

Pressemitteilung

Erste Artikel-9-Fonds zeigen, wie Impact-Investing funktioniert

- Bislang ist nur eine Handvoll Impact-Fonds für Institutionelle am Markt
- Noch keine Privatanlegerfonds aufgelegt
- Fokus auf Energiegewinnung an bzw. in der Immobilie und Energieeffizienz
- Fonds setzen auf Aufrüstung von Bestandsimmobilien bzw. Manage-to-ESG
- Die Zinswende macht das Umfeld für Impact-Fonds schwieriger

Hamburg, den 2. Dezember 2022 – Seit rund einem Jahr werden erste Impact-Immobilienfonds – also Fonds, die die strengen Nachhaltigkeitsanforderungen nach Artikel 9 der Offenlegungsverordnung erfüllen – nach deutschem Recht aufgelegt. Bislang sind die Fonds institutionellen Investoren vorbehalten, Fonds für Privatanleger gibt es derzeit noch nicht. Die Auflage von Impact-Fonds ist mit erheblichem Aufwand verbunden: Sollen ökologische Impact-Ziele erreicht werden, müssen umfangreiche Maßnahmen an den Immobilien vorgenommen werden. Dazu zählt u.a. die Energiegewinnung vor Ort, die Energiespeicherung, die energetische Optimierung und die CO₂-Vermeidung. Einige Fonds verfolgen die Strategie, Bestandsimmobilien zu kaufen und diese dann in Sachen ESG zu optimieren. Der Grund: Neubau ist besonders ressourcenintensiv, in Bestandsimmobilien ist dagegen bereits viel CO₂ gebunden. Wichtig ist ebenfalls die Wiederverwendung der Baumaterialien. Fokussiert sich ein Fonds auf soziale Impact-Ziele, sind diese leichter zu erreichen. Die aktuelle Zinswende macht das Umfeld für Impact-Fonds schwieriger, da derzeit viele Investoren abwarten. Mittelfristig wird das Thema jedoch deutlich an Fahrt gewinnen. Allein die momentanen Energiepreise werden das Thema weiter befeuern. Auch von regulatorischer Seite ist mit weiteren Verschärfungen zu rechnen. Erste Neuerungen treten am 1. Januar 2023 in Kraft.

Dies sind die Kernergebnisse der heutigen Online-Pressekonferenz „**Impact-Investing: Wie sehen Artikel-9-Immobilienfonds in der Praxis aus?**“, an der Hannah Dellemann, Teamleiterin ESG bei der INTREAL, Christean Schmidt, Head of Sustainability bei PALMIRA CAPITAL PARTNERS, Ralph Andermann, Geschäftsführer von WEALTHCORE, und Prof. Dr. Robert Göötz, Geschäftsführer der Real Blue KVG, teilnahmen.

Zunächst erläuterte Hannah Dellemann den regulatorischen Rahmen der Artikel-9-Fonds. Besonderes Augenmerk legte sie auf die Änderungen, die zum 1. Januar 2023 in Kraft treten. „Die Taxonomie deckt bislang nur zwei von insgesamt sechs Umweltzielen ab,

nämlich Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Mit dem Jahreswechsel sollen vier weitere Ziele hinzukommen, die zu erfüllenden technischen Kriterien sind jedoch weiterhin nicht final veröffentlicht. Auch im Rahmen der Offenlegungsverordnung müssen die Fondsgesellschaften künftig mehr Informationen transparent machen – in den Jahresberichten, auf der Webseite und in den vorvertraglichen Informationen“, so Dellemann. Anschließend gibt die ESG-Expertin einen Marktüberblick: „Impact-Fonds sind immer noch rar gesät. Wir zählen insgesamt sieben offene Immobilien-Spezialfonds nach deutschem Recht. Davon investieren vier Fonds in Wohnimmobilien.“ Bei den offenen Immobilien-Publikumsfonds gibt es aktuell noch gar keine Impact Fonds. „Wann der erste Artikel-9-Fonds für Privatanleger auf den Markt kommt, hängt sicher auch maßgeblich davon ab, wie schnell von Aufsichtsbehörden und Marktteilnehmern ein einheitliches Verständnis von Impact-Investing gefunden wird. Wie herausfordernd es ist, die Wirkung einer Immobilieninvestition auf ein Umweltziel in der Praxis zu messen, zeigt sich in der aktuellen Zurückhaltung der Fondsanbieter bei der Auflage von Impact-Fonds. Hinzu kommen aktuell erschwerend die Zinswende und die Unsicherheit an den Immobilienmärkten“, so Dellemann.

PALMIRA setzt auf Bestandsimmobilien, CO₂-Reduktion und klimaneutralen Betrieb

Anschließend stellte Christean Schmidt den Logistik-Impact-Fonds von PALMIRA vor: „Neubau verbraucht viel zu viele Ressourcen und hat eine schlechte CO₂-Bilanz. Unsere Fondsstrategie sieht vor, Logistik-Bestandsobjekte anzukaufen, den Energiebedarf um 30 Prozent zu senken und dann CO₂-neutral zu betreiben.“

Dies bedeutet in der Praxis, dass an der Immobilie selbst Energie gewonnen wird, beispielsweise über Photovoltaik oder Solar-Luft-Kollektoren, und diese Energie dann gespeichert wird – etwa über Redox-Flow-Batterie-Stromspeicher oder Eisspeicher. Hinzu kommt die energetische Optimierung und eine konsequente CO₂-Vermeidung. Schmidt weiter: „Alle Energie, die in bzw. an der Immobilie verbraucht wird, wird über die Steuerungsgröße CO₂-Produktion mit der dort erzeugten Energie verrechnet. Unterm Strich muss dann eine Null stehen.“ Palmira möchte für den Fonds 500 Mio. Euro investieren. Die Ausschüttungsrendite für institutionelle Anleger liegt bei 4,0 Prozent p.a.

WEALTHCORE bereitet Fonds auf weitere regulatorische Änderungen vor

Ralph Andermann ging auf das Thema Wohnimmobilien am Beispiel des Wealthcore Green Impact Fund ein: „Wir haben den Fonds auf Basis der Kriterien der Taxonomieverordnung konzipiert. Zusätzlich wurden noch eigene Kriterien on top entwickelt, erstens weil wir einen Sicherheitspuffer haben wollten für eventuelle weitere regulatorische Änderungen und zweitens weil unser Anspruch einfach höher war.“

Anschließend ging er die Kriterien anhand eines Beispielobjektes in Wien mit 153 Wohneinheiten durch. „Der Primärenergiebedarf des Objektes liegt noch einmal um mehr als 50 Prozent unter dem eines Nearly-Zero-Energy-Buildings. Zudem kann die Immobilie sich an die künftige Klimaveränderung anpassen. Dafür wurde eine thermische Gebäudesimulation mit den erwarteten Klimadaten für 2050 durchgeführt, in der das Objekt sehr gut abschnitt. Ein weiteres wichtiges Kriterium ist das Recycling der in der Immobilie gebundenen Materialien. Bei dem Wiener Objekt können 80 Prozent der Baustoffe wiederverwendet werden“, erläutert Andermann.

Bei sozialen Kriterien ist es einfach, den Impact-Status zu erhalten

Abschließend beantwortete Prof. Dr. Robert Göötz in seinem Vortrag die Frage, wie Impact-Investing mit Pflegeimmobilien funktioniert: „Bei Pflege- und Gesundheitsimmobilien ist es vergleichsweise einfacher, einen Impact-Status zu erreichen, da jedes ausgesuchte Objekt einen Beitrag zu mehr sozialer Nachhaltigkeit leistet. Ein Beispiel ist, wenn es in einem Landkreis eine Unterdeckung von Pflegeheimplätzen gibt, und Fondsobjekte helfen, die Unterdeckung abzubauen. Wir empfehlen bei Fonds die Fokussierung auf ein einzelnes Impact-Ziel – also im Fall von Pflegeimmobilien auf soziale Ziele – und keine parallele Verfolgung von mehreren Impact-Zielen, da sonst Zielkonflikte entstehen können.“

Das bedeute jedoch nicht, dass bei Pflegeimmobilien keine ökologischen Ziele verfolgt würden. „Es müssen ökologische Sekundärziele festgelegt werden, die allerdings nicht zwingend zu einem ökologischen Impact führen. Ein Beispiel für ein Sekundärziel ist, dass eine Immobilie zu keinem Zeitpunkt den Klimapfad des Weltklimarates (IPCC) verletzt“, erklärt Prof. Göötz.

***Hinweis Bildrechte:** Die Nutzung der übersandten Bilder ist im Rahmen der Berichterstattung über die Unternehmen INTREAL, PALMIRA, Real Blue und WEALTHCORE gestattet. Bitte geben Sie das jeweilige Unternehmen als Quelle an. Eine Bearbeitung der Bilder darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.*

Pressekontakt

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Daniel Sohler

Tel.: +49 30 28 44987 49

Mail: sohler@rueckerconsult.de

Über INTREAL

Als Service-KVG fokussiert sich INTREAL ausschließlich auf die Auflage und Administration von regulierten Immobilienfonds für Dritte nach dem KAGB. Über die Plattform können alle Möglichkeiten einer Immobilien-KVG genutzt werden, ohne selbst eine gründen zu müssen. So können sowohl offene wie geschlossene Immobilienfonds aufgelegt oder auch das Back-Office von KVGs an INTREAL ausgelagert werden. Mit 482 Mitarbeitern bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hoch professionelles Fondsadministrations-Wissen.

INTREAL administriert 292 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 59,2 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand Quartalsende Q3/2022).

Über PALMIRA CAPITAL PARTNERS

PALMIRA CAPITAL PARTNERS ist ein europäischer Investor und Asset-Manager für Logistik- und Unternehmensimmobilien. Unser interdisziplinäres Team betreut Immobilien entlang der gesamten Wertschöpfungskette und bietet alle Leistungen als Full Service Management aus einer Hand an. Die Dienstleistungspalette reicht dabei unter besonderer Beachtung von ESG-Kriterien und EU-Taxonomie von der Konzeption von Investments, über das Fund- bis hin zum Asset-Management.

Über Real Blue

Real Blue steht für nachhaltige Immobilieninvestments und versteht sich als Partner von institutionellen Anlegern, Projektentwicklern, Bestandshaltern und als Anbieter von maßgeschneiderten Individuallösungen für weitere Kundengruppen. Das aktive, ganzheitliche und nachhaltige Asset Management ist zentraler Anker des Handelns.

Die hohe eigene Wertschöpfungstiefe unter Einbezug der Expertise von Drees & Sommer sowie die Zusammenarbeit mit spezialisierten Partnern ermöglicht die Umsetzung von zielgerichteten Objekt- sowie Portfoliostrategien in einer großen Bandbreite von Immobiliensektoren und in unterschiedlichen Investmentstrukturen.

Die globalen Herausforderungen aus dem Klimawandel stellen komplexe Anforderungen an den Gebäudesektor und erfordern eine hohe technische Expertise und Lösungskompetenz.

Real Blue verfügt über die notwendige operative Umsetzungskompetenz in allen Phasen des Immobilienlebenszyklus. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Investmentlösungen (KAGB), diversifizierte Fondskonzepte, Einbringungslösungen und Club Deals. Real Blue wurde 2021 als Tochtergesellschaft der Drees & Sommer Gruppe gegründet.

Über WEALTHCORE Investment Management

WEALTHCORE Investment Management GmbH mit Hauptsitz in München ist Spezialist für Forward Strukturen von Wohn-, Einzelhandels und Hotelimmobilien. Das Leistungsspektrum umfasst Projektsteuerung, Ankauf, aktives Management, und Verkauf von Immobilien über alle Assetklassen

INTREAL

sustainable investments
Real Blue
KAPITALVERWALTUNGSGMBH

PALMIRA  CAPITAL PARTNERS

 WEALTHCORE

hinweg. Das Management Team hat Transaktionen in Höhe von mehr als 3 Milliarden Euro in Europa umgesetzt. Investoren sind nationale und internationale institutionelle Investoren wie Pensionskassen, Versicherungen und Family Offices. Mehr Informationen unter: www.wealthcore.com