Risiko“ und „Transparenz“ eine erstrangige Managementherausforderung, welche volle Aufmerksamkeit und konsistente Antworten erfordert. Nachhaltigkeit ist aber auch eine in jeder Hinsicht sinnstiftende und bereichernde Perspektive für die moderne, werteorientierte Unternehmensführung. Gehen wir es an!

FÜNF



5 Der steinige Weg zum nachhaltigen Investment

WO STEHT DIE FINANZBRANCHE IN SACHEN NACHHALTIGKEIT?

Wie alle anderen Megatrends auch stehen der Wunsch und das Streben einer Gesellschaft nach mehr Nachhaltigkeit in einem engen Zusammenhang mit technologischen und rechtlichen Neuerungen, sogenannten Inventionen. Mit ihrer Einführung auf dem Markt oder in die Gesellschaft werden sie dann zu Innovationen. Inwieweit die Nachhaltigkeit von Immobilien- und anderen Finanzprodukten bereits von Anlegern in der aktuellen Transformationsphase, dem sogenannten Diffusionsprozess, als Ziel angenommen wurde, kann mithilfe der Marktforschung gemessen werden.[94]

Eine Innovation gilt als angenommen, wenn damit im Zusammenhang stehende neue Ideen und Praktiken übernommen und an verschiedene Teile der Gesellschaft erfolgreich kommuniziert wurden. Mit der Verabschiedung der EU-Taxonomie und der Umsetzung in Ausführungsgesetze wie die Offenlegungsverordnung oder die MiFID II befinden sich die Märkte bereits in einem weit fortgeschrittenen Diffusionsprozess. Die mit den Nachhaltigkeitszielen verbundenen subjektiven Meinungen verbreiten sich mit hoher Geschwindigkeit. Eine Umkehrung dieses Trends ist nicht mehr vorstellbar.

Da sich die Meinungsbildung bei Endverbrauchern über einen langen Zeitraum eher schleichend vollzogen hat, bis sich der heute hohe Handlungsdruck entwickeln konnte, sieht sich die Finanzwirtschaft vergleichsweise plötzlich mit hohen regulatorischen Hürden konfrontiert. Wir wollen im Folgenden sowohl den Erwartungshaltungen von Anlegern und Finanzvermittlern auf der Nachfrageseite nachgehen als auch den Meinungen wichtiger Marktteilnehmer auf der Angebotsseite, um die Frage zu beantworten: Wo steht die Finanzbranche in Sachen Nachhaltigkeit?



Gastbeitrag Statista Q

„Investieren in Nachhaltigkeit“ – aus der Privatanlegerperspektive



Tanja Riotte
Analystin, Statista Q

Das Thema „Investieren in Nachhaltigkeit“ ist ein wichtiger Trend in der Finanzbranche – doch was sind die Meinungen und Perspektiven der Privatanleger? Was sind die Gründe für und gegen eine Anlage und welche Aspekte sind für sie besonders relevant?

Um dieser Frage nachzugehen, hat Statista eine Onlinebefragung von 557 Privatanlegern und 48 Finanzberatern durchgeführt. Die Ergebnisse wurden dabei für verschiedene Anlageklassen und soziodemografische Gruppen analysiert.

Bereits die Zusammensetzung der für die Onlinepopulation in Deutschland repräsentativen Stichprobe von 557 Privatanlegern gibt interessante Einblicke. So kommt jeweils ein Drittel der Anleger aus den Altersgruppen der unter 40-Jährigen, der 40- bis 59-Jährigen und der ab 60-Jährigen. Der Anteil der Privatanleger an der Gesamtbevölkerung ist damit in allen Altersgruppen ähnlich groß.

Männer überwiegen als Anleger – aber Frauen holen auf

Männer sind mit einem Anteil von 63 % über alle Altersgruppen hinweg deutlich überrepräsentiert. Je jünger die Anleger sind, desto höher ist allerdings der Anteil der Frauen. 73 % der Befragten verfügen über ein investiertes frei verfügbares Vermögen von unter 100.000 Euro und 27 % über ein frei verfügbares Vermögen über 100.000 Euro, was eine relativ gute Abbildung der Vermögenssituation in Deutschland darstellt. Das investierte Vermögen nimmt dabei mit dem Alter zu. Der Anteil der Anleger mit einem investierten Vermögen von über 100.000 Euro liegt bei den von den befragten Finanzberatern betreuten Kunden wenig überraschend höher. 45 % der Finanzberater gaben an, dass das investierte frei verfügbare Vermögen des Großteils ihrer Kunden diese Summe übersteigt.

„Bei den jüngeren Anlegern liegt der Anteil der Frauen bei über 40 %, bei den Älteren dagegen bei nur einem Drittel.“

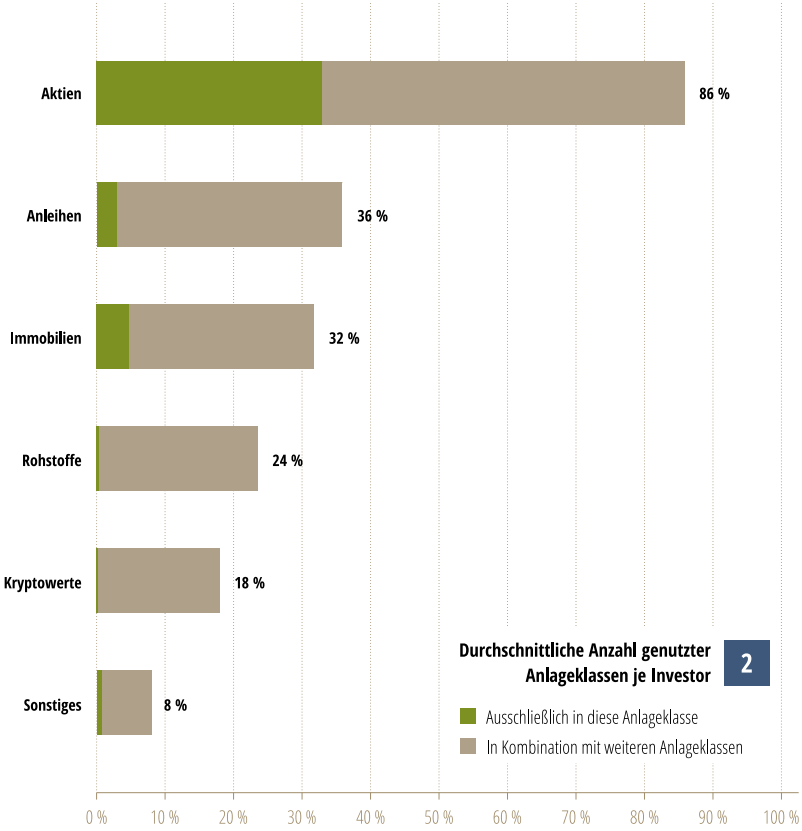
4404

Privatanleger streuen über mehrere Anlageklassen

Der Großteil der befragten Privatanleger streut das investierte Vermögen über mehrere Anlageklassen. Im Durchschnitt sind die Befragten in zwei Anlageklassen investiert. Die große Mehrheit legt Geld in Aktien an. Aber auch in die Anlageklassen Anleihen und Immobilien finden sich in je ungefähr einem Drittel der Portfolios der Befragten. Die Anlageklassen beinhalten dabei jeweils eine Direktanlage, beispielsweise in einzelne Aktien oder Anleihen, aber auch die Investition in Anlageprodukte wie Fonds oder ETFs. Die Anlageklasse Sonstiges beinhaltet unter anderem Kunst, Oldtimer, Sammlergegenstände und andere alternative Anlagen.

Insgesamt gibt es nur geringe Unterschiede in Bezug auf die genutzten Anlageklassen nach Alter, Geschlecht und Vermögen. Ein Unterschied ist, dass Privatanleger mit einem Anlagevermögen von über 100.000 Euro ihr investiertes Vermögen breiter streuen. So ist insbesondere die Anlage in Anleihen, Immobilien, aber auch Rohstoffe und Edelmetalle in dieser Gruppe deutlich weiter verbreitet. Auch die Jüngeren weisen eine höhere Streuung über die verschiedenen Anlageklassen auf. Ein wichtiger Treiber dafür ist die Beimischung von Kryptowerten wie Bitcoin oder Ether. Ein Drittel der 18- bis 39-Jährigen investiert in diese Anlageklasse, während dies nur 4 % der Befragten ab 60 Jahren tun.

Abb. 27: Investition in Anlageklasse



Quelle(n): Statista (2022).

Der durchschnittliche Anleger investiert in zwei Anlageklassen – die Jüngeren zunehmend auch in Kryptowerte.

Die Relevanz von Aktien als Basisinvestment zeigt sich auch bei der Analyse der Kombination verschiedener Anlageklassen durch die Privatanleger. 33 % der Befragten investieren ausschließlich in Aktien. Anleihen, Immobilien und, mit etwas Abstand, Rohstoffe und Edelmetalle sind die wichtigsten Beimischungen. So investieren beispielsweise 28 % der Aktienanleger zusätzlich in Immobilien. Von den Immobilienanlegern ist mit 76 % der Großteil auch in Aktien investiert.

42 % der Anleger investieren nur in eine Anlageklasse, 31 % in zwei, 17 % in drei und 11 % sogar in vier oder mehr Anlageklassen. Die häufigsten Kombinationen, die auf die reine Anlage in Aktien folgen, sind Aktien und Anleihen (10 %) und Aktien und Immobilien (6 %).

Abb. 28: Anteil Privatanleger, die bestimmte Anlageklassen kombinieren

Kombination der Anlageklasse mit weiteren Anlageklassen

	Aktien	Anleihen	Immobilien	Rohstoffe	Kryptowerte	Sonstiges
Aktien	x	33 %	28 %	24 %	20 %	7 %
Anleihen	80 %	x	42 %	36 %	25 %	10 %
Immobilien	76 %	47 %		36 %	27 %	8 %
Rohstoffe	86 %	55 %	48 %	x	31 %	15 %
Kryptowerte	96 %	49 %	47 %	41 %	x	16 %
Sonstiges	74 %	43 %	33 %	43 %	35 %	x

Anteil der Privatanleger, die die oben genannte mit der links genannten Anlageklasse kombinieren

Hoch — Niedrig

Quelle(n): Statista (2022).

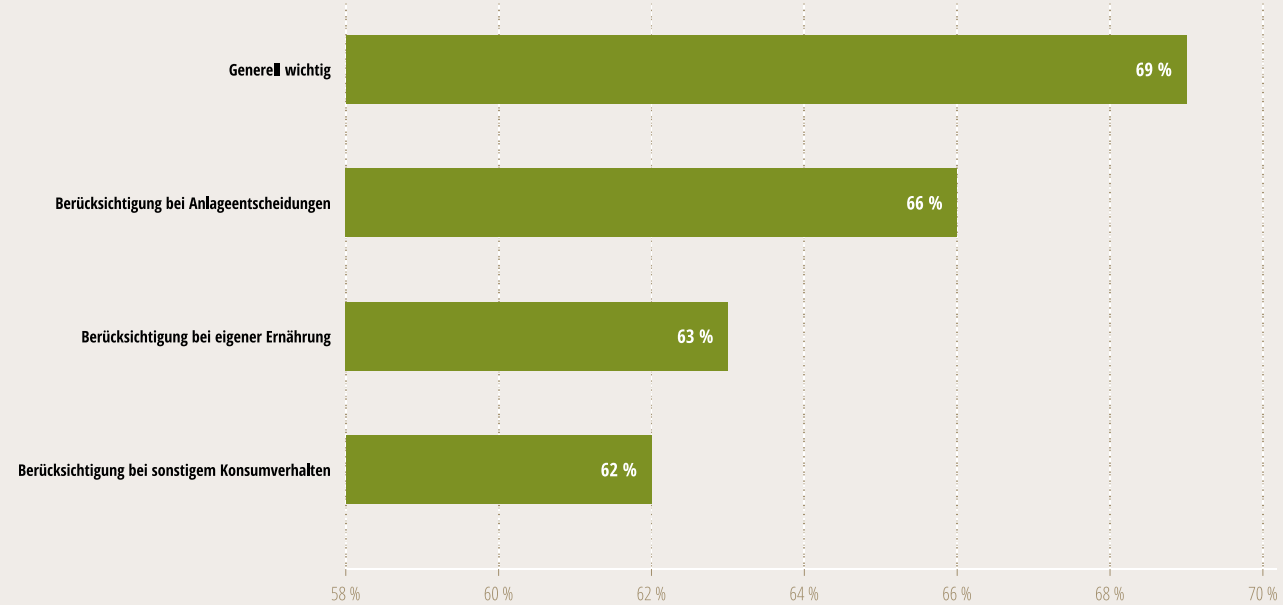
MEHRHEIT DER ANLEGER BERÜCKSICHTIGT NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Nachhaltigkeit spielt für die befragten Privatanleger bei Anlageentscheidungen eine vergleichbar wichtige Rolle wie in anderen Lebensbereichen. Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit bei Anlageentscheidungen beinhaltet dabei nicht nur die Anlage in ESG-Produkte, sondern auch die generelle Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten, beispielsweise bei der Entscheidung für oder gegen ein einzelnes Anlageprodukt.

Im Vergleich der verschiedenen soziodemografischen Gruppen gibt es nur geringe Unterschiede. Man kann aber festhalten, dass Nachhaltigkeit für Jüngere, Frauen und Vermögendere in allen untersuchten Lebensbereichen einen leicht höheren Stellenwert hat. Analysiert man die Bedeutung von Nachhaltigkeit im Bereich der Anlageentscheidungen für verschiedene Anlageklassen zeigt sich, dass jeweils ca. 60 % der Befragten Nachhaltigkeitskriterien bei der Anlage in Aktien, Anleihen, Immobilien und Rohstoffe berücksichtigen. Nur bei der Anlageklasse Kryptowerte ist das Thema den Anlegern weniger wichtig.

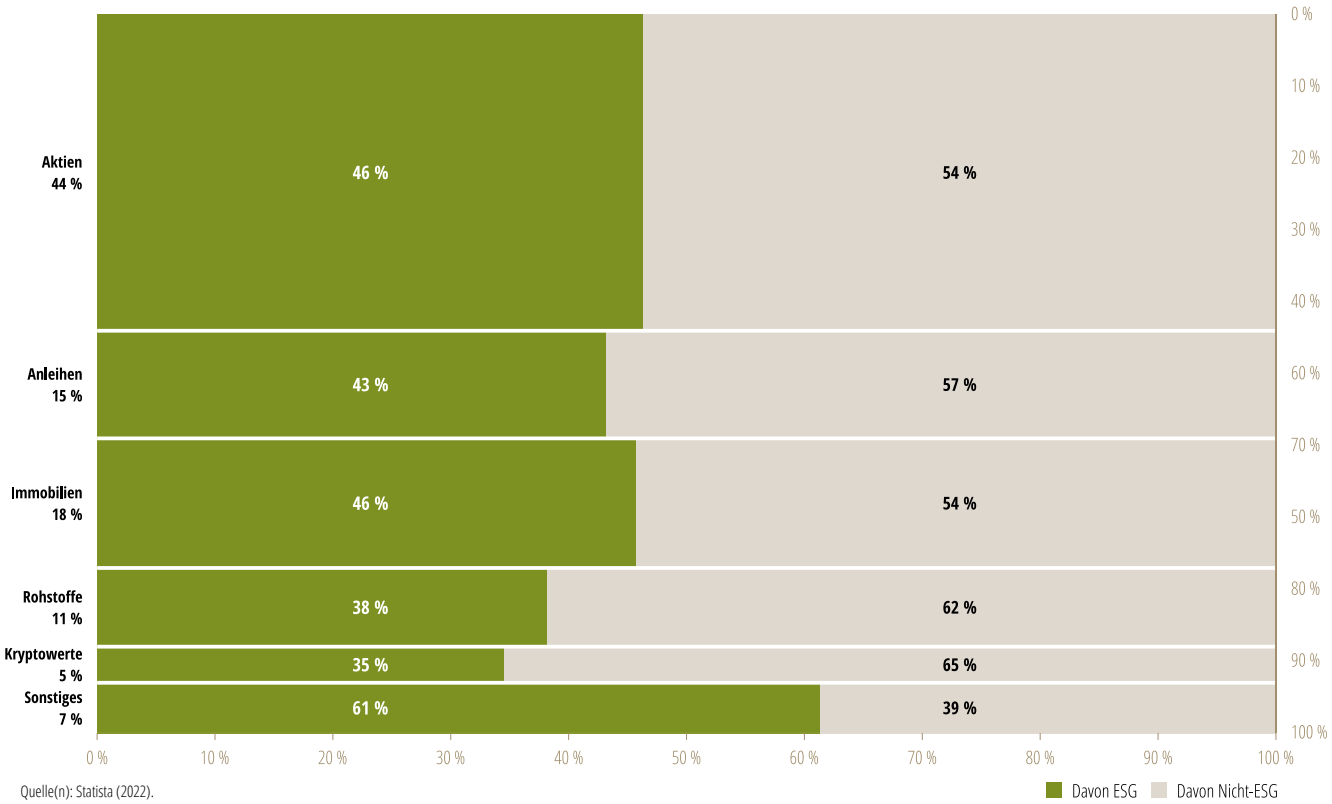
„Nachhaltigkeit hat insbesondere für Jüngere, Frauen und Vermögendere einen hohen Stellenwert."

Abb. 29: Anteil Privatanleger, die Nachhaltigkeit wichtig finden/in Lebensbereichen berücksichtigen



Quelle(n): Statista (2022)

Abb. 30: Durchschnittliche Allokation über Anlageklassen, wenn Privatanleger 100.000 Euro frei anlegen könnten



Quelle(n): Statista (2022).

Wenn Sie 100.000 Euro zur Verfügung hätten ...

In der Umfrage der Privatanleger wurden diese gefragt, wie sie 100.000 Euro anlegen würden, wenn sie das Geld zur freien Verfügung hätten. Zur Auswahl standen dabei die bereits genannten sechs Anlageklassen und in jeder Anlageklasse jeweils die Investition in ESG-Anlageprodukte und Produkte, die keine ESG-Kriterien explizit berücksichtigen. Bei dieser hypothetischen Investition wählten viele Anleger eine breite Streuung über verschiedene Anlageklassen und allokierten einen hohen Anteil des investierten Vermögens in ESG-Produkte. Im Durchschnitt investierten Anleger in 3,6 verschiedene Anlageklassen. Auch in diesem Fall bilden Aktien bei den meisten Anlegern das Basisinvestment. 95 % der Anleger würden in Aktien investieren und allokieren durchschnittlich ungefähr die Hälfte des Vermögens in diese Anlageklasse. Immobilien waren die wichtigste Beimischung. Über zwei Drittel der Anleger wählten diese Anlageklasse und investierten dann wiederum durchschnittlich ungefähr ein Viertel in Immobilien. Auf dieser Basis ergibt sich eine Allokation von 18 % auf Immobilien für den durchschnittlichen Anleger. Innerhalb der Anlageklassen Aktien, Immobilien und Anleihen wurden 45 % der Anlagesumme in ESG-Produkte investiert. Für Rohstoffe und Kryptowerte lag dieser Wert etwas niedriger.

EINEN POSITIVEN BEITRAG ZU LEISTEN IST DER WICHTIGSTE GRUND FÜR ESG-ANLAGEN

Auch die Finanzberater bestätigen einen hohen Anteil von ESG-Anlagen bei den von ihnen betreuten Kunden. Für die Anlageklassen Aktien und Immobilien gab ungefähr die Hälfte der befragten Finanzberater an, dass mindestens die Hälfte ihrer Kunden in ESG-Anlagen investieren.

Die andere Hälfte der Finanzberater sieht für den eigenen Kundenbestand einen niedrigeren Anteil von Anlegern, die in ESG-Produkte investiert sind. Da nur sehr wenige Finanzberater ihre Kunden bei der Anlage in Kryptowerte und sonstige Anlageklassen beraten, konnten diese nicht separat ausgewertet werden. Für die nächsten 3 – 5 Jahre erwarten zwei Drittel der Finanzberater, dass ESG-Produkte innerhalb der Anlageklassen Aktien und Immobilien eine relativ wichtige oder sogar sehr wichtige Bedeutung haben werden.

Abb. 31: Einschätzung der Finanzberater zum Anteil ihrer Kunden, die in ESG-Anlagen investieren

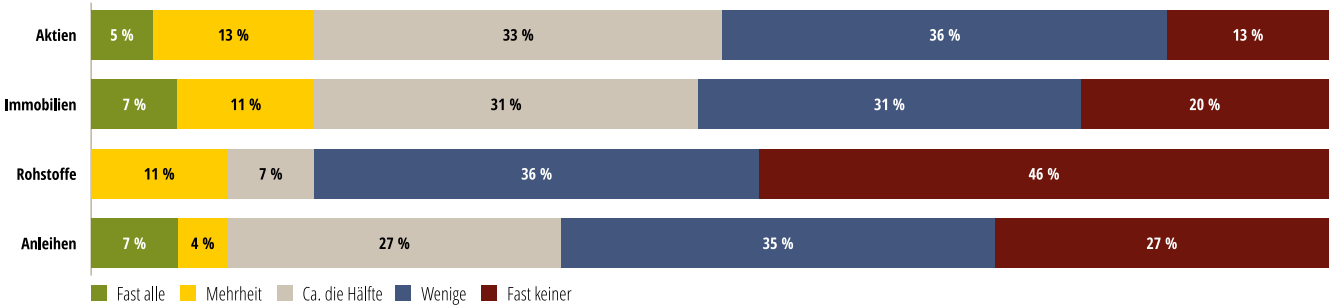
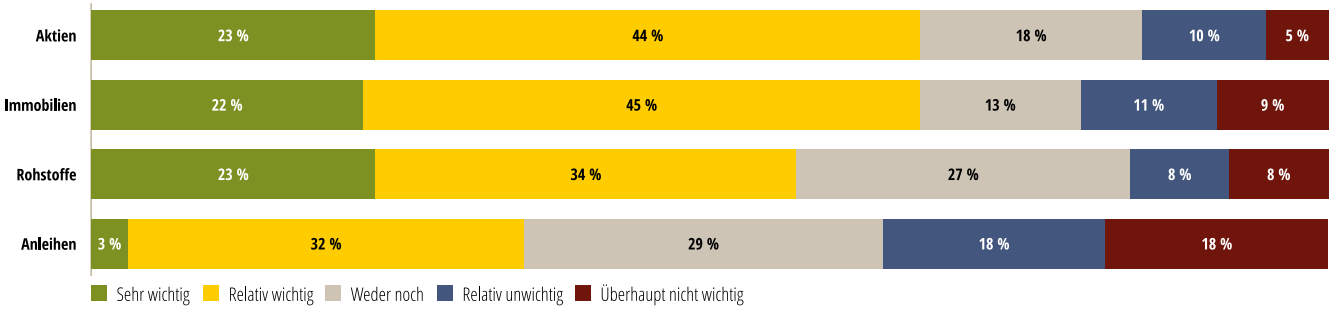


Abb. 32: Einschätzung der Finanzberater zur Bedeutung von ESG-Produkten in den nächsten 3 – 5 Jahren



Quelle(n): Statista (2022).

Hinsichtlich der Rendite von ESG-Anlagen erwartet die große Mehrheit der befragten Privatanleger und Finanzberater keinen großen Unterschied im Vergleich zu Nicht-ESG-Anlagen. Jeweils ungefähr die Hälfte erwartet eine gleiche Rendite und jeweils ungefähr ein Fünftel erwartet eine etwas höhere oder etwas niedrigere Rendite. Innerhalb der Privatanleger gibt es kaum Unterschiede zwischen den soziodemografischen Gruppen. Lediglich sind die Jüngeren etwas optimistischer in Bezug auf die Renditeerwartung von ESG-Anlagen, während bei den ab 60-Jährigen ein etwas höherer Anteil eine leicht niedrigere Rendite erwartet.

Vor diesem Hintergrund ist es wenig überraschend, dass eine höhere Rendite bzw. ein besseres Risiko-Rendite-Profil nur von ungefähr einem Viertel der befragten Privatanleger als Grund für die Anlage in ESG-Produkte angegeben wird. Stattdessen sind der Wunsch, mit der Investition einen positiven Beitrag zu leisten, und die persönliche Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit die wichtigsten Gründe. Dieses Bild ist für die Anlageklassen Aktien und Immobilien sehr ähnlich.

Der Wunsch, einen positiven Beitrag zu leisten und die persönliche Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit sind die wichtigsten Gründe für die Investition in ESG-Anlagen.

Abb. 33: Renditeerwartung für ESG-Anlagen im Vergleich zu Nicht-ESG-Anlagen

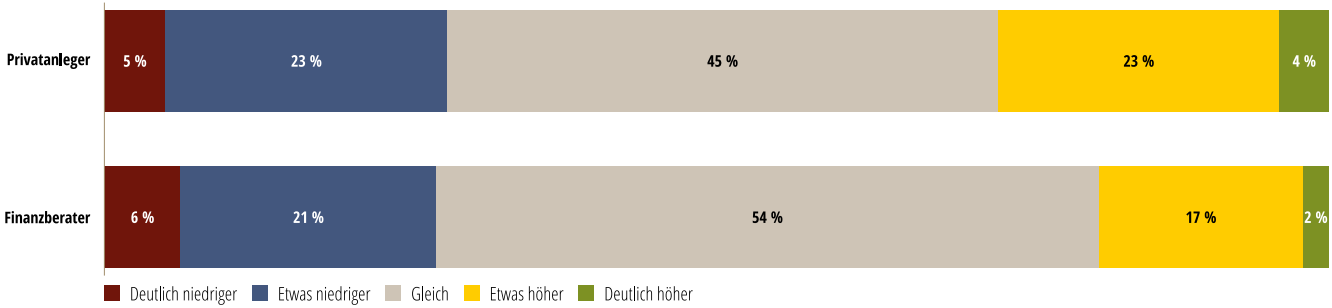
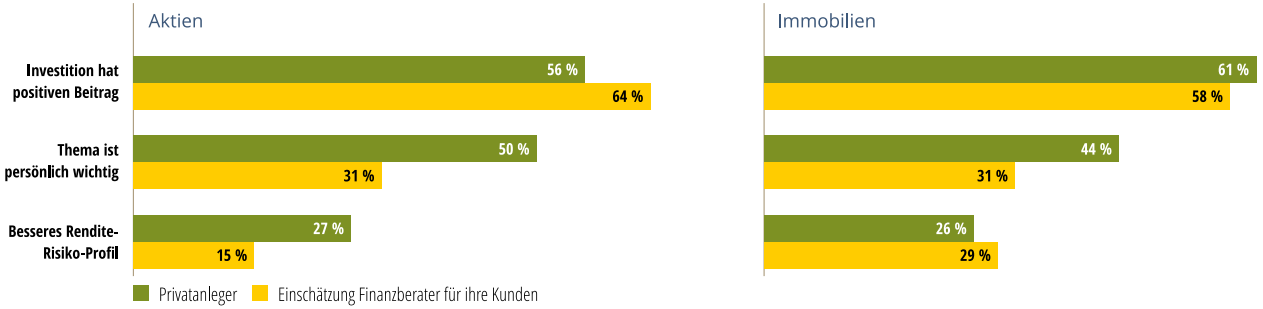


Abb. 34: Gründe für ESG-Investitionen nach Anlageklassen



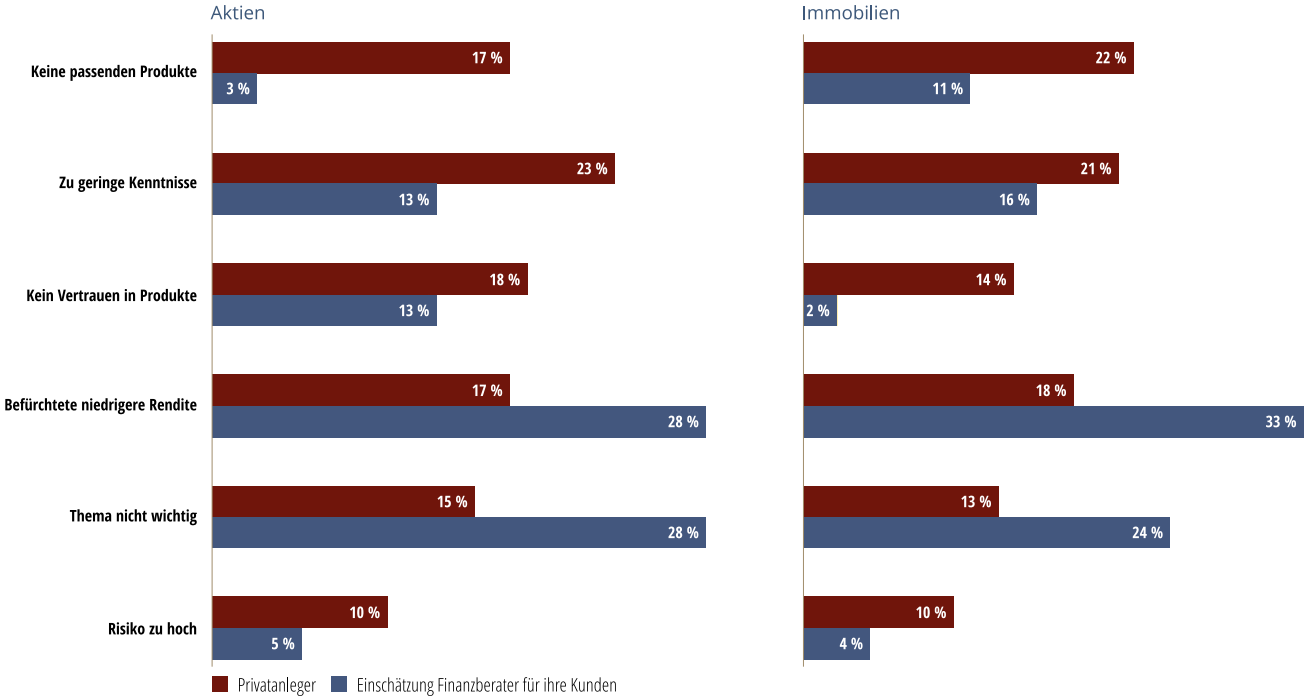
Quelle(n): Statista (2022).

BEGRENZTES ESG-ANGEBOT ALS HEMMNIS BEI ANLAGEN IN IMMOBILIEN

Die genannten Gründe gegen eine Anlage in ESG-Produkte sind breiter gestreut. Von den Privatanlegern werden unter anderem das Fehlen von passenden Produkten, Unsicherheit bei der Anlage wegen zu geringer Kenntnisse und fehlendes Vertrauen in die Produkte als wichtige Gründe genannt. Diese Gründe werden von den Finanzberatern als weniger wichtig eingeschätzt, vermutlich weil sie im Rahmen ihrer Beratung auf Wunsch ihrer Kunden auf passende Produkte hinweisen und möglicherweise vorhandene Informationsdefizite abbauen können. Auf der anderen Seite überschätzen die Finanzberater ihre Kunden in Bezug auf die Renditeerwartung und unterschätzen die Wichtigkeit des Themas Nachhaltigkeit.

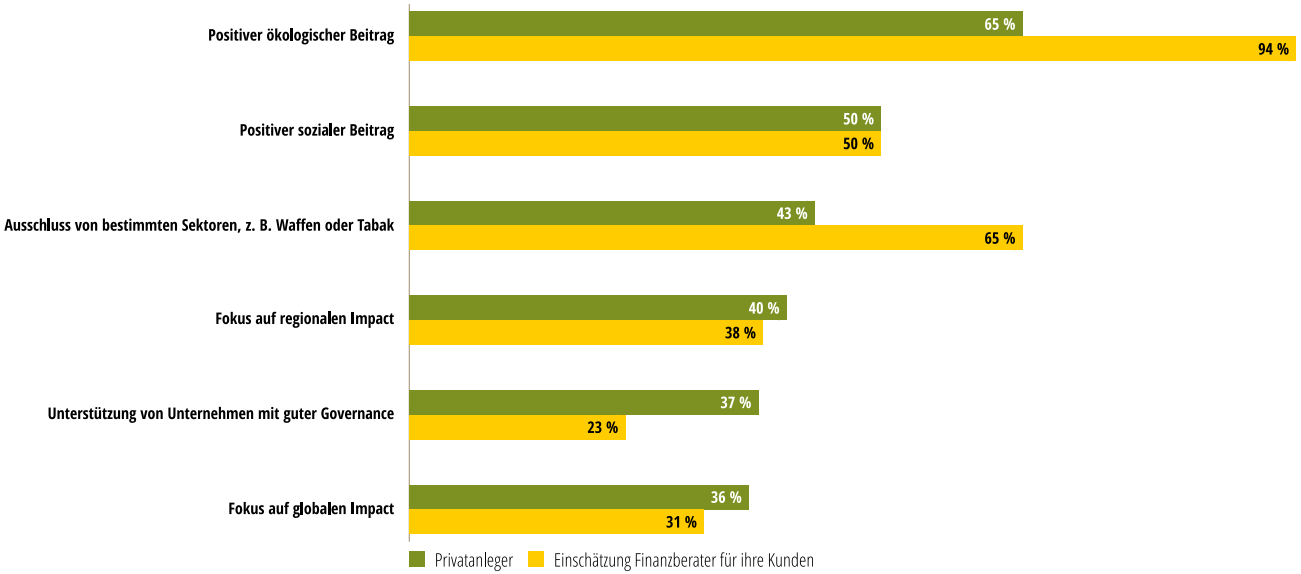
Auch bei den Gründen gegen eine ESG-Anlage gibt es nur geringe Unterschiede für die Anlage in Aktien und Immobilien. So ist das Vertrauen in ESG-konforme Produkte bei Immobilien leicht höher als bei Aktien bzw. wird fehlendes Vertrauen seltener als Grund gegen eine Anlage genannt. Hier dürfte sich die „Bildhaftigkeit“ einer Immobilienanlage gegenüber der „Abstraktheit“ einer Unternehmensanlage in den Erwartungshaltungen widerspiegeln. Bei Immobilien stellt dagegen das Fehlen von passenden Produkten aus Sicht der Anleger eine höhere Hürde für die Anlage in ESG-Produkte im Vergleich zu Aktien dar.

Abb. 35: Gründe gegen ESG-Investitionen nach Anlageklassen



Quelle(n): Statista (2022).

Abb. 36: Relevanz von Nachhaltigkeitskriterien bei Investitionen



Quelle(n): Statista (2022); Anmerkung: Anteil Nennungen von Anlegern, die Nachhaltigkeitskriterien bei Kapitalanlage berücksichtigen.

Ein positiver ökologischer Beitrag als wichtigstes Nachhaltigkeitskriterium

Bei nachhaltigen Investitionen stufen Privatanleger und Finanzberater viele Gründe als relevant ein. Ein positiver ökologischer Beitrag wird sowohl von den Privatanlegern als auch von den Finanzberatern als wichtigster Grund genannt. Auffällig ist, dass im Vergleich zur Einschätzung der Finanzberater ein höherer Anteil der Privatanleger auch abstraktere Gründe wie Governance oder Impact als wichtige Gründe angibt.

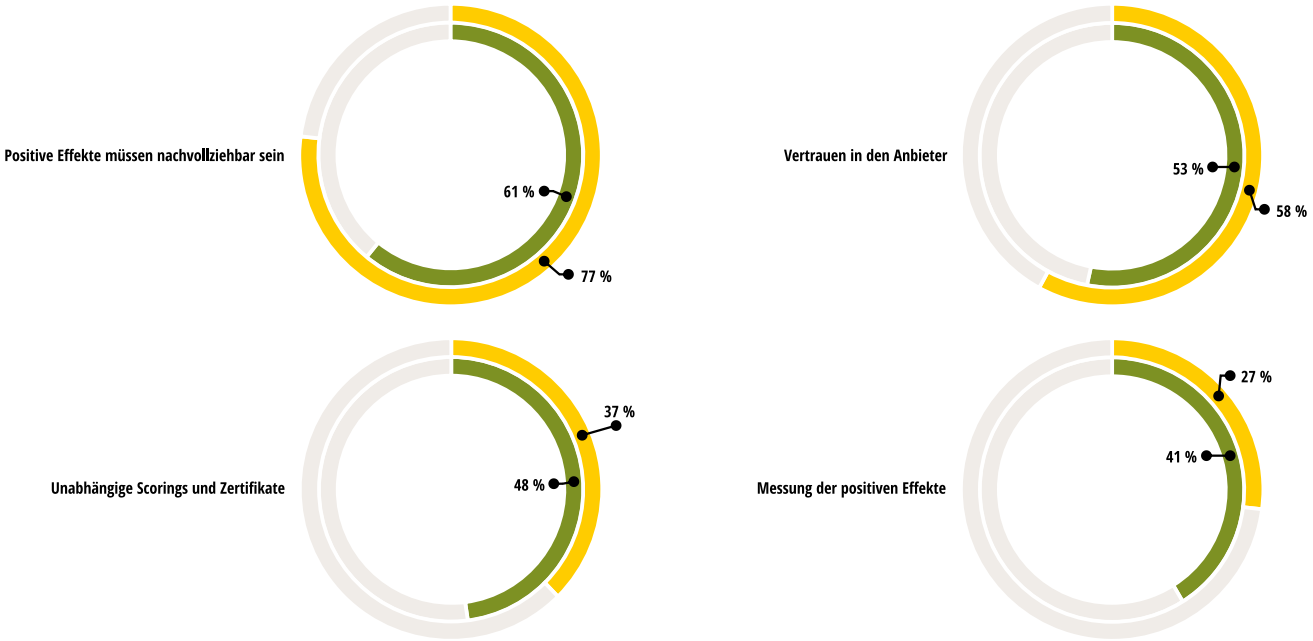
Zwischen den analysierten soziodemografischen Gruppen gibt es bei den Privatanlegern nur geringe Unterschiede. Ein Unterschied ist, dass für Frauen ein positiver sozialer Beitrag einen leicht höheren Stellenwert hat. Weiterhin sind vermögendere Anleger generell anspruchsvoller und ein etwas höherer Anteil dieser Gruppe sieht jeden der genannten Gründe als relevant.

„Finanzberater unterschätzen die Bedeutung der Nachhaltigkeitskriterien Impact und Governance für Privatanleger.“

TRANSPARENZ UND NACHVOLLZIEHBARKEIT ELEMENTAR FÜR ESG-ANLAGEN

In Bezug auf konkrete ESG-Produkte nennen sowohl die Privatanleger als auch die Finanzberater die Nachvollziehbarkeit der positiven Effekte als wichtigstes Kriterium. Auch hier zeigt sich, dass Finanzberater die Bedeutung, die Privatanleger abstrakteren Kriterien wie Scorings oder Impactmessungen beimessen, tendenziell unterschätzen. Wiederum sind die vermögenderen Privatanleger anspruchsvoller, da ein etwas höherer Anteil dieser Gruppe jeweils jeden der genannten Gründe als relevant ansieht.

Abb. 37: Relevanz von Nachhaltigkeitskriterien bei ESG-Produkten



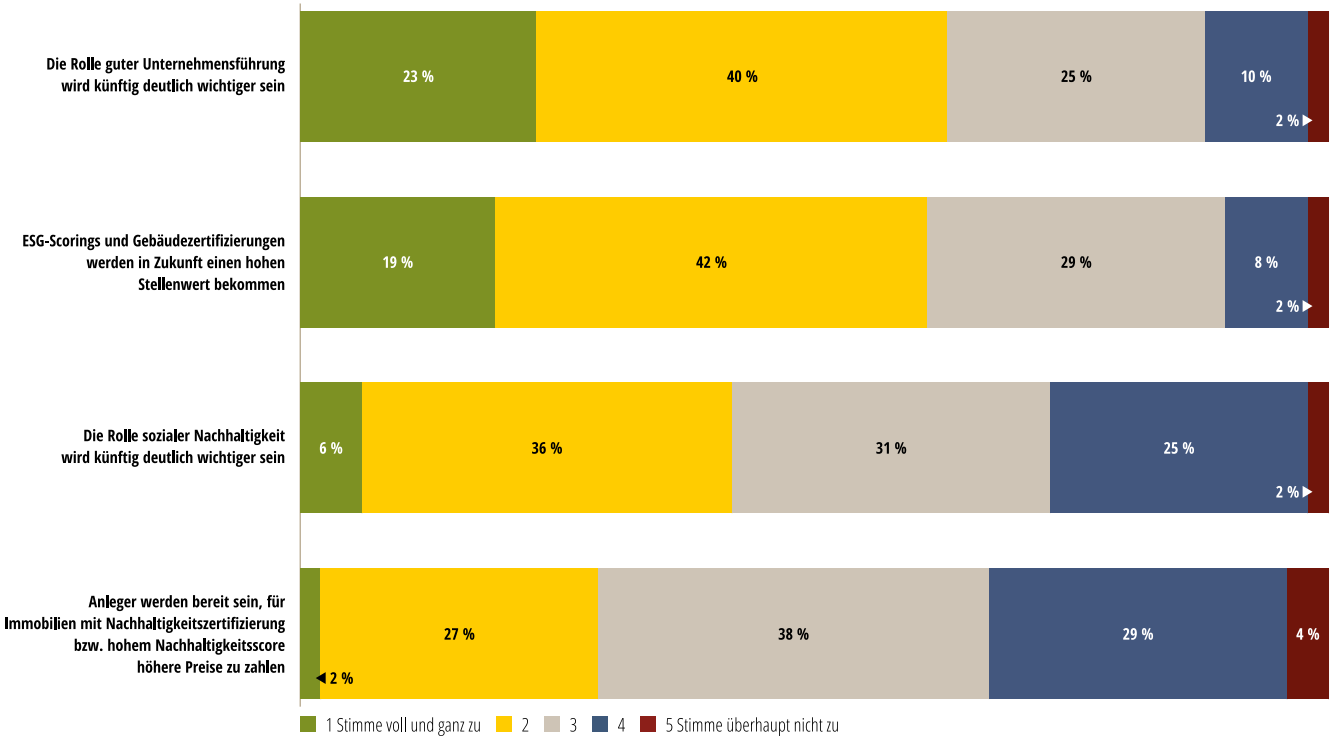
Anmerkung: Anteil Nennungen von Anlegern, die Nachhaltigkeitskriterien bei Kapitalanlage berücksichtigen. Quelle(n): Statista (2022).

Steigende Bedeutung von Governance und ESG-Scorings

Für die Zukunft sehen die Finanzberater vor allem eine steigende Relevanz von guter Unternehmensführung und ESG-Scorings bei Immobilieninvestments. In Bezug auf die Frage, ob Anleger in Zukunft bereit sein werden, für Immobilien mit Nachhaltigkeitszertifizierung bzw. mit hohem Nachhaltigkeitsscore höhere Preise zu zahlen, ist die Mehrheit von fast 40 % der Finanzberater indifferent und je ungefähr ein Viertel tendiert zu einer leichten Zustimmung oder leichten Ablehnung dieser These. Nur 2 % der Finanzberater stimmen der Aussage voll und ganz zu und nur 4 % lehnen sie deutlich ab.

Zu den größten Herausforderungen bei der Umsetzung der ESG-Ziele gehören aus Sicht der Finanzberater vor allem der große Dokumentationsaufwand und unklare Standards. Je ungefähr zwei Drittel der Finanzberater nennen diese Gründe. Von etwa der Hälfte der Berater werden Greenwashing und ein hoher Beratungsaufwand als weitere wichtige Herausforderungen genannt.

Abb. 38: Zustimmungsgrad der Finanzberater zu den folgenden Aussagen für Immobilieninvestments



Quelle(n): Statista (2022).

4404

ERWARTUNGEN AN NACHHALTIGKEIT VOM IMMOBILIENTYP ABHÄNGIG

Die erwartete Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien aus Sicht der Finanzberater unterscheidet sich je nach Gebäudetyp. Für Büro- und Wohnimmobilien werden diese Kriterien nach Einschätzung der Finanzberater am stärksten ins Gewicht fallen. Für Logistikimmobilien wird die geringste Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien gesehen. Supermärkte/Nahversorgungsimmobilien, Shoppingcenter und Mixed-Use-/Quartiersimmobilien liegen im Mittelfeld. Hinsichtlich der Bedeutung von Gebäude- und Standorteigenschaften in Bezug auf die ESG-Kriterien bei Immobilieninvestments sehen die befragten Finanzberater moderne Gebäudetechnik, die CO_2 einspart, als wichtigste Eigenschaft. Aber auch anderen Gründen wie einer effizienten Flächennutzung oder die Vermeidung von Verkehr z. B. durch Koppeleffekte aufgrund von Mehrfachnutzung, der Wahl eines geeigneten Standortes oder einer guten fußläufigen Erreichbarkeit wird von jeweils über 60 % der Finanzberater eine relativ oder sogar sehr wichtige Bedeutung beigemessen.



Wichtiges ESG-Kriterium: Verkehrsvermeidung

Abb. 39: Zustimmung der Finanzberater zur Aussage:
„Nachhaltigkeitskriterien werden in den nächsten 5 – 10 Jahren bei Immobilieninvestments eine wichtige Rolle spielen“

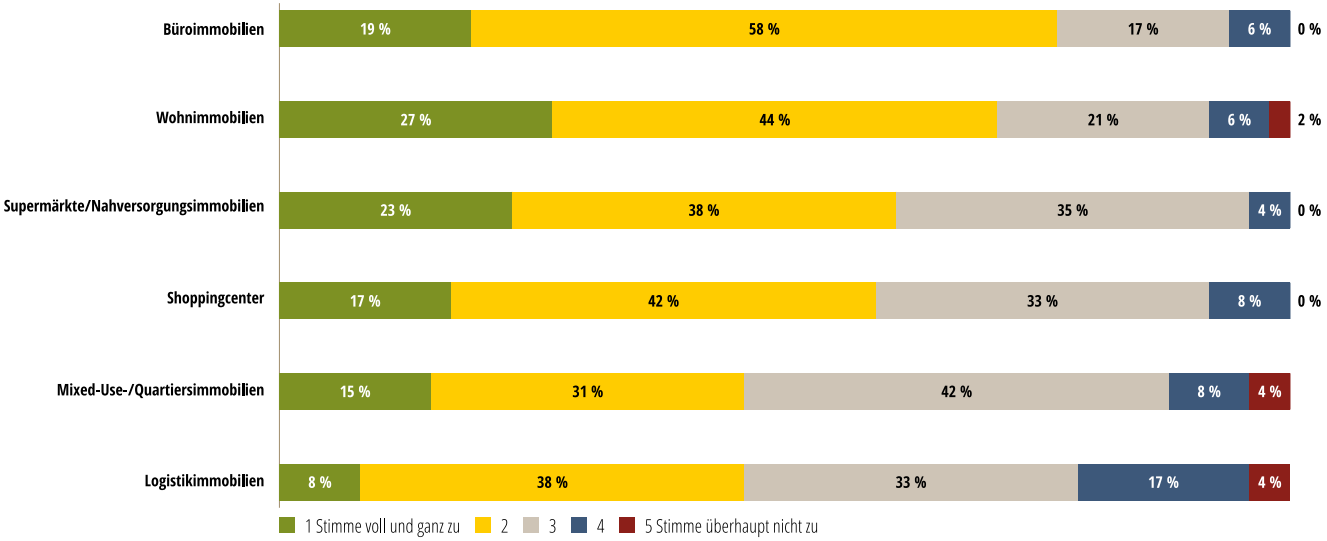
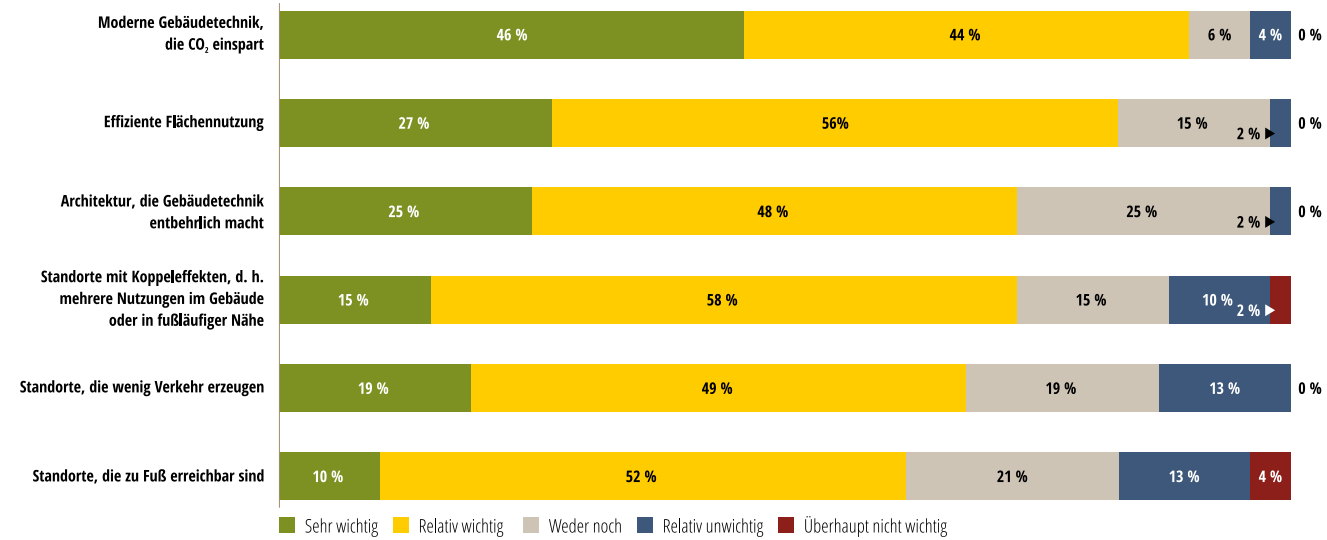


Abb. 40: Einschätzung der Finanzberater zur Bedeutung von Gebäude- und Standorteigenschaften in Bezug auf die ESG-Kriterien bei Immobilieninvestments



Quelle(n): Statista (2022).

4404

Gastbeitrag INTREAL

Taxonomie: Schritt für Schritt zu mehr Nachhaltigkeit



Michael Schneider
Geschäftsführer, INTREAL

Zu Jahresbeginn 2022 trat mit der Taxonomie-Verordnung die nächste Etappe der europäischen ESG-Regulierung in Kraft. Allerdings handelt es sich nur um einen Teil des Taxonomie-Regelwerks. Weitere Teile folgen Anfang 2023. Die Taxonomie muss aber nicht zwingend angewendet werden, Fondsanbieter können auch eigene Nachhaltigkeitskriterien definieren.

Zum 1. Januar 2022 trat die jüngste Etappe der europäischen Taxonomie-Verordnung in Kraft. Seitdem müssen Artikel-6-Fonds (verfolgen keine Nachhaltigkeitsziele) ihren Anlegern transparent machen, dass das Vehikel nicht in taxonomiekonforme Immobilien investiert. Bei Artikel-8- und Artikel-9-Fonds muss, soweit vorhanden, der Anteil der taxonomiekonformen Immobilien in den vorvertraglichen Informationen angegeben werden. Später muss in den Jahresberichten veröffentlicht werden, ob die gesetzten Nachhaltigkeitsziele erreicht wurden.

Allerdings ist die Taxonomie nur ein Kann, kein Muss. Fondsanbieter können Artikel-8- und Artikel-9-Fonds auflegen und dafür eigene Kriterien definieren, müssen sich diese allerdings im Zuge der Vertriebsanzeige von der BaFin genehmigen lassen. Der Markt bietet dazu aktuell ein gespaltenes Bild. Wir beobachten einen Teil der Anbieter, der die Taxonomie anwendet, und einen Teil, der eigene Kriterien definiert. Das liegt unter anderem daran, dass die Taxonomie aktuell an vielen Stellen noch Unklarheiten enthält.

Eigene Kriterien zu definieren, mag bei der Fondskonzeption und -auflage der kompliziertere Weg sein, weil es zunächst aufwendiger ist. Es kann sich aber in der Folge als einfacher in der Handhabung und Abwicklung herausstellen. Bei den ersten Artikel-8-Fonds, die auf den Markt kamen, wurden oft eigene Kriterien definiert. Später – gegen Ende des Jahres 2021 – folgten einige Fonds auf den Markt, die auf der Taxonomie fußen. Es muss sich erst noch in der Praxis zeigen, welcher Weg sich durchsetzt.

TAXONOMIE-TEIL ZU VIER WEITEREN UMWELTZIELEN FOLGT 2023

Des Weiteren ist wichtig zu verstehen, dass die zu Jahresbeginn in Kraft getretene Fassung der Taxonomie nur zwei von sechs Umweltzielen abbildet – nämlich den Klimaschutz (1) und die Anpassung an den Klimawandel (2). Es gibt aber noch vier weitere Ziele: den Schutz von Wasser und Meeren (3), Kreislaufwirtschaft, Müllvermeidung und Recycling (4), die Reduzierung von schädlichen Umweltemissionen (5) und den Schutz des Ökosystems (6).

Für diese vier noch ausstehenden Umweltziele gibt es bereits einen Taxonomie-Entwurf. Die Technical Working Group hat hierzu im August 2021 einen fast 1.000 Seiten langen Vorschlag vorgelegt. Darin finden sich 16 Seiten zu Immobilien. Dieser Teil der Taxonomie wird voraussichtlich zu Beginn des Jahres 2023 in Kraft treten.

Fazit: Die ESG-Regulierung ist ein längerer Prozess mit vielen Schritten. Die neuen Regeln vom ersten Januar sind eine weitere Etappe, aber noch nicht das Ziel. Für die Fondsanbieter führen derzeit mehrere Wege ans Ziel: Entweder folgen sie der Taxonomie oder sie definieren eigene Kriterien.



4404



Manuel Neher
Vorstand Immobilienmanagement und Immobilienfinanzierung Höchster Pensionskasse VVaG und Pensionskasse der Mitarbeiter der Hoechst-Gruppe VVaG

Gastbeitrag Höchster Pensionskasse

Nachhaltigkeit aus Investorenperspektive

Vorangestellt: Die Bedeutung von „ESG" kann aus Sicht des Autors nicht überschätzt werden. Selbst Umschreibungen wie „Megatrend" werden der Bedeutung für die Überlebensfähigkeit unseres Planeten und damit der kommenden Generationen nicht gerecht. Dass die freien Marktkräfte dieses Thema bislang nicht in ausreichenden Maße berücksichtigt haben, ist ebenso festzuhalten.

In Ermangelung eigener, fachlicher Kompetenz hat sich die Bundesregierung zu viel Zeit mit der Einsetzung von Nachhaltigkeitszielen in der Immobilienwirtschaft genommen. Mehr noch zögert sie, konkret zu werden, und lässt auf nachvollziehbare und belastbare Regularien warten. Dieser Mangel an Aussagen zum Umgang mit übergeordneten Zielkonflikten, fehlende etablierte Standards und Leitlinien stellen die Marktteilnehmer dabei auch im Immobiliensektor vor Herausforderungen.

Beispielsweise ist die Erzielung auskömmlicher – den Kunden mitunter garantierter – Renditen im aktuellen Kapitalmarktumfeld bereits herausfordernd. Zusätzliche Kosten der Implementierung und der Umsetzung einer – neu eingesetzten – ESG-Strategie mindern kurz- bis mittelfristig die Renditeerwartungen. Damit ist erst langfristig von positiven Auswirkungen einer immobilienbezogenen ESG-Strategie auszugehen. Ob sich gegenüber dem heutigen Stand positive Werteffekte hieraus ergeben werden, ist skeptisch zu betrachten. Mittel- bis langfristig attraktivere Renditeniveaus alternativer Kapitalanlagen werden sich negativ auf das aktuelle Immobilienrenditeniveau auswirken. Unabhängig davon wird eine Korrelation von ESG-Konformität und Preisniveau innerhalb der Assetklassen sichtbar werden.

Ausgehend von aktuellen Leerstandsraten ist zu unterstellen, dass auch der möglicherweise nicht ESG-konforme Immobilienbestand eine soziale Funktion als beispielsweise Wohnstätte, Arbeits- oder Konsumraum einnimmt. Ein Ersatz dieses Bestandes ist erst langfristig möglich und unter ESG-Gesichtspunkten nicht zwingend sinnvoll, sodass die Gefahr von kurz- bis mittelfristig entstehenden Stranded Assets gering scheint.



Die aktuelle Fokussierung auf umweltspezifische Komponenten („E“) der Immobilie ist aufgrund der Messbarkeit von z. B. Verbräuchen und Emissionen nachvollziehbar. Die Anwendbarkeit von ESG-Kriterien für die Festlegung einer Anlagestrategie wird mangels einer Vergleichbarkeit von Nutzungsarten oder Investitionsländern allerdings eingeschränkt. Vor dem Hintergrund unterschiedlicher Klimaentwicklungsziele/-pfade zur Erreichung eines 1,5-/2,0-Grad-Zieles ist dies nachvollziehbar, aus Investorensicht und im Sinne einer stringenten Ausrichtung allerdings nicht unterstützend.

Demgegenüber erscheint es, dass die soziale „S“-Komponente in der Diskussion bislang eine untergeordnete und unterschätzte Rolle spielt. Spannend wird hier die Abwägung des sozialen Nutzens der verschiedenen Immobiliennutzungsarten wie z. B. der Wohnraumversorgung oder der flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln sein. Auch stellt sich die Frage, wie die Rechnung der Mehrkosten für die Ausweitung des barrierefreien oder sozialverträglichen Immobilienbaus beglichen wird. Denn die ESG-Kriterien sind klar erkennbar die Umsetzung der 17 UN-Nachhaltigkeitsziele und hier sind gleich mehrere der SDGs betroffen.[95]

Eine angemessene Governance-Ausrichtung („G“) dürfte sich schlicht als Grundvoraussetzung für Geschäftsbeziehungen zwischen ESG-orientierten Marktteilnehmern etablieren und die Rolle der bereits seit Jahren bestehenden Corporate Governance Initiative der Immobilienwirtschaft weiter beflügeln.

Als Fazit und zusammenfassend ist festzustellen, dass die Bedeutung von „ESG“ durch die aufgeführten Fragestellungen nicht geschmälert wird, vielmehr verdeutlichen diese ihre herausragende Position und unterstreichen die bestehenden Herausforderungen für die Marktteilnehmer und den Gesetzgeber oder anders ausgedrückt: „Die meisten Probleme entstehen bei ihrer Lösung“ (Leonardo da Vinci)!





Maria Roß-Capotorto
Retail Relations & Business Development, Lührmann und ehrenamtliches Mitglied bei GermanZero e. V.

Gastbeitrag Lührmann

ESG-Investments sind Renditebringer

INVESTOREN, PROJEKTENTWICKLER UND BAUUNTERNEHMER SETZEN AUF NACHHALTIGKEIT

Kaum eine Branche hat so großen Einfluss auf den Klimaschutz wie die Immobilienwirtschaft. Ökologische, soziale und Governance-Faktoren (ESG) sind deshalb zu einem unverzichtbaren Bestandteil des Immobilienmanagements geworden. Gerade erst hat die Europäische Union die ESG-Anforderungen für die Immobilienwirtschaft konkretisiert. Für Investoren, Projektentwickler und Bauunternehmer bedeutet das, noch mehr als bisher Wirtschaftlichkeit mit gesellschaftlicher Verantwortung in Einklang zu bringen.

Die Einhaltung von ESG-Kriterien galt lange als „nice to have“. Doch das ist längst Geschichte: Durch den zunehmenden Druck von Investoren, Politik und Gesellschaft hat sich das Thema Nachhaltigkeit in den vergangenen Jahren zu einem strategischen Erfolgsfaktor in der



Bau- und Immobilienbranche entwickelt. Spätestens seit der Offenlegungsverordnung der EU reicht es nicht mehr aus, sein Nachhaltigkeitsbestreben auf der Website zu bewerben. Projektentwickler und Bauträger sind in der Pflicht, über die Wirksamkeit ihrer ESG-Maßnahmen transparent und nachvollziehbar Bericht zu erstatten.

Projektentwickler, die sich frühzeitig und freiwillig selbst zum nachhaltigen Wirtschaften verpflichtet haben, ernten jetzt die Früchte ihres Engagements: So etwa die Greyfield Group aus Essen, die sich auf das Redevelopment fokussiert und Bestandsimmobilien unter Einhaltung der ESG-Normen modernisiert. Denn: „Die nachhaltigste Immobilie ist die, die schon steht", betont Timm Sassen, Gründer und CEO der Greyfield Group.

In ähnlicher Weise hat sich die ASSIDUUS Development GmbH aus Berlin Ökologie auf die Fahnen geschrieben: „Mit ASSIDUUS schaffen wir Zero-Carbon-Immobilien mittels innovativer Ressourcenschonung und konsequenter Kreislaufwirtschaft", erklärt der Geschäftsführer Robert-Christian Gierth. Die Orientierung an ethischen Mehrwerten im Sinne der ESG-Kriterien werde nicht zuletzt auch den Investoren zugute kommen, so Co-Geschäftsführer Alexander Happ.

Aber auch Bestandshalter wie die Deutsche Wohnen SE in Berlin oder im Bereich Büroimmobilien die alstria office REIT AG aus Hamburg nehmen die ESG-Standards sehr ernst und kaufen zunehmend nur noch Immobilien mit hohen Zertifizierungen durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) oder modernisieren ihren Bestand, damit die Gebäude durch Wärmedämmung und eine nachhaltige Wärme- und Stromversorgung modernen Nachhaltigkeitsstandards entsprechen.

Diese Beispiele zeigen: Immobilienunternehmen sollten die Einhaltung von ESG-Kriterien nicht als Pflicht, sondern vor allem als Chance sehen. Denn: Unternehmen mit einer starken ESG-Performance sind besser für die Zukunft gewappnet und erzielen langfristig gute Renditen.

Lesson learned

Nachhaltigkeit – von der individuellen Meinung zur gesellschaftlichen Bewegung

Seit Klimawandel und Dekarbonisierung die öffentliche Diskussion auf den Straßen und in den Wohnzimmern beherrschen, hat das Thema die Meinungen polarisiert: dafür oder dagegen? Die Einstellung zu Umwelt- und Nachhaltigkeitsfragen steht mittlerweile für Gut und Schlecht, Richtig und Falsch. Jeder ist betroffen, jeder muss sich positionieren. Über die letzten Jahre hat sich eine neue Handlungsmoral herausgebildet, die den Alltag der Menschen – und ihre Meinung als Konsumenten und Anleger – stark beeinflusst.

Der Wohlstand von morgen beruht auf neuen Werten – und einem neuen Begriff von Wachstum. Er bringt neue Marktlogiken und neue Kundenbedürfnisse hervor, schreibt neue Geschäftsmodelle und ordnet den Wirtschaftskreislauf um. Die unternehmerische Haltung zu Umwelt- und Klimafragen entscheidet künftig darüber, ob die Produkte und Leistungen auch weiterhin wie gewohnt erstellt und vertrieben werden können. Als neues Kriterium der Unternehmensstrategie wird Nachhaltigkeit zu einem entscheidenden Erfolgsfaktor. Je eher Unternehmen die Potenziale dieser Transformation für sich ausloten, umso mehr werden sie künftig davon profitieren.

Im Vergleich zu typischen zyklischen und temporären Unsicherheiten wie Renditekompression, Zinsentwicklung oder Inflation, denen im Tagesgeschäft hohe Aufmerksamkeit entgegengebracht wird, werden in der Immobilienwirtschaft gesellschaftliche Megatrends eher unter- als überschätzt. Die Umfrage von Statista im diesjährigen Habona Report hat deutlich gezeigt, dass die Endanleger bereits höhere Ansprüche an ESG-konforme Investments haben, als die Finanz- und Immobilienbranche vermutet. Ähnlich wie es die Pandemie leider „brauchte“, um schleichende Veränderungen auf der Nachfrageseite sichtbar zu machen, sind es nun die Regulierungen, die „über Nacht“ das alltägliche Finanzierungs- und Investmentgeschäft disruptieren werden.



Mit dem Habona Report 2022 werben wir für eine intensive strategische Beschäftigung mit der Nachhaltigkeit. Der Immobilienbranche wäre nicht geholfen, wenn sie ihre Energie für die kurzsichtige Umgehung von Regeln und Regulierung vergeuden würde. Die Identifizierung und Beachtung der entscheidenden Triggerpunkte bei der Stadt- und Verkehrsplanung, bei Nutzungs- und Gebäudekonzepten sowie beim Bau und bei der Bewirtschaftung von Immobilien kommt nicht allein Umwelt und Gesellschaft zugute, sondern auch dem langfristigen Bestand des eigenen Unternehmens. Die Voraussetzungen in der Immobilienwirtschaft sind denkbar gut. Ansatzpunkte für nachhaltiges Wirtschaften finden sich in allen Phasen des Lebenszyklus einer Immobilie und auch in den Unternehmen selbst.

Kurze Wege kosten nichts, aber sparen Ressourcen

- Das beginnt bereits beim Immobilienstandort. Ein Gebäude, das es dem Nutzer leicht macht, es zu erreichen, wird erfolgreicher in allen Lebenszyklusphasen sein. In einer digitalisierten Gesellschaft ist das Hier und Jetzt der Maßstab, Woanders-dafür-später fällt durch. Ein Gebäude, das kurze Wege fördert, steht besser im Wettbewerb da – und schont Ressourcen.

Nachhaltig ist die Immobilie, die schon steht

- Die nachhaltigste Immobilie ist die, die schon steht. Der Erhalt und die Weiterentwicklung von Bestandsbauten ist eine der größten Chancen überhaupt. Klimafreundlichere Baustoffalternativen für die Anpassung an aktuelle Ansprüche müssen nicht immer mit höheren Kosten verbunden sein. Zertifizierungen verbessern das Rating und damit die Immobilienbewertung.

Nachhaltige Bewirtschaftung schlägt den nachhaltigen Neubau

- Da selbst die nachhaltigsten Neubauten immer nur einen Bruchteil des Gesamtbestands ausmachen, schlummert in der nachhaltigen Bewirtschaftung von Bestandsgebäuden das größte Einsparpotenzial. Entscheidend ist, wie viel Energie und Wärme ein Gebäude verbraucht und wie dieser Verbrauch optimiert werden kann. Mieter profitieren von Einsparungen bei den Betriebskosten, Eigentümer bei den Allgemeinkosten.

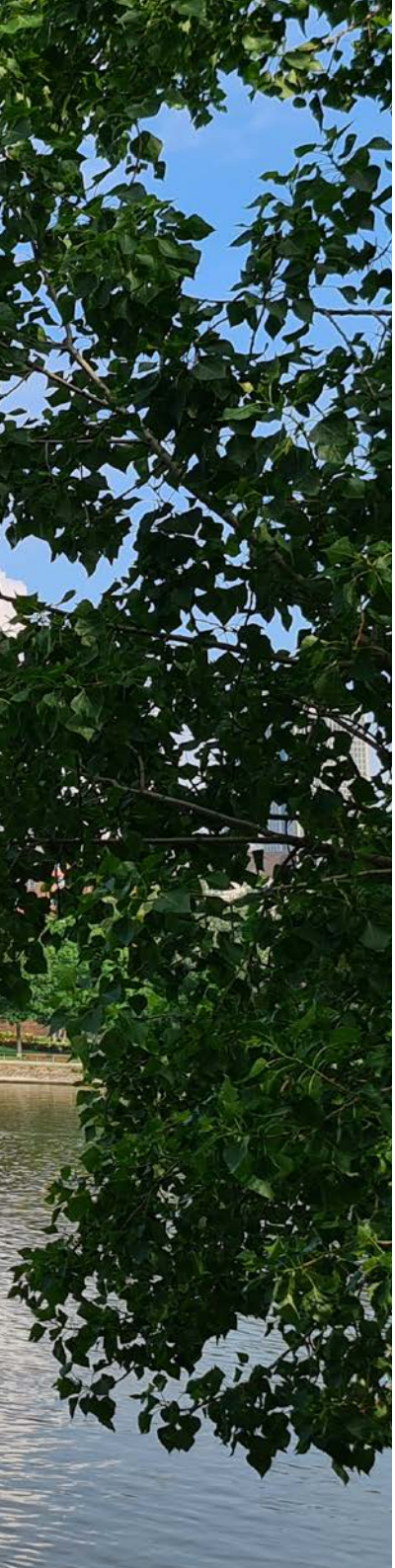
Dem ESG-Manager gehört die Zukunft

- Aktuell in Entwicklung befindliche ESG-Managementansätze berücksichtigen neben den ökologischen auch soziale Kennzahlen und solche zur Unternehmensführung. Mithilfe von ESG-Kennzahlen werden sich künftig Objekte, Immobilienportfolios sowie das eigene Unternehmen messen, benchmarken und steuern lassen – eine neue Möglichkeit, sich als Asset Manager vom Wettbewerb abzuheben.





Der Hauptsitz der Habona Invest Gruppe am Westhafenplatz in Frankfurt am Main.



Die Habona Nachhaltigkeitsstrategie

Eine kundenzentrierte Strategie zeichnet sich durch eine Unternehmenskultur aus, in der der Kunde und sein Bedürfnis im Zentrum der Geschäftsidee und des laufenden Betriebs stehen. Seit Gründung des Unternehmens im Jahre 2009 ist der Fokus von Habona ausschließlich auf Immobilien gerichtet, die der Deckung und Sicherung von Grundbedürfnissen dienen.

Kundenzentriert heißt in der Habona Gruppe, die Anlegerinteressen in Form stabiler, wertbeständiger Immobilieninvestments zu vertreten. Stabilität und Wertbeständigkeit des Immobilienportfolios können allerdings nur gewährleistet werden, wenn die Immobilien die Ansprüche und Erwartungen der Mieter und deren Kunden erfüllen. Kraft und Bedeutung der Nahversorgungsimmobilie sind auf ihre besondere Nähe zum Nutzer zurückzuführen. Sowohl räumlich als auch zeitlich sind Lebensmittelmärkte, Kindergärten, Ärztehäuser oder andere wohnortnahe Infrastruktur Teil des Alltags und damit besonders nah an den Wünschen und Sorgen der Menschen. Geringen negativen Auswirkungen auf die Umwelt stehen positive Beiträge in Bereichen der sozialen Infrastruktur gegenüber. Das ökonomisch nachhaltige Investment steht bei der Habona im Einklang mit sozialen und ökologischen Nachhaltigkeitszielen.

Im Jahre 2020 hat Habona ihre investmentseitige Nachhaltigkeitsstrategie um Nachhaltigkeitsziele auf Unternehmensebene erweitert und in eine umfassende ESG-Strategie überführt. Gemäß dieser Verpflichtung werden Nachhaltigkeitsfaktoren systematisch in die Anlage- und Risikomanagementprozesse einbezogen. Die Messung und Bewertung der Nachhaltigkeitsfaktoren soll über das aktuell noch in der Entwicklung befindliche Nachhaltigkeits-Scoring ECORE erfolgen.

4404

WESENTLICHE ZIELE DER HABONA-NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE SIND

1. Nachhaltigkeit der Unternehmensstrategie

ESG Commitment

- Das ökonomisch nachhaltige Investment steht im Einklang mit sozialen und ökologischen Nachhaltigkeitszielen. Nachhaltigkeitsfaktoren werden systematisch in die Anlage- und Risikomanagementprozesse einbezogen.

2. Nachhaltigkeit des Investmentfokus

Kernmarkt Deutschland

- Verantwortungsvoll in Deutschland investieren heißt auch, in einem Land zu investieren, in dem Grund-, Menschen- und Arbeitsrechte geachtet werden, der Schutz von Umwelt und Natur eine hohe politische Priorität darstellt und Rechtsansprüche vor unabhängigen Gerichten eingeklagt werden können.

Fokus auf Assetklasse Nahversorgung

- Einrichtungen der wohnortnahen Grundversorgung zählen zu den besonders schützenswerten Bereichen der Daseinsvorsorge. Die Wichtigkeit der Nahversorgungsimmobilie hat sich zuletzt in der Corona-Pandemie eindrucksvoll gezeigt, indem die Bundesregierung diesem Sektor per Kabinettsbeschluss „Systemrelevanz“ zuerkannt hat.
- Die ESG-Kriterien der Assetklasse belaufen sich nicht nur auf kurze Anfahrten und Barrierefreiheit; die Ankermieter unterstreichen die Nachhaltigkeitsaspekte durch eigene Nachhaltigkeitsberichte gemäß GRI-Inhaltsindex-Standards sowie individuell gesetzten Sustainable Development Goals (SDGs).

Beitrag zur sozialen Stadt

- Attraktive Nutzungskonzepte, die den täglichen Bedarf der Menschen decken, erzeugen identitätsstiftende Treffpunkte mit nennenswerten Frequenzen. Lebendige Marktplätze, die ihren Teil zu einer hohen Lebensqualität beitragen, bieten zudem niedrigschwellige und gut erreichbare Arbeitsplätze.

Minderung von Mobilitätsfolgen

- Durch die Verdichtung und Verbesserung des Nahversorgungsnetzes werden Wege verkürzt und der Ausbau intelligenter und vernetzter Mobilitätskonzepte unterstützt.

Gleichwertige Lebensverhältnisse, auch außerhalb der Ballungsräume

- Eine für jedermann erreichbare Grundversorgung hat Eingang in die Strukturpolitik der Bundesregierung gefunden. Explizit wird auf die Bedeutung des Lebensmittelangebots, der Gesundheitsvorsorge und der Kinderbetreuung in multifunktionalen Räumen hingewiesen – auch außerhalb der Metropolen.

3. Nachhaltigkeit in der Fonds- und Immobilienstrategie

Kooperationshaltung zwischen Mieter und Vermieter

- Nahversorgungsimmobilien sind an Betreiber vermietet, die sich ihrer Verantwortung für die Auswirkungen ihrer Gebäudenutzung auf das Klima bewusst sind und zum Teil eigene Nachhaltigkeitsstrategien verfolgen. Habona bekennt sich zu Zielen, die nur gemeinschaftlich erreicht werden können, wie Aufbau von Elektroladeinfrastruktur und Photovoltaik oder die Erfassung und Optimierung von Verbräuchen.

Verbrauchsdaten

- Berücksichtigung vermieterseitiger Verbrauchsdaten wie Wärme, Strom, CO_2, Wasser, Abfall sowie von Zertifikaten; Bemühung um Einholung von mieterseitigen Verbrauchsdaten.

Bemühensziele in Green Leases

- Solange gesetzliche Verpflichtungen des Mieters zur Herausgabe von Verbrauchsdaten oder zur Beteiligung an energetischen Optimierungen fehlen, sollen vertragliche Regelungen gefunden werden, die umweltfreundliches Verhalten fördern, ohne zu bevormunden oder neue Haftungsrisiken zu kreieren.

4. Erfassung und Steuerung emissionsbezogener Daten

Orientierung am CRREM-Pfad

- Die CO_2-Emissionen im Immobilienportfolio lassen sich an den sukzessiv strenger werdenden Reduktionszielen zur Erreichung der Klimaziele 2050 (CRREM-Pfad) nach der Nutzungsart benchmarken. Technische Dienstleister unterstützen bei der Erhebung sowie Verarbeitung der Verbrauchsdaten und schlagen Optimierungsmaßnahmen am Gebäude und im Betrieb vor.

ESG Due Diligence

- Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsdaten bei Investitions- und Sanierungsentscheidungen wird sowohl bei der technischen als auch bei der Legal Due Diligence sukzessive an Bedeutung gewinnen. Umweltrisiken, aber auch Potenziale von Transaktionen sind zu beleuchten.

5. Ausschlusskriterien

Negativkriterien auf Unternehmens- und Investmentebene

- Ausschlusskriterien greifen grundsätzlich bei Verwicklungen von Unternehmen und Staaten in Menschen-, Arbeitsrecht- und Umweltschutzverletzungen, Korruption und Kinderarbeit. Außerdem werden Branchen, die dem langfristige Erreichen von Umwelt- und Klimazielen entgegenstehen, gemieden.



Jakob Schäfer
Associate Portfoliomanagement & ESG-Beauftragter der Habona Invest Gruppe

STATEMENT DES HABONA NACHHALTIGKEITSBEAUFTRAGTEN

„Die rasante Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass ESG weit mehr als nur eine Frage der Moral ist. Auch wenn eine Vielzahl der ökonomischen Auswirkungen sich heute noch nicht quantifizieren lässt, werden Immobilienökonomen unausweichlich zu Handlungsmaßnahmen aufgefordert. Wer den Klimawandel nicht als Anreiz für ein Umdenken wahrnimmt, wird zunehmend von anderen Kräften darauf aufmerksam gemacht, dass diese Ignoranz Defizite mit sich bringt: Nicht-grüne Darlehen werden perspektivisch zusätzliche Zinsanstiege verzeichnen, die Investitionsbereitschaft der Anleger konzentriert sich zunehmend auf Produkte mit ESG-spezifischen Zielen. Gesetzesverabschiedungen fordern gleichzeitig die Berücksichtigung von ESG-Kriterien konkret ein und trotz oft fehlender metrischer Daten wird ein Einfluss auf Verkehrswerte von Immobilien durch ESG-Faktoren wahrgenommen. Das wachsame Verfolgen aktueller Entwicklungen ist von immenser Wichtigkeit, um eine gezielte Strategie auf- und umzusetzen.

Die Assetklasse Nahversorgung zeichnet sich durch ein Mieteroligopol aus, welches sich signifikant von Mietern anderer Assetklassen unterscheidet: sie kennen das Mietobjekt technisch sowie infrastrukturell äußerst genau. Der Mieter liefert nicht nur die Baubeschreibung, auch die komplexe Überwachung sämtlicher Verbrauchsdaten und das damit einhergehende nachhaltige Wirtschaften wurde im Lebensmitteleinzelhandel bereits praktiziert, als ESG noch nicht in aller Munde war. Der Dialog mit unseren Mietern ist somit ein essenziell wichtiger Bestandteil sämtlicher ESG-Maßnahmen."

4404

Kernbotschaften

1 Krisen verstärken das Bewusstsein für Nachhaltigkeit

Pandemie und Ukraine-Krieg beschleunigen die ohnehin im Wandel befindlichen Haltungen und Einstellungen der Menschen. Sicherheit und Gesundheit rücken immer mehr in den Vordergrund einer älter werdenden Gesellschaft. Klimafragen und Geopolitik wachsen zusammen und werden die Menschen weiter sensibilisieren. Nachhaltigkeit wird für alle Geschäftsmodelle zum harten Erfolgsfaktor.

2 Nachhaltigkeit in der Finanzanlage wird noch häufig unterschätzt

Für die wachsende Gruppe jüngerer Privatanleger sowie Frauen ist Nachhaltigkeit ein wichtiges Kriterium bei Anlageentscheidungen, verbunden mit dem Wunsch, einen positiven Beitrag für die Gesellschaft und das Klima zu leisten. In den Beratungsgesprächen wie auch in den verfügbaren Produkten spiegelt sich dies noch nicht voll wider, weist aber auf ein hohes Geschäftspotenzial hin.

3 Der Gesetzgeber erhöht den Druck auf die Immobilienwirtschaft

Zur Umsetzung der europäischen Taxonomie-Verordnung verpflichtet der Gesetzgeber auch die Finanz- und Immobilienwirtschaft, die Nachhaltigkeit ihrer Investitionsanlagen im Sinne der ESG-Kriterien offenzulegen und gegenüber dem Anleger klar Stellung zu beziehen. In der Praxis herrscht noch eine große Unsicherheit, welche Aspekte für die jeweiligen Assetklassen relevant sind.

4 Nachhaltigkeit kann nicht ohne das Gebäudeumfeld erreicht werden

Klimafreundliche Immobilien sind die Voraussetzung, 2050 Klimaneutralität zu erreichen. Dabei dürfen das soziale Gefüge einer lebenswerten Stadt, die Gestaltung des öffentlichen Raums oder die Beachtung des menschlichen Maßstabes weder vernachlässigt, noch städtebauliche Fehler der Vergangenheit wiederholt werden. Das Konzept der 15-Minuten-Stadt bietet interessante Lösungswege.

5 Nahversorgung ist der soziale Kitt in den Quartieren

Insbesondere im ländlichen Raum, aber auch in monofunktionalen Siedlungen fehlen dem öffentlichen Raum Angebote, Frequenzen und damit Vitalität und Möglichkeiten der sozialen Teilhabe. Lebensmittelmärkte, Ärzte und soziale Einrichtungen sind häufig die letzten Treffpunkte. Nahversorgungsimmobilien leisten einen wichtigen Beitrag für soziale Nachhaltigkeit.

6 Regulatorik übersieht die soziale Dimension der Nahversorgungsimmobilie

Der immensen ökonomischen und sozialen Wertschöpfung auf engem und damit ressourcensparendem Raum steht aktuell noch eine geringe Aufmerksamkeit der Aufsichtsbehörden für den Nahversorgungssektor gegenüber. Nachhaltigkeit wird gegenwärtig anhand objektbezogener technischer Daten und Verbräuche gemessen, während der gesellschaftliche Beitrag der Assetklasse Nahversorgung bisher noch nicht ausreichend gewürdigt wird.

4404

Über Habona

Die Habona Invest GmbH ist ein auf Nahversorgungsimmobilien spezialisierter Investment- und Asset Manager mit Sitz in Frankfurt am Main sowie weiteren Standorten in Bozen und Hamburg. Elementarer Bestandteil der Gründungsidee von Habona ist der Investitionsfokus auf Immobilien, die konjunktur- und krisenunabhängig zur Deckung von Grundbedürfnissen der Menschen beitragen. Darüber hinaus müssen die Investments im Einklang stehen mit wachsenden Ansprüchen von Verbrauchern und Gesellschaft, die sich infolge von Digitalisierung, Demografie und Nachhaltigkeitszielen aktuell neu konstituieren.

In der über zehnjährigen Unternehmensgeschichte hat Habona Invest für Privatanleger bisher acht geschlossene und einen offenen Immobilienfonds initiiert. Seit 2020 wurden zudem drei Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Anlegerkreise aufgelegt. Damit bietet das Unternehmen einem breiten Anlegerspektrum die Möglichkeit, von den Potenzialen der Assetklasse Nahversorgung zu profitieren. Das Management hat in allen Regionen Deutschlands stabile und vertrauensvolle Marktzugänge für das Unternehmen etabliert – die Voraussetzung für eine leistungsfähige, laufende Akquisitionspipeline und den Aufbau qualitätsvoller und diversifizierter Portfolios. Auf Grundlage dieser langfristig aufgebauten Marktzugänge konnte Habona Invest auch abseits der Hauptinvestmentmärkte allein im kleinteiligen Segment Nahversorgung bisher Transaktionen von über 1 Milliarde Euro tätigen und dabei Eigenkapital in Höhe von rund 650 Millionen Euro erfolgreich platzieren. Ankaufsstrategie und Ankaufsprozess erfolgen nicht ohne hochspezialisierte und datengestützte Markt- und Standortanalysen langjährig etablierter Experten im hauseigenen Research Center. Das Volumen der Assets under Management beläuft sich derzeit auf über 900 Millionen Euro. Die Qualität der Fonds und des Managements werden regelmäßig von unabhängiger Seite bestätigt. Um Qualität und Wert der Anlageobjekte auch operativ sicherzustellen, werden Immobilien und Mieter ausschließlich durch das Inhouse-Property-Management betreut.

Die Habona Gruppe setzt sich sowohl auf Immobilien- wie auch Unternehmensebene für die Etablierung und Erreichung sozialer und ökologischer Nachhaltigkeitsziele ein und engagiert sich für verschiedene anerkannte Initiativen. Durch die hohe gesellschaftliche und städtebauliche Relevanz von Nahversorgungsimmobilien nimmt das Unternehmen zudem besondere Verantwortung für die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Deutschland wahr.

Über Statista

Statista ist ein führender Anbieter für Markt- und Konsumentendaten mit mehr als 1.000 Mitarbeitern und Standorten in Hamburg, New York, London, Paris, Singapur und Tokio. Die Plattformen Statista.de und Statista.com bündeln mehr als 1 Million Statistiken zu über 80.000 Themen aus mehr als 22.500 Quellen. Mit den Market Outlooks stellt Statista darüber hinaus aktuelle Marktzahlen und Prognosen unter anderem zur digitalen Wirtschaft und zu Konsumgüter-, Mobilitäts- und Technologiemärkten bereit, bietet mit der E-CommerceDB detaillierte Umsatzinformationen zu 20.000 Onlineshops weltweit und ermöglicht mit dem Global Consumer Survey die Analyse von Konsumverhalten und Mediennutzung in 56 Ländern. Die Aufbereitung von Informationen in individuellen Infografiken, Videos, Präsentationen und Publikationen im Corporate Design unserer Kunden unterstützt der Bereich Content & Information Design. Der Bereich Statista Q unterstützt Kunden in individuellen Projekten als kombinierter Anbieter von Marktforschungs-, Recherche- und Analysedienstleistungen.

4404

Verzeichnis der Gastbeiträge

Gastbeitrag EDEKA Südwest
Wir stellen uns der Verantwortung – seit Generationen
von Rainer Huber 38

Gastbeitrag ALDI SÜD
Nachhaltigkeit im Lebensmitteleinzelhandel: Klimaschutz bei ALDI SÜD
von Kristina Bell 40

Gastbeitrag EnBW
Wie Schnellladeinfrastruktur Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit im Handel fördert
von Lars Walch 44

Gastbeitrag REWE
REWE Green Farming – Supermarkt neu gedacht
von Peter Maly 50

Gastbeitrag GermanZero
Klimaneutralität in Gebäuden und bei der Wärmeerzeugung
von Frank Hilgenfeld 56

Gastbeitrag Freshfields Bruckhaus Deringer
G = Governance Nachhaltige Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft
von Johannes Conradi 80

Gastbeitrag KPMG
Einbeziehung vonESG-Aspekten in den Investmentprozess
von Jürgen Buchelt 86

Gastbeitrag Statista Q
„Investieren in Nachhaltigkeit“ – aus der Privatanlegerperspektive
von Tanja Riotte 93

Gastbeitrag Intreal
Taxonomie: Schritt für Schritt zu mehr Nachhaltigkeit
von Michael Schneider 106

Gastbeitrag Höchster Pensionskasse
Nachhaltigkeit aus Investorenperspektive
von Manuel Neher 108

Gastbeitrag Lührmann
ESG-Investments sind Renditebringer
von Maria Roß-Capotorto 110

Bisher erschienene Reports

FOKUSTHEMEN

Digitalisierung



Demografie



Neue Mobilität



Corona



Nachhaltigkeit



SONDERVERÖFFENTLICHUNGEN

Das Quartier



Endnoten

1 Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2021): Von der Resilienz dezentraler Netze – Memorandum „Urbane Resilienz". Wege zur robusten, adaptiven und zukunftsfähigen Stadt.

2 Europäische Kommission (2022): Europäischer Grüner Deal. Erster klimaneutraler Kontinent werden. Online unter: https://bit.ly/3sTXHTI (Abruf v. 21.01.2022).

3 Bruttel, Oliver (2014): Nachhaltigkeit als Kriterium für Konsumentscheidungen. Verankerung von Nachhaltigkeit in der Bevölkerung. In: Ökologisches Wirtschaften, 1.2014 (29).

4 McKinsey & Company (2021): Disruption & Uncertainty. The State of Grocery Retail 2021. Europe.

5 Ernest & Young (2021): Was sich Verbraucher von Unternehmen in puncto Nachhaltigkeit wünschen. Online unter: https://go.ey.com/3CtGkw8 (Abruf v. 09.02.2022).

6 United Nations (2022): The 17 Goals. Online unter: https://sdgs.un.org/goals (Abruf v. 11.02.2022).

7 McKinsey & Company (2021): Disruption & Uncertainty. The State of Grocery Retail 2021. Europe.

8 IFH Köln (2016): Branchenreport Vegetarisch & Vegan. Modeerscheinung oder nachhaltiger Wachstumsimpuls.

9 Statista (2022): Umsatz mit Fairtrade-Produkten in Deutschland in den Jahren 1993 bis 2020. Online unter: https://bit.ly/3tnl20E (Abruf v. 18.03.2022).

10 Umweltbundesamt (2022): Entwicklung des Verpackungsverbrauchs zur Entsorgung. Online unter: https://bit.ly/3Ct2yyz (Abruf v. 20.01.2022).

11 Handelsverband Deutschland HDE (2021): Nachhaltig handeln. Beitrag des Einzelhandels zur Agenda 2030.

12 IPCC Zwischenstaatlicher Ausschuss für Klimaänderungen (2018): IPCC-Sonderbericht. 1,5 °C globale Erwärmung.

13 Europäische Kommission (2022): Europäischer Grüner Deal. Erster klimaneutraler Kontinent werden. Online unter: https://bit.ly/3sTXHTI (Abruf v. 21.01.2022).

14 Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2016): Klimaschutzplan 2050. Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung.

15 Deutsche Bundesregierung (2020): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Weiterentwicklung 2021. .

16 Deutsche Energie-Agentur dena (2018): Insight Handelsimmobilien. Marktsituation und Ausblick für klimafreundliche Handelsgebäude.

17 Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2016): Klimaschutzplan 2050. Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung.

18 Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2021): Klimaschutzbericht 2021.

19 Building Minds (2020): Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft. Schlüssel für die Zukunftsfähigkeit.

20 IPCC Zwischenstaatlicher Ausschuss für Klimaänderungen (2019): Klimawandel und Landsysteme. IPCC-Sonderbericht über Klimawandel, Desertifkation, Landdegradierung, nachhaltiges Landmanagement, Ernährungssicherheit und Treibhausgasfüsse in terrestrischen Ökosystemen. Zusammenfassung für politische Entscheidungsträger.

21 IPCC Zwischenstaatlicher Ausschuss für Klimaänderungen (2021): Klimawandel 2021 – Naturwissenschaftliche Grundlagen. Zusammenfassung für die politische Entscheidungsfindung. Vorläufige deutsche Übersetzung.

22 German Zero (2020): Gutes Klima 2035. Unser Fahrplan für ein klimaneutrales Deutschland.

23 Ebenda.

24 Wiener Kongress für zukunftsfähiges Bauen BauZ (2010): Sanieren oder abreissen. Tagungsband.

25 Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (2022): Jahrbuchtabellen zum Lebensmitteleinzelhandel. Beschäftigte im Ernährungseinzelhandel.

26 Handelsverband Deutschland HDE (2021): Beschäftigungsstruktur im Einzelhandel. Online unter: https://bit.ly/3MLtdeO (Abruf v. 26.01.2022).

27 Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2016): Beschäftigung im Einzelhandel.

28 Europäische Kommission (2022): Europäischer Grüner Deal. Erster klimaneutraler Kontinent werden. Online unter: https://bit.ly/3sTXHTI (Abruf v. 21.01.2022).

29 Building Minds (2020): Schlüssel für die Zukunftsfähigkeit. Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft.

30 Freshfields Bruckhaus Deringer (2021): ESG und Real Estate. Auswirkungen der Offenlegungs- und Taxonomieverordnung auf die Immobilienwirtschaft.

31 Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (2021): Vortrag: Überblick über die Verordnung (EU) 2019/2088.

32 Freshfields Bruckhaus Deringer (2021): ESG und Real Estate. Auswirkungen der Offenlegungs- und Taxonomieverordnung auf die Immobilienwirtschaft. .

33 Boffo, Riccardo; Patalano, Robert (2020): ESG Investing: Practices, Progress and Challenges. OECD Paris.

34 Ebenda.

35 Freshfields Bruckhaus Deringer (2021): ESG und Real Estate. Auswirkungen der Offenlegungs- und Taxonomieverordnung auf die Immobilienwirtschaft.

36 Deloitte (2021): ESG Real Estate Insights 2021. Articel 8 – ESG criteria in real estate.

37 Ebenda.

38 Ebenda.

39 Institut für Corporate Governance ICG (2016): Grundsätze werteorientierter Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft.

40 Umweltbundesamt (2021): Treibhausgas-Emissionen in Deutschland. Vorjahreschätzung der deutschen Treibhausgas-Emissionen für das Jahr 2020.

41 Handelsverband Deutschland HDE (2019): Auf dem Weg zum klimaneutralen Einzelhandel.

42 McKinsey & Company (2021): Disruption & Uncertainty. The State of Grocery Retail 2021. Europe.

43 Handelsverband Deutschland HDE; IFH Köln (2021): Konsummonitor Nachhaltigkeit. Fashion und Fleisch.

44 Bund Ökologische Lebensmittelwirtschaft e.V. (2022): Umsatzentwicklung von Bio-Lebensmitteln. Online unter: https://bit.ly/37HcBoh (Abruf v. 21.03.2022).

45 Ebenda.

46 Ebenda.

47 Handelsblatt (2020): Rügenwalder Mühle: Veggie-Fleisch überholt erstmals klassische Wurst. Online unter: https://bit.ly/3tFKnla (Abruf v. 23.02.2022).

48 YouGov (2019): Große Mehrheit der Verbraucher achtet auf umweltfreundliche Verpackungen. Online unter: https://bit.ly/34s4b2R (Abruf v. 15.02.2022) .

49 Umweltbundesamt (2022): Entwicklung des Verpackungsverbrauchs zur Entsorgung. Online unter: https://bit.ly/3KuVK6a (Abruf v. 20.01.2022)

50 Weitere Informationen: www.zukunftleben.de, www.verbund.edeka/südwest (Abruf v. 30.03.2020)..

51 Institut für angewandte Sozialwissenschaft Infas (2019): Mobilität in Deutschland – MiD. Zeitreihenbericht 2002 – 2008 – 2017. Eine Studie im Auftrag des Bundesverkehrsministeriums.

52 Umweltbundesamt (2021): Treibhausgas-Emissionen in Deutschland. Vorjahreschätzung der deutschen Treibhausgas-Emissionen für das Jahr 2020; unter Berücksichtigung des Daten nach Institut für angewandte Sozialwissenschaft Infas (2019): Mobilität in Deutschland – MiD. Zeitreihenbericht 2002 – 2008 – 2017. Eine Studie im Auftrag des Bundesverkehrsministeriums.

53 Puls, Thomas; Oberst, Christian (2018): Research Report. Ladesäulen für Elektroautos: Ein Henne-Ei-Problem. IW-Kurzbericht, No. 49/2018.

54 Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2021): Klimaschutzbericht 2021.

55 Ebenda.

56 Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2016): Klimaschutzplan 2050. Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung.

57 CRREM (2021): CRREM Global Pathways.

58 Handelsverband Deutschland HDE (2020): Handelsreport Lebensmittel. Corona-Update 2020.

59 Deutsche Energie-Agentur dena (2021): dena Gebäudereport 2021. Fokusthemen zum Klimaschutz im Gebäudebereich.

60 Schätzung unter Verweis auf die Nachhaltigkeitsberichte der Rewe Gruppe (2020; 162 kg CO_2/m²), Edeka Minden-Hannover (2019; 150,2 kg CO_2/m²) und Lidl (2019; 153,7 kg CO_2/m²).

61 Building Minds (2020): Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft. Schlüssel für die Zukunftsfähigkeit.

62 Deutsche Hypo (2021): Green Buildings. Nachhaltige Investments in Gewerbeimmobilien.

63 Deutsche Energie-Agentur dena (2018): Insight Handelsimmobilien. Marktsituation und Ausblick für klimafreundliche Handelsgebäude.

64 German Zero (2020): Gutes Klima 2035. Unser Fahrplan für ein klimaneutrales Deutschland.

65 Statista (2022): Anzahl der Wohngebäude in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2020. Online unter: https://bit.ly/3qnOG3N (Abruf v. 21.03.2022). .

66 Deutsche Energie-Agentur dena (2018): Insight Handelsimmobilien. Marktsituation und Ausblick für klimafreundliche Handelsgebäude.

67 Stadt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2020): Das Leitbild von der „Urbanen Mischung". IBA Berlin 2020.

68 Wiener Kongress für zukunftsfähiges Bauen BauZ (2010): Sanieren oder abreissen. Tagungsband.

69 Stadt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2020): Das Leitbild von der „Urbanen Mischung". IBA Berlin 2020.

70 Ebenda.

71 Moreno, Carlos; Allam, Zaheer; Chabaud, Dibier; Gall, Catherine; Pratlong, Florent (2021): Introducing the "15-Minute City": Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities. In: Smart Cities, 2021 (4).

72 Bundesministerium für Justiz (2022): Gesetze im Internet. Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. Art. 72: https://bit.ly/3IVmSLb (Abruf v. 06.01.2022).

73 Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2017): Veränderung der Altersstruktur ausgewählter Altersgruppen: https://link.iwkoeln.de/330405 (Abruf v. 06.01.2022).

74 BBSR (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2017.

75 Bundesministerium des Innern und für Heimat (2018): Unser Plan für Deutschland. Gleichwertige Lebensverhältnisse überall. .

76 Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2017): Perspektiven für den ländlichen Raum. Abschlussbericht der Workshop-Reihe „Perspektiven für den ländlichen Raum" der Dialogplattform Einzelhandel.

77 Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2014): Sicherung der Nahversorgung in ländlichen Räumen. Impulse für die Praxis.

78 Gemeinde Sinntal (2022): Gemeinde Informationen. Online unter: https://www.sinntal.de/ (Abruf v. 01.02.2022).

79 Land Hessen (2022): Hessisches Statistisches Landesamt. Hessisches Statistisches Informationssystem.

80 Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (2022): Jahrbuchtabellen zum Lebensmitteleinzelhandel. Beschäftigte im Ernährungseinzelhandel.

81 Lebensmittelmagazin (2019): Die deutsche Lebensmittelwirtschaft. Online unter: https://bit.ly/3D4ylWF (Abruf v. 22.03.2022).

82 Handelsverband Deutschland HDE (2020): Handelsreport Lebensmittel. Corona-Update 2020.

83 Handelsverband Deutschland HDE (2021): Beschäftigungsstruktur im Einzelhandel. Online unter: https://bit.ly/3MLtdeO (Abruf v. 26.01.2022).

84 Handelsverband Deutschland HDE (2021): Beschäftigungsstruktur im Einzelhandel. Online unter: https://bit.ly/3MLtdeO (Abruf v. 26.01.2022).

85 Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2016): Beschäftigung im Einzelhandel.

86 Handelsverband Deutschland HDE (2016): Branchenreport Einzelhandel. Der Handel als Arbeitgeber.

87 Vergleich zwischen den Nachhaltigkeitsberichten mehrerer großer Lebensmitteleinzelhändler. @Michael: Neue Endnote!.

88 Ebenda.

89 Heidrick & Struggles; IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft (2017): Corporate Governance als Treiber der Unternehmensperformance. Analyse aus Sicht der Immobilienwirtschaft. .

90 Jones Lang LaSalle (2020): Global Real Estate Transparency Index 2020.

91 Institut für Corporate Governance ICG (2016): Grundsätze wertorientierter Unternehmensführung. Online unter: https://bit.ly/3pSdUal (Abruf v. 14.02.2022) .

92 Institut für Corporate Governance ICG (2016): Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft. Online unter: https://bit.ly/3hTWxkS (Abruf v. 14.02.2022).

93 Jones Lang LaSalle (2020): Global Real Estate Transparency Index 2020.

94 Rogers, Everett M. (1962) Diffusion of Innovation.

95 United Nations (2022): The 17 Goals. Online unter: https://sdgs.un.org/goals (Abruf v. 11.02.2022).

4404

Impressum Habona-Report © 2022

Herausgeber: Habona Invest GmbH, Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main, Tel.: +49 (0) 69 4500 158-0, E-Mail: info@habona.de, Web: www.habona.de

Konzept & Redaktion: Habona Invest GmbH, Manuel Jahn, Guido Küther, Jan Heuer

Kreative Umsetzung, Satz & Infografiken: SKIPINTRO OhG, Michael Scheuer

Lektorat: Melanie Mauer, Hamburg

Bildnachweise soweit nicht anders vermerkt: Habona Invest Consulting GmbH, Manuel Jahn

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Haftungsausschluss

Der Herausgeber behält sich alle Rechte, insbesondere das Recht auf Vervielfältigung und Verbreitung sowie Übersetzung, vor. Die Vervielfältigung, der Verleih sowie jede Form der Verbreitung ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Herausgebers zulässig. Die dieser Studie zugrundeliegenden Daten wurden von den beteiligten Partnern mit größter Sorgfalt sowohl bei der Datenrecherche als auch bei der Zusammenstellung der Daten erfasst. Dennoch erfolgen alle Angaben ohne Gewähr, da trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung zwischenzeitliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Der Herausgeber, die Habona Invest GmbH, sowie die beteiligten Partner übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts. Ebenso wird keinerlei Haftung für Investitions- und sonstige Entscheidungen Dritter aufgrund oder anlässlich dieses Berichts übernommen. Für eventuelle Schäden oder Nachteile wird nicht gehaftet.

Einzelbildnachweise: S. 1 iStock (monkeybusinessimages); S. 6 l. Unsplash (Jason Goodman); S. 6 o.r. Unsplash (Anders); S. 6 u.r. Unsplash (Antonino Visalli); S. 7 o.l. Unsplash (Nick Morrison); S. 7 u.l. Unsplash (Sarah Dorweiler); S. 7 o.r. iStock (elisalocci); S. 7 u.r. Unsplash (Mediensturmer); S. 8 Adobe Stock (Wirestock); S. 18 Unsplash (Chris Lawton); S. 22 iStock (fcafotodigital); S. 26 Unsplash (Victor); S. 28 Pexels (Tom Fisk); S. 30 Unsplash (Appolinary Kalashnikova); S. 32 Adobe Stock (Halfpoint); S. 34 Unsplash (Mariana Medvedeva); S. 35 Unsplash (Annemarie Gruden); S. 36 Pixabay (Pixabay); S. 37 iStock (netrun78); S. 43 iStock (acilo); S. 54 Unsplash (30daysreplay social media marketing); S. 57 iStock (AsianDream); S. 58 Unsplash (Antonino Visalli); S. 74 iStock (Smederevac); S. 77 Adobe Stock (Kzenon); S. 78 iStock (Chris Ryan); S. 81 Adobe Stock (badahos); S. 83 iStock (mf-guddyx); S. 83 Unsplash (Clyde RS); S. 85 Unsplash (Mediensturmer); S. 88 Adobe Stock (jamesteohart); S. 90 iStock (elisalocci); S. 92 iStock (primeimages); S. 104 iStock (LeoPatrizi); S. 107 iStock (artJazz); S. 109 iStock (Bim); S. 110 iStock (JaySi); S. 112 Unsplash (Alexander Abero); S. 113 Unsplash (Tobias Weinhold);

Habona Report