Unsere Strategie zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungsprozessen

Version 1 (ab dem 01.10.2022)
LEI der KVG: 529900L1A4DPXZYK5R45

Strategien zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungsprozessen[1]

Unser Verständnis von unternehmerischer Verantwortung

Die Vereinten Nationen haben in ihrer **Agenda 2030** im Jahr 2015 17 Ziele aus den Bereichen Ökonomie, Umwelt und Gesellschaft formuliert, um die Welt nachhaltiger zu gestalten (sog. Sustainable Development Goals, "**SDGs**"). Im Ziel 11 wurde die Notwendigkeit festgehalten, „Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten." Bezahlbarer Wohnraum, Senkung der von den Städten ausgehenden Umweltbelastung sowie die Einbeziehung aller Bewohner in die Entwicklung der Städte sind Aspekte, die betrachtet werden sollen. Der Finanzierung, dem Bau und der Bewirtschaftung von Immobilien kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Die Europäische Union (EU) hat sich mit der Unterzeichnung des Pariser Klimaschutzabkommens zur Verfolgung der darin vereinbarten Klimaziele sowie einer nachhaltigeren Entwicklung von Wirtschaft und Gesellschaft verpflichtet. Zudem hat sie zur Erreichung einer nachhaltigen europäischen Wirtschaft ein über das Klimaschutzabkommen hinausgehendes Maßnahmenpaket verabschiedet.

Für den Finanzdienstleistungssektor hat die EU dazu u.a. die sog. Offenlegungs-Verordnung (Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor) und die sog. Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen) veröffentlicht. Beide Verordnungen sind für die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (AACHENER GRUNDVERMÖGEN) relevant und unmittelbar bindend.

In dem vorliegenden Dokument beschreiben wir unsere Strategien zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungsprozessen gem. Art 3 der Offenlegungs-Verordnung.

[1] VERORDNUNG (EU) 2019/2088 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor; Artikel 3 Abs. (1) Finanzmarktteilnehmer veröffentlichen auf ihren Internetseiten Informationen zu ihren Strategien zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei ihren Investitionsentscheidungsprozessen.

Unternehmerische Verantwortung

Unser Verständnis der unternehmerischen Verantwortung leitet sich insbesondere aus unserer Herkunft ab. Für die AACHENER GRUNDVERMÖGEN ist das ethisch-nachhaltige Investieren keine Frage der Öffentlichkeitsarbeit, sondern der Haltung.

Die AACHENER GRUNDVERMÖGEN wurde am 12. März 1973 unter Beteiligung kirchlicher Stellen gegründet und verfolgt seitdem eine konservative und auf Langfristigkeit ausgerichtete Anlagestrategie. Im Jahr 2018 hat die AACHENER GRUNDVERMÖGEN darauf aufbauend eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt und verabschiedet.

Auf Basis dieser Nachhaltigkeitsstrategie wird die AACHENER GRUNDVERMÖGEN durch die Implementierung eines Nachhaltigkeitsmanagements den Anforderungen aus den vorgenannten EU-Verordnungen mit besonderer Priorität und auf breiter Basis seitens des Unternehmens entsprechen. Zu diesem Zweck wurde u.a. die Funktion einer Nachhaltigkeitsbeauftragen implementiert.

Die AACHENER GRUNDVERMÖGEN sieht darin die Chance, aber auch die Verantwortung, den gesellschaftlichen Wandel, der mit der Verabschiedung der Agenda 2030 begonnen hat, durch Mut zur Innovation und den klugen Einsatz von Technologien mitzugestalten und durch die Verankerung von Nachhaltigkeitskomponenten innerhalb der Geschäftsstrategie der AACHENER GRUNDVERMÖGEN aktiv zu begleiten.

Grundlagen unseres nachhaltigen Handelns

Die Investitionsstrategie der AACHENER GRUNDVERMÖGEN ist in besonderer Weise von Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit geprägt. Dies nicht nur, weil wir uns als sehr langfristiger Investor verstehen, sondern auch, weil wir durch unsere Investitionen die über Jahrhunderte gewachsene Urbanität von Innenstädten mit ihrer Aufenthaltsqualität für die Menschen begleiten. Gut funktionierende Innenstädte verbinden ein ansprechendes heimat- und identitätsstiftendes Erscheinungsbild mit einer gewachsenen Verbindung von Wohnen, Begegnen, Arbeiten, Bildung erfahren, Freizeit gestalten, Kultur erleben, Einkaufen, Gastronomie genießen und Religion ausüben. Diese Innenstädte wollen wir stärken. Nicht nur – aber auch – im Zusammenhang mit erforderlichen Revitalisierungen und Projektentwicklungen, die das Ziel verfolgen, die Immobilien der Zeit anzupassen. Gerade die Mischung von Einzelhandel mit Wohnen und Büro in unseren Immobilien, sowie gastronomische und kulturelle Nutzungen sind von uns gewollt.

Wir haben uns der Aufgabenstellung verpflichtet, die in der Orientierungshilfe „Ethisch-nachhaltig investieren“ der Deutschen Bischofskonferenz formulierten Leitlinien für den Erwerb von Aktien und Anleihen für die Anlageklasse Immobilien weiterzuentwickeln.

Damit geht unser Anspruch an die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken im Investitionsentscheidungsprozess über die klassischerweise im Finanzmarkt als ESG-Kriterien berücksichtigten Faktoren hinaus.

Ethisch-nachhaltiges Investment der AACHENER GRUNDVERMÖGEN

Die AACHENER GRUNDVERMÖGEN verwendet im Rahmen ihrer Investitionsentscheidungen bereits seit vielen Jahren einen sog. „Ethikfilter“, der Ausschlusskriterien präzisiert, die bestimmte Mieter oder Nutzungen in den verwalteten Immobilien untersagen.

Die Ausschlusskriterien greifen nicht nur im Bereich der Anmietung, sondern auch bei dem Immobilienerwerb. Somit ist ein Ankauf grundsätzlich ausgeschlossen, wenn einer der Mieter in der Liegenschaft oder eine dort vorhandene Nutzung eines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt.

Seit 2015 wird dieser Ethikfilter ergänzt durch die Orientierungshilfe der Deutschen Bischofskonferenz für Finanzverantwortliche katholischer Einrichtungen in Deutschland, die eine Reihe von Tatbeständen bzw. Wirtschaftsaktivitäten aufzählt, die mit der christlichen Ethik nicht vereinbar sind.

Engagement für lebenswerte Städte

Die AACHENER GRUNDVERMÖGEN steht für eine achtsame und ressourcenschonende Entwicklung der Innenstädte für die Bürger der Städte. Phänomene wie eine zunehmende Stadtflucht, gravierende demografische Änderungen der Bevölkerungsstruktur, disruptive Änderungen in Geschäftsmodellen wie das starke Wachstum des Online-Handels stellen die Städte, ihre Bewohner, Investoren und Verwaltungen vor ungeahnte Herausforderungen.

Mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie treten wir diesen neuen Herausforderungen entgegen, formulieren ambitionierte Ziele, die wir mit unseren Investments jenseits der Rendite erreichen wollen, um unseren Teil beizutragen, die Innenstädte als Begegnungsraum, als Marktplatz, attraktiv und insgesamt für die Menschen lebenswert zu halten.

Zusammengefasst

Die AACHENER GRUNDVERMÖGEN hat sich der Aufgabenstellung verpflichtet, die in der Orientierungshilfe „Ethisch-nachhaltig investieren“ der Deutschen Bischofskonferenz formulierten Leitlinien für den Erwerb von Aktien und Anleihen für die Anlageklasse Immobilien weiterzuentwickeln.

Es wurden zusätzlich Ausschlusskriterien für Investitionen und Vermietungen der von der AACHENER GRUNDVERMÖGEN verwalteten Fonds gehaltenen Objekte implementiert.

Mit der Formulierung einer eigenen Nachhaltigkeitsstrategie will die AACHENER GRUNDVERMÖGEN in diesem Rahmen durch unseren langfristigen Investitionshorizont positive sozial-ökologische Verhaltensweisen fördern, urbane Strukturen stärken und eine nachhaltige Stadtentwicklung unterstützten.

Berücksichtigung von Nachhaltigkeit im Risikomanagementsystem

Im Jahre 2019 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ein Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken veröffentlicht, um den beaufsichtigten Unternehmen mit diesem Merkblatt eine Orientierungshilfe im Umgang mit dem immer wichtiger werdenden Thema „Nachhaltigkeitsrisiken“ geben. In der Wahl ihrer Ansätze und Methoden können die beaufsichtigten Unternehmen frei entscheiden.

Nachhaltigkeit sollte sich nicht allein in Klimafragen erschöpfen, sondern in einer Gesamtbetrachtung mit sozialen und ökologischen Risiken bewertet werden. Die AACHENER GRUNDVERMÖGEN hat bereits in 2019 die zu bearbeitenden Fragestellungen bei der Integration des Themas Nachhaltigkeit in das bestehende Risikomanagementsystem identifiziert und in der Folge begonnen, das Risikomanagementsystem dahingehend zu erweitern.

Definition von Nachhaltigkeitsrisiken

Die BaFin definiert Nachhaltigkeitsrisiken als Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung („**ESG-Kriterien**“), deren Eintreten tatsächlich oder potentiell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation eines Unternehmens haben können.

Beispiele für ESG-Kriterien aus dem Bereich Environmental/Umwelt sind u.a. der Klimaschutz und der Schutz gesunder Ökosysteme. Im Bereich Social/Soziales sind u.a. die Einhaltung anerkannter arbeitsrechtlicher Standards und eine angemessene Entlohnung relevante Kriterien. Für den Bereich Governance/Unternehmensführung sind beispielsweise die Einhaltung arbeitsrechtlicher Standards und eine gute Unternehmensführung zu nennen.

Bedeutung der Nachhaltigkeitsrisiken für die AACHENER GRUNDVERMÖGEN

Die AACHENER GRUNDVERMÖGEN hat keine gesonderte Risikoart in das Risikomanagement eingeführt, sondern vielmehr die Nachhaltigkeitsrisiken in die bestehende Struktur des Risikomanagements integriert.

Unsere Herkunft als Unternehmen und der Auftrag unserer Gesellschafter führen jedoch dazu, dass wir zusätzlich zu den „typischen“ ESG Risikodimensionen noch einen weiteren Aspekt im Rahmen unserer Investitionsentscheidung berücksichtigen. Für diesen zusätzlichen Aspekt haben wir auf der Basis der zitierten Orientierungshilfe eine bereits beschriebene Liste mit Ausschlusskriterien entwickelt, welche bestimmte Mieter, sowie bestimmte Nutzungen unserer Immobilien als Mietsache ausschließen. Dieser sogenannte “Ethikfilter” basiert auf den christlich-ethischen Wertevorstellungen der katholischen Kirche.

Sollte die Orientierungshilfe überarbeitet werden oder durch ein anderes Dokument ersetzt werden, wird die AACHENER GRUNDVERMÖGEN ihren Ethikfilter entsprechend überprüfen und an die neue Vorgabe anpassen.

Eine Übersicht über die Nachhaltigkeitsrisiken ist in der Risikobetrachtung des Risikomanagements enthalten.

Verfahren zur Identifikation von Nachhaltigkeitsrisiken

In unserem Risikomanagementhandbuch werden die Vorgehensweisen zur Bewertung der Nachhaltigkeitsrisiken ausführlich beschrieben.

Nachhaltigkeit beinhaltet eine große Themenbandbreite, die zudem einem stetigen Wandel unterliegt. Um dieser Dynamik gerecht zu werden, haben wir Prozesse eingerichtet, die zunächst eine Auswertung von Gesetzen, Verordnungen, die EU-weit, national oder regional zu beachten sind sowie relevante Branchenstandards vorsieht.

Im nächsten Schritt erfolgt eine Beurteilung durch die Fachbereiche Nachhaltigkeitsmanagement, Compliance und Risikomanagement, um die zu bewertenden Nachhaltigkeitsrisiken näher zu konkretisieren.

Ökologische Risiken:
In diesem Bereich liegt der Schwerpunkt bei Risiken, die mit dem Klimawandel und der Adaption daran verbunden sind. Wir unterscheiden entsprechend der Regelungen des Merkblatts der Bafin zwischen physischen und transitorischen Klimarisiken.

Soziale Risiken:
Wir unterscheiden zwischen den personell gelagerten Risiken und den aus der sozialen Infrastruktur erwachsenden Risiken. Zu ersteren gehören z.B. Risiken, die sich aus einer unzureichenden Hinwendung zum Menschen im betreuten Wohnen oder in der Pflege ergeben. Der sozialen Infrastruktur ordnen wir Risiken zu, die z.B. im Zusammenhang mit stadtplanerischen Fragen, der Quartiersentwicklung oder der Mieterstruktur ergeben.

Governance Risiken:
In dieser Gruppe stehen für uns die Vertragspartner, die Haltung und die Vorgehensweisen dieser Vertragspartner im Vordergrund. Dies bezieht sich gleichermaßen auf beauftragte Bauunternehmen wie auch auf Geschäftspartner, mit denen wir in Investitionsvorhaben zusammenarbeiten. Generell bevorzugen wir es, mit Partnern zusammenzuarbeiten, bei denen die Herkunft des eingesetzten Kapitals bekannt ist.

Bewertungsverfahren für Nachhaltigkeitsrisiken

Sorgfältige Abwägung der ESG-Faktoren

Bei der Beurteilung der klassischen ESG Risiken besteht in den meisten Fällen ein Beurteilungsspielraum, denn die Natur der Risiken ist wie zuvor beschrieben selten so eindeutig, dass sie mit einem Zahlenwert bestimmbar ist. Jede Investitionsentscheidung ist folglich gesondert zu prüfen.

Im Abwägungsprozess werden zunächst das voraussichtliche Ausmaß des Schadens bei Eintritt des Risikos und die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Risikos selbst beurteilt. Da Nachhaltigkeitsrisiken aufgrund ihrer Natur nicht durchgehend quantifiziert bzw. in Währungseinheiten monetarisiert werden können, verwenden wir auch qualitative Einschätzungen.

In die Bewertung der ESG-Risiken sind zahlreiche Abteilungen der AACHENER GRUNDVERMÖGEN einbezogen.

E

Die ökologischen Risiken, die im Rahmen einer Investitionsentscheidung zu beurteilen sind, werden unter der Federführung unserer Bauabteilung beurteilt. Die Bauabteilung bezieht weitere Abteilungen der AACHENER GRUNDVERMÖGEN, etwa die Abteilung Compliance sowie Externe wie Architekten, Planungsbüros, Stadtplanungsämter in die Beurteilung ein.

Durchgeführt wird die Beurteilung im Rahmen der technischen Ankaufs-Due Diligence. Die Ergebnisse werden in der Vorlage zur Investitionsentscheidung zusammengefasst dokumentiert.

S

Die sozialen Risiken, die im Rahmen einer Investitionsentscheidung zu beurteilen sind, werden unter der Federführung des Bereiches Ankauf Sozialimmobilien beurteilt. Für die Pflegeimmobilien und das betreute Wohnen ziehen wir des Weiteren externe Berater zur Beurteilung der Betreiberfirmen hinzu, um ein umfassendes Bild über die künftigen Geschäftspartner und ihrer sozialen Performance zu erhalten.

Durchgeführt wird die Beurteilung im Rahmen der kommerziellen Ankaufs-Due Diligence. Die Ergebnisse werden in der Vorlage zur Investitionsentscheidung zusammengefasst dokumentiert.

G

Im Bereich der Governance-Risiken liegt die Federführung bei den Abteilungen Recht/Personal/Compliance und Immobilienvertragsgestaltung/Transaktionsmanagement. Die hier zu beurteilenden Sachverhalte sind zumeist von sehr komplexer Natur, so dass wir die Expertise von Rechtsanwaltskanzleien und Unternehmensberatungen regelmäßig in die Beurteilung einbeziehen.

Kein Spielraum bei Risiken mit Bezug zur ethischen Nachhaltigkeit

Zur Entwicklung unseres Bewertungsverfahrens haben wir die Vorgaben der Orientierungshilfe der Deutschen Bischofskonferenz für die Anlageklasse Immobilien weiterentwickelt. Dies bedeutet, dass wir bei der Betrachtung einer Investition immer auch die bestehende oder potenzielle Mieterstruktur in Betracht ziehen. Speziell beim Erwerb von Bestandsimmobilien kann es zur Situation kommen, dass die Geschäftstätigkeiten der Mieter nicht mit den uns bindenden Vorgaben vereinbar sind. Wir versuchen dann im Verhandlungsweg einen Zustand zu erreichen, der unseren Vorgaben entspricht. Ausnahmen von unserer Richtlinie können wir – selbstverständlich unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und im Rahmen einer Gesamtabwägung – nur dann zulassen, wenn eine klare und belastbare Perspektive für die Beendigung des Mietverhältnisses oder der Nutzung besteht.

Die Prüfung des potenziellen als auch vorhandenen Mieterstammes wird in einem mehrstufigen Verfahren auf Grundlage der Orientierungshilfe, unseres Ethikfilters sowie der Ergebnisse des fortlaufenden Monitorings der Mieterstruktur durch die Nachhaltigkeitsbeauftragte vorgenommen. Die Nachhaltigkeitsbeauftragte ist im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung unabhängig, weisungsfrei.

Schlussbemerkung

Die AACHENER GRUNDVERMÖGEN betrachtet ein nachhaltiges Investment nicht als ein Selbstzweck. Nach dem Prinzip „Risk, Return und Impact“ stehen der laufende Ertrag, Werterhalt und -entwicklung der Immobilien mit positiven Effekten für die Anleger der jeweiligen Fonds, die Nutzer sowie die Öffentlichkeit (räumliches und soziales Umfeld), zugleich maximale Ressourcenschonung und geringfügigste Umweltbeeinträchtigungen im Fokus unseres Wirkens.