

INVESTITIONSPOLITIK FÜR MEHR NACHHALTIGKEIT

Die Gateway Real Estate AG sieht in nachhaltigem Wirtschaften das Handeln, das sich um das Gleichgewicht der Interessen aller am Geschäftsprozess beteiligten und aller vom Geschäftsprozess betroffenen Akteure bemüht. Synonyme zu Nachhaltigkeit sind Anständigkeit, Gerechtigkeit und Fairness. Nachhaltiges Wirtschaften von Unternehmen vermeidet eine wissentliche Benachteiligung Dritter. In diesem Sinne ergibt sich die Nachhaltigkeitsleistung eines Projektentwicklers aus einerseits dem nachhaltigen Wirtschaften des Unternehmens selbst und andererseits dem Nachhaltigkeitspotenzial der konzipierten Gebäude.

Die Marktteilnehmer auch im Immobilienbereich messen den Nachhaltigkeitsaspekten Environment, Social und Governance (ESG) bei der Objekt- und Unternehmensbeurteilung immer mehr Bedeutung zu. Die Entscheidung, in eine bestimmte Immobilie zu investieren oder sie zu nutzen, analysiert ökologische, ökonomische und sozial-kulturelle (gesellschaftliche) Faktoren. Investoren legen zunehmend Wert auf nachhaltige, weil wertstabilere Immobilien. Mieter wollen flexiblere, kostengünstigere und nutzerfreundlichere Wohn- und Bürokonzepte. Und künftige Verschärfungen der regulatorischen beziehungsweise gesetzlichen Anforderungen verlangen bereits heute eine vorausschauende, nachhaltigere Bau- und Nutzungsweise.

BERÜCKSICHTIGUNG VON ESG-THEMEN

bei der Planung und Entwicklung von Immobilienprojekten oder beim Aufbau eines Portfolios

Die Gateway Real Estate AG integriert ESG-Aspekte in alle Entwicklungsstufen

| Planung und Analyse | Prüfung und Überwachung | Ziele und Erreichung |
|--|--|---|
| Die Gateway Real Estate AG bezieht bewusst und systematisch ESG-Aspekte in Investitionsanalysen und Investitionsentscheidungen ein, um Risiken besser steuern zu können und Renditen zu erhöhen. | Die Gateway Real Estate AG wendet bei der (Über-)Prüfung potenzieller Investitionen und entsprechend geeigneter Partner einen dezidierten ESG-Kriterienkatalog an auf der Grundlage der Präferenzen, Werte oder Ethik. | Die Gateway Real Estate AG kombiniert attraktive Risiko-Ertrag-Profile mit der Absicht, durch ihre Konzepte signifikant zu einem besseren positiven ökologischen oder sozialen (Gesamt-)Ergebnis beizutragen. |

Fokus Ökologie: Das ökologische Ziel eines nachhaltigen Immobilienwesens ist der Schutz der Umwelt und die Schonung der natürlichen Ressourcen. Wesentliche Steuerungsgrößen sind dabei der Einsatz regenerativer Energien und erneuerbarer Ressourcen sowie die Nutzung regionaler Baustoffe und Vermeidung baubiologisch oder toxisch bedenklicher Baustoffe. Die richtige Wahl der Materialien und die Lösung von „Modetrends“ erspart zukünftig aufwendige Modernisierungsmaßnahmen und erhöht die Gebäudeattraktivität.

Fokus Ökonomie: Das wirtschaftliche Ziel eines nachhaltigen Immobilienwesens ist der Werterhalt, das heißt zumindest real stabile Preise und Mieten. Zentrale Steuerungsgrößen dabei sind die Kontrolle der Lebenszykluskosten, ein Zuwachs an Attraktivität beziehungsweise an Image der Immobilie und – infolgedessen – die Minimierung des Leerstands.

Fokus Gesellschaft: Das sozial-kulturelle (gesellschaftliche) Ziel eines nachhaltigen Immobilienwesens ist die Sicherung der Gesundheit der Nutzer und ein möglichst hoher Gebäudekomfort für die Nutzer im Speziellen sowie die störungsfreie Einpassung des Gebäudes in das jeweilige Umfeld im Sinne der Nutzer- und Anwohnerinteressen im Allgemeinen. Dafür gibt es zahlreiche Steuerungsgrößen.

Fokus Governance: Das Ziel guter Unternehmensführung eines Immobilienentwicklers ist die Auswahl von (a) Materialien unbedenklicher und nachhaltiger Herkunft sowie von (b) Konzepten, die auf eine positive Resonanz der Stakeholder stoßen sowie von (c) Lieferanten, deren Nachhaltigkeitsleistung mindestens dem Supplier Code of Conduct des Immobilienentwicklers entspricht.

KRITERIEN NACHHALTIGEN INVESTIERENS IN DEN PHASEN DER IMMOBILIENENTWICKLUNG (BEISPIELE)

| Ökologie | | | |
|---|--|---|---|
| Standortanalyse und Objektkauf | Planung und Konzeption | (Bau-)Materialien und Entstehung | Verkauf und Nutzung |
| <ul style="list-style-type: none"> Prüfung der Grundstücke auf Biodiversität Landschaftsschutz, Minimierung des Flächenverbrauchs, Verhinderung von Entwaldung Einpassung in die vorhandene Infrastruktur und Verbesserung der Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> Leistungsfähige Konzepte zur Minimierung von Energieverbrauch und Schadstoffemission Schaffung geschlossener Stoff-/Energiekreisläufe Priorisierung von Sicherheit und Gesundheit | <ul style="list-style-type: none"> Verwendung von aus Gesundheitssicht unbedenklichen Baustoffen über Normen hinaus Verwendung nachwachsender, energieeffizienter Stoffe Verringerung von Verschmutzung und Umweltbelastung durch die Bautätigkeit | <ul style="list-style-type: none"> Systematische Abfallreduktion Einsatz moderner (Gebäude-)Technik Einsatz innovativer Akustik, Licht-, Klima-, Mobilitäts-, Logistikkonzepte Digitalisierung für zusätzliche Dienste und geringeren Ressourcenbedarf |
| Ökonomie | | | |
| Standortanalyse und Objektkauf | Planung und Konzeption | (Bau-)Materialien und Entstehung | Verkauf und Nutzung |
| <ul style="list-style-type: none"> Ausführliche Standortanalyse hinsichtlich Gebäudekonzept und Nachfrageentwicklung Marktanalyse zur aktuellen/künftigen Attraktivität von Quartieren Drittverwertbarkeit des Objekts | <ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Bau- und Nutzungskosten Klimaangepasstes Bauen (Wind, Wasser, Hagel, Schnee, Hitze) Integrierte Planung und Betrachtung der Lebenszykluskosten Hohe Funktionalität des Objekts und Anpassungsfähigkeit zwecks flexiblen Übergangs zu anderen Nutzungsarten | <ul style="list-style-type: none"> Auswahl zeitloser Materialien und Ausstattungen Einbau moderner Technik zur Vermeidung von Risiken wie zum Beispiel Strom- oder Heizungsausfälle und Hochwasserschäden | <ul style="list-style-type: none"> Lange Wartungs- und Renovierungsintervalle Innovative Objektkonzepte zwecks minimierten Aufwands für Pflege, Erhalt und Wartung Hohes Maß an Nutzerfreundlichkeit, Kosteneffizienz, Innovation zwecks Minimierung von Leerständen |
| Gesellschaft | | | |
| Standortanalyse und Objektkauf | Planung und Konzeption | (Bau-)Materialien und Entstehung | Verkauf und Nutzung |
| <ul style="list-style-type: none"> „Spannungs- und störungsfreie“ Integration des Objekts in das lokale Umfeld Anpassung des Komplexes an die sozial-kulturellen Bedingungen des Quartiers | <ul style="list-style-type: none"> Hoher Gebäudekomfort für Nutzer Beteiligung der Stakeholder an der Entwicklung Wahrung einer ebenso zeitlosen wie anspruchsvollen Gebäudearchitektur | <ul style="list-style-type: none"> Geringe „Belästigung“ des Umfelds Reduzierung des Aufkommens von Emissionen und Abfall Berücksichtigung der berechtigten Bedürfnisse der Interessengruppen | <ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung guter Zugangsmöglichkeiten Sicherstellung von Behaglichkeit, Komfort, Wohlbefinden für Immobiliennutzer Optimale Konzepte für Mobilität und Verkehrserschließung |
| Governance | | | |
| Standortanalyse und Objektkauf | Planung und Konzeption | (Bau-)Materialien und Entstehung | Verkauf und Nutzung |
| <ul style="list-style-type: none"> Einhaltung aller gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben Prüfung auf Begünstigung von Geldwäsche durch den Erwerb bestimmter Liegenschaften Beachtung von Aspekten des Denkmalschutzes | <ul style="list-style-type: none"> Einhaltung aller gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben Verhinderung von Bestechung und Korruption | <ul style="list-style-type: none"> Einhaltung der Menschen- und Arbeitsrechte im Einkauf Ausschluss von Kinderarbeit im Einkauf | <ul style="list-style-type: none"> Transparenz des Projektentwicklers oder Immobilienbetreibers in Bezug auf Geschäftsstrategie, Managementstrukturen, Eigentümerverhältnisse zwecks Vermeidung von Interessenkonflikten |

Die Gateway Real Estate AG ist überzeugt, dass ein nachhaltiger Investitionsansatz am besten geeignet ist, langfristig Werte zu schaffen und ein hohes Nutzenniveau zu erreichen. Dies setzt die Orientierung an mehreren Leitmotiven voraus.

- ESG-Faktoren haben einen wesentlichen Einfluss auf die Objektauswahl und den Allokationsprozess.
- Der Analyse-, Projektions- und Risikohorizont wird erweitert durch Einbeziehung von Nachhaltigkeitsthemen und -trends; dies führt zu neuen, wettbewerbsfähigeren Immobilienkonzepten und zu einem besseren Risikomanagement.
- Akzeptanz des Klimawandels als systemisches Risiko, was eine Reihe adäquater Maßnahmen erfordert hinsichtlich Berücksichtigung physischer Auswirkungen in verschiedenen Klimaszenarien sowie finanziellen Auswirkungen und hinsichtlich des erforderlichen Übergangs zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft.
- „Aktives Eigentum“ unterstützt die Realisierung des langfristigen Stakeholder-Value-Ansatzes, der zum Beispiel Investoren die Chance auf Wertsteigerungen entsprechender Vermögenspositionen bietet und Mietern die Möglichkeit besonders niedriger Bewirtschaftungskosten.

Die Gateway Real Estate AG ist daher der Ansicht, dass eine nachhaltig orientierte Investitionspolitik, die Risiken nicht ausblendet und Chancen nutzt, im Interesse aller Geschäftspartner ist. Dazu gehört auch umfassende Transparenz der Gateway Real Estate AG als Unternehmen hinsichtlich des wirtschaftlichen Handelns insgesamt und hinsichtlich einzelner Immobilienprojekte im Detail.

In diesem Zusammenhang erschöpft sich das Engagement der Gateway Real Estate AG nicht im Verzicht auf nicht nachhaltige Investitionen und Ausgaben, sondern setzt bewusst auf Investitionen und Ausgaben, die in ihrer Wirkung besonders nachhaltige Effekte auslösen. Dieses sogenannte Impact Investing sind zum Beispiel Holzbauweise, Digitalisierung von Immobilien oder innovative Konzepte der Quartiersentwicklung. Nur so lassen sich nach Einschätzung der Gateway Real Estate AG die Herausforderungen Klimaschutz, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme zügig meistern. „Wirkungsorientiertes Investieren“ trägt hierzu maßgeblich bei.

Die besondere Aufgabe des Impact Investing besteht also in der Kombination der Schaffung von einerseits Mehrwert für Umwelt und Gesellschaft und andererseits monetärer Rendite. Impact Investing generiert sozialen, ökologischen und ökonomischen Mehrwert gleichermaßen.

Vor diesem Hintergrund hat die Gateway Real Estate AG ihre Geschäfts- und Investitionsstrategie ausdrücklich auch an den beschriebenen Nachhaltigkeitskriterien ausgerichtet. Diese Kriterien umfassen grundsätzlich alle Werte, die in den 17 Nachhaltigkeitszielen, den Sustainable Development Goals (SDG), der Vereinten Nationen (UN) formuliert sind. Die SDG sollen bis zum Jahr 2030 erreicht sein. Die Gateway Real Estate AG möchte mit ihren Investitionen ihren Beitrag dazu leisten.