

ALTERNATIVES

Impact-Investing in der Praxis: Soziale Infrastruktur

August 09, 2019

Um zu verdeutlichen, wie Impact-Management in der Praxis angewendet werden kann, hat Franklin Real Asset Advisors Team in Zusammenarbeit mit dem Beratungsunternehmen Tideline ein Beispiel aus der Immobilienbranche herangezogen und die spezifischen Anforderungen an die soziale Infrastruktur berücksichtigt. Im dritten und letzten Teil unserer Serie wird untersucht, warum sich für die meisten Impact-Investoren Investments im Bereich der sozialen Infrastruktur anbieten.

Lesen Sie hier [Teil 1](#) und [Teil 2](#).

Vermögenswerte der sozialen Infrastruktur sind die physischen Gebäude, die für die Erbringung sozialer Dienstleistungen unerlässlich sind, wie Krankenhäuser, Schulen, Gerichte und erschwingliche Wohnungen. Daher ist die soziale Infrastruktur von entscheidender Bedeutung für die Gesundheit und Dynamik der Gemeinschaften und deren Umfeld. Trotz ihrer wichtigen Rolle für die Bürger und die Umwelt hat die soziale Infrastruktur in den letzten zehn Jahren jedoch unter unzureichenden Investitionen gelitten. Die hochrangige Arbeitsgruppe zu Investitionen in die soziale Infrastruktur Europas hat geschätzt, dass die jährliche Investitionslücke mindestens 142 Mrd. US-Dollar beträgt.^[1]

Aus unserer Sicht bieten sich für die meisten Impact-Investoren Investments im Bereich der sozialen Infrastruktur an. Sie können zusammen mit der Möglichkeit finanzieller Vorteile, wie z. B. vorhersehbarer, stabiler Renditen sowie einer geringeren Belastung durch Markt- und Systemrisiken, eine positive Wirkung erzielen.

Wir untersuchen, wie Anleger das Potenzial einer zweifachen Rendite in der sozialen Infrastruktur – eine attraktive risikobereinigte finanzielle Rendite sowie die gesellschaftlichen und ökologischen Vorteile – maximieren können, indem sie aktiv auf den Impact achten.

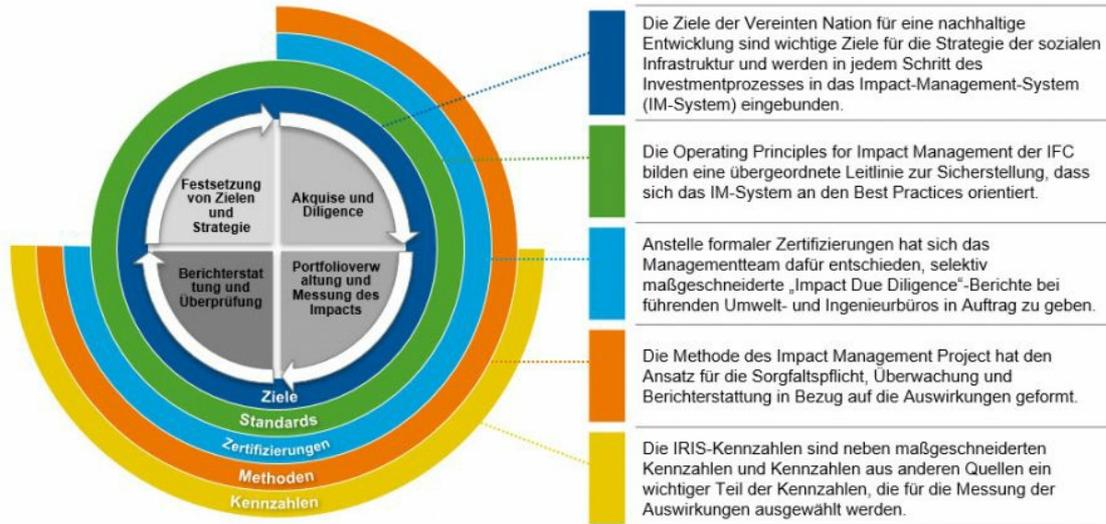
Ansatz des Impact-Managements

Franklin Templeton Real Asset Advisors und Tideline entwickelten einen Ansatz des Impact-Managements, der auf den Best Practices der Branche basiert und sich an dem Bestreben nach Transparenz und Authentizität orientiert. Ein wesentlicher Aspekt des Konzepts ist die Integration des Impact-Managements in den gesamten Investmentprozess.

Dieser Ansatz bezieht die Auswirkungen aus den frühen Phasen des Anlageprozesses – zum Beispiel die Beschaffung und Verwaltung von Vermögenswerten der sozialen Infrastruktur – in die Investmententscheidungen ein und ermöglicht eine realistische Messung der Auswirkungen in der Berichtsphase. Da der Großteil der gewünschten Impact-Ergebnisse nach unserer Erwartung langfristig erreicht wird, dürften die Ergebnisse zudem mit diesem Ansatz über den gesamten Zeitraum hinweg besser verfolgt werden können.

Impact Management-Rahmenbedingungen in der Praxis: Relevanz und Nutzen im Investmentprozess

Zusammenfassung der Strategie von Franklin Real Asset Advisors zum wirksamen Einsatz von wichtigen Rahmenbedingungen



Quelle: Franklin Templeton Advisors und Tideline. Nur zur Veranschaulichung.

SDG=Ziel für nachhaltige Entwicklung IFC=International Finance Corporation IRIS= Impact Reporting Investment Standards

Im Folgenden wird erläutert, wie wir die wichtigsten Rahmenbedingungen für unsere Impact-Strategie ausgewählt haben, wie sie während des gesamten Anlageprozesses genutzt werden könnten, was ihre Grenzen sind, wie sie interagieren und einander ergänzen und wie sie optimal auf eine Anlagestrategie zugeschnitten werden können.

Ziele

Die Strategie der sozialen Infrastruktur ist an sechs Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDGs) als Kernzielen ausgerichtet:

- Gesundheit und Wohlergehen
- Hochwertige Bildung
- Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen
- Nachhaltige Städte und Gemeinschaften
- Bezahlbare und saubere Energie
- Sauberes Wasser und sanitäre Einrichtungen

Die Ziele für eine nachhaltige Entwicklung (SDGs) fließen in das gesamte Impact-Managementsystem und den zugehörigen Prozess ein. So werden beispielsweise beim Screening und bei der Due Diligence die Auswirkungen eines Vermögenswertes anhand der angestrebten SDGs gezielt bewertet. Bei der Impact-Messung wurden Kennzahlen ermittelt, die den Grad des Fortschritts, gemessen an den SDGs, aufzeigen.

Diese Kennzahlen werden auch später in der Berichterstattung verwendet. Schließlich geben wir nach Möglichkeit denjenigen Chancen den Vorzug, bei denen die Vermögenswerte so verwaltet werden können, dass diese SDG-konformen Auswirkungen verstärkt werden.

Standards

Wir orientieren uns an den Operating Principles for Impact Management der International Finance Corporation (IFC), da aus diesen Prinzipien der Beitrag, den der Anleger von Anfang an leisten kann, hervorgeht. Dieses Konzept ist wichtig, um den Mehrwert zu identifizieren, den ein Anleger für dwn Impact eines Investments bereitstellt. Da die IFC-Prinzipien jedoch keine spezifischen Beiträge vorschreiben und keine Systematik verfügbar ist, muss in dieser Phase des Prozesses eine individuelle Anpassung erfolgen.

In diesem speziellen Fall zeigt die nachfolgende Abbildung die wichtigsten Beiträge, die Anleger durch eine Strategie der sozialen Infrastruktur potenziell leisten könnten. Diese wurden zu einem Tracking-Tool zusammengeführt, das den aktuellen und prognostizierten (oder realisierten) Impact der einzelnen Vermögenswerte dokumentiert. Dieses Tracking-Tool basiert auf einem Bewertungssystem mit 10 Faktoren – fünf davon zu Aspekten des Gemeinwesens und fünf zu Umweltaspekten. Die aktuellen und prognostizierten Impact-Werte liegen zwischen 1 und 5 und basieren auf verschiedenen Kennzahlen, wie z. B. den Impact Reporting Investment Standards (IRIS) des Global Impact Investing Network (GIIN), und Due-Diligence-Berichten.

Wichtige Beiträge der sozialen Infrastruktur



Quelle: Franklin Real Asset Advisors und Tideline. Nur zur Veranschaulichung.

Zertifizierungen

Auch wenn Franklin Real Asset Advisors keine Drittzertifizierungen für die Vermögenswerte in seiner Strategie der sozialen Infrastruktur anstrebt, nutzt es die Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) und das Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) für bestimmte Zwecke in seinem Impact-Management-System.

Anstelle formaler Zertifizierungen hat sich das Managementteam dafür entschieden, selektiv maßgeschneiderte „Impact Due Diligence“-Berichte bei führenden Umwelt- und Ingenieurbüros in Auftrag zu geben. Diese Berichte liefern wertvolle Daten über den aktuellen Zustand der einzelnen Vermögenswerte und ermitteln das Potenzial für Umweltverbesserungen. Die Berichte enthalten Benchmarking-Informationen gegenüber den BREEAM- und LEED-Zertifizierungen, sodass das Bewertungssystem auf Best Practices basiert und nützliche Umweltdaten erhält.

Methoden

Die Due-Diligence-Instrumente und das Impact-Berichtswesen für die Fallstudie werden durch das Impact Management Project (IMP) und seine fünf Wirkungsdimensionen beeinflusst: was, wer, Umfang, Beitrag und Risiko.

In der Praxis bedeutet dies, dass diese fünf Dimensionen in einer jährlichen Impact-Analyse für jeden Vermögenswert im Portfolio berücksichtigt werden. Dies geschieht durch eine Dokumentation der SDG-Ausrichtung, der erreichten oder geplanten spezifischen Beiträge und durch das 10-Faktoren-Bewertungssystem, das den aktuellen und zukünftigen Zustand der Umweltleistung und des Mehrwerts für das Gemeinwesen beurteilt.

Ein Bericht zur Impact-Analyse für einen Vermögenswert aus dem Gesundheitswesen würde beispielsweise die folgenden Fragen anhand der fünf Dimensionen prüfen. Veränderungen bei diesen fünf Dimensionen werden jährlich berechnet. So können die Auswirkungen der Investitionen in die soziale Infrastruktur kontinuierlich überwacht und gelenkt werden.

Die fünf Wirkungsdimensionen des Impact Management Project: Beispiel Gesundheitswesen

WAS	Die Effekte, die die Vermögenswerte erzielen, beispielsweise die gesundheitlichen Effekte bei der Patientenversorgung in der Gemeinde.
WER	Die Menschen, die in den Genuss dieser Effekte kommen, und das Thema ihrer bisherigen Unterversorgung (z. B. Gemeinden mit einer niedrigen Einkommensstruktur).
UMFANG	Die Anzahl der Menschen, die in den Genuss der Effekte kommen, und das Ausmaß der Veränderung für sie (z. B. in Bezug auf die Qualität der Versorgung).
BEITRAG	Der spezielle Beitrag von Franklin Real Asset Advisors zu diesen Auswirkungen für das Krankenhaus (z. B. operative Verbesserungen oder höhere Energieeffizienz).
RISIKO	Eventuelle Risiken für die Gemeinde oder Umwelt, wenn die erwarteten Auswirkungen für das Krankenhaus nicht wie geplant eintreten.

Quelle: Impact Management Project. Nur zur Veranschaulichung.

Kennzahlen

Das Impact-Management-System für die Strategie der sozialen Infrastruktur stützt sich in erheblichem Maße auf den IRIS-Kennzahlenkatalog des GIIN. Da IRIS den gängigste Kennzahlenrahmen für Impact Investments darstellt, ist die Abstimmung mit IRIS eine wichtige Vorgehensweise, um die Impact-Ergebnisse vergleichbarer und leichter verständlich zu machen. Der Hauptvorteil dabei ist eine erhöhte Rechenschaftspflicht und Transparenz bei der Impact-Performance und -Berichterstattung.

Das Team wollte jedoch auch Schlüsselkennzahlen verfolgen, die nicht im IRIS-Katalog enthalten waren. Als äußerst hilfreich erwies sich die Erstellung maßgeschneiderter Kennzahlen und anlageklassenspezifischer Kennzahlenstandards, wie sie beispielsweise für die ESG-Berichterstattung über Immobilien von der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) verwendet werden.

Mit der Kombination aus Standardkennzahlen und maßgeschneiderten Kennzahlen soll ein praktischer und ganzheitlicher Ansatz verfolgt werden. An der Praxis werden für jeden Vermögenswert wichtige Leistungskennzahlen ermittelt und so konzipiert, dass sie auf Portfolioebene zusammengefasst werden können. Um mit den angegebenen Zielen der Strategie in Einklang zu bleiben, wird jede Kennzahl wiederum einem SDG zugeordnet.

Kennzahlen sind zwar ein wichtiger Baustein für jedes Impact-Management-System, aber wir erkennen auch den Wert anlagespezifischer Fallstudien an, um positive Effekte zu veranschaulichen. Zusammengenommen können quantitative Kennzahlen und qualitative Fallstudien einen umfassenderen und zuverlässigeren Bericht für Anleger ermöglichen.

Sie möchten weitere Einschätzungen von Franklin Templeton per E-Mail erhalten? Dann abonnieren Sie unseren Blog [Beyond Bulls & Bears](#).

Die neuesten Tipps und Infos für Anleger finden Sie auf Twitter [@FTI Germany](#) und auf [LinkedIn](#).

Wichtige rechtliche Hinweise

Diese Unterlagen sollen ausschließlich allgemeinem Interesse dienen und sind nicht als persönliche Anlageberatung oder Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf, Verkauf oder Halten eines Wertpapiers oder zur Übernahme einer Anlagestrategie zu verstehen. Sie stellen auch keine Rechts- oder Steuerberatung dar.

Die in diesem Dokument enthaltenen Meinungen sind die des (der) Anlageverwalter(s) und Kommentare, Meinungen und Analysen geben die aktuelle Einschätzung im März 2019 wieder und können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern. Die vorliegenden Informationen stellen keine vollständige Analyse aller wesentlichen Fakten in Bezug auf ein Land, eine Region oder einen Markt dar.

Bei der Erstellung dieses Materials wurden möglicherweise Daten von Dritten genutzt. Franklin Templeton Investments („FTI“) hat diese Daten nicht unabhängig begutachtet, validiert und überprüft. FTI haftet für keinerlei Verluste, die durch die Nutzung dieser Informationen entstehen. Es liegt im alleinigen Ermessen des Nutzers, auf die Kommentare, Meinungen und Analysen in diesem Material zu vertrauen. Produkte, Dienstleistungen und Informationen sind möglicherweise nicht in allen Ländern verfügbar und werden außerhalb der USA von anderen verbundenen Unternehmen von FTI und/oder deren Vertriebsstellen, wie nach lokalem Recht und lokalen Vorschriften zulässig, angeboten. Bitte wenden Sie sich für weitere Informationen über die Verfügbarkeit von Produkten und Dienstleistungen in Ihrem Land an Ihren eigenen professionellen Berater.

Welche Risiken bestehen?

Alle Anlagen sind mit Risiken verbunden, einschließlich des potenziellen Verlusts des Anlagekapitals. Der Wert von Anlagen kann fallen oder steigen, und Anleger erhalten möglicherweise nicht den vollen Anlagebetrag zurück. Die Anlage in Immobilienpapiere birgt besondere Risiken, etwa Wertrückgänge des Immobilienobjekts und eine größere Empfindlichkeit gegenüber wirtschaftlichen oder regulatorischen Entwicklungen, die den Sektor betreffen. Aktiv verwalteten Strategien könnten Verluste entstehen, wenn sich das Urteil des Anlageverwalters in Bezug auf Märkte, Zinssätze oder die Attraktivität, relativen Werte, Liquidität oder potenzielle Wertsteigerung bestimmter für ein Portfolio getätigter Anlagen als unzutreffend herausstellt. Es kann nicht garantiert werden, dass mit den Anlagetechniken oder Entscheidungen eines Anlageverwalters die gewünschten Ergebnisse erzielt werden.

[\[1\]](#) Quelle: Europäische Kommission: Boosting Investment in Social Infrastructure in Europe, Januar 2018