

Investition in Sozialimmobilien

Rendite für die Gesellschaft

Dass Krisen bereits bestehenden Marktentwicklungen zusätzliche Dynamik verleihen können, zeigt sich einmal mehr in der Corona-Pandemie. Im Wettbewerb um attraktive Investitionsobjekte gewinnt dabei das Thema **Nachhaltigkeit immer mehr an Bedeutung**. Wie dieser Trend die Prioritäten von Investoren beeinflusst, analysiert dieser Beitrag unserer Gastautoren.

„Institutionelle Investoren bewerten die gesellschaftliche Rendite zunehmend als gleichwertige Komponente in ihren Performanceberechnungen.“



Anton Bonnländer,
RSFC

Mit fortschreitender Dauer der Corona-Pandemie und den damit verbundenen alltäglichen Einschränkungen steigt die Sehnsucht, die Krise möge doch bitte „endlich vorbei“ und dann „alles wieder wie vorher sein.“ Dieser Impuls ist zunächst einmal absolut verständlich. Doch spätestens wenn man sich die Entwicklungen im Bereich Homeoffice anschaut, ist klar, die Idee ist nicht so gut, wie sie anfänglich schien. Statt dessen wächst die Erkenntnis, dass es nicht nur hinsichtlich dieser Thematik kein Zurück in den Vor-Corona-Status geben wird.

Das liegt an der Doppelfunktion einer Tiefenkrise, wie sie die Corona-Pandemie unzweifelhaft darstellt. Sie beinhaltet neben ihrer disruptiven Energie eine nicht minder stark ausgeprägte Konstruktivität und bewirkt so Veränderungen, die dauerhaft, zumindest jedoch über einen längeren Zeitraum erhalten bleiben. Veränderung im immobilienwirtschaftlichen Kontext bedeutet hier, dass der Trend Nachhaltigkeit nochmals enormen Schub erhält und zusätzlich mit dem Trend Sicherheit verschmilzt.

Wer den Zusammenhang zwischen Nachhaltigkeit und Immobilien auf Begriffe wie beispielsweise Solaranlagen, Dämmung, Holzpellet-Heizung oder Niedrigenergie-Standard reduziert, greift dabei deutlich zu kurz. Um die gesamte inhaltliche Dimension zu erschließen, gilt es dagegen, sich dem Trend Nachhaltigkeit selbst zuzuwenden. Dieser prägt den gesellschaftlichen Diskurs seit den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts in zunehmendem Maße. So spannt sich der Bogen von „Die Grenzen des Wachstums“ (Club of Rome), der die Bedeutung nachhaltigen Handelns erstmals der breiten Öffentlichkeit zugänglich machte, direkt bis zur Klimadebatte unserer Tage, deren Verankerung im Mainstream bereits eine Selbstverständlichkeit ist.

Der inneren Logik politischer Entscheidungsprozesse folgend, rückte Nachhaltigkeit parallel hierzu

sukzessive in den Fokus. Dafür setzte sich die Begrifflichkeit „ESG“ durch, welche bekanntlich die Kriterien Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung) umfasst. Unter diesem Label verschärfte die EU stetig das zugehörige Regelwerk. Als nächster echter Meilenstein ist die ab 10. März 2021 anzuwendende Offenlegungsverordnung (Verordnung 2019/2088) zu bewerten, die jede Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) in Europa und damit auch die von diesen verwalteten Immobilienfonds zu einer umfassenden ESG-Publikation verpflichtet. Darüber hinaus muss mittels einer sogenannten Negativ-Auszeichnung offengelegt werden, sofern ESG-Kriterien nicht berücksichtigt werden. Wenn dies der Fall ist, ist diese Entscheidung zusätzlich noch zu begründen. Damit ist eine Schlussfolgerung zwingend: Institutionelle Investoren können und werden zukünftig nur noch in Fonds investieren, deren Management ESG-Kriterien zugrunde liegt.

Große Hebelwirkung für den Markt der Sozialimmobilien

Das klassische so genannte „Magische Dreieck“ der Vermögensanlage, bestehend aus dem Spannungsfeld von Rentabilität, Sicherheit und Liquidität, erfährt durch die Einbettung in die Dimension Nachhaltigkeit eine entscheidende Transformation. Eine durch die Gesellschaft akzeptierte und dadurch auch langfristig erfolgreiche Vermögensanlage relevanten Umfangs wird zukünftig für institutionelle Investoren nur möglich sein, wenn sie diese zusätzliche Perspektive glaubwürdig kommunizierbar in alle ihre Entscheidungen einbeziehen.

Die enorme Hebelwirkung, welche die skizzierte Entwicklung für den Markt der Sozialimmobilien hat, liegt angesichts der Bedeutung institutioneller Investoren auf der Hand. Ein Blick in den Rückspiegel



Die Attraktivität von Sozialimmobilien nimmt für institutionelle Investoren immer weiter zu.

– und damit auf die hinsichtlich der Auswirkungen der Corona-Pandemie auch in CARE Invest geführte Diskussion – ist hinsichtlich der Ableitung valider Aussagen hilfreich. So wurde beispielsweise in Ausgabe 9-20 vom 24. April unter dem Titel „Coronakrise Belastungsprobe für Betreiber“ auf mögliche Auslastungsrisiken in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung des Infektionsgeschehens hingewiesen und zumindest temporär sinkende Kaufpreisfaktoren nicht ausgeschlossen.

Transaktionsvolumen wird wohl nicht hinter Vorjahr zurückfallen

In der Zwischenzeit ist nicht nur die Erkenntnis zur Funktionsweise des Covid-19-Virus selbst, sondern auch hinsichtlich der Interdependenzen zum Sozialimmobilienmarkt gewachsen. Im September (CARE Invest 19-20 vom 11. September) dokumentiert der Beitrag „Internationales Kapital Investitionen splitten sich auf“ ganz klar: Die Nachfrage ist ungebrochen, das Transaktionsvolumen 2020 wird sehr wahrscheinlich nicht hinter das von 2019 zurückfallen. Stattdessen werden weiter steigende Preise und damit sinkende Renditen erwartet.

Diese Prognose verwundert nicht, hat doch das Sozialimmobilien-Segment in der Krise sein ausgeprägtes Sicherheitsprofil gegenüber anderen Investment-Zielmärkten, wie Hotels, Handel oder Gastronomie, eindrucksvoll nachgewiesen. Außerdem ist die ESG-Konformität von Sozialimmobilien systemimmanent. Die Einhaltung und Veröffentlichung ESG-kompatibler Anlagerichtlinien und Reportings wird hier erheblich leichter fallen, als in den meisten anderen konkurrierenden Segmenten.

Gleichzeitig wird immer deutlicher, dass die traditionelle, rein Cash Flow-basierte Renditeberech-

nung zunehmend um die Einbeziehung des Faktors gesellschaftliche Rendite ergänzt wird. Dies ist nicht mehr als konsequent, stellt diese Integration quasi die natürliche Fortschreibung des ESG-Ansatzes in das Controlling-Instrumentarium institutioneller Investoren dar. Sinkende Rendite in engerem Sinne referenziert aus dieser Perspektive dann lediglich die Nominalrendite. Trotz niedrigeren Ausgangsniveaus erfährt diese durch die mittels Sozialimmobilien generierbare gesellschaftliche Rendite einen Aufschlag, der zu einer ESG-konformen Gesamrendite führt, die dem Vergleich mit Kapitalanlagen, die ohne diesen Faktor auskommen müssen, ohne weiteres standhält. So werden Sozialimmobilien auch Investorengruppen erschließen, die hier bisher noch nicht oder nur zögerlich engagiert waren.

Attraktivität von Sozialimmobilien nimmt für Investoren weiter zu

Damit wird die gesellschaftliche Rendite zu einem festen Bestandteil in der Bewertung der Attraktivität einer Immobilieninvestition, wodurch die Bedeutung von Sozialimmobilien weiter zunehmen wird. Zudem wird, statt der bisher singulär dieses Anlagesegment vorantreibenden demografischen Entwicklung, die Nachhaltigkeit als gleichwertig zu klassifizierender Megatrend die neue Normalität in der Post-Corona-Ära entscheidend mitprägen.

Anja Mandelkow leitet die Projektberatung für Sozialimmobilien in der BFS Service GmbH, ein Tochterunternehmen der Bank für Sozialwirtschaft AG. Mit ihrem interdisziplinären Team berät sie bundesweit Träger und Eigentümer von Sozialimmobilien. www.bfs-service.de

Anton Bonnländer berät Banken und institutionelle Investoren zu Social Impact Investments und nachhaltigen Produkt- und Strategiethemata. Er ist Mitbegründer der Republic Sustainable Finance Consulting in Berlin. www.rsfc.eu

„Das Thema Nachhaltigkeit hat endgültig sein Nischen-dasein verlassen und wird auch den Sozialimmobilien-Sektor in den kommenden Dekaden maßgeblich beeinflussen.“



Anja Mandelkow,
BFS Service GmbH