Henrik Scholz

Immobilienprojekte mit Haltung

Die Immobilienwirtschaft könnte systemrelevanter kaum sein: Auf der einen Seite sind Gebäude absolut unverzichtbarer Bestandteil menschlichen Lebens. Wir wohnen darin, wir arbeiten, forschen, lernen, shoppen und vergnügen uns in Gebäuden. Auf der anderen Seite tragen Immobilien mit einem Anteil von rund 40 Prozent am weltweiten CO_2-Ausstoß massiv zum Klimawandel bei. Aus der offensichtlichen Systemrelevanz ergibt sich ebenso offensichtlich eine enorme Verantwortung, die wir zu schultern bereit sein müssen.

Und der Druck ist groß. Die gesellschaftlichen Erwartungen an Unternehmen – Projektentwickler, Investoren und Immobilienbetreiber – steigen im gleichen Tempo an, wie sich die regulatorischen Rahmenbedingungen verschärfen. An den sogenannten ESG-Kriterien, also Merkmalen der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit sowie der unternehmerischen Verantwortung kommt niemand mehr vorbei – und zwar dauerhaft.

Das kann natürlich verunsichern: Welche Regularien gelten? An welchen Standards kann man sich orientieren? Das Wichtigste ist aus meiner Sicht: eine eigene Haltung. Dies jedoch nicht auf Druck von außen, sondern aus eigener Motivation heraus. Gut geführte Unternehmen tun das schon lange, und diese Erfahrung hilft ihnen heute, richtige Entscheidungen zu treffen. Sie erfüllen nicht nur ESG-Standards, sondern gehen in vielen Projekten die Extrameile und bieten dem Markt Immobilien mit sozialem und ökologischem Impact an. Attraktiv für alle, die nicht auf kurzfristige Rendite aus sind, aber langfristig erfolgreich sein wollen.

Doch was muss eine ESG-konforme Immobilie können? Orientierung gibt zum Beispiel das ESG-Scoring-Modell der Initiative „ESG Circle of Real Estate“, kurz ECORE. Entstanden ist es in Gemeinschaftsarbeit führender Immobilienunternehmen als europäischer Nachhaltigkeitsstandard, der die erforderlichen Taxonomie-Kriterien des „Sustainable Finance Action Plan der EU“, die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens und, darüber hinaus, weitere ESG-Kriterien abbildet. Das Scoring-Modell umfasst zahlreiche Themenfelder von „A“ wie Abfallaufkommen bis „Z“ wie Zukunftsfähigkeit. Geprüft werden unter anderem das Management im Portfolio, externe Qualitätssicherung, Verbräuche und Emissionen. Anhand einer Punkteskala von null bis hundert können alle Stakeholder, wie z.B. Mieter, Anleger und Investoren, erkennen, inwieweit eine Immobilie oder ein Portfolio die Klima-Ziele der EU und die ESG-Kriterien erfüllt. Das Scoring wird fortlaufend aktualisiert, sodass neue Erkenntnisse und Regularien immer wieder Einzug finden.

Durchblick verschafft auch der Praxisleitfaden zu Immobilienanlageprodukten mit sozialer Wirkung, den engagierte Mitglieder der ICG-Arbeitsgruppe Social Impact Investing erarbeitet haben. Das ICG ist die Organisation für werteorientierte, nachhaltige Unternehmensführung der deutschen Immobilienwirtschaft. Im ICG-Praxisleitfaden wer-

DAS UNTERNEHMEN

LANDMARKEN

Kurzvorstellung
Die Landmarken AG ist ein bundesweit renommierter Projektentwickler mit sechs Bürostandorten und einem aktuellen Projektvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro. Sie realisiert moderne und gesunde Arbeitswelten, Hochschulentwicklungen, denkmalgeschützte Gebäude, heterogene Quartiere, bezahlbaren Wohnraum, Studierendenwohnen, Hotels, Handelsimmobilien und Mixed-Use-Konzepte.

USPs des Unternehmens
Als Familienunternehmen mit 35 Jahren Erfahrung entwickelt die Landmarken AG attraktive Investment-Objekte, für die hohe Ansprüche gelten: bonitätsstarke Mieter, nachhaltige Standorte und langfristig gesicherte Cashflows gehören genauso dazu wie die Einhaltung von ESG-Kriterien. Projektentwicklungen mit ökologischer und sozialer Wirkung sind seit jeher Teil der DNA der Landmarken-Familie.

Track Record
Bei der professionellen Abwicklung von Transaktionen stehen Vertrauen und Verlässlichkeit an erster Stelle. Das Angebotsportfolio umfasst nachhaltige Investitionsobjekte ab 25 Millionen Euro aufwärts, die häufig nach anspruchsvollen Standards zertifiziert sind (z.B. DGNB, LEED). Jüngste Transaktionen von Projekten wie Hansator Münster, Neue Höfe Herne oder kite Köln stehen sinnbildlich dafür.

Digital Church, Aachen / ©Matthias Moll

den die Mechanismen wirkungsorientierter Investitionen erläutert und erstmals auf die Immobilienwirtschaft übertragen. Denn auch Investoren bewerten bei Anlageentscheidungen nicht mehr nur die Rendite allein, sondern auch die soziale und ökologische Wirkung, die durch das Investment ausgelöst wird. Impact Investing gibt dem investierten Kapital Sinn, ohne dabei zwangsläufig Renditeverzicht zu bedeuten.

Trotzdem ist der Markt für Impact Investments, die neben einer wettbewerbsfähigen Rendite auch positive soziale und ökologische Wirkungen erreichen sollen, noch klein und unübersichtlich. Im Verordnungs- und Begriffsdschungel den Überblick zu behalten, fällt nicht leicht. Doch die gesellschaftliche Wahrnehmung wächst und es ist an der Zeit, die sozialen und ökologischen Ziele in die Geschäftsmodelle der Immobilienwirtschaft zu implementieren.

Erfolgreiche Projekte beweisen, dass dies möglich ist. So wie das vielfach ausgezeichnete Wohnquartier „Guter Freund" in Aachen, das durch seine hohe sozioökonomische Durchmischung und die Förderung von Gemeinschaft und Lebensqualität heraussticht – bei einem Anteil von über 70 Prozent geförderten Wohnraums. Das für einen privaten Investor entwickelte Quartier, der es langfristig im Bestand halten wird, diente als Fallbeispiel zur Erprobung des ICG-Praxisleitfadens.

Bei der ehemaligen katholischen Kirche St. Elisabeth in Aachen ging es darum, eine wirtschaftlich darstellbare Nachverwendung zu finden, die das kulturelle Erbe würdigt und den Hoffnungen der Gemeinde auf eine angemessene Nachnutzung gerecht wird. Um die Spiritualität und Würde des Denkmals in eine zukunftsorientierte Nutzung zu überführen, die auf breite Zustimmung trifft, wurde in einem partizipativen Verfahren die Nachbarschaft eingebunden und schließlich das Konzept der Digital Church entwickelt: Deutschlands erster Co-Working-Space in einem Kirchenschiff ist zugleich als Veranstaltungsort nutzbar und bringt als offene Begegnungsstätte Menschen zusammen – ganz so, wie es früher die Kirche getan hat. Hauptnutzer und Betreiber ist der Verein digitalHUB Aachen, der Start-ups fördert und mit Industrie und Mittelstand vernetzt – und das nun schon seit fünf Jahren in ständigem Wachstum: eine Erfolgsgeschichte.

Im Kölner Norden entsteht gerade das Kite Loft Köln. Das Bürogebäude kann bei einer geplanten Versorgung mit Ökostrom und dank einer optimalen Justierung durch Gebäudeautomation mit digitalen Mess- und Steuerungskomponenten klimaneutral betrieben werden. Geplant nach dem Energieeffizienzstandard BEG 40 EE, werden Wärme und Kälte nachhaltig durch Geothermie erzeugt. Darüber hinaus fördert es durch Sportmöglichkeiten, Dienstleistungen, Gemeinschaftsflächen und den Einsatz von gesunden Materialien Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen, die darin arbeiten werden. Arbeitgeber erfüllen damit genauso die Anforderungen an nachhaltiges Unternehmertum, wie Investoren, die ein solches Bürogebäude erwerben.

kiteLoft, Köln / ©HH Vision

O-WERK CAMPUS, Bochum / ©HH Vision

Ein impulsgebender Beitrag zum Strukturwandel wird aktuell mit dem O-WERK | CAMPUS auf dem Gelände des ehemaligen Opel-Werks in Bochum realisiert. Wo 2014 der letzte Zafira vom Band lief und ca. 3.500 Arbeitsplätze verloren gingen, sorgt glaubwürdiges Engagement für eine Transformation von der Industrie- zur Wissensgesellschaft, die neue Arbeitsplätze ansiedelt. Aus dem ehemaligen Verwaltungsgebäude des Opel-Werks wird ein Campus und auf dem Brownfield entstehen attraktive Neubauten in drei Bauabschnitten. Neben der Ruhr-Universität Bochum ziehen verschiedene Unternehmen, wie Babymarkt.de oder die Viactiv Krankenkasse auf dem Gelände ein. Zum Gesamtkonzept gehört ein Service

Point für das Quartier, um den lokalen Firmen und deren Mitarbeitenden einen ganz besonderen Service vor Ort zu bieten, sowie eine Kita und gastronomische Angebote. In jedem Fall entsteht dort eine wegweisende Quartiersentwicklung, die außerdem nach Fertigstellung mehr Arbeitsplätze bieten wird, als durch die Schließung des Opel-Werks verloren gegangen sind.

Es tut sich einiges auf dem Immobilienmarkt für ESG-konforme und Impact Investments. Immer mehr engagierte Unternehmen stellen immer mehr gute Projekte bereit. Richtig ist aber auch, dass trotz aller neuen Instrumente die tatsächliche Messbarkeit der sozialen und ökologischen Wirkung oft schwierig bleibt. Noch befindet sich unsere Branche in der Entwicklungsphase der Messung des Social Impacts: Es fehlt an einer einheitlichen Begriffsdefinition, einheitlichen Modellen zur Messung und transparenten Standards.

Im Dezember 2021 wurde in Zusammenarbeit mit der EBS Business School eine Studie zur Wirkungsmessung von Social Impact veröffentlicht, die unter Anwendung des ICG-Praxisleitfadens erstellt wurde. Ziele der Forschungsarbeit für die Immobilienbranche waren die Entwicklung eines Analyserasters als Grundlage zur Bewertung sozialer Impact-Elemente, die Entwicklung eines exemplarischen Modells zur Messung des Social Impacts sowie die Analyse und Messung des Impacts exemplarisch anhand von Praxisbeispielen.

Diese Studie ist der nächste Schritt zur weiteren Standardisierung, um die Nachweisführung zu fördern, Benchmarks zu entwickeln und die Glaubwürdigkeit der Branche zu erhöhen. Sie gibt den Akteuren der Immobilienbranche die Möglichkeit, den sozialen Mehrwert ihrer Projekte und Investitionen zu messen und gesellschaftliche Verantwortung nachzuweisen. Da auch wir unser eigenes Verständnis von Social Impact stets weiterentwickeln wollen, nutzen wir solche Möglichkeiten zur Orientierung gerne und untersuchen nun auch eigene Projekte auf Grundlage dieser Studie, in der das Moringa Hamburg zu den Fallbeispielen gehörte.

Die Projektentwicklung in der HafenCity verbindet in einzigartiger Weise ökologische Bauweise nach dem Kreislaufwirtschaftsprinzip mit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Ca. 75 Prozent der Bau- und Ausstattungsmaterialen von Deutschlands erstem begrünten Wohnhochhaus in Holzhybridbauweise nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip lassen sich leicht demontieren, sortenrein trennen und wiederverwenden. Diese intensive Recyclingfähigkeit ist bisher unerreicht. Und der Anteil öffentlich geförderten Wohnens liegt sogar über der gesetzlich vorgeschriebenen Quote von 33 %. Der Mehrwert des Projekts liegt auch in seiner Vorreiterrolle. So wurde Moringa auch deshalb ausgezeichnet, weil es als Vorbild für andere die längst überfällige Transformation der Bauwirtschaft hin zum Kreislaufwirtschaftsprinzip beschleunigt. Übrigens: Weil das Gebäude als Rohstofflager dient, gilt eine langfristige Wertsteigerung als sicher.

Moringa, Hamburg HafenCity / ©Moringa GmbH / rendertaxi

Das Ziel aller Projektentwickler sollte sein: Aus den Kenntnissen und Erfahrungen solcher Projekte weiter zu lernen, um sich der gesellschaftlichen Verantwortung zu stellen – gegenüber den Mitarbeitenden und ihren Familien, gegenüber den Kunden und Auftragnehmern, gegenüber den Städten und Gemeinden, in denen das Unternehmen aktiv ist, und ihren Bürgern. Wichtig ist es, nachhaltig und effizient zu wirtschaften und mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen behutsam umzugehen, denn es ist ein Dienst an dem Planeten und an nachfolgenden Generationen. Das Schöne dabei: Es ist möglich, die Balance zwischen Ökonomie, Ökologie und Sozialem zu wahren. Verantwortung für ein lebenswertes Umfeld zu übernehmen, lohnt sich. Durch einen sensiblen Umgang mit natürlichen Ressourcen können qualitativ hochwertige und zukunftsfähige Immobilienprojekte entwickelt werden, die einen gesellschaftlichen Mehrwert schaffen und zugleich attraktive Investment-Objekte sind. ■

DER AUTOR

Henrik Scholz

Henrik Scholz, Mitglied der Geschäftsführung, leitet den Bereich Investment der Landmarken AG. Der Immobilienökonom und Bauingenieur ist seit 2006 Teil des Unternehmens und managt sämtliche Verkaufsaktivitäten des Projektentwicklers. Seit 2022 ist er Partner der Landmarken AG und maßgeblich an der Weiterentwicklung des Unternehmens beteiligt. Henrik Scholz verfügt über ein großes Netzwerk in der Immobilienbranche, aber auch im Handel und bei Banken.

LANDMARKEN AG
Karmeliterstraße 10, 52064 Aachen, Deutschland
T: +49 241 1895-131, hscholz@landmarken.de