

Strategien für den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken¹

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 Ankaufsprozess 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.

Angaben zur Vergütungspolitik im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsrisiken¹

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.

¹ 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.