

Hamburg, 15.06.2022

## ESG bei Immobilienfonds: MiFID-Novelle bringt neue Hürden für den Vertrieb von Fondsanteilen

- ◆ Ab August treten die MiFID-Nachhaltigkeitsregelungen in Kraft
- ◆ Diese fordern vom Vertrieb die Abfrage der Nachhaltigkeitspräferenz der Anleger
- ◆ Die MiFID-Regelungen sind nicht mit Taxonomie und Offenlegungsverordnung harmonisiert
- ◆ Fondsanbieter müssen dem Vertrieb weitere Informationen für ESG-Fonds bereitstellen

Das Thema Nachhaltigkeit in seinen drei Dimensionen Ökologie, Soziales und Governance (ESG) muss ab dem 2. August 2022 in den Vertrieb von Fondsanteilen integriert werden. Mit diesem Stichtag tritt die nächste Novelle der Finanzmarktrichtlinie MiFID in Kraft. Die neuen Vorgaben beinhalten im Wesentlichen, dass der Anleger zu seinen ESG-Präferenzen befragt wird und in der Folge nur noch Produkte angeboten bekommt, die zu seinen Nachhaltigkeitspräferenzen passen.

Betroffen von diesen Änderungen sind die bisherigen Artikel-8-Fonds sowie Artikel-9-Fonds. Hannah Dellemann, ESG-Beauftragte der INTREAL, kommentiert: „Das Problem bei der MiFID-Novelle ist, dass die neuen Vorgaben nicht auf die bisherige ESG-Regulierung abgestimmt sind. Dies bedeutet beispielsweise, dass bestehende Artikel-8-Fonds zu so genannten Artikel-8-Plus-Fonds upgegradet werden müssten, wenn Sie auch unter den neuen MiFID-Vorgaben als nachhaltig vertrieben werden sollen. Für die Fondsanbieter bedeutet das erheblichen Zusatzaufwand.“ Betroffen sind davon im Immobilienbereich sämtliche Fondstypen – also sowohl Publikumsfonds als auch Spezialfonds und sowohl offene als auch geschlossene Vehikel.

Künftig muss der Vertrieb Anleger gemäß ihren Nachhaltigkeitspräferenzen in eine der folgenden vier Kategorien einteilen: Erstens, der Anleger wünscht keine Rücksichtnahme auf Nachhaltigkeitsaspekte. Zweitens, es genügt, wenn die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren – die sogenannten PAIs (Principal Adverse Impact) – berücksichtigt werden. Drittens, der Kunde bestimmt, dass ein Mindestanteil in nachhaltige Investitionen im Sinne der Offenlegungsverordnung angelegt werden soll; oder viertens, der Kunde legt fest, dass ein Mindestanteil in ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne der Taxonomieverordnung angelegt werden soll. Dellemann dazu: „Die vier Kategorien sind sehr erklärungsbedürftig und vor allem für Privatanleger nicht leicht verständlich.“

### PRODUKTANBIETER MÜSSEN DEM VERTRIEB ERWEITERE INFORMATIONEN ZUR VERFÜGUNG STELLEN

Was müssen die Fondsanbieter nun tun? Michael Schneider, Geschäftsführer der INTREAL, dazu: „Die Produktseite muss reagieren, denn sie muss dem Vertrieb Informationen an die Hand geben, wie ihre Produkte zu den Kategorien passen. Sie tut sich schwer, auf die neuen Kriterien zu reagieren, da nicht klar ist, wie etwa ein bereits von der BaFin genehmigter Artikel-8-Fonds mit seinen individuell definierten ESG-Zielen in die neuen Zielmarktkategorien passt. Daher gehen die meisten Produktanbieter aktuell dazu über,

die Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen eines Fonds auf Nachhaltigkeitsziele in ihre Fondsdokumentation aufzunehmen.“

In der Praxis bedeutet das, dass bestimmte Informationen in die Fondsdokumentation integriert werden müssen. Dort muss beschrieben werden, welche negativen Auswirkungen der Fonds auf Nachhaltigkeitsziele hat. Bei Immobilienfonds sind das zum Beispiel Immobilien, die nicht energieeffizient sind. Des Weiteren muss beschrieben werden, wie diese Auswirkungen berücksichtigt werden bzw. was der Assetmanager dagegen machen möchte – also beispielsweise, ob er eine neue Heizung einbauen oder Sanierungsmaßnahmen durchführen wird. Diese Informationen müssen zudem im so genannten Artikel-10-Dokument auf die Webseite des Anbieters gestellt werden. In der Folge muss dann in den Jahresberichten des Fonds über diese nachteiligen Auswirkungen und den Umgang damit regelmäßig berichtet werden.

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

INTREAL administriert 278 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 54,7 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand Quartalsende Q1/2022).