

Hamburg, 20. Januar 2022

FONDSKOMMENTAR: ESG: MEHR ALS ZWEI DRITTEL DER OFFENEN IMMOBILIEN-PUBLIKUMSFONDS SIND ALS ARTIKEL-8-FONDS EINGESTUFT

- ◆ Rund 77 Mrd. Euro Nettofondsvermögen gelten damit als „light green“
- ◆ Artikel-8-Fonds wird der neue Standard
- ◆ Rund ein Drittel der Fonds verfolgt noch keine ESG-Ziele
- ◆ Noch keine Artikel-9-Fonds unter den offenen Immobilien-Publikumsfonds
- ◆ ESG-Klassifizierung wird immer mehr zum Vertriebsargument
- ◆ Bei Publikumsfonds wird perspektivisch ein Artikel-8Plus-Status relevant

Mehr als zwei Drittel – rund 68,8 Prozent – aller offenen Immobilien-Publikumsfonds sind mittlerweile als Artikel-8-Fonds gemäß Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088) klassifiziert. Gemessen am Nettofondsvermögen sind dies 76,9 Mrd. Euro vom insgesamt 111,8 Mrd. Euro umfassenden Vermögen aller Fonds zusammen. Betrachtet man die Anzahl der Vehikel, fallen von insgesamt 26 Fonds 15 in diese Nachhaltigkeitskategorie. Rund ein Drittel der untersuchten Nettofondsvermögens (34,9 Mrd. Euro) entfällt aktuell noch auf Artikel-6-Fonds. Dies entspricht elf von 26 Fonds.

Artikel-6-Fonds haben neben ihrer bisherigen Fondsstrategie keine weiteren Nachhaltigkeitsziele festgelegt. Artikel-8-Fonds – auch ESG-Strategiefonds oder „light green“ genannt – beziehen hingegen ESG-Kriterien systematisch in die Anlageentscheidung ein. Sie formulieren eine Investmentstrategie, die darlegen muss, wie der Fonds die ökologischen und sozialen Eigenschaften, mit denen er wirbt, erreicht. Die höchste Nachhaltigkeitskategorie bilden die Impact-Fonds oder Artikel-9-Fonds. Davon gibt es unter den Publikumsfonds aktuell jedoch noch keine. Im Unterschied zu Artikel-8-Fonds verfolgen Impact-Fonds primär Nachhaltigkeitsziele.

Hannah Dellemann, ESG-Beauftragte der INTREAL, kommentiert: „Der größere Teil der Anbieter von Publikumsfonds hat seit Inkrafttreten der Offenlegungsverordnung am 10. März 2021 seine Anlagestrategie um Nachhaltigkeitsgesichtspunkte ergänzt. Die Klassifizierung als Fonds, der auch ESG-Kriterien verfolgt, wird aus Vertriebsgesichtspunkten immer wichtiger und der Wettbewerbsdruck steigt. Ich gehe daher davon aus, dass die elf verbleibenden Fonds relativ bald nachziehen werden.“ Dellemann weiter: „Die Immobilienfonds sind mit einem Anteil von fast 70 Prozent damit deutlich weiter als die Gesamtheit aller Publikumsfonds. Wie eine aktuelle Auswertung des BVI zeigt, beträgt der Anteil der nachhaltigen Fonds über alle Vehikel 24 Prozent.“

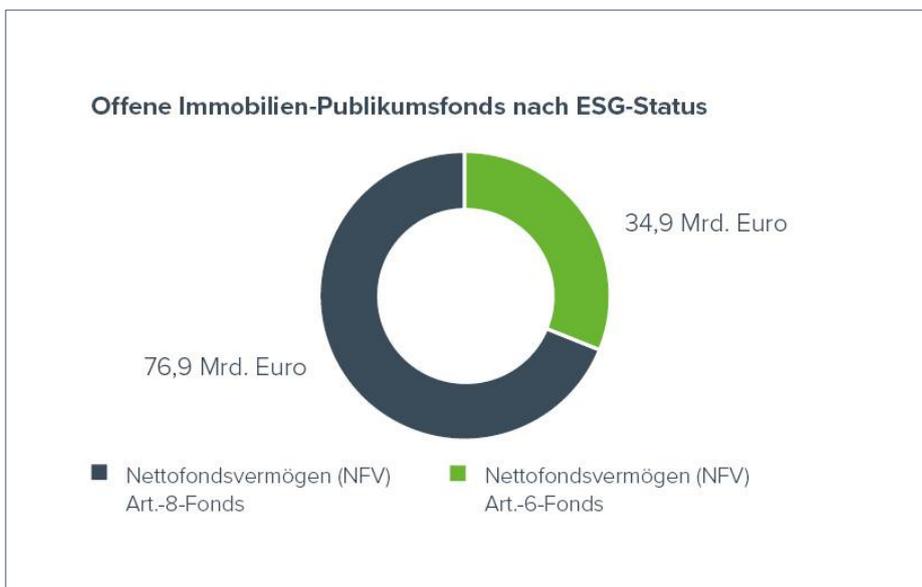
Reduzierung der CO2-Emissionen oder des Energieverbrauchs sind häufige Ziele

Welche Nachhaltigkeitsziele haben sich die Fonds gesetzt? Dellemann dazu: „In der Regel setzen sich die Gesellschaften Reduktionsziele für die CO2-Emissionen oder den Energieverbrauch. Dafür muss eine Reihe von Daten zur ökologischen Nachhaltigkeit erhoben werden – beispielsweise die CO2-Emissionen, der

Wasserverbrauch oder das Abfallvolumen, jeweils pro Jahr und Quadratmeter. Ein mögliches Ziel ist dann, den Verbrauch innerhalb einer bestimmten Zeit um einen festgelegten Prozentsatz zu reduzieren. Ein anderes Beispiel ist die Erreichung der Klimaneutralität des Bestands bis zum Jahr 2045.“

Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL ergänzt: „ESG ist aktuell der größte Trend in der Immobilienfondsbranche. Die ausgeführten Zahlen zeigen, dass der ESG-Zug die Publikumsfonds voll erfasst hat. Im Spezialfonds-Bereich sieht die Entwicklung ähnlich aus. In beiden Segmenten hat sich der Artikel-8-Fonds als Standard etabliert. Unter den offenen Immobilien-Spezialfonds sehen wir bereits erste Impact-Fonds am Markt. Wann und ob es auch unter den offenen Publikumsfonds Impact-Fonds geben wird, ist derzeit für mich noch nicht absehbar. An Impact-Fonds sind hohe Hürden gestellt. Innerhalb der stark regulierten Publikumsfonds mit den strengen Regeln zu Risikostreuung und Leverage ist das meiner Meinung nach nur schwer darstellbar.“

„Auf die bislang gemäß Artikel-8 qualifizierten Publikumsfonds wartet allerdings bereits die nächste Hürde. Die Fondsanbieter müssen ihre Fonds ab August dieses Jahres als sogenannte Artikel-8-Plus-Fonds klassifizieren. Dies wird notwendig, weil im Rahmen der MiFID-II-Novelle das Thema ESG auch Eingang in den Vertrieb bzw. die Anlageberatung findet. Dazu muss – im Rahmen der Zielmarktbestimmung – geprüft werden, ob die Nachhaltigkeitsziele des Kunden und die Nachhaltigkeitsparameter eines Fondsanteils zusammenpassen.“



Hinweis Bildrechte

Die Nutzung des übersandten Bildmaterials ist nur im Rahmen der Berichterstattung über das Unternehmen INTREAL gestattet. Bitte geben Sie folgende Quelle an: INTREAL. Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

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 383 Mitarbeitern bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hoch professionelles Fondsadministrations-Wissen.

INTREAL administriert 257 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 46,6 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand Quartalsende Q3/2021).