

Impact Investing – die Wirkung zählt

Beim Impact Investing soll neben der finanziellen Rendite auch Gutes bewirkt werden, etwa im sozialen oder ökologischen Bereich.

LETA BOLLI

Derzeit stehen ESG-Kriterien in der Immobilienbranche ganz oben auf der Agenda, immer öfter fällt auch der Begriff des Impact Investing. Die konzeptionelle Klarheit dessen bleibt jedoch diffus, es scheint eine ganze Menge austauschbarer Begriffe und unklarer Abgrenzungen zu verwandten Konzepten wie ESG, Socially Responsible Investments und anderen zu geben. Was steckt hinter der Idee des Impact Investing und welche Rolle kann es bei Immobilien einnehmen? Erstmals erwähnt wurde der Begriff des Impact Investing im Jahr 2007. Damals veranstaltete die Rockefeller Stiftung am Comerseer ein Treffen für auserwählte Investierende. Sie diskutierten, wie sich soziale und ökologische Ansprüche besser mit finanzieller Rendite verbinden lassen. Das Global Impact Investing Network (GIIN) definiert Impact Investing als Investitionen, die mit der Absicht getätigt werden, neben einer finanziellen Rendite auch eine positive, messbare soziale oder ökologische Wirkung zu erzielen. Das ergibt auf den ersten Blick Sinn, der Ansatz muss sich aber einigen Herausforderungen stellen.

Es geht darum, was gemacht wird

Es gibt verschiedene Schlüsselemente, die eingehalten werden müssen. Zentral ist dabei die Absichtlichkeit. Die Wirkung soll nämlich nicht zufällig entstehen, sondern von Anfang an gewollt sein. Die wirkungsabhängigen Ziele werden vorgängig festgelegt. Diesbezüglich unterscheidet sich Impact Investing beispielsweise von ESG, wo anhand von Kriterien die Geschäftspraktiken eines Unternehmens

hinsichtlich Umwelt, Soziales und Governance bewertet werden. Dabei geht es darum, wie Unternehmen ihre Aktivitäten ausführen, wie Schäden verringert werden und wie Anspruchsgruppen davon profitieren können. Beim Impact Investing geht es hingegen darum, was gemacht wird, damit eine positive Wirkung auf die Gesellschaft oder die Umwelt erzielt und zur Lösung eines Problems beigetragen werden kann. Ein Unternehmen kann also theoretisch einen guten ESG-Score erhalten, aber keinen positiven Impact leisten. Ein weiteres wichtiges Element ist die finanzielle Rendite. Impact Investments streben eine Rendite an, die der Marktrendite oder leicht darunter entspricht und unterscheidet sich damit von der Philanthropie.

Wirkungsmessung ist zentral

Das Gütesiegel per se des Impact Investing ist jedoch die Wirkungsmessung, also die Verpflichtung der Investorin oder des Investors, die soziale und ökologische Leistung zu messen und zu rapportieren. Dazu setzt sich zunehmend die Orientierung an den Sustainable Development Goals (SDGs) der Ver-

einten Nationen durch. In der strengeren Form des Impact Investing wird zudem auch das Konzept der Zusätzlichkeit erwartet. Es geht also um Investitionen, die nicht getätigt worden wären, wenn die investierende Person nicht eine positive soziale oder ökologische Wirkung erzielen wollte. Ob das Element der Zusätzlichkeit wirklich sinnvoll und praktikabel ist, wird in der Praxis wie auch in der Wissenschaft kontrovers diskutiert.

Anwendung im Immobilienbereich

Im Immobilienbereich kann durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, Sozialwohnungen, Gesundheits- oder Bildungseinrichtungen ein positiver Impact erzielt werden, sofern es daran mangelt. Auch im Bereich von nachhaltigen Städten und Gemeinden sowie Green Buildings ist Impact Investing möglich. Aufgrund des Rohstoffverbrauchs und des CO₂-Ausstosses der Bau- und Immobilienwirtschaft sind Massnahmen im Bereich des Klimaschutzes und der Energieeffizienz offensichtlich. Ob damit jedoch negative Auswirkungen verringert werden oder ob tatsächlich von



Bezahlbarer Wohnraum kann eine Form von Impact Investing sein.

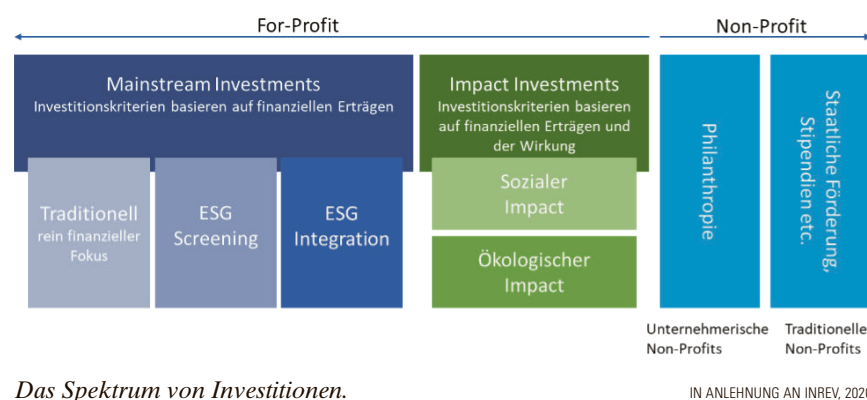
SAMUEL LEDER

Impact Investing im Sinne eines positiven Effekts und einem Beitrag zur Lösung eines Problems gesprochen werden kann, muss diskutiert werden. Eine grosse Herausforderung ist in der Praxis die Messung der Wirkung, vor allem der sozialen Effekte. Das Messen einer Verringerung von Ungleichheiten in einem Quartier ist anspruchsvoller als die Messung des Energieverbrauchs. Bis heute gibt es in der Praxis noch keine einheitlichen Regeln, wie eine Wirkung gemessen werden soll. Es gibt aktuell immer mehr Modelle und Ansätze, die den Investierenden dabei helfen, eine sinnvolle Ordnung und Messgrundlage zu finden. Das ist eine rasante und wünschenswerte Entwicklung, bis jetzt sind diese Instrumente jedoch noch umfassend und nicht spe-

zifisch auf den Immobilienbereich fokussiert:

- GIIN definiert Impact Investing ([hegiin.org](https://www.hegiin.org));
- SDGs helfen dabei, Probleme zu identifizieren und Bemühungen aufeinander abzustimmen (sdgs.un.org/goals);
- IMP bietet einen Leitfaden für das Management und die Messung der Wirkungen ([impactmanagementproject.com](https://www.impactmanagementproject.com));
- IRIS+ bietet einen Standard für das Impact Reporting (iris.theegiin.org).

Leta Bolli ist Co-Geschäftsführerin CUREM und Studiengangleiterin MAS UZH Real Estate.



Das Spektrum von Investitionen.