



**Liebe Leserinnen und Leser,**

2019 hat für die Immobilienbranche mit einem ziemlichem Paukenschlag begonnen. Sehr guten wirtschaftlichen Jahresergebnissen auf der einen Seite steht auf der anderen Seite eine Bürgerinitiative entgegen, die die Enteignung von großen Wohnungsgesellschaften (erst einmal nur in Berlin) fordert.

Bei allem Unverständnis für die Akteure der Initiative und großer rechtlicher Skepsis der Umsetzbarkeit fühlt sich in einer emotional geführten Debatte die Immobilienwirtschaft insgesamt durchaus größerer Feindseligkeit aus den Reihen der Bevölkerung ausgesetzt. Umso wichtiger, dass die Unternehmen darauf achten, das Verantwortungsbewusstsein im täglichen Handeln, das sie ganz überwiegend als selbstverständliche Verpflichtung empfinden, auch zu dokumentieren und zu kommunizieren. Viele kleine und größere Aktivitäten helfen dabei. Vielleicht ist auch etwas für Sie dabei.

Viel Spaß beim Lesen.

Ihre Stefanie Frensch

*Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Corporate Social Responsibility.*

## SAVE THE DATE

### **Immobilienwirtschaft, Mobilität und Du: Herausforderungen, Synergien, Geschäftsmodelle**

8. August 2019 | 10.00 – 16.15 Uhr

Einlass ab 09.30 Uhr

SQUARE HSBA Innovation Hub

Adolphsplatz 6 | 20457 Hamburg

[Jetzt anmelden!](#)

### Beruf und Familie im Einklang?

**Jan von Mallinckrodt, Head of Sustainability der Union Investment Real Estate GmbH und Mitglied im CSR-Ausschuss des ZIA**

Immobilienunternehmen, die eine Vereinbarkeit von Beruf und Familie ermöglichen, haben beste Chancen, ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter langfristig an sich zu binden. Der Trend zum mobilen Arbeiten kommt Familien vielfach entgegen. Insgesamt geht es aber um eine 360-Grad-Betrachtung, die auch die Möglichkeit zu einem Sabbatical einschließt.

Beruf und Familie in perfekter Harmonie – das ist sicher eine Utopie. Junge Eltern oder Menschen, die Angehörige pflegen, wissen das nur zu gut. Dennoch sind Unternehmen aufgerufen, Unterstützung anzubieten und gemeinsam Lösungen zu entwickeln. Die Erfahrung aus dem Immobilienbereich von Union Investment zeigt: Der häufigste Wunsch von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist es, Arbeitsort und Arbeitszeit flexibel gestalten zu können. Diesem Wunsch entsprechend haben wir in den letzten Jahren die Möglichkeiten zum mobilen Arbeiten deutlich attraktiver gestaltet. Die Flexibilisierung von Zeit und Ort hilft uns dabei auch, vermehrt agile Arbeitsweisen zu etablieren und einen Kulturwandel zu beschleunigen.

#### **Ganzheitliche Betrachtung**

Insgesamt kommt es bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie auf eine ganzheitliche Betrachtung an. Im Fokus der Öffentlichkeit stehen häufig Hilfen bei der Kinderbetreuung – und das ist auch gut so. Mitarbeiter, die Angehörige pflegen, oder Eltern, die Konflikte mit Kindern in der Pubertät haben, sollten jedoch ebenfalls Unterstützung erhalten, um nur zwei Beispiele zu nennen.

## **Sabbatical als Möglichkeit für eine Auszeit**

Teil des Gesamtprogramms von Union Investment ist nicht zuletzt auch die Möglichkeit zu einem dreimonatigen Sabbatical. Dazu gibt es zwei wählbare Varianten: das Ansparmodell und das Ausgleichmodell. Beim Ansparmodell reduzieren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über einen Zeitraum von bis zu neun Monaten anteilig ihr Gehalt bei gleichbleibender Arbeitszeit, um sich anschließend für drei Monate freistellen zu lassen – bei weiterem Bezug des anteilig reduzierten Gehalts. Das Ausgleichmodell funktioniert genau umgekehrt. Auf eine bis zu dreimonatige Freistellungsphase folgt eine bis zu neunmonatige Arbeitsphase bei anteilig reduziertem Gehalt. Das „Sabbatical“ ist ein weiteres mitarbeiterorientiertes Instrument zur Flexibilisierung von Arbeits- und Freizeit, das auch in anderen Unternehmen der Immobilienwirtschaft verstärkt genutzt werden könnte.

## **Grüne Rendite? Jetzt oder im Replacement Cycle?**

### **Prof. Dr. Thomas Beyerle, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Transparenz & Benchmarking und Managing Director bei Catella Property Valuation GmbH**

Der Prozess einer von nachhaltigen Investmentaspekten geprägten Transformation der Finanzwirtschaft gewinnt zunehmend an Fahrt. Der Markt für nachhaltige Immobilienfonds weist weiterhin ein großes ungenutztes Potential auf, folgt man den Aussagen der Marktauguren. Allerdings steht dem vermeintlich Sinnhaften und Rationalen im aktuellen Marktumfeld ein Tatbestand gegenüber, welchen die Immobilienbranche mit dem Begriff Produktengte umschreibt. Das mag auf den ersten Blick überzeugend wirken, zumal der Neubaubestand mittlerweile ein sehr hohe „nachhaltiges Gebäudeniveau“ erreicht hat. Doch machen wir uns nichts vor: um messbare klimarelevante Effekte erzielen zu können, kann der Hebel in Richtung Zielerreichung nur noch über den Bestand gehen. Und hier sind Investoren in einer Zwickmühle: der Bestand in zentralen Lagen ist mittlerweile sehr teuer geworden, so dass ein Refurbishment vorerst nach hinten geschoben wird – auch aufgrund der gesunden konjunkturellen Situation – und stattdessen der cash flow der laufenden Nutzung entnommen bzw. zur Tilgung genutzt wird. „Grün“ mag das nicht wirklich sein. Doch im sich langsam abzeichnenden Replacement Cycle, maW in der systematischen Wertschöpfung durch Neubau bzw. Umbaumaßnahmen in den zentralen Lagen, ergibt sich eine Gemengelage, welche der nachhaltigen immobilienwirtschaftlichen Entwicklung einen kräftigen Schub verleihen wird.

Auch Fondsinhibitoren sind deshalb auf der Suche nach dem „grünen Alpha“. Die Frage dabei ist, was nachhaltige Fondsprodukte in der Gesamtanalyse ausmacht: das Fondsmanagement, die Immobilien oder beides?

Aktuell lässt sich eine bipolare Entwicklung feststellen: zum einen in der stärkeren operativen Hinwendung zu sog. Sozialimmobilien bzw. Nutzer, wie beispielsweise Kitas oder Pflegeheime. Zum anderen im Abbau der Barrieren zwischen Gewinnentscheidung einerseits und Umwelt-, Sozial- und Governance-Fragen andererseits. Investoren nutzen die ZIA ESG-Kriterien, um ihre unternehmerische Sozialverantwortung zu messen und zu bewerten. Eine grüne Objektrendite per se lässt sich dabei nur schwer feststellen. Muss sie auch erstmal auch nicht. Allerdings fordern sowohl die Öffentlichkeit als auch die Kunden und Investoren von Immobilien Corporates immer stärker verantwortungsbewusste, nachhaltige Lösungen ein.

Das dies auf der Finanzproduktebene bereits geschieht, wird deutlich:

- Nachhaltig gemanagte Renten- und Aktienprodukte bilden dabei die beliebtesten Assetklassen. Nachhaltig wird dabei durch zwei Funktionen beschrieben: zum einen der Investmentansatz auf Basis des Managements der Kapitalanlageprodukte, zum anderen die Objektebene, also im Falle der Immobilie die Fokussierung auf den Lebenszyklus der Objekte.
- Die Investitionsstruktur nachhaltiger Fonds in Deutschland fällt im Jahr 2018 definitiv zugunsten der sog. „grünen Immobilien“ aus, diese bilden mit 71 % den größten Anteil, gefolgt von Photovoltaik und Windkraft mit 18 % bzw. 7,1 %.
- Aktuell liegt das Fondsvolumen für sog. nachhaltige Immobilienfonds in Europa bei rund 5.373,42 Mrd. €.
- Hierbei fällt allerdings auf, dass sich der europäische Markt in erster Linie auf die sog. DACH Region (Deutschland, Austria, Schweiz) fokussiert. Vor allem die Schweiz nimmt hier eine Vorreiterrolle ein. Deutschland macht circa 3 % des nachhaltigen Anlagemarktes für Immobilienfonds aus. Die Schweiz steht hier mit 49 % an der Spitze. In Österreich können nachhaltige Immobilienfonds gegenwärtig ebenso einen Anteil von 3 % auf sich vereinigen, gleichwohl gehen wir hier davon aus, dass sich dies in absehbarer Zeit ändern wird. Die restlichen 45 % verteilen sich auf Europa insgesamt.

Fazit: wer glaubt, dass die heute definierten einem sehr hohen operativem Niveau entsprechenden Nachhaltigkeitskriterien erst mal eine Plateaubildung am Markt darstellen, auf welchem man quasi Luft holen kann und mit der Umsetzung beginnt, der sollte sich nicht täuschen lassen. Nein, der Druck auf Immobilieninvestoren, -finanzier, -projektentwickler und letztlich Nutzer nimmt, trotz aller Polemik und Überzeichnung in der aktuellen Argumentation, auch in den kommenden Jahren deutlich zu. Es ist deshalb müßig, über einzelne Verhandlungspositionen zu streiten. Denn in der rationalen Betrachtung wird klar wird, dass ein Marktumschwung in der Konsequenz zu einem

höheren Abwertungspotenzial bei konventionellen Fonds bzw. Gebäuden führen wird, denn bei nachhaltig gemanagten. Diese Diskrepanz wird dann deutlich zutage treten. Also besser heute in eine vermeintliche Vorleistung gehen, denn das ist in der Tat ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Management.

## Die Immobilienwirtschaft als zentraler Akteur der E-Mobilität

**Daniel Förste, ZIA-Referent Stadtentwicklung, Human Resources und Diversity**

Elektromobilität, E-Car-Sharing, multimodale Mobilitätsplattformen und in Zukunft insbesondere teil- und vollautomatisiertes Fahren verändern die Nachfrage und Attraktivität von Infrastrukturen, Lagen und Standorten. Sie verändern damit auch die Sicht auf Immobilien und das Wechselspiel zwischen Immobilem und Mobilem.

Die Immobilienbranche hat für die Umsetzung der E-Mobilität eine bedeutende Rolle bei der Schaffung bedarfsgerechter Angebote und Infrastrukturen, etwa bei der Ausgestaltung von Tiefgaragen, aber auch bei der Berücksichtigung von Flächen für digitale Mobilitäts- oder Logistikdienstleistungen in Shoppingzentren oder in Stadtquartieren. Elektromobilität nimmt immer mehr Fahrt auf. Wer an diesem neuen Geschäftsfeld partizipieren will, muss daher jetzt die Weichen stellen.

Der Vorteil ist indes, dass Emissionen aus der Stadt heraus an die Orte der Stromerzeugung verlagert werden. Dies könnte insbesondere in sehr schadstoffbelasteten Städten wie Stuttgart die Lebensqualität entlang der Verkehrsachsen erhöhen, Verschiebungen der Lagequalitäten innerhalb der Städte sind möglich, so könnten Wohnungen an verkehrsreichen Straßen möglicherweise gewinnen. Damit gewinnen wir Flächen für den Wohnungsbau.

Mieter und Immobilieneigentümer werden ihre Fahrzeuge aber vermutlich nicht irgendwo in der Stadt an eine Ladesäule hängen wollen, sondern möchten die Akkus bequem über Nacht zu Hause in der Garage, auf dem eigenen oder dem Parkplatz vor dem Haus auftanken. Schon jetzt zeigt sich: Die Aufrüstung der vielen Millionen Garagenhöfe, Tiefgaragen und Carport-Stellplätze mit Steckdosen wird Immobilieneigentümer und Immobilienwirtschaft wohl noch eine Weile beschäftigen.

Die besondere Herausforderung dabei ist, nicht nur eine Ladeinfrastruktur aufzubauen, sondern auch die wirtschaftliche Einbindung für den geladenen Strom gleich mitzudenken und zu etablieren. Das Thema Mieterstrom ist auch deshalb für den ZIA von hoher Bedeutung

## Einrichtung eines „Klimakabinetts“ durch die Bundesregierung

### **Philipp Matzke, ZIA-Referent Energie- und Klimaschutzpolitik, Gebäudetechnik**

Die Bundesregierung hat entschieden, ein so genanntes Klimakabinett einzurichten. Die Bundeskanzlerin übernimmt die Leitung, alle betroffenen Ministerinnen und Minister gehören dem Kabinettausschuss an.

Das Klimakabinett soll die im Koalitionsvertrag vereinbarte vollständige Umsetzung des Klimaschutzplans 2050 sowie der darin enthaltenen Klimaschutzziele für das Jahr 2030 vorbereiten. Über alle Sektoren hinweg sind Treibhausgasminderungen von 55 % bis 2030 gegenüber 1990 vorgesehen, für den Gebäudesektor 67 – 66 %. Dem Kabinettausschuss soll insbesondere bei der Vorbereitung der noch in diesem Jahr zu verabschiedenden gesetzlichen Regelungen eine entscheidende Rolle zukommen.

Das Bundesumweltministerium hat mit dem Klimaschutzgesetz bereits einen Entwurf vorgelegt, der verbindliche Zielvorgaben für einzelne Sektoren vorsieht. Die zuständigen Ministerien sollen bis Ende Mai Vorschläge liefern, wie die Klimaziele 2030 erreicht werden können. Auf der Agenda der nächsten Sitzung des Klimakabinetts am 29. Mai sollen die Maßnahmen der einzelnen Sektoren stehen. Dazu gehören die Bereiche Energie, Industrie, Verkehr, Gebäude und Landwirtschaft. Aus den Vorschlägen soll dann ein Gesamtkonzept erarbeitet werden.

In den folgenden Sitzungen soll es auch um eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung als mögliches zusätzliches Instrument gehen. Geplant ist, dass die weiteren Sitzungen im Juli und im August stattfinden.

Mit der Einrichtung des Klimakabinetts unterstreicht die Bundesregierung nach eigener Aussage die politische Bedeutung des Klimaschutzes und intensiviert die Arbeit an den erforderlichen gesetzlichen Regelungen auf höchster politischer Ebene.

Aus Sicht des ZIA ist die Einrichtung des Klimakabinetts zu begrüßen. Ein innerhalb der Bundesregierung koordiniertes Vorgehen in Sachen Klimaschutz kann nur hilfreich sein. Entscheidend ist jetzt aber, dass es nicht zu noch mehr Regulierungen kommt. Notwendig sind technologieoffene Lösungen, die die unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Sektoren im Blick behalten.

Zudem sollten diejenigen, die die Lösungsvorschläge bringen und umsetzen sollen, gehört und beteiligt werden.

### **Fragen an Jan von Mallinckrodt, Head of Sustainability der Union Investment Real Estate GmbH und Mitglied im CSR-Ausschuss des ZIA**

#### **1. Welche Bedeutung hat Ihre CSR-Positionierung innerhalb der Union Investment Real Estate GmbH?**

Die Klimadiskussion ist in vollem Gang. Bereits 2018 haben wir daher unsere Nachhaltigkeitsstrategie adjustiert. Ergebnis ist eine deutlich ambitioniertere Ausrichtung. Im Zuge dessen wurden auch die NH-Einheit und die Ressourcen den Anforderungen angepasst. Die aktuellen politischen und gesellschaftlichen Diskussionen bestätigen diese Vorgehensweise.

#### **2. Was ist aktuell das TOP-CSR-Thema bei Union Investment Real Estate GmbH?**

In 2019 steht für den Immobilienbereich von Union Investment insbesondere das Thema Stakeholder Engagement und damit die Einbindung der Mieter und Anleger im Fokus. Hierbei werden Themen wie Veranstaltungsformate oder Aktionen in den weltweiten Objekten geplant, ferner die Veröffentlichung einer immobilienpezifischen CSR-Broschüre und im Herbst die Umsetzung, der im vergangenen Jahr im Immobilienbereich durchgeführten Nachhaltigkeits-Challenge für die Union Investment Gruppe.

#### **3. Wie hat CSR Ihre Mitarbeiterkultur im Unternehmen beeinflusst?**

Bereits seit mehreren Jahren sind wir nach dem Umwelt Management System ISO 14.0001 zertifiziert, was in alle Bereiche greift und damit ganz Union Investment stark beeinflusst hat. Am Standort Hamburg gibt es bereits seit einiger Zeit die Unterstützung im Rahmen der „Joblinge“, eine Weihnachtsbaumaktion oder Aktionen wie etwa eine einmonatige Nachhaltigkeits-Challenge. All diese treffen im Haus auf eine hohe Resonanz.