Sophie Kazmierczak

Sozial und nachhaltig – warum Investoren sich schnellstens auf den Weg begeben sollten

DAS UNTERNEHMEN

NEXT GENERATION INVEST

Kurzvorstellung

Die NEXT Generation Invest AG ist ein auf Immobilien spezialisierter Impact Asset Manager mit einem verwalteten Vermögen von knapp 500 Mio. Euro. Mit unseren Investitionen und dem aktiven Management von Immobilien in den Bereichen bezahlbarer Wohnraum, hochwertige Bildung und Förderung und Erhalt von Lebensqualität sowie sonstiger Immobilieninfrastruktur von besonderem öffentlichen Interesse übernehmen wir bereits heute Verantwortung für zukünftige Generationen.

USPs des Unternehmens

Der Impact-Ansatz ist integraler Bestandteil der Unternehmens- und Anlagestrategie mit dem übergeordneten Ziel, ausgewählte Immobilienobjekte mit einem klar messbaren sozialen sowie ökologischen Mehrwert für professionelle Anleger*innen investierbar zu machen. Mit unserem spezialisierten Team voller Überzeugungstäter*innen und langjähriger Expertise aus unterschiedlichsten Fachbereichen arbeiten wir tagtäglich daran, unsere Gesellschaft gemeinsam zukunftssicher zu machen.

Track Record

Als einer der ersten und größten Art. 9 Fonds mit Fokus auf Impact Investing im Immobilienbereich sehen wir uns als klarer Vorreiter. Das durch unsere Arbeit generierte Wissen möchten wir darüber hinaus weitergeben und engagieren uns somit in diversen Branchenvereinigungen, wie bspw. der Bundesinitiative Impact Investing.

Der konstante Anstieg des öffentlichen und privaten Fokus auf ökologisch nachhaltige Investitionen ist eine durchweg erfreuliche Entwicklung. Dennoch finden bei der Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Impact und „ESG“ die sozialen Aspekte, also das „S“, leider immer noch zu wenig Beachtung. Doch ohne die Sicherstellung eines stabilen sozialen Fundamentes, wird die Einhaltung der oftmals zitierten planetaren Grenzen nicht gelingen. Nicht zuletzt hat die Corona-Pandemie beispielsweise die Missstände in der deutschen Bildungsinfrastruktur aufgezeigt und offengelegt, dass der immanente Investitionsstau in deutschen Kommunen von rund 150 Milliarden Euro[1] vor allem für einkommensschwache Haushalte zu immer größeren Heraus- und Überforderungen führt, die in verschiedensten Lebensbereichen Ausdruck finden.

Am Immobiliensektor lassen sich Versäumnisse aus der Vergangenheit unter anderem in den Nutzungsarten Wohnen (insbesondere bezahlbaren Wohnens) sowie Spezialimmobilien (wie z.B. Bildungsimmobilien) erkennen. Langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren und der Umstand, dass der Fokus der Industrie und Politik in der Vergangenheit zu stark auf Neubauten als auf der Instandhaltung, der Sanierung oder der Umnutzung von Bestandsgebäuden lag, stellen nur einige der Ursachen für aktuell zu beobachtende Fehlentwicklungen im Immobiliensektor dar. Mehr als die Hälfte des benannten Investitionsstaus fällt zusätzlich auf die Schaffung und den Erhalt sogenannter “sozialer Infrastruktur” wie frühkindliche Bildungseinrichtungen, Schulen und Universitäten, was den akuten Bedarf an zielgerichteten Investitionen in die genannten Bereiche weiter unterstreicht.

Neben den umfassenden und deutlich über einzelne Immobilien hinausgehenden Anforderungen an eine Stadt als komplexes System trägt die gebaute Umwelt immens zum Wohlbefinden der Menschen bei. Ein Beispiel für die hierbei zu Grunde liegenden Mechanismen liefern bspw. wissenschaftliche Studien, die zeigen, dass Menschen in urbanen Zentren, die in der Nähe von Grünflächen wohnen, seltener unter beispielsweise Angststörungen oder Depressionen leiden[2]. Weitere wissenschaftliche Erkenntnisse belegen, dass die Innenraumqualität eine wichtige Determinante für die psychische und körperliche Gesundheit darstellt. Im Gegensatz dazu tangiert die Bezahlbarkeit von Wohnraum den Menschen in einer anderen Dimension: Da insbesondere einkommensschwache Haushalte einen überproportional hohen Anteil ihres verfügbaren Einkommens für die Miete ausgeben müssen, bleibt diesen Menschen weniger Geld für die eigene Potenzialentfaltung (z.B. Bildung/ Weiterbildung, Altersvorsorge, etc.).

Immobilien beeinflussen den Menschen also sowohl auf verschiedenen Ebenen als auch auf äußerst profunde Art und Weise. Der bisherige Fokus auf die ökologische Beschaffenheit von Gebäuden lässt daher wichtige Aspekte außer Acht, die es zukünftig verstärkt zu adressieren gilt.

Es gilt die Frage zu klären, wer die Weichen für eine sozial nachhaltige Infrastruktur stellen sollte und darüber hinaus die hierfür erforderlichen Fähigkeiten und Instrumente vorweisen kann. An erster Stelle ist hier selbstverständlich die öffentliche Hand zu nennen, welche als Koordinatorin und Stattgeberin agiert. Nicht selten fehlt jedoch in Städten und Kommunen die erforderliche Expertise zu neuen Themenbereichen, die nur über langwierige Prozesse innerhalb der öffentlichen Infrastruktur dauerhaft aufgebaut werden kann. Durch den gesellschaftlichen Wandel und die damit verbundene Anpassung von Strukturen entwickeln sich kontinuierlich neue Handlungsfelder auf städtischer und kommunaler Ebene. Das Adressieren neuer Handlungsfelder ist somit nicht selten mit einer hohen Komplexität verbunden. Die Vergangenheit konnte wiederholt verdeutlichen, dass der öffentliche Sektor mit den oftmals rasanten Entwicklungen nicht immer Schritt halten und notwendige Innovationen auch aufgrund von bürokratischen Hürden nicht ausreichend schnell in die Umsetzung gebracht werden konnten.

Dass es Zeit ist zu handeln, um die erforderliche sogenannte „Große Transformation“ hin zu einem nachhaltigeren Denken und Handeln zu meistern, ist offensichtlich. Trotz des vorhandenen Bewusstseins über die genannte Problematik werden aktuell dennoch zu wenig zielgerichtete Lösungsansätze entwickelt und umgesetzt. Ein Weg könnte sein, mehr privates Kapital zielgerichtet in kritische Bereiche zu lenken, die in der Vergangenheit überwiegend unter der Obhut öffentlicher Akteure standen. Dafür müssen jedoch bestehende Hemmschwellen in der Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Akteuren überwunden sowie ein regulatorischer Rahmen geschaffen werden, der neben der ökologischen Dimension auch die sozialen Belange stärker in das Bewusstsein von privaten Investoren rückt. Wie können die bspw. im Immobilienbereich am stärksten unter dem Investitionsstau sowie der Fehlallokation leidenden Bereiche wie bspw. Wohnen und Bildung, aber auch Verwaltung und Kultur von privaten Investitionen profitieren und welche Grundvoraussetzungen müssen geschaffen werden, um langfristige Partnerschaften in sozial nachhaltige Projekte zu incentivieren?

Die Versäumnisse im Bereich bezahlbarer Wohnraum müssen schnellstens adressiert werden

Der stärkste Investitionsbedarf liegt im Bereich Wohnen. Anhaltende Urbanisierungsbewegungen führen bereits seit geraumer Zeit dazu, dass mittlerweile fast 55 Prozent der Deutschen in urbanen Ballungsräumen leben. Vor 40 Jahren lag dieser Anteil bei noch 38 Prozent[3]. Die Urbanisierung der Städte bringt weltweit eine Verknappung des Wohnraums mit sich, wodurch nicht nur die Bevölkerungszahl pro Quadratmeter, sondern auch die Preise dem steigenden Wettbewerb angepasst werden. Darüber hinaus hat sich die Anzahl an Sozialwohnungen deutschlandweit in den vergangenen 20 Jahren halbiert, was weiteren Druck auf einkommensschwächere Haushalte ausübt. Um diesen Trends entgegenzuwirken und ein angemessenes Leben in den Städten für alle zu ermöglichen, braucht es daher dringend Investitionen in angemessenen sowie bezahlbaren Wohnraum.

Ca. 13 Millionen Haushalte fallen in Deutschland unter die Zielgruppen des bezahlbaren Wohnens bzw. der sozialen Wohnraumförderung, was in etwa 56 Prozent aller Mieterhaushalte in Deutschland betrifft[4]. Um diese dringlich erforderliche Erweiterung des Wohnungsbaus zu bewerkstelligen, die speziell auf die Bedürfnisse einkommensschwächerer Haushalte zugeschnitten ist, müssen öffentliche und private Akteure gleichermaßen an der Umsetzung arbeiten. Ein Beispiel für eine solche Zusammenarbeit ist das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum", welches unlängst vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) gegründet wurde und Entscheidungsträger mit dem Ziel zusammenbringt, die beschriebenen Missstände anzugehen.

Der Investitionsstau bei deutschen Bildungseinrichtungen ist immens

Auch bei deutschen Bildungseinrichtungen wird der Sanierungs- und Investitionsstau immer größer. Allein bei Universitäten beläuft sich die benötigte Investitionshöhe aktuell auf bis zu 60 Milliarden Euro. Weiterhin hat die Corona-Pandemie eindrucksvoll den Investitionsrückstand von 45,6 Milliarden Euro[1] an deutschen Schulen aufgedeckt und aufgezeigt, dass marode Bausubstanzen sowie ein Mangel an digitalen Endgeräten für Schüler*innen ein Dauerthema sind. Die Hauptleidtragenden sind Kinder und Jugendliche aus finanzschwachen Familien, welche der (mangelnden) Ausstattung der Schulen besonders ausgesetzt sind. Dieser Trend wird weiterhin durch den Fakt verstärkt, dass Kinder aus einkommensschwachen Haushalten deutlich häufiger unter einem mangelhaften Lernumfeld leiden, was sich negativ auf den Lernerfolg einwirkt[5].

Deutschland investiert lediglich 4,8% des BIP in Bildung und liegt damit gerade mal auf Platz 19 in der EU[6], was das zugrundeliegende Problem weiter veranschaulicht. Zuzüglich ist der evidente Zusammenhang zwischen dem Einkommens- und dem Bildungsniveau in Deutschland besonders hoch, was dazu führt, dass Bildungsbarrieren vor allem für einkommensschwächere Haushalte ein großes Problem darstellen.

Lösungsansätze zur Etablierung von Partnerschaften und Mobilisierung von privatem Kapital

Die aufgezeigten Herausforderungen und der Druck auf die öffentliche Hand werden voraussichtlich weiter steigen, sodass Investitionen aus der Privatwirtschaft zukünftig stärker

gefragt sein werden. Der Austausch und Dialog zu zentralen Herausforderungen, Ideen und bewährten Lösungen ist nicht selten ein essenzieller Bestandteil für innovative, nachhaltige Ansätze. Diese werden für den Aufbau einer stabilen und zukunftsfähigen Infrastruktur dringend benötigt, da der obenstehend beschriebene Investitionsstau insbesondere in Projekte von erheblichem gesellschaftlichem Mehrwert schnell angegangen werden muss. Private Investitionen können an dieser Schnittstelle als Katalysator wirken.

Die hier grob umrissene Gemengelage wird eine stärkere Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Akteuren erfordern, weshalb Lösungsansätze zur langfristigen Etablierung von öffentlichen und privaten Partnerschaften gefunden werden müssen. Der strategische Austausch zwischen öffentlichem und privatem Sektor ist unabkömmlich, um einerseits ein gegenseitiges Verständnis für die zugrundeliegende Herausforderung voranzubringen und andererseits vertrauensvolle Kooperationen zu etablieren, die langfristig Früchte tragen und vermehrt den Fokus auch auf soziale Aspekte (sog. Sozialrendite) möglicher Investitionsopportunitäten für die private Hand setzen. Es benötigt darüber hinaus den Aufbau von vertrauensvollen Beziehungen zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft sowie die Entwicklung eines einheitlichen Modus Operandi zur Gestaltung der erfolgreichen Zusammenarbeit zwischen den genannten Akteursgruppen. Für erfolgreiche Kooperationen von Vorteil kann auch ein Abbau bürokratischer Hürden wirken. Die Definition klarer Prozesse und Strukturen kann zusätzliche Unterstützung liefern.

Um den Aufbau einer starken sozialen Infrastruktur zu unterstützen, die maßgeblich zum Wohlbefinden innerhalb einer Stadt, Kommune oder eines Quartiers beiträgt, müssen zahlreiche, mitunter sehr unterschiedliche Komponenten bedacht werden. Kooperationen mit privaten Investoren bringen nicht nur fachliche Unterstützung zu neuen Thematiken mit sich, sondern auch der Wissenstransfer zwischen Stadtverwaltungen, Stadtwerken und Lösungsanbietern aus der Industrie wird so langfristig fortgeführt und unterstützt. Das Schaffen von Bewusstsein über die Vorteile einer stärkeren Kooperation zwischen bspw. Städten und privaten Investoren wird ein weiterer wesentlicher Treiber dafür sein, langfristige Partnerschaften zu etablieren.

„Die Drei Geschwister“ in Herford als Positivbeispiel einer öffentlich-privaten Kooperation

Positivbeispiele für langfristige Kooperationen zwischen öffentlichen und privaten Akteuren gibt es jedoch trotz vorherrschender Hemmschwellen und Hürden. So führte beispielsweise eine Kooperation zwischen einem Impact Asset Manager und der Hansestadt Herford dazu, dass über 350 Studierenden Zugang zu dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum in unmittelbarerer Nähe zur Hochschule für Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen geschaffen werden konnte, indem auf einem innerstädtischen Konversionsgebiet der Stadt moderne Studierendenwohnheime entstanden. Der enge und vertrauensvolle Kontakt zur Stadt Herford und der Hochschule ermöglicht eine effiziente Identifikation und Umsetzung der innovativen Impact-Lösungsansätze der privaten Träger. So werden in den nächsten Jahren neben ökologischen Maßnahmen, wie bspw. Green-Lease-Mietverträgen (Integration nachhaltiger Klauseln in den Mietverträgen) und dem Aufbau eines Energie-Monitorings zur Reduktion des CO_2-Fußabdruckes auch soziale Maßnahmen umgesetzt werden, welche die Herausforderungen der Ausgangssituation über die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum hinaus zielführend angehen. Doch auch im Vorfeld der hier skizzierten Partnerschaft mussten zu Beginn Hemmschwellen überwunden werden.

Regulatorischer Rückenwind durch die „Social Taxonomy“

Den fehlenden Fokus auf soziale Belange bei auf Nachhaltigkeit fokussierten Finanzmarktteilnehmern hat die europäische Kommission bereits erkannt und deshalb die Entwicklung einer „Social Taxonomy“ in Auftrag gegeben. Hemmschwellen bei der Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Akteuren wurden in der Vergangenheit deutlich durch die bislang fehlenden Marktstandards verstärkt. Doch aktuell bekommt das „S“ in ESG auch immer mehr Aufmerksamkeit von Seiten des europäischen Regulators. Am 28. Februar 2022 veröffentlichte die Plattform für nachhaltige Finanzen (Platform on Sustainable Finance) ihren Bericht über die Struktur einer „Social Taxonomy“ (zu dt.: EU-Sozialtaxonomie). Der finale Bericht folgte dem im Juli 2021 veröffentlichten vorläufigen Bericht und enthält empfohlene Rahmenbedingungen zur Umsetzung einer sogenannten „Sozialtaxonomie“.

Die Regularie soll nach den Vorgaben der Plattform als Marktstandard für sozial nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten dienen und Kapitalströme so umlenken, dass Investitionen vermehrt in Wirtschaftsaktivitäten fließen, die den möglichen sozialen Mehrwert in den Vordergrund stellen. Die neuen Bestimmungen sollen weiterhin dazu führen, dass öffentliche Akteure leichter „Social Washing“ (kongruent zum Greenwashing) er-

kennen und Kooperationen mit privaten Akteuren eingehen können.

Die vorgeschlagene Struktur der Sozialtaxonomie orientiert sich eng an der bestehenden Struktur der EU-Umwelttaxonomie. So sollen beispielweise (kongruent zu den Umweltzielen aus der EU-Umwelttaxonomie) Sozialziele definiert werden, die aus den Vorgaben der "Sustainable Development Goals" oder den "UN guiding principles on Business and Human Rights" abgeleitet werden. Alle (Sub-)Ziele sollen hierbei den drei übergeordneten Zielen „Menschenwürdige Arbeit", „Angemessener Lebensstandard und Wohlergehen" und „Integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften" Rechnung tragen. Weiterhin sollen auch in der Sozialtaxonomie „technische Bewertungskriterien" als Instrumente herangezogen werden, um in Form von „Wesentlichen Beiträgen" und „Do no significant harm-Kriterien" den Mehrwert einer Wirtschaftstätigkeit zu den jeweiligen Sozialzielen zu bestimmen. Zusätzlich sollen Mindestanforderungen an den Umweltschutz durch die getätigten Investitionen gewahrt werden.

Fazit

Es ist höchste Zeit, zu handeln. Der Fokus insbesondere privater Investoren sollte in Zukunft nicht lediglich auf der ökologischen, sondern vermehrt auch auf der sozialen Nachhaltigkeit bzw. Sozialrendite liegen. Hierfür bedarf es der Entwicklung und Umsetzung neuer Lösungsansätze, die die Kooperation zwischen den genannten Akteursgruppen beflügelt. Politisch motivierte Initiativen wie das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum", der Abbau bürokratischer Hürden, konkrete Kooperationsformate- und Angebote sowie „Best Practice"-Beispiele haben das Potenzial, die Hemmschwellen zwischen öffentlichen und privaten Akteuren zu verringern. Somit kann der Grundstein für die Etablierung eines verstärkten Fokus auf die soziale Infrastruktur unseres Landes gelegt werden.

Die EU-Sozialtaxonomie wird aller Voraussicht nach ein wesentlicher Treiber für die angestrebten Veränderungen sein und dabei unterstützen, privates Kapitel in die richtigen Kanäle zu lenken. Schon jetzt bietet sie ausreichend Zündstoff für Diskussion. Den eingangs genannten gesellschaftlichen Herausforderungen im städtischen Umfeld wird nicht alleinig mit finanziellen Mitteln zu begegnen sein, wenngleich diese eine wichtige Rolle spielen werden. Letztlich gilt es neben der Mobilisierung von Kapital jedoch auch ein verändertes sowie gemeinsames Verständnis von Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft und Öffentlichkeit darüber zu schaffen, in welcher Welt wir zukünftig leben möchten und dieses umzusetzen. Für Investoren können sich durch den wachsenden Fokus auf Projekte und Investitionsmöglichkeiten von besonderem gesellschaftlichen Mehrwert neue Opportunitäten eröffnen. Gut beraten sind diejenigen, die sich bereits früh auf den Weg begeben und nicht nur regulatorische Anforderungen antizipieren, sondern sich ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst werden. ■

1 KfW (2022): Kommunalpanel 2022.
2 Richardson et al. (2013): Role of physical activity in the relationship between urban green space and health.
3 Deutschlandfunk (2016): Stadtentwicklung - Zündende Ideen für bezahlbaren Wohnraum gesucht.
4 ARGE eV (2021): Bezahlbarer Wohnraum 2021.
5 bpb (2020): Soziale Situation in Deutschland: PISA – Lernumfeld und Wohlbefinden.
6 Eurostat (2019): Online-Datenbank: Öffentliche Ausgaben für Bildung in % des BIP.

DIE AUTORIN

Sophie Kazmierczak

Sophie Kazmierczak blickt auf langjährige Erfahrung im Bereich Nachhaltigkeit in verschiedensten Funktionen und Sektoren zurück. Seit 2020 verantwortet sie den Bereich Impact und Sustainability der NEXT Generation Invest, seit 2022 auf Vorstandsebene. Frau Kazmierczak hält darüber hinaus die Co-Leitung des Arbeitskreises „Immobilien" der Bundesinitiative Impact Investing inne und ist seit Februar 2022 Mitglied des Vorstandes der Initiative.

NEXT GENERATION INVEST AG
Gustav-Kayser-Straße 24, 61231 Bad Nauheim, Deutschland
T: +49 162 3311332, kazmierczak@next-gi.de