

PB3C News (17. KW)

XXV. Jahrgang, Erscheinungstag: 22.04.2025

KOMMENTAR

ESG – warum institutionelle Investoren jetzt Haltung zeigen müssen



Thomas Rolf Hermes
FRANK

Während einige große Player, vor allem aus den USA, deutliche Signale der Abkehr von ESG-Investitionen senden – unter anderem sichtbar durch den Rückzug großer Investmenthäuser wie BlackRock –, stehen deutsche und europäische Investoren vor einer anderen Realität. Trotz derzeitiger regulatorischer Unsicherheiten, wie der unklaren Haltung der Bundesregierung zum Gebäudeenergiegesetz, sind ESG-Kriterien kein modernes Marketing-Buzzwording.

Vielmehr sind sie in vielen Fällen schon als langfristige strategische Anforderungen fest verankert und beeinflussen die Wertentwicklung von Immobilieninvestitionen maßgeblich. Schwarz auf weiß hat das unter anderem Knight Frank in einer Studie aus dem Jahr 2021 belegt: Für Prime-Büroimmobilien in London konnte dort ein Green Premium in Höhe von zwölf Prozent erzielt werden. Und dabei haben sich seit dem Zeitpunkt die Betriebskosten von Immobilien nicht gerade unwesentlich erhöht.

Zusätzlich nehmen die regulatorischen Anforderungen innerhalb der EU nicht ab, sondern zu – das zeigen Vorgaben wie die EU-Taxonomie, die Offenlegungsverordnung (SFDR) und insbesondere die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Obwohl der jüngste Vorschlag einer Omnibus-Verordnung mögliche kurzfristige Abschwächungen vorsieht, wird dies für große und mittelständische Unternehmen keine langfristige Entlastung bringen. Auch muss unterschieden werden, dass es bei Omnibus eher darum geht, die Berichtspflichten für einen Großteil der Immobilienbranche zu vereinfachen. An der generellen Ausrichtung, ressourcenschonender mit unserem Planeten umzugehen, jedoch nicht. Und so sehen sich auch institutionelle Investoren mit einer anhaltenden Komplexität konfrontiert: Sie müssen ihre internen Prozesse anpassen, umfassende ESG-Analysen durchführen und diese transparent offenlegen. Entsprechende Daten bestimmen darüber hinaus zunehmend die Investmententscheidungen und Portfoliogestaltung institutioneller Anleger.

Sozialer Impact als strategischer Hebel

Wenn es um konkrete Maßnahmen und strategische Ausrichtungen geht, steht jedoch bei den meisten Akteuren vor allem der ökologische Aspekt im Vordergrund: So zeigt die aktuelle Umfrage „Professional Investor DNA Survey“ von Fidelity und Crisil Coalition Greenwich, dass der Großteil der befragten europäischen und asiatischen Investoren den Faktor „E“ in ESG als am wichtigsten erachten, der Buchstabe „S“ belegte dabei den dritten und damit letzten Platz. Doch: Während ökologische Maßnahmen oftmals kapitalintensiv und anfällig für technologische und politische Veränderungen sind, gewinnt der soziale Aspekt (S) immer stärker an Bedeutung. Denn tatsächlich bieten soziale Investitionen institutionellen Anlegern eine wichtige Ergänzung mit nicht nur gesellschaftlichem, sondern auch wirtschaftlichem Mehrwert, der auch durch Initiativen wie der Social Impact Investing-Initiative auf dem Papier in Form einer sozialen Rendite sichtbar werden wird.

Dabei können soziale Maßnahmen oftmals mit weniger Aufwand umgesetzt werden. Denn vielfach zeigt sich, dass Investitionen mit sozialer Wirkung hinsichtlich ihrer Renditeerwartungen durchaus mit traditionellen Anlageformen konkurrieren können oder diese teilweise sogar übersteigen. Gemäß der Marktstudie „Process Management Real Estate Monitor 2023“ besteht bei Wohnungsmietern eine um 4,3 Prozent höhere Zahlungsbereitschaft für Immobilien, die einen positiven Beitrag zum Gemeinwohl der Bewohner leisten. Besonders ausgeprägt ist dieser Effekt demnach bei gesundheitsfördernden Immobilien oder

bei Objekten mit einer guten Anbindung an Fahrradwege und den öffentlichen Nahverkehr. Geringinvestive Maßnahmen wie barrierefreie Zugänge, gemeinschaftliche Einrichtungen und Grünanlagen erhöhen also die Mieterzufriedenheit und -bindung erheblich und steigern nachweislich die Attraktivität von Immobilien.

Viele dieser Maßnahmen bedeuten einen geringen Investitionsaufwand – und eher eine quartiersbezogene Planung, was sowohl im Neubau als auch im Bestand frühestmöglich berücksichtigt werden sollte. Denn nur in diesem frühen Stadium können wirkungsvolle Maßnahmen auch vergleichsweise kostensparend integriert werden und einen deutlichen Unterschied im Gesamtgefüge machen.

Diese Entwicklung wird natürlich zusätzlich durch gesellschaftliche Trends bestimmt, die gekommen sind, um zu bleiben, etwa Diversität, Gemeinschaft und Well-being. Und auch Initiativen zur standardisierten Messung des sozialen Impacts, wie die EU-Plattform für nachhaltige Finanzen oder Modelle wie „Livable Places“, stärken die Entwicklung und die Präsenz des „S“ als ernst zu nehmende Kennzahl neben dem „E“ und dem „G“.

Die Auswirkungen sind real

Auch wenn einzelne Länder oder Investoren zeitweilig zurückrudern: ESG bleibt in Europa ein strategischer Schlüsselfaktor für langfristigen Anlageerfolg und Risikomanagement. Wer heute Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien konsequent in seine Investitionsentscheidungen einbezieht, sichert sich nicht nur langfristige Wettbewerbsvorteile, sondern positioniert sich auch resilient gegenüber den strukturellen Veränderungen unserer Zeit.

Der Klimawandel und seine Auswirkungen auf die Umgebung und uns als Gesellschaft ist nicht von der Hand zu weisen. Umso wichtiger das Investoren in Europa jetzt Verantwortung übernehmen und Haltung zeigen, ESG-Themen ernsthaft integrieren und sowohl ökologische als auch soziale Aspekte in den Vordergrund stellen, ist unentbehrlich. Schließlich ist aufgeschoben nicht aufgehoben!

ESG ist und war weder ein vorübergehender Trend noch eine freiwillige Kür, sondern ein integraler Bestandteil für langfristig wirtschaftlichen Erfolg und vor allem für uns als Gesellschaft. Wenn nicht wir, wer sonst sollte diese Aufgabe meistern?

Dieser Beitrag erschien am 08.04.2025 auf der Website von [Intelligent Investors](#).

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

PODCAST

Volume 38: Don't call it Krise – wenn du nicht bereit bist, was zu verändern ...



Carmen Müller
Larissa Lapschies, Immobilienjunioren
Sonja Rösch, PB3C

... oder: Kein Drama, nur Wandel: Warum wir „Krise“ nicht mehr flüstern.

Krise? Darf man das überhaupt noch sagen? In dieser Folge geht's um das, was viele denken – aber wenige offen aussprechen: Wirtschaftliche Herausforderungen, strukturelle Umbrüche und persönliche Zumutungen, die man (ob man will oder nicht) nicht einfach wegmoderieren kann.

Was passiert, wenn man das Kind beim Namen nennt? Warum Krise nicht gleich Katastrophe bedeutet – und was Führung, Veränderung und Kommunikation in solchen Momenten wirklich ausrichten können. Zwischen „Command & Control“ und echter Empathie: Diese Folge ist ein Plädoyer für mehr Mut, mehr Klartext und mehr kollektives Weiterdenken – mit einem Augenzwinkern.

Hören Sie hier die [aktuelle Folge](#).

Die Zukunft des Büros entsteht jenseits der Skyline



Stefan Klingsöhr

Klingsöhr Unternehmensgruppe

In der Immobilien Zeitung durfte ich eine These vertreten, die für manchen vielleicht überraschend klingt: Nicht Frankfurt am Main, sondern Berlin ist die deutsche Bürohauptstadt der Zukunft. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Pflegeimmobilien 2025 – zwischen Regulierung und Rentabilität



Oliver Sturhahn

Cureus

Wie wirken sich die neuen EU-Vorgaben zur Immobilienfinanzierung auf die Schaffung dringend benötigter Pflegeeinrichtungen aus? Die jüngst in Kraft getretenen EU-Vorgaben haben die Spielregeln der Immobilienfinanzierung neu definiert. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Die „Hotellisierung“ der Büroimmobilien – Potenziale besser nutzen



Thomas Munko
RAS Service Group

Die Arbeitswelt hat sich grundlegend gewandelt – und mit ihr die Anforderungen an Büroimmobilien. Der Markt wird immer differenzierter, und selbst Objekte in Top-Lagen müssen mehr bieten, um langfristig vermietbar und attraktiv zu bleiben. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Der Marktwandel erfordert neue Lösungen – Service als relevanter Mehrwert



Felix von Braun
DPF Group

Die Art und Weise, wie wir arbeiten und wohnen, hat sich in den vergangenen Jahren grundlegend geändert. Das stellt die Immobilienbranche vor komplexe Herausforderungen. Denn die Ansprüche an Immobilien in puncto Flexibilität und Zusatzleistungen gehen längst über die reine Gebäudequalität hinaus. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

IHIF 2025: Einblicke und Impulse für die Hospitality-Branche



KUCERA Rechtsanwälte

Auf der diesjährigen International Hospitality Investment Forum (IHIF) in Berlin war unsere Partnerin Birgit Böhn vor Ort und tauschte sich mit neuen sowie vertrauten Gesichtern aus. Die Branchenexperten haben in spannenden Gesprächen die aktuellen Entwicklungen und Zukunftsperspektiven der Hospitality-Branche beleuchtet. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Capital Padel Cup – Networking, Matches und Teamspirit



TSC Real Estate Germany

Der erste Capital Padel Cup brachte die Berliner Start-up-, Real Estate- und Finance-Szene auf und neben dem Court zusammen – und wir von TSC Real Estate waren als Sponsor natürlich mit dabei. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

NPL-Volumen klettert im Jahresvergleich um fast ein Viertel



Arcida Advisors

Von 38 Mrd. auf 46,6 Mrd. Euro – in nur einem Jahr. Besonders hart trifft es gewerbliche Immobilienfinanzierungen: +26 % auf 17,3 Mrd. Euro. Die Zahlen sprechen eine eindeutige Sprache: Die Qualität der Immobilienkredit-Portfolios in den Bilanzen der von der Europäischen Bankenaufsicht (EBA) überwachten Kreditinstitute nimmt weiter ab. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Grüner Wasserstoff – der Schlüssel zur Dekarbonisierung



KGAL

In der ersten Ausgabe unserer Webinar Reihe „KGAL Next Level - The Future We Build Today“ haben Thomas G. Engelmann, CFA, CAIA (Head of Energy Transition der KGAL) und Maren Preuß (Head of Business Development bei Atmen) unter der Moderation von Sonja Rösch (Geschäftsführerin von pb3c) Einblicke in den Markt für grünen Wasserstoff gegeben. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.