

Positionspapier #02

Impact Investing in Immobilien

Mit dem vorliegenden Positionspapier möchten wir die Besonderheiten von Impact Investing in der Assetklasse¹ Immobilien umreißen und eine Grundlage für die Reflexion bisherigen Handelns schaffen. Das Papier baut auf dem Positionspapier #01² der Bundesinitiative Impact Investing [BIII] auf, welches eine wissenschaftlich fundierte und verallgemeinerte Definition des Begriffs „Impact Investing“³ bietet.

Die Welt steht vor großen gesellschaftlichen, sozialen und ökologischen Herausforderungen. Viele Initiativen sind darauf ausgerichtet, die Transformation in die Ära einer nachhaltig agierenden Gesellschaft und Ökonomie zu forcieren. Konkret fordern Konzepte wie die Donut-Ökonomie⁴ oder die Great Transition Initiative [GTI]⁵, die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen [Sustainable Development Goals, kurz SDGs] als anerkannte sozioökologische *Conditio* bis spätestens 2030 zu erreichen.

In diesem Zusammenhang bietet Impact Investing einen Rahmen an, um eine zielgerichtete Allokation von Kapital für die nötigen Transformationen bereitzustellen. Dabei kommt der Assetklasse Immobilien eine überaus hohe Bedeutung zu, weil sie einen hohen Anteil am gesellschaftlichen, sozialen und ökologischen Impact zu verantworten hat⁶.

Das Wirkungspotenzial leitet sich dabei nicht nur aus dem Bezugsrahmen „Immobilie als Objekt“ ab. Immobilien haben weitreichenden Einfluss auf Nutzer:innen, die Natur und das Umfeld als lebenskulturelles Universum. Allen Immobilienakteur:innen kommt in diesem Zusammenhang eine große Verantwortung zu, wobei Immobilieneigentümer:innen⁷ besonders hervorstechen. In diesem Sinne hat auch die BIII in dem Diskussionspapier #01 Eigentümern verpflichtet bereits neun Thesen für Immobilieneigentümer:innen mit Impact-Verantwortung aufgestellt.

Immobilien-Impact-Investing sucht dabei gezielt über die normale Entwicklung hinausgehend, zusätzliche negative Wirkungen der Immobilieninvestments zu reduzieren oder abzustellen sowie gesamtpositive Wirkungen zu initiieren oder zu verstärken.

Dies geschieht, indem Immobilieninvestor:innen ihre Investitionsstrategie in Hinblick auf monetäre Renditeziele und Impactziele auf den Prüfstand stellen. Dabei wird die Allokation ihres Kapitals bzw. weiterer Ressourcen dergestalt zielgerichtet ausgeführt, dass sie einen operablen, messbaren und signifikanten Beitrag zur Lösung gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Probleme leisten. Im Rahmen eines Wirkungsberichtes wird Rechenschaft gegenüber relevanten Stakeholdergruppen abgeben.

Erfolgsfaktor ist die gute Einbettung in das Ökosystem von verantwortungsvollen Immobilienakteur:innen, welche durch ihre Haltung, Einstellung und konkreten Handlungen die Wirkung unterstützen. Insofern stehen Einstellung, Handlungsorientierung und Messbarmachung aller beteiligten Akteur:innen in einem direkten Zusammenhang. Genau hier setzt der Arbeitskreis Immobilien der Bundesinitiative Impact Investing an.

In diesem Papier werden, aufbauend auf einem kritischen Umriss der größten gesellschaftlichen Probleme im Zusammenhang mit dem Immobiliensektor sowie deren Folgen und Ursachen, zunächst konkrete Lösungsräume entwickelt und dann Prinzipien und Eigenschaften des immobilienbezogenen Impact Investing präsentiert. In einem künftigen aufbauenden Teil dieses Positionspapiers

werden Tools und anerkannte Rahmenwerke benannt, um den Lesenden den Praxisbezug zum eigenen Handeln zu veranschaulichen.

Das vorliegende Positionspapier versteht sich als Anregung zur Diskussion, aber auch als Anstoß innerhalb dieses wichtigen Wirtschaftssektors sowie als Einladung zur Kooperation und Kollaboration für eine nachhaltigere Zukunft.

Es ist ein Aufruf an alle einzelnen Akteur:innen, eigene impactstiftende Beiträge in ihrer Lebens- und Arbeitswelt zu gestalten.

1. HERAUSFORDERUNGEN

Die Nutzung eines Gebäudes sowie dessen Betrieb nimmt direkten Einfluss auf diverse Lebensbereiche wie Wirtschaften, Arbeiten, Wohnen, Gesundheit, Bildung und Weiterbildung sowie Gemeinschaft. Auch haben Immobilien erhebliche ökologische Auswirkungen: So beeinflussen z.B. Bodenversiegelung und Flächenbebauung das Stadtklima eher negativ, während Gebäudebegrünung positiv zur Biodiversität in der Stadt beitragen kann. Bau und Betrieb von Gebäuden verursachen bis zu 40 Prozent der globalen CO₂-Emissionen. Die Immobilienwirtschaft hat also einen enormen transformatorischen Hebel.

Aktuell wird dieses transformative Potenzial nicht ausreichend genutzt. Vielmehr hat der Immobiliensektor eine erhebliche negative sozioökologische Wirkung. Eine der größten zu lösenden Herausforderungen des Immobiliensektors ist es bis dato, eine dem sozialen Gefüge zuträgliche städtebauliche Entwicklung voranzutreiben, die beispielsweise ausreichend Freiräume, bedarfsorientierte Nutzungskonzepte sowie attraktive öffentliche Plätze schafft und gleichermaßen eine Durchmischung von Bildungs-, Gesundheits-, Arbeits- und Freizeitinfrastruktur sowie Zugang zu verschiedenen Dienstleistungen ermöglicht. Dabei sollen die Einhaltung planetarer Grenzen und der Ausbau unseres sozialen Fundamentes gemäß der Donut-Ökonomie sichergestellt werden.

Hieraus lässt sich sowohl eine gesellschaftliche Relevanz als auch eine hohe potenzielle gesellschaftliche Positivwirkung ableiten, welche durch die Ausbreitung des jungen Marktes für Impact Investing in Immobilien adressiert werden kann.

Die Nutzung eines Gebäudes sowie dessen Betrieb nimmt direkten Einfluss auf diverse Lebensbereiche wie Wirtschaften, Arbeiten, Wohnen, Gesundheit, Bildung und Weiterbildung sowie Gemeinschaft.

Es gibt eine Vielzahl möglicher Ursachen dafür, dass die Immobilienbranche diese Herausforderungen bislang nicht gemeistert hat:

Problembewusstsein

- Die übergeordnete gesellschaftliche Bedeutung von Immobilien sowie der darin stattfindenden Nutzung und allgemeinen Strahlkraft in das mittel-/unmittelbare Umfeld wird bislang noch nicht ausreichend erkannt.
- Die besondere Bedeutung einer Immobilie für den Menschen und unseren Planeten ist in den Köpfen der Entscheidungsträger:innen in der Immobilienwirtschaft noch nicht ausreichend verankert.
- Insbesondere der negative Beitrag der Immobilienwirtschaft zum Klimawandel und die erstrebenswerte Klimaresilienz wurden bislang nicht hinreichend in der politischen Debatte thematisiert; vielmehr standen andere Sektoren wie Energie und Verkehr im Fokus.
- Bodenpreise in ungeregelten Immobilienmärkten haben einen massiven Einfluss auf das Potenzial, insbesondere Wohnraum bereitzustellen, aber auch andere für die Gesellschaft wichtige Nutzungsarten wie Bildung, Handwerk und Gewerbe zu ermöglichen. Die Entwicklung immer höherpreisiger Projekte in ohnehin schon höherpreisigen Gegenden führt zu einer sich immer schneller nach oben drehenden Preisspirale bei sich gleichzeitig verstärkender Gentrifizierung. Umgekehrt entstehen in immer [relativ] billiger werdenden Gegenden sogenannte Ghettosierungen, welche sozial unerwünscht sind.

Handlungslogik der Branche

- Die klassische Immobilienprojektentwicklung setzt auf leicht vermarktbar sogenannte „Monokulturen“ [auch: Sektordenken], die zwar Komplexität reduzieren, aber gleichzeitig die sozioökologische Wirkung weitgehend ausklammern.
- Bedürfnisse insbesondere vulnerabler Nutzergruppen werden von der Immobilienwirtschaft nicht ausreichend berücksichtigt, da sie überwiegend profitmaximierend handelt. Hierunter fallen beispielsweise einkommensschwache Haushalte.
- Die Erreichung einer „sozialen Rendite“ bei einem professionellen Immobilieninvestment ist bis dato keine etablierte Entscheidungsgröße.

- Es fehlt die Kooperation zwischen den unterschiedlichen Marktteilnehmer:innen und Stakeholder:innen.
- Es fehlt eine Entscheidungsinstanz, die eine übergeordnete gemeinwohlorientierte⁸ Steuerung, Planung und Koordinierung von Immobilienprojekten zum Ziel hat.

Regulatorische Rahmenbedingungen und Externalisierung der Kosten

- Die regulatorischen Rahmenbedingungen sind derzeit nicht so gestaltet, dass die Immobilienwirtschaft zu einem Treiber der gemeinwohlorientierten Transformation wird.
- Wie in anderen Branchen werden die Kosten externalisiert und nicht nur auf die Umwelt, sondern auch auf die Menschen und die Gesellschaft „ausgelagert“, das heißt, die der Allgemeinheit [z.B. Steuerzahler:innen, Zivilgesellschaft] entstehenden Kosten müssen gar nicht oder nicht im vollen Ausmaß von verursachenden Immobilieninvestor:innen getragen werden.
- Städte und Gemeinden nutzen die zur Verfügung stehenden Instrumente nicht, um eine wirkungsorientierte Immobilienentwicklung und Stadtplanung zu unterstützen.

Know-how

- Die Marktteilnehmenden können nicht auf Standardprozesse und bewährte Methoden zurückgreifen, um Immobilien- und Quartiersprojekte so zu planen, umzusetzen und zu finanzieren, dass komplexe gesellschaftliche und ökologische Herausforderungen adressiert werden [Wirkungsorientierung]. Hierbei geht es sowohl um konzeptionelle als auch technische Fragestellungen [z.B. im Bereich der Energie- und Bautechnik].
- Im Gegensatz zu anderen Branchen gibt es für Immobilien keine allumfassenden oder generischen Lösungen, die einfach auf lokale Verhältnisse anwendbar wären. Wirkungsorientierte Ansätze können nicht einfach auf einen anderen Kontext übertragen werden, sondern müssen stets auf sozioökonomische, kulturelle und ökologische Gegebenheiten zugeschnitten sein, um gesellschaftliche Wirkung entfalten zu können.

2. LÖSUNGSRÄUME

Eine Immobilie entfaltet auf unterschiedlichen Ebenen eine Wirkung auf Mensch und Umwelt. Diese Wirkebenen sind Bau, Raum sowie Stadt/Region.

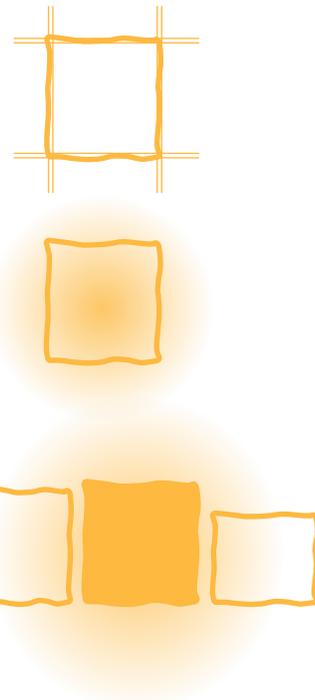
- **Die Ebene „Bau“** bezieht sich auf [disruptive] Baukultur, Baustoffe, Bauprozesse, Haustechnik, die Gebäudehülle und die technische Ausstattung, unabhängig von der Nutzung.
- **Die Ebene „Raum“** meint die Nutzung, die genutzte Fläche. Dies schließt die Synergie zwischen Eigenständigkeit/Individualität des Objektes und seinen Nutzer:innen und die direkte Einbindung in den umgebenden öffentlichen Raum/das Sozialgefüge ein.
- **Die Ebene „regionales Umfeld“**⁹ weist darauf hin, dass jede Immobilie als Mosaikstein für die Stadtentwicklung/Region zu denken ist. Ein passender Mosaikstein hat eine positive Wirkung auf das soziale Miteinander, Durchmischung, Zugänglichkeit, Ästhetik, Ressourcenreichtum, aber auch Anziehungskraft und Sicherheitsgefühl.

Diese Ebenen wirken einzeln und zusammen und bedingen sich gegenseitig.

Rolle von Immobilien-Impact-Investor:innen

Wenn Immobilien einen Beitrag dazu leisten sollen, adäquat auf ökologische und gesellschaftliche Herausforderungen zu reagieren, sind im ersten Schritt ein klares Verständnis der Problemlage und daraus abgeleitet ein Werteverständnis sowie klare, bedarfsorientierte Impactziele erforderlich. Die Branche braucht dann eine neue Handlungslogik, welche ein koordiniertes Handeln aller Akteur:innen ermöglicht.

Immobilieninvestor:innen können durch ihre Investitionstätigkeit den Stein ins Rollen bringen und der Realwirtschaft eine Grundlage für eine gemeinwohlorientierte Steuerung, Planung und Koordinierung von Immobilienprojekten geben. In einem weiteren Schritt geht es um die Erarbeitung und Implementierung neuer Arbeitsprozesse und Methoden, die für die verschiedenen Marktakteur:innen überschaubar und kalkulierbar sind. Nur so kann sich eine Vertrauensbasis für die Weiterentwicklung des Marktes etablieren.



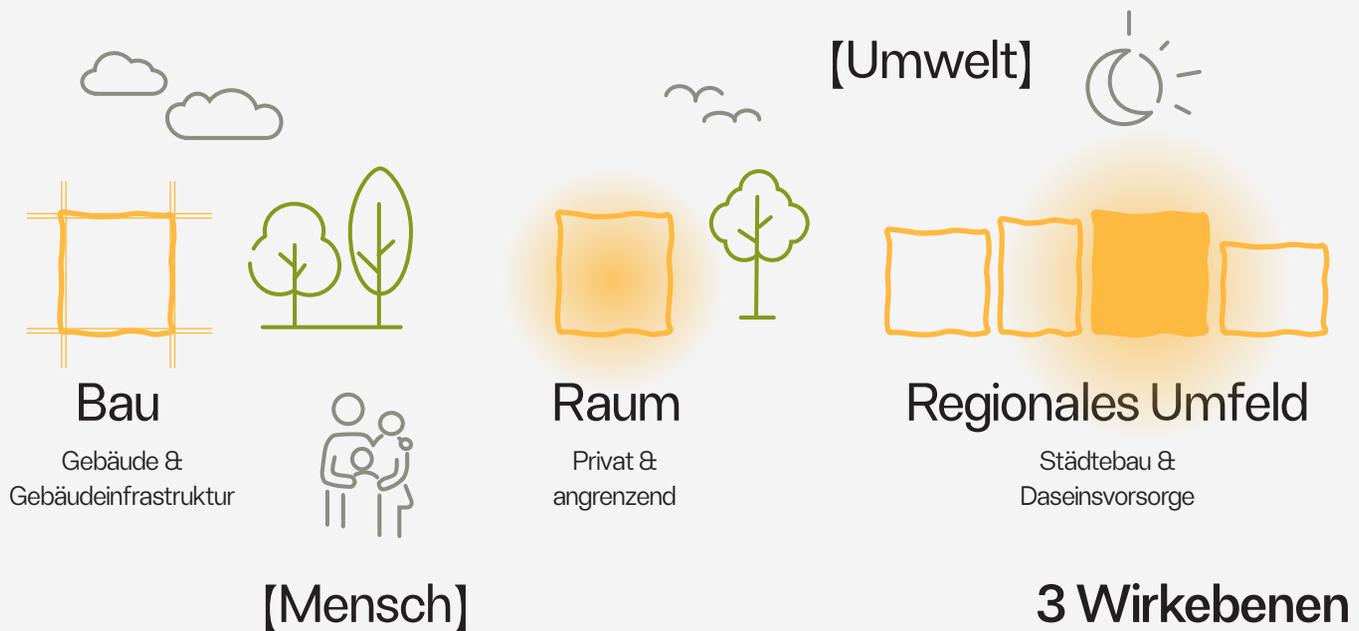
Zukünftige Lösungsansätze

Zusätzlich zu klaren, bedarfsorientierten Impactzielen braucht es ein neues Kollaborieren. Dazu sind folgende Impulse denkbar:

- Neue Nutzungstypologien, die aus Sicht von Impact-Investor:innen, Immobilienwirtschaft und Stakeholdern klar und akzeptiert sind.
- Eine Konzeptphase, in der Projektentwicklung, Fachplanung, Verwaltungsvertreter:innen sowie spätere Nutzer:innen und zivilgesellschaftliche Akteur:innen Wirkziele und Lösungsansätze entlang der drei Dimensionen entwickeln.
- Open-Innovation-Netzwerke unter Beteiligung von Bauunternehmen, Start-ups, Immobilienwirtschaft und Wirkinvestor:innen, die neue Technologien, Dienstleistungen und Nutzungskonzepte von der Prototypphase in die Skalierungsphase bringen.
- Betreiberkonzepte, die kuratierend eingreifen, um Wirkziele über die Zeit sicherzustellen.
- Akademische Begleitung von neuen Strategien und Ansätzen analog zu Fallstudien, die zur Verbreitung von Know-how durch Business Schools verwendet werden.

Möglichkeiten entlang der Wirkebenen

Folgende Impactziele entlang der drei Ebenen Bau, Raum und regionales Umfeld können als Grundlage für Investor:innen und Realwirtschaft dienen.



Bau

- Einsatz von neuen, hochinnovativen Baumaterialien, Technologien und Fertigungsprozessen
- Verbesserung der Lebenszyklusbetrachtung in der Immobilienwirtschaft insgesamt:
 - Berücksichtigung des CO₂-Ausstoßes in der Herstellungsphase
 - Fokus auf CO₂-Vermeidung im Betrieb
 - Dekarbonisierungsstrategien
 - Umgang mit Müll
 - Umgang mit Wasser
- Fokus auf Bestand und Ressourcenschonung auf verschiedenen Ebenen [Bauland, Baustoffe, Energie etc.]
- Verbesserung des städtischen Klimas, z.B. durch Entsiegelung und Begrünung
- Biologische Vielfalt soll auch Raum auf Nutzflächen und vom Dach bis zur Fassade bekommen
- Einsatz von zirkulären Wertschöpfungsprozessen

Raum

- Fokus auf Objekt- und Nutzerqualitäten in der Immobilie
 - Berücksichtigung identitätsstiftender Bedeutung der Immobilie
 - Einfluss des Objektes/Raumes auf Nutzungskomfort sowie Wohlbefinden im sozialen Kontext der Nutzenden
 - Entlastung durch verbesserte Mietkonditionen und Befähigung der Entfaltung [Arbeiten, Wohnen, Gemeinschaft]
- Einbindung der Immobilie ins Umfeld
 - Berücksichtigung wirkungsorientierter Strahlkraft ins erweiterte Umfeld [öffentlicher, sozialer Raum]
 - Gesteigertes Wohlbefinden/Entfaltung durch verbesserte Qualitäten des Außenraumes und Quartiersvernetzung
 - Übergang vom Innen- zum Außenbereich der Immobilie selbst
 - Balance zwischen privaten Bereichen und öffentlichen Begegnungsstätten

Regionales Umfeld

- Berücksichtigung des Einflusses der bebauten Umwelt auf das menschliche Wohlbefinden
- Maßnahmen zur Vermeidung von Gentrifizierung und Ghettoisierung, auch wegen Zuwanderung
- Vorbildfunktion bei der Entwicklung und Implementierung übergreifender innovativer Quartiersansätze [soziale und ökologische Herausforderungen]
- Fokus auf Nachverdichten, z.B. durch das Bebauen von Baulücken und Aufstocken oder die Nachnutzung von Brachflächen
- Nutzungskonzepte, die soziale und ökonomische Probleme adressieren
- Zugang zu/Qualität von Bildung, z.B. hierzulande starker Zusammenhang von sozialer Herkunft und Bildung
- Zugang zu/Qualität von Gesundheitsdienstleistungen, z.B. Lücke zwischen Angebot und Nachfrage im ländlichen Raum

3. QUALITÄTEN UND EIGENSCHAFTEN

Das Positionspapier #01 „Impact Investing“ der BIII schlägt eine Definition vor, die einerseits weit genug ist, um motivierte Finanzakteur:innen und Investor:innen zu ermutigen, Kapitalzuweisungen für Impact-Investitionen einzurichten und zu erhöhen, und andererseits stringent genug ist, um echtes Impact Investing von Impact-orientierten oder ESG-konformen Investitionen zu unterscheiden.

Aufbauend auf früheren Definitionen von GIIIN¹⁰, FIR/France¹¹ Invest, Kölbl et al. [2020]¹², Busch et al. [2021]¹³ sowie eigenen Erfahrungen und internen Diskussionen sollen demnach vier Mindestkriterien erfüllt sein, damit eine Investitionstätigkeit als „genuines Impact Investing“ bezeichnet werden kann:

1. Signifikante positive Netto-Wirkung in der realen Welt auf der Ebene der Vermögenswerte [nettopositiver Beitrag des Investments].
2. Erhebliche positive Beiträge des Investors [oft auch „Additionalität des Investors“ genannt], das heißt zusätzliche positive Auswirkungen in der realen Welt werden durch die Aktivitäten erzielt, beispielsweise durch das Bereitstellen von – sonst nicht verfügbarem – frischem Kapital oder anderen relevanten Ressourcen des Investors.
3. Klare Absicht, Auswirkungen zu erzielen, basierend auf soliden Nachweisen aus der Planungsphase [„Intentionalität“], z.B. ein explizites Wirkungsmandat/eine explizite Strategie/ein explizites Management zur Bekämpfung anerkannter gesellschaftlicher und/oder ökologischer Probleme.
4. Ein effektiver Prozess zur Messung und Steuerung der Auswirkungen in der realen Welt [„Impact Measurement and Management“ sowie „Impact Governance“], das heißt, die Auswirkungen werden aktiv gesteuert und transparent berichtet und die Impact-Prozesse können nicht willkürlich verändert werden.

Abgeleitet von der oben angeführten allgemeinen Definition von Impact Investing geht es beim Immobilien-Impact-Investing um die Bereitstellung von Kapital im Rahmen von immobilienbezogenen Projekten, um einen intendierten messbaren nettopositiven Beitrag zur Bewältigung gesellschaftlicher, sozialer und/oder ökologischer Herausforderungen zu leisten, welcher sonst nicht geleistet oder dessen Impact sonst nicht erzielt worden wäre.

Die oben angeführten Mindestkriterien für Impact Investments führen angewandt auf Immobilieninvestments zu folgenden zwingend zu erfüllenden Eigenschaften von Projekten:

- **Nettopositiver Beitrag des Immobilienprojektes:**
Ein nettopositiver Beitrag ist dann gegeben, wenn das investierte Kapital einen signifikanten positiven Nettoeffekt in der „realen Welt“ erzeugt. Die „reale Welt“ sind die in Abschnitt 2 dargelegten Wirkebenen, in denen die Interdependenzen von Bau, Raum sowie regionalem Umfeld auf den Menschen und die Umwelt zum Tragen kommen. Das bedeutet, dass im Laufe der Zeit von außen eine signifikante Zunahme der positiven Auswirkungen, qualitativ und quantitativ, durch die Immobilie festzustellen sein sollte. Diese manifestiert sich über die drei Wirkebenen im Bereich der sozialen Faktoren (z.B. Einkommen, Gesundheit, Bildung der Menschen) und/oder der Umwelt. Maßnahmen dürfen dabei keinem anderen Stakeholder oder der Umwelt einen schweren und ungerechtfertigten Schaden zugefügt haben.

Orientierungsrahmen für Impact-Ansätze		③ Klare Impact-Intentionalität/ -Rechenschaft		
		④ Funktionales, real-weltliches IMM [Impact wird gemanagt]	Kein funktionales, real-weltliches IMM [Impact wird nicht gemanagt]	
① Signifikanter, netto-positiver, real-weltlicher Asset Impact	② Signifikanter, netto-positiver, Investoren-Impact	„GENUINES“ IMPACT INVESTING	THEMATISCHES INVESTIEREN	Wirkungseffektives Investieren
	Kein signifikanter, netto-positiver, Investoren-Impact	WIRKUNGSKOMPATIBLES INVESTIEREN MIT IMM	THEMATISCHES INVESTIEREN	

Signifikanz ist dann gegeben, wenn der Beitrag nicht unbedeutend ist und eines gewissen Mindesteinsatzes von Ressourcen bedurfte. Eine Veränderung von zumindest zehn Prozent gegenüber einer Basislinie könnte z.B. in einem bestimmten Kontext als signifikant gewertet werden. Ob dies auch für Veränderungen unter diesem Schwellenwert gilt, hängt von den konkreten Umständen ab.

Denkbar wäre auch, dass das Immobilieninvestment nicht ausschließlich eine signifikante Zunahme an Positivbeiträgen, sondern [zusätzlich] eine signifikante Reduktion von Negativauswirkungen auf Menschen und/oder Umwelt hervorbringt. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass nur dann von Impact Investing gesprochen werden kann, wenn insgesamt ein nettopositiver Beitrag erreicht wird. Die Minderung von Negativauswirkungen auf der Ebene Gebäude/Raum/regionales Umfeld reicht für ein Immobilien-Impact-Investing nicht aus, wenn insgesamt immer noch Stakeholdern ein schwerer oder ungerechtfertigter Schaden zugefügt wird. Anders formuliert: Eine Kapitalallokation zur alleinigen Reduktion eines nettonegativen Beitrags kann nicht als Impact Investing gelten, allenfalls kann es als ESG-Investing angesehen werden.

• **Positiver Beitrag des Immobilieninvestors [Investor-Additionalität oder „Investor Impact“]:**

Unter Investor-Additionalität bei Immobilien-Impact-Investments versteht man die zusätzliche Zurverfügungstellung von Kapital oder anderen Ressourcen, die durch die Ebenen Bau oder Raum oder regionales Umfeld einen nettopositiven Impact auf Mensch bzw. Umwelt bringen und die sonst ein „üblicher“ Investor nicht finanziert oder eingebracht hätte. In diesem Sinne entsteht ein konkret bestimmbarer positiver Beitrag eines konkreten Immobilieninvestors.

Als andere Ressourcen neben finanziellen Mitteln können Know-how/Wissen, Reputation oder Netzwerke gelten. Unter der Bedingung, dass diese Alternativ-Ressourcen des Immobilieninvestors einen Beitrag zu zusätzlichen nettopositiven Auswirkungen in einem Immobilienprojekt leisten oder zusätzliche nettopositive Auswirkungen ermöglichen, kann von Additionalität ausgegangen werden. Beispiele für alternative Ressourcen sind die transformative Ausübung der Kontrolle oder andere Formen der Einflussnahme bei Gesellschafterversammlungen in Immobilienprojektgesellschaften, das Durchsetzen von Geschäftsbedingungen gegenüber Lieferant:innen oder Kund:innen oder Schutzbestimmungen in Mietverträgen.

Jedenfalls ist die Abgrenzung zur Sowieso-Entwicklung einzuhalten. Eine positive Entwicklung, sei sie auch intendiert gewesen, die ohnehin stattgefunden hätte, verwirkt die Eigenschaft der Additionalität eines Investments. Damit der Einfluss der Investor:innen signifikant ist, muss dieser Unterschied beträchtlich und spürbar sein.

• **Intentionalität:**

Unter Intentionalität in Immobilieninvestments ist zu verstehen, dass gezielt ein bestimmtes gesellschaftliches, soziales oder ökologisches Problem durch die Immobilieninvestition ursächlich bekämpft wird. Dies setzt voraus, dass zumindest ein Konzept oder ein schriftliches Modell einer Theorie des Wandels [Wirkungslogik] vorliegt, aus welchem nachvollziehbar entnommen werden kann, inwiefern bestimmte Maßnahmen in der konkreten Immobilienentwicklung dazu beitragen, bestimmte Ursachen so zu bekämpfen, dass die Folgen des adressierten gesellschaftlichen, sozialen oder ökologischen Problems reduziert werden. Durch Iterationen des Vorgangs, die von einer laufenden Messung und Interpretation [siehe nächster Punkt] ausgewählter Wirkungsindikatoren begleitet werden, gelingt über die Zeit, längstens den Lebenszyklus der Immobilieninvestition, ein signifikanter [nettopositiver] Beitrag dazu, die Ursachen des gesellschaftlichen Problems zu mindern. Am Schluss dieses iterativen Prozesses würde die Vision des Immobilieninvestors dadurch erreicht werden, dass sich das anvisierte gesellschaftliche Problem – im Idealfall – durch Aufhebung der Ursachen auflöst.

Es bedarf also stichhaltiger Beweise für eine klare Wirkungsabsicht bereits in der Planungsphase des Immobilienvorhabens. Während sich die persönlichen Absichten eines Investors nur schwer direkt überprüfen lassen, soll eine positive Wirkungsabsicht durch Maßnahmen, die eine „reale Rechenschaftspflicht“ gegenüber Interessengruppen wie Nutzer:innen und Grundstücksnachbar:innen sicherstellen, indirekt beobachtbar werden. Idealerweise hat eine in der Planungsphase des Immobilienprojektes eingerichtete Institutionalisierung der Absicht, eine Wirkung zu erzielen, stattgefunden, beispielsweise indem ein Bei- oder Aufsichtsrat eingerichtet wurde.

• **Impact Measurement and Management [IMM] und**

Governance:

IMM kommt in der Betriebs- und Managementphase der Impact-Immobilieninvestition große Bedeutung zu. Dabei zeigt ein aktives Impact-Immobilienmanagement, dass alle relevanten Aktivitäten auf den Ebenen Bau, Raum und regionales Umfeld konkrete beobachtbare und messbare [daher „Impact Measurement“] Auswirkungen auf Menschen und/oder Umwelt haben. Die IMM-Prozesse und -Strukturen sollten so konzipiert und umgesetzt werden, dass ein hohes Maß an Vorhersagbarkeit und Reproduzierbarkeit gewährleistet wird. Zugleich müssen relevante Folgerisiken angemessen erkannt und ebenso gesteuert werden.

Unter Impact Governance sind kontinuierliche Maßnahmen zur Verbesserung der Auswirkungen und der tief liegenden Organisations- und Lernprozesse zu verstehen, die alle Phasen des Impact-Immobilieninvestitionsprozesses abdecken, einschließlich der Impact-Immobilien-Due-Diligence, der Überarbeitung und Verbesserung der Wirkungsstrategie sowie der Gewährleistung eines verantwortungsvollen Ausstiegs am Ende der Investitionsperiode.

Die hier angeführten Eigenschaften finden sich auch in den von rund 40 Staaten und zahlreichen [Finanz-]Institutionen unterzeichneten neun operativen Prinzipien¹⁴ des Impact Managements [Operating Principles for Impact Management – OPIM] wieder. Immobilien-Impact-Investor:innen können daher ihre Wirksamkeit und die Qualität ihrer IMM-Praxis nachweisen, indem sie die Einhaltung der OPIM unabhängig überprüfen lassen. Im künftigen aufbauenden Teil dieses Positionspapieres werden diese Prinzipien konkret auf Immobilien-Impact-Investments angewendet.

Darüber hinaus wird von Impact-Investor:innen mit einem ausgereiften IMM-Prozess erwartet, dass sie zum Wachstum der Impact-Immobilienbranche beitragen, indem sie ein hohes Maß an Wirkungstransparenz bieten und über alle, positiven wie negativen, relevanten realen Auswirkungen berichten, die auf der Ebene ihrer Immobilienentwicklungen entstehen. Dies geschieht beispielsweise durch eine Dokumentation der Wirkungsstrategie und eine Berichterstattung der Wirkungsergebnisse des IMM.

Normative Differenzierung: Hinter dem Oberbegriff stecken verschiedene Formen und Qualitäten. „Genuines“ Impact Investing erfüllt alle vier Merkmale.

Alle Investmentaktivitäten, die sich an signifikanter „real-weltlicher“ Wirkung orientieren, sind gut und wünschenswert. Aber das Vorhandensein von Investoren-Impact macht einen qualitativen Unterschied aus, der im Sprachgebrauch berücksichtigt werden sollte.

1. Bildungsimmoblie

		③ Klare Impact-Intentionalität/ -Rechenschaft		
		④ Funktionales, real-weltliches IMM [Impact wird gemanagt]	Kein funktionales, real-weltliches IMM [Impact wird nicht gemanagt]	
① Signifikanter, netto-positiver, real-weltlicher Asset Impact	② Signifikanter, netto-positiver, Investoren-Impact	Integrative Schule, die durch ihr innovatives Konzept einen großen Bedarf adressiert und nachweislich und maßgeblich zur Reduzierung der Ungleichheit beiträgt.	Schule mit innovativem, bedarfsgerechtem Konzept Konzipiertes Bildungsinvestment mit deutlichem Mehrwert ohne IMM	} Wirkungseffektives Investieren
	Kein signifikanter, netto-positiver, Investoren-Impact	Investment in eine bestehende Bildungsimmoblie Gezieltes Investment ohne deutlichen Investor-Mehrwert aber mit IMM [aktives Management von Impact-Risiken]	Minderheitsanteil eines Kindergartenfonds Hier ist kein aktives Einbringen möglich und eine mögl. Wirkung wird nicht nachgehalten.	

2. Einzelhandel

		③ Klare Impact-Intentionalität/ -Rechenschaft		
		④ Funktionales, real-weltliches IMM [Impact wird gemanagt]	Kein funktionales, real-weltliches IMM [Impact wird nicht gemanagt]	
① Signifikanter, netto-positiver, real-weltlicher Asset Impact	② Signifikanter, netto-positiver, Investoren-Impact	Unverpackt-Flagship-Laden als bewusste Mieterauswahl mit funktionaler Integration von umgesetzten Konzepten, z.B. Ernährungsberatung zur nachweislichen Transformation der Esskultur <u>mit IMM</u>	Unverpackt-Laden als bewusste Mieterauswahl Als Signal und mit Strahlkraft <u>ohne IMM</u>	} Wirkungs-effektives Investieren
	Kein signifikanter, netto-positiver, Investoren-Impact	Biomarkt mit Lieferservice und Discount für vulnerable Zielgruppen Positive Wirkung ohne effektives Einbringen des Investors, aber <u>mit IMM</u>	Biomarkt-Fonds Thematisches Investment ohne aktives Einbringen des Investors <u>ohne IMM</u>	

3. Büro

		③ Klare Impact-Intentionalität/ -Rechenschaft		
		④ Funktionales, real-weltliches IMM [Impact wird gemanagt]	Kein funktionales, real-weltliches IMM [Impact wird nicht gemanagt]	
① Signifikanter, netto-positiver, real-weltlicher Asset Impact	② Signifikanter, netto-positiver, Investoren-Impact	Co-Working Spaces für Sozialunternehmen Bildungs-Hub mit Strahlkraft durch zusätzliche Projekte, Synergie wird gemanagt <u>mit IMM</u>	Co-Working Impact Hub Bildungs-Hub <u>ohne IMM</u>	} Wirkungs-effektives Investieren
	Kein signifikanter, netto-positiver, Investoren-Impact	Co-Working Spaces Wirkungsorientierte Mieterstruktur ohne effektives Einbringen des Investors, aber <u>mit IMM</u>	Co-Working Spaces Wirkungsorientierte Mieterstruktur ohne aktives Einbringen des Investors und <u>ohne IMM</u>	

PROJEKTBEISPIELE

Wirkebene Bau

Die folgenden Beispiele zeigen Immobilienprojekte und deren Wirkung auf Mensch und Umwelt entlang der drei Ebenen Bau, Raum und regionales Umfeld.

Das Mjøstårnet, Brumunddal

Wie eine Immobilie auf der Ebene Bau wirken kann, zeigt das „Mjøstårnet“ [2019] in Brumunddal [Norwegen]. Mit rund 85 Metern zählt es momentan zu den weltweit höchsten Holzhochhäusern.

Der offensichtliche Vorteil liegt dabei in den nachhaltigen Bauabfällen und der Vermeidung von Abbruchabfällen. Nicht zu vernachlässigen ist auch, dass Holz als Rohstoff im Gegensatz zu Beton im Schnitt eine Tonne CO₂ pro 5000 Kilogramm Holz speichert.¹⁵

Der Impact liegt nicht unbedingt in der Verwendung von Holz, sondern darin, dass viele Vorurteile, z.B. mit Holz könne man nicht so flexibel oder hoch bauen, entkräftet werden. Das ermutigt andere Investoren, über den Horizont hinauszudenken. Das Immobilienprojekt setzt damit Experten zufolge neue Standards für Immobilien und beeinflusst so die Immobilienbranche. Darüber hinaus wurde in dem Holzhochhaus auf nachhaltige Energiekonzepte gesetzt: So wurde dort z.B. ein Lüftungsgerät eingebaut, das basierend auf dem CO₂-Wert und der Temperatur die Luftvolumenströme regelt. Es sorgt für die Kälterückgewinnung und somit für optimales Klima auch in den Sommermonaten. Zu beachten ist unbedingt, dass Holz nur unter genauer Berücksichtigung der Herkunft, Beschaffung und der Lieferkette als nachhaltig einzustufen ist.

Das Hoho, Wien-Aspern

Auch das Hoho in Wien-Aspern aus dem Jahr 2015 ist im Kontext wirkungsvoller Immobilien auf der Ebene Bau zu nennen. Mit 75 Prozent Holzanteil war es bei seiner Fertigstellung ein echtes Leuchtturmprojekt. Auch wenn weitere nachhaltige Konzepte, z.B. für die interne Energieerzeugung, fehlten, gab dieses Projekt einen Anstoß für das Umdenken in der Immobilienwelt und die Gründung eines Kompetenzzentrums für Holzbau in Wien.



Wirkebene Raum

Kreativ Quartier [KQ], Potsdam [Projekt im Bau]

Ein eindrucksvolles Beispiel für die wirkungsvolle Umsetzung einer Immobilie auf der Ebene Raum ist das Kreativ Quartier [KQ] in Potsdam. Im Rahmen einer Konzeptvergabe hat die Stadt Potsdam ein Grundstück von etwa 11.000 m² als bedeutendes Element ihrer städtebaulichen Entwicklungsstrategie ausgeschrieben. Vorgabe war, dass die Fläche vorrangig für die Förderung der Kreativwirtschaft genutzt werden soll.

Die Gewinner des Konzeptverfahrens erstellen nun ein Quartier, bestehend aus sieben Gebäuden um einen Quartiersplatz mit insgesamt ca. 29.000 m² BGF. Entwickelt wird das KQ als ein Nutzungsdurchmischtes, energieeffizientes und öffentlich zugängliches Neubauquartier mit Flächen für die kreativwirtschaftliche Nutzung, für Büro, Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie. Für die Projektentwicklung wird ein ganzheitlicher Impact-Ansatz verfolgt, mit dem die Wertstabilität des Objektes sichergestellt wird.

Das Ziel des Quartiers besteht darin, Ungleichheit zu verringern, indem es sich gezielt einer benachteiligten Bevölkerungsgruppe widmet und gleichzeitig das Thema Kunst und Kultur bewusst in den Alltag anderer Beteiligten integriert. Dies ist besonders wichtig, da Kunstschaffende oft zu den unteren Einkommensgruppen gehören und dieses Thema nachweislich vernachlässigt wird. Ein Drittel der Fläche wird daher für diese und andere Start-ups zu stark vergünstigten Preisen angeboten. Das laufende Management wird die Wirkung auf die Stakeholder steuern und messen. Zudem leistet die Immobilie nach den Vorgaben der EU-Taxonomie einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz. [Die Vorgabe des Gebäudeenergiegesetzes [GEG] von 10 Prozent wird dank Fernwärme und vor Ort erzeugter erneuerbarer Energien sogar um etwa 35 Prozent unterschritten.] Das Projekt hat den Social Impact Award 2022 des Instituts for Corporate Governance [ICG] in der Kategorie „Projekte in Planung“ gewonnen.





Wirkebene regionales Umfeld

Intenta, Chemnitz

Wie eine Immobilie auf der Ebene regionales Umfeld wirken kann, zeigt das folgende Beispiel: Trotz seiner eindrucksvollen Expansionsdynamik entscheidet sich ein inhabergeführtes Unternehmen in Chemnitz bewusst gegen die Option eines Neubaus auf einer unbebauten Fläche. Stattdessen fällt die Wahl auf eine innerstädtische Industriebrache samt denkmalgeschützter Gebäuderuine, die in der Nähe eines hochwertigen Wohngebiets nahe dem Stadtzentrum liegt. Diese Entscheidung, obwohl wirtschaftlich anspruchsvoller, unterstreicht das Engagement des Unternehmens für eine nachhaltige Entwicklung.

Diese Konzeption trägt dem drängenden Handlungsbedarf der Stadt nach innerstädtischer Verdichtung Rechnung und substituiert [hier beispielhaft] gleichzeitig den Bedarf an auszuweisenden Gewerbeflächen mit unvermeidbarer Belastung für die Umwelt. Die urbane Qualität durch den Nachverdichtungseffekt erhöht sich.

Das Konzept berücksichtigte auch die Rettung historischer, denkmalgeschützter Bausubstanz, die bereits dem Verfall preisgegeben war. Mitarbeiter:innen mussten nicht umziehen, Wohnen und Arbeiten wurde neu definiert. Der Neubau integriert sich gestalterisch harmonisch in die historische Umgebung und berücksichtigt Erweiterungsmöglichkeiten sowie die zukünftige Einbindung der denkmalgeschützten Fabrikgebäude.



Das WoHo, Berlin [Projekt in Planung]

Auch das Projekt WoHo in Berlin [derzeit im Bebauungsplanverfahren] veranschaulicht eine Impact-Immobilie auf der Ebene Raum. Es trägt zu einer unkonventionellen Quartierentwicklung bei. Im WoHo mischen sich Bewohner:innen wie auch Wohnungstypologien in einem Holzhybrid-Hochhaus. Auf einer Nutzfläche von insgesamt 18.000 m² sollen Menschen künftig arbeiten und wohnen. Bei der Aufteilung des Mixed-Use-Projektes fallen 60 Prozent auf Wohnfläche [davon je ein Drittel mietpreisgebunden, frei finanziert und Eigentum], 25 Prozent auf Gewerbefläche und 15 Prozent sind für soziale Infrastruktur wie Co-Making-Werkstatt, Kindergärten, kleine Lebensmittelläden, Lese-Cafés und Gemeinschaftsräume vorgesehen. Elementar sind die im Objekt verteilten Begegnungsflächen, die für alle zugänglich sind und auch den „Kiez“ mit einbinden.

Die WoHo-Programmierung „Vertikale Mischung“ kann Vorreiter für andere Wohnhochhäuser in der Zukunft werden. Sie entspricht vollumfänglich den Vorgaben des Hochhausleitbilds des Berliner Senats.

Wir bedanken uns für die Mitarbeit bei den Autor:innen:

Stephan Bohle [sustainable natives]
Alexander Ertler
Sophie Kazmierczak [Next Generation
Invest]
Elise Kissling [Skynative]
Lutz Mehlhorn [Skynative]
Tanja Volksheimer [Next Generation Invest]
Clara Wilkens [Loom Impact]

Nachweise:

1. Vermögensform
2. Bundesinitiative Impact Investing e.V.:
Positionspapier #1, Impact Investing,
Dezember 2022, abrufbar unter: [https://
bundesinitiative-impact-investing.de/wp-content/
uploads/2023/02/Bill_PP1_Impact-Investing.
pdf](https://bundesinitiative-impact-investing.de/wp-content/uploads/2023/02/Bill_PP1_Impact-Investing.pdf)
3. „Impact Investing refers to investments made
into companies, organizations, and funds with the
intention to generate a measurable, beneficial
social or environmental impact alongside a
financial return“ [Quelle: 2019 Annual Impact
Investor survey GIIN].
4. Vgl. The Doughnut of social and planetary
boundaries [2017] und [https://www.kateraworth.
com/doughnut/](https://www.kateraworth.com/doughnut/)
5. Vgl. <https://greattransition.org>.
6. Platform on sustainable finance: TWG PartB –
Annex: TSC March 2022, S. 363; Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR]:
Umweltfussabdruck von Gebäuden in
Deutschland 2020, *Rising inequality risks regional
collapse and climate catastrophe – Club of Rome*,
<https://www.bbsr.bund.de>
7. Bundesinitiative Impact Investing e.V.:
Diskussionspapier #1, Eigentum verpflichtet,
Februar 2022
8. Die Gemeinwohlokonomie bietet einen
theoretischen Rahmen und einen methodischen
Ansatz, mit dem unternehmerisches Handeln auf
das Gemeinwohl ausgerichtet werden kann. Siehe:
<https://germany.ecogood.org/>
9. Ebene regionales Umfeld: Auch die ländliche
Gegend ist hiermit gemeint; dazu gehören
die Infrastruktur, das Umfeld, die Region, der
Lebensraum, die Kommune, die bebauten Umwelt
und vieles mehr.
10. Global Impact Investing Network [GIIN]: Core
Characteristics of Impact Investing, [https://
thegiin.org/characteristics/](https://thegiin.org/characteristics/)
11. Forum pour l'investissement responsable [FIR] /
France Invest: Impact Investing – A demanding
definition for listed and non-listed products,
https://www.frenchsif.org/isr_esg/publications/
12. Julian F. Köbel et al.: Can Sustainable Investing
Save the World? Reviewing the Mechanisms of
Investor Impact, 2020, *chrome-extension://
efaidnbnmnnibpcajpcgclefindmkaj/
https://journals.sagepub.com/doi/
pdf/10.1177/1086026620919202*
13. Busch et al.: Impact investments: a call for [re]
orientation, 2021, [https://link.springer.com/
article/10.1007/s43546-020-00033-6](https://link.springer.com/article/10.1007/s43546-020-00033-6)
14. Vgl. [https://www.impactprinciples.org/9-
principleS](https://www.impactprinciples.org/9-principleS)
15. proholz.at

