

Strategien für den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisikenⁱ

Wachsende Städte, der demographische Wandel, die zunehmende Digitalisierung in allen Geschäfts- und Lebensbereichen und nicht zuletzt die Auswirkungen des Klimawandels – vielfältige Faktoren und Entwicklungen haben einen zunehmend spürbaren Einfluss auf die Immobilienwirtschaft. Unser Geschäftserfolg wird in Zukunft auch davon abhängen, wie wir mit diesen Transformationsprozessen umgehen. Die Integration von ESG Aspekten in alle unsere Geschäftsbereiche trägt nicht zuletzt auch zu einem langfristigen Werterhalt unserer Immobilien und einem besseren Risikomanagement bei.

Immobilien sind Umweltrisiken in besonderem Maße ausgesetzt. Dabei kann in physische und transitorische Risiken unterschieden werden. Physikalische Risiken sind beispielsweise Extremwetterereignisse oder steigende Temperaturen, die durch den Klimawandel hervorgerufen werden und die bauliche Substanz von Gebäuden beeinträchtigen können. Bei Investitionsentscheidungen prüfen wir die Exposition einer Immobilie gegenüber Naturgefahren wie Stürme, Hagel, Hitze und Hochwasser im Rahmen regelmäßig durchgeführter ESG Due Diligences (ESG DD; siehe Nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Ebene des Unternehmens). Wird im Zuge dessen eine wesentliche Gefährdung durch physische Risiken festgestellt, werden, sofern die Möglichkeit beispielsweise bei Forward-Deals besteht, bereits im Ankaufprozess bzw. spätestens durch das Asset Management entsprechende Maßnahmen eingeleitet und umgesetzt. Ausmaß und Wahrscheinlichkeit dieser Risiken sowie die damit verbundenen Kosten der baulichen oder technischen Anpassung unserer Immobilien sind relativ gut vorhersehbar und werden entsprechend in der Instandhaltungsplanung berücksichtigt.

Transitorische Risiken sind Risiken, die aus dem Übergang zu einer CO₂-freien Wirtschaft entstehen, also beispielsweise durch erforderliche Anpassungen von Objekten und Fonds an neue Regulierungen oder eine veränderte Nachfrage seitens unserer Investoren oder Mieter. Hier besteht das Risiko der „Stranded Assets“ („gestrandete Vermögenswerte“), die im Laufe des Transitionsprozesses gewissermaßen auf der Strecke bleiben und dadurch an Wert verlieren. Aufgrund der Komplexität der bestehenden und kommenden Regulierungen und der bislang noch nicht in Gänze absehbaren Entwicklungen auf den Immobilien- und Investmentmärkten sind Ausmaß und Kosten dieser Risiken ungleich schwerer einzuschätzen und zu verhindern. Um diesem Risiko der „Stranded Assets“ entgegenzuwirken, wird bei Investitionsentscheidungen im Rahmen der ESG DD zum einen eine Konformitätsprüfung hinsichtlich der geltenden (rechtlichen) Anforderungen (wie beispielsweise der EnEV) durchgeführt. Zum anderen erfolgt eine Überprüfung des Ausfallrisiko der Immobilie aufgrund einer Non-Konformität mit zeitbezogenen, nutzungsspezifischen Benchmarks, wie sie aus dem Pariser Klimaschutzabkommen ableitbar sind („Stranding Risk“). Infolgedessen werden außerdem Maßnahmen identifiziert, um CO₂-Emissionen und Endenergieverbrauch mit dem Klimaschutzfahrplan in Einklang zu bringen.

Die im Rahmen der Anlageentscheidungen durchgeführten Maßnahmen zur Erfassung der Nachhaltigkeitsrisiken werden nach dem Ankauf in das Portfolio und Asset Management übertragen, sodass diese bei objektspezifischen Maßnahmen berücksichtigt werden können. Während der Haltedauer wird zudem für einen Großteil unserer Objekte und Fonds ein Portfolioscreening durchgeführt (siehe Nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Ebene des Unternehmens). Im Zuge dessen wird für jedes Objekt auch der Zeitpunkt des „Strandings“ im Falle des „Nichtstuns“ aufgezeigt und Maßnahmen empfohlen, die diesen Zeitpunkt nach hinten verschieben und die überprüften Objekte und Fonds in Einklang mit dem nationalen Klimapfad bringen.

Nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Ebene des Unternehmens¹

Der Immobiliensektor ist verantwortlich für einen beachtlichen Teil der globalen Treibhausgasemissionen. Unser Nachhaltigkeitsansatz trägt dazu bei, die globalen Klimaziele zu erreichen und unseren ökologischen Fußabdruck zu verbessern. Wir gehen der Frage nach, welche Umweltauswirkungen eine Immobilie in ihrem gesamten Lebenszyklus hat. Zu diesem Zweck führen wir bei Investitionsentscheidungen ergänzend zur bzw. im Rahmen der Technischen Due Diligence regelmäßig eine ESG Due Diligence (ESG DD) durch. Dabei werden die Themenbereiche rechtliche Konformität, Energie, Wasser, Abfall, Innenraum- und Außenraumqualität, natürliche Risiken & Resilienz, Mobilität, Digitalisierung, Green Building und Stakeholder Engagement im Hinblick auf die Ausstattung, die Qualität und das Management der Immobilie bewertet. Die ESG DD ermöglicht es uns, die ESG-Qualität einer Investition zu bewerten und damit einzuschätzen, welche (nachteiligen) Auswirkungen diese zum Zeitpunkt des Ankaufs und in Zukunft auf Nachhaltigkeitsfaktoren hat. Ergänzend zu der von externen Auftragnehmern durchgeführten ESG DD haben wir das Quantum ESG Scoring entwickelt, das Faktoren wie Energieeffizienz und CO₂-Emissionen (E), einen sozialen Wohnungsmix oder ein soziales Mietermanagement (S) sowie Aspekte der verantwortungsvollen Unternehmensführung (G) systematisch berücksichtigt. So ist es uns möglich, Chancen und Risiken objektspezifisch zu evaluieren.

Die im Rahmen der Anlageentscheidungen durchgeführten Maßnahmen zur Erfassung der Nachhaltigkeitsauswirkungen werden nach dem Ankauf in das Portfolio und Asset Management übertragen, sodass diese bei objektspezifischen Maßnahmen berücksichtigt werden können. Um die Nachhaltigkeitsleistung unserer Immobilien während der Haltdauer systematisch zu überprüfen, lassen wir für einen Großteil unserer Fonds ein laufendes Portfolioscreening durchführen. Dabei werden die Verbrauchsdaten zu Wärme, Strom und Endenergie sowie die CO₂-Emissionen je Objekt und auf Fondsebene erfasst. Zur Erfassung der tatsächlichen Verbräuche statten wir einen Großteil unserer Objekte bis voraussichtlich Ende 2021 mit digitalen Zählern aus. In einem regelmäßig erstellten Bericht wird jedes Objekt auf verschiedenen Zielpfaden, beispielsweise dem nationalen Klimapfad, eingeordnet und Maßnahmen vorgeschlagen, um diese Zielpfade zu erreichen. Die Entscheidung über die Durchführung solcher Maßnahmen, die im Rahmen von Kosten-Nutzen-Analysen bewertet werden, treffen wir in enger Abstimmung mit den Anlegern. Für ausgewählte Fonds führen wir außerdem eine Bewertung nach dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) durch, um die Nachhaltigkeitsperformance im Vergleich mit anderen Fonds zu messen und über die nächsten Jahre hinweg kontinuierlich zu verbessern.

Mit unseren Immobilien nehmen wir unmittelbar Einfluss auf die Gestaltung von Städten, Nachbarschaften und sozialen Gefügen, wodurch uns auch eine soziale Verantwortung gegenüber der Gesellschaft obliegt. Damit steht nicht zuletzt auch der Umgang mit Menschen, die zur Gestaltung dieser Immobilien beitragen, in ihnen leben und dort arbeiten, im Vordergrund unseres Handelns. Um unser Engagement für mehr Nachhaltigkeit auch im Dialog mit unseren Stakeholdern zu verstärken, haben wir 2020 die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren (Principles for Responsible Investment oder PRI) unterzeichnet. Als Mitglied des Institutes Corporate Governance in der Deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) und des Bundesverbandes Investment und Asset Management (BVI) agieren wir außerdem nach den entsprechenden Wohlverhaltensregeln und Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement.

Angaben zur Vergütungspolitik im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsrisikenⁱ

Die Vergütungspolitik der Quantum-Gruppe wird aus der übergeordneten Geschäfts- und Risikostrategie hergeleitet. Daneben hat haben wir im Jahr 2020 die Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet und verdeutlicht, dass sich unsere Geschäftsentscheidungen gleichermaßen an umweltbezogenen, wirtschaftlichen und sozialen Zielen ausrichten. Die qualitative Natur vieler Nachhaltigkeitskomponenten macht die Übertragung in aussagekräftige Performance Indikatoren, die als Basis für Vergütungsentscheidungen genutzt werden können, jedoch schwierig. Insofern werden für die Bemessung der Vergütungskomponente unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten im Wesentlichen qualitative Kriterien verwendet. Dies können z.B. die Auflage nachhaltiger Produkte, Förderung der Chancengleichheit und kulturellen Vielfalt im Unternehmen, Arbeitssicherheit, etc. sein.

ⁱ Die Angaben in diesem Dokument beziehen sich auf alle Gesellschaften der Quantum Immobilien AG (im Folgenden: Quantum-Gruppe), einschließlich der Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft und der GENTUM Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft.