

Session 2 beim Urban Leader Summit 2020: Impact Investing | Zusammenfassung

In der Impact Investing Session beim Urban Leader Summit 2020 wurde deutlich, wie groß der Appetit aller Beteiligten auf ein Investment ist, das einen absichtlichen messbaren Mehrwert für Mensch und Gesellschaft aufweisen kann. Und klar war auch sofort, dass Immobilien hier ein enormes Potential enthalten. Tanja Volksheimer, Nuveen Real Estate, wurde in der Moderation von Impact Experten Dr. Andreas Rickert, CEO und Gründer von PHINEO, unterstützt.

Nach der Veröffentlichung des Brundtland-Berichts wurde der Begriff der Nachhaltigkeit in den 1990er Jahren weiter konkretisiert, sodass sich das Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit etablierte. Die Grunddimensionen werden auch als Nachhaltigkeitsdreieck bezeichnet, wobei alle drei Dimensionen gleichwertig in ihrer Rangfolge sind. Im Rahmen der ökologischen Dimension wird der Schutz der Umwelt in den Fokus gestellt. Sie umfasst unter anderem die Erhaltung der Biodiversität und Artenvielfalt, den Klimaschutz sowie die Reduzierung von Luft-, Wasser- und Bodenbelastungen. Die soziale Dimension beinhaltet die Schaffung menschenwürdiger Lebensbedingungen und die soziale Gerechtigkeit. Damit einher gehen die freie Persönlichkeitsentfaltung und die Sicherung der Erwerbsmöglichkeit, aber auch Gesundheit und Bildungsmöglichkeiten. In Zeiten der Globalisierung gewinnt die soziale Dimension an Bedeutung und soziale Faktoren, vor allem in Unternehmen, werden heutzutage immer wichtiger. Die ökonomische Dimension beschreibt das Ziel des Erhalts von Wohlstand und Wirtschaft. Wichtige Ziele der ökonomischen Dimension stellen ein hoher Beschäftigungsgrad, ein außenwirtschaftliches Gleichgewicht, stetiges Wachstum sowie die Preisstabilität dar. Grundidee des Drei-Säulen-Modells einer nachhaltigen Entwicklung ist eine gleichwertige Umsetzung der Ziele dieser drei Dimensionen.

Entsprechend den obigen Ausführungen kann Nachhaltigkeit zusammenfassend als eine notwendige Entwicklung hin zu einem verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen zur Schonung der Umwelt gesehen werden. Dabei geht es um die fundamentale Frage, wie die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigt werden können, ohne die Bedürfnisse der zukünftigen Generationen zu beeinträchtigen.

Besseres Verständnis der Definition des Begriffes

Die nötige Abgrenzung zu anderen Nachhaltigkeitsprodukten und was ein Impact Investment ausmacht bildete die Grundlage der Diskussion. Hierbei wurden die folgenden Parameter beleuchtet und mit Beispielen aus der Immobilienwelt, aber auch der Private Equity-Welt, untermalt: Absichtlichkeit, Additionalität, Messbarkeit, unbeabsichtigte und negative Auswirkungen, der nötige „Responsible Exit“ sowie das Denken über die Haltedauer hinaus.

Impact Investing | Zusammenfassung

Mehr Druck von Investoren/ Anteilseignern

Auch was den noch jungen Impact-Markt und die Nachfrage nach Impact-Produkten angeht, waren sich alle einig: Die Zeit ist reif. Der nötige Druck von oben, der Regulierung, sowie von unten, den Mitarbeitern des Unternehmens, die einen Sinn hinter dem Geschäftsmodell des Arbeitgebers suchen und auch von den Investoren sowie allen anderen Stakeholdern - insbesondere in Zeiten der Krisen - machen den sozialen oder ökologischen Mehrwert eines Invests untrennbar von der Rendite.

Besseres Verständnis des Risiko-Ertragsprofils

Und wo manche noch einen Renditeverzicht zugunsten eines solchen Mehrwertes befürchten, gibt es doch Beispiele, wo solch ein Premium nicht nötig ist. Doch wie kann man dies sinnvoll erreichen? Neue Allianzen sind nötig und innovatives Denken, stimmten alle zu. Und einigen ist klar geworden, dass sie bereits mit „Impact“ investieren.

Wirkungsmessung

Dann folgte die unumgängliche Frage, die sofort alle umtrieb: Wie messen? Ab wann ist ein Investment ein Impact Investment? Viele möchten bei den sogenannten KPIs (key performance indicators) anfangen, bevor sie überhaupt das gesellschaftliche oder ökologische Problem definieren. „Man darf sich nicht von Kennzahlen abhalten lassen und vor allem nicht mit diesen anfangen“, betonte Dr. Rickert. „Definiere das Problem und schau, wie Immobilien es lösen können. Finde eine Finanzierungslücke und bediene sie oder schaffe ein Produkt oder eine Lösung, die es noch nicht gibt oder die verbessert werden soll - Impact konzentriert sich auf greifbare Ergebnisse für Mensch und Umwelt“ ergänzte Tanja Volksheimer. Sobald das Problem oder Defizit formuliert ist, ist das Messen nicht mehr so schwer.

Fazit zum Workshop: Bessere Partnerschaften für private und öffentliche Sektoren

Man merkte unweigerlich die ansteckende Energie, die solch ein Thema mit sich bringt. Wenn weiterhin von allen Beteiligten, die ULI hier zusammen brachte - Öffentliche Hand, Entwickler, Berater, Investoren - so an einem Strang gezogen wird, kann die Immobilienbranche sich auf tolle Lösungen mit Mehrwert freuen.

Tanja Volksheimer, Nuveen Real Estate