

15. November 2022

CEO Insight: Japans Immobilien-Investoren setzen verstärkt auf Nachhaltigkeit

Japan entwickelt sein eigenes ESG-Profil. Der soziale Aspekt von Investitionen gewinnt eine ähnlich große Bedeutung wie die Umweltverträglichkeit.

Der Bauriese Takenaka [modernisiert](#) ein bestehendes, 23 Jahre altes Bürogebäude im Tokioter Stadtteil Koto in ein „smart building“ und reduziert die CO2-Emissionen dabei um die Hälfte. Mori Building [erschafft](#) mit dem Toranomon-Azabudai-Projekt in Tokio eine "Stadt in der Stadt", indem man das höchste Gebäude Japans und einen großen begrünten Zentralplatz verbindet. Das Bauunternehmen Open House [bietet](#) erschwingliche Einfamilienhäuser für Preise um 40 Millionen Yen (280.000 €) in Großstädten an, indem man Grundstücke in günstigen Lagen aufteilt und auf den kleineren Parzellen dreistöckige Häuser errichtet.

Diese drei Initiativen zeigen, dass das ESG-Konzept in der japanischen Immobilienbranche angekommen ist. In Deutschland haben die EU-Vorschriften zu Umwelt-, Sozial- und Governance-Fragen bereits einen Paradigmenwechsel bei Immobilieninvestitionen bewirkt. Immer mehr Investoren bevorzugen Immobilien, die ESG-Anforderungen erfüllen. Sie glauben, dass die Einhaltung dieser Kriterien über ihre Exit-Chancen in fünf oder zehn Jahren entscheiden wird. Mit anderen Worten: Investoren sehen ein ESG-Rating inzwischen als wesentlich für den Werterhalt einer Immobilie an. Mehr noch: Die Einstufung einer Immobilie als ESG-konform wird zu einem Faktor der Wertschöpfung.

Eine ähnliche Entwicklung erleben wir derzeit in Japan. Lange Zeit ein Nachzügler auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit, hat Japan in letzter Zeit schnell aufgeholt. Ein Grund dafür scheint das Überschwappen der europäischen ESG-Vorschriften nach Japan zu sein, da Unternehmen und Investoren die Entwicklungen im Ausland genau verfolgen. Zu den Vorreitern gehörten börsennotierte Immobilien-Investmentfonds (J-REITS), die unter dem Druck institutioneller Anleger ihren ESG-Fokus verstärkten. Der nächste Schub entstand im Oktober 2020 durch die Selbstverpflichtung der japanischen Regierung, bis 2050 die Treibhausgasemissionen netto auf null zu verringern. Seitdem sind ESG-Aspekte für immer mehr andere Investoren zu einem Hauptanliegen geworden.

Japan sticht in zwei Bereichen hervor. Es ist führend in der Unterstützung der „Task Force on Climate-related Financial Disclosures“ (TCFD). Dieses Beratungsgremium hat die G20-Staatengruppe eingerichtet, um Bedenken über die unzureichende Offenlegung von klimabezogenen Risiken und Chancen durch Unternehmen auszuräumen. Bis Juli 2022 haben mehr als 1.000 japanische Unternehmen ihre Absicht erklärt, die Empfehlungen der TCFD umzusetzen. Zweitens stellen japanische Unternehmen mit 15% aller Unterzeichner die größte Gruppe in der globalen [RE100-Initiative](#) für Unternehmen, die sich für 100% erneuerbaren Strom einsetzen. Dreizehn der 57 japanischen RE100-Unternehmen sind im Immobiliensektor tätig. Japan steht auch an dritter Stelle bei der Unterstützung der Science Based Targets Initiative (SBTi), die wissenschaftlich fundierte Klimaziele festlegt.

Ähnlich wie in Deutschland wird im japanischen Immobiliensektor mehr Wert auf das "E" gelegt, da Gebäude als einer der Schlüsselfaktoren für den Klimaschutz angesehen werden. Auch unser Kensho Wohnen Japan Fund, ein deutscher Spezialfonds, wird für mindestens 70% seines Kapitals ein Green-Building-Zertifikat der Development Bank of Japan erhalten. Die zunehmende Bedeutung des „S“-Aspekts spiegelt sich im Kensho-Fonds ebenfalls wider – alle zu erwerbenden Gebäude werden das „S“-Prädikat verdienen. Die deutsche Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigte seine Platzierung als „dunkelgrüner“ Fonds nach Artikel 9 auf der Grundlage einer Anlagestrategie, die sich auf „erschwinglichen, komfortablen Wohnraum“ konzentriert, wie er in den japanischen Richtlinien von 2021 definiert ist.

Japans nationaler "Basic Act for Housing" stellt klare Anforderungen an die Mindestgröße von Wohnungen für Singles, berufstätige Paare und Familien. Für Ein-Personen-Haushalte beträgt die empfohlene Mindestwohnfläche 25 Quadratmeter. Für Mehrpersonenhaushalte beträgt sie 10 Quadratmeter plus weitere 10 Quadratmeter für jede Person. Außerdem muss die maximale Miete pro Quadratmeter innerhalb eines festgelegten Einkommenskorridders liegen. Dementsprechend wird der Kensho-Fonds ausschließlich in Wohnimmobilien investieren, die es Ein- und Mehrpersonenhaushalten ermöglichen, mindestens die empfohlene Fläche oder mehr zu mieten, wobei die Mietbelastung nicht mehr als 33% des Einkommens betragen darf.

Wie in Deutschland sind auch in Japan die bestehenden ESG-Vorschriften noch fragmentiert, die juristischen Vorgaben sind manchmal ungenau, und Fälle von "Greenwashing" schüren Ängste über die Sicherheit des neuen Rahmens. Doch eine wachsende Zahl in- und ausländischer Immobilieninvestoren in Japan integriert die ESG-Due-Diligence in ihre Investmentstrategien, um den Wert ihrer Anlagen zu schützen und zu steigern. Bald werden deutsche und japanische Immobilieninvestoren in der Lage sein, „best practices“ bei der Einführung und Einhaltung von ESG-Richtlinien miteinander auszutauschen.

Leonard Meyer zu Brickwedde

Dr. Leonard Meyer zu Brickwedde

President and CEO

Kensho Investment Corporation

Sanno Park Tower 3F
2-11-1 Nagata-cho,
Chiyoda-ku, Tokyo 100-6162

Tel: +81(0)3-6205-3039
contact@ken-sho-investment.com