

Maria Grubmüller

## Institutionelle Immobilienanlagen: Zukünftige Anforderungen an Investmentprodukte

### Responsible Investing: Warum ein halbes Prozent eine große Sache ist

**Am Freitag, den 15. März 2019, blieben tausende Schulkinder in über hundert Ländern erneut der Schule fern, um gegen den Klimawandel zu demonstrieren. Ihre Aktion wurde von dem schwedischen Teenager Greta Thunberg inspiriert, die erstmals im August 2018 zu einem Schulstreik vor dem schwedischen Parlament aufgerufen hatte. Erst kürzlich wurde sie als Initiatorin der so genannten „Fridays for Future“-Bewegung für den Friedensnobelpreis nominiert.**

Die Welt hat bereits einen Temperaturanstieg von etwa einem Grad Celsius erlebt und wir sind derzeit auf dem Weg, das verbleibende Kohlenstoffbudget, das mit einem Anstieg von 1,5° Celsius einhergeht, bis zum Jahr 2040 auszuschöpfen. Selbst wenn wir die Erwärmung auf 2° Celsius einschränken können – wie es im Pariser Klimaabkommen von 2015 festgesetzt wurde – werden die Auswirkungen weitaus verheerender sein als mit dem derzeitigen Ziel von 1,5° Celsius.

Im jüngsten Bericht des „Intergovernmental Panel on Climate Change“ heißt es, dass nur zwölf Jahre bleiben, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren und die globale Erwärmung auf 1,5° Celsius über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, um somit Millionen von Menschen vor extremen Wetterereignissen und damit einhergehenden Armut zu bewahren. Der Bericht unterstreicht die Notwendigkeit schneller und einschneidender Veränderungen in den vier bedeutenden globalen Bereichen: Energie, Landnutzung, Städte und Industrie.

Laut dem Präsidenten der „International Union of Architects“, Thomas Vonier, sind die vorherrschenden Praktiken im Bausektor keinesfalls nachhaltig. Der Sektor verbrauche eine hohe Menge an Energie und natürlichen Ressourcen und sei ein massiver Abfallproduzent. Dennoch handele es sich um die Branche mit den kostengünstigsten Mitteln zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, so dass von ihr entscheidende Impulse für einen Wandel in der Gesamtwirtschaft ausgehen können. Das Technology Strategy Board der britischen Regierung schätzt, dass etwa 45 % der gesamten Kohlenstoffemissionen in Großbritannien von Gebäuden stammen: 27 % aus Wohn- und 18 % aus Gewerbegebäuden.

Eine Begrenzung des Temperaturanstiegs auf 1,5° Celsius erfordert eine Reduzierung der Gebäudeemis-

sionen um 80 bis 90 % bis zum Jahr 2050 auf globaler Ebene. Fortschrittliche Volkswirtschaften müssen dabei die Führung übernehmen. So verfolgt zum Beispiel das britische Green Building Council mit seinem „Advancing Net Zero“-Programm das gemeinschaftliche Ziel, die Bauindustrie bis zum Jahr 2050 emissionsfrei zu gestalten – mittels der Entwicklung nachhaltiger Gebäude und Nachrüstung bestehender Portfolios, um diese zukunftssicher zu machen.<sup>1</sup>

Architekten und Entwickler stehen in der Pflicht, alle verwendeten Materialien und deren Auswirkungen zu berücksichtigen. Sie befassen sich zunehmend mit einer weitaus effizienteren Nutzung von Ressourcen über deren gesamte Lebensdauer, stellen sich ihrer Verantwortung, die Alterung von Gebäuden zu vermeiden, und setzen auf kohlenstoffarme Materialien sowie Wiederverwertbarkeit und Recyclingmöglichkeiten. Laut eines Berichts von Fannie Mae senken umweltfreundliche Maßnahmen wie beispielsweise energieeffiziente Glühbirnen, Toiletten mit geringem Wasserdurchlauf und umweltfreundliche Heiz- und Kühlsysteme die Stromkosten für Mietwohnungen erheblich. Im Durchschnitt sparten Mieter in den USA etwa 145 US-Dollar pro Jahr, während Vermieter insgesamt 33 Mio. US-Dollar an Betriebsausgaben für ihre 200.000 Gebäude einsparten. Die Investitionskosten in diese umweltfreundlichen Maßnahmen amortisierten sich in der Regel innerhalb von 6 Jahren.<sup>2</sup>

Es gibt also Wege der Umsetzung, die sich auch für Investoren positiv bemerkbar machen. Von daher steht dieser Entwicklung ein großes Potential gegenüber, das eigentlich nur noch geschöpft werden muss.

<sup>1</sup> [www.architectsjournal.co.uk/news/built-environment-firms-must-act-now-on-climate-change/10035924.article](http://www.architectsjournal.co.uk/news/built-environment-firms-must-act-now-on-climate-change/10035924.article)

<sup>2</sup> [www.nreionline.com/property-management/green-buildings-saved-renters-72m-fannie-mae-says](http://www.nreionline.com/property-management/green-buildings-saved-renters-72m-fannie-mae-says)



**Maria Grubmüller**

Research Associate Europe  
Nuveen Real Estate

Weitere Angaben zum Unternehmen S. 180