



PRESSEMITTEILUNG

Artikel-9-Fonds: Experten erwarten steigende Nachfrage bei institutionellen Investoren

- **Circa zehn Artikel-9-Fonds im Immobilien-Spezialfondsegment genehmigt**
- **INTREAL erwartet keine Rückstufungen von Artikel-9 auf Artikel-8**
- **Nachhaltige Gebäude können Beitrag für bezahlbares Wohnen leisten**
- **EUREF-Campus setzt auf Unternehmen der Energie- und Mobilitätswende**
- **DLE bietet mit Debt-Fonds Finanzierungsmöglichkeit für Neubau- und Revitalisierungsprojekte**

Berlin/Frankfurt/Hamburg, 6. Juli 2023 – Seit rund 18 Monaten werden Impact-Fonds, also Fonds, die die strengen Nachhaltigkeitsanforderungen nach Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung erfüllen – nach deutschem Recht aufgelegt. Bisher gibt es nur Anlagemöglichkeiten für institutionelle Investoren und keine Fonds für Privatanleger. Das Angebot differenziert sich indes aus, es gibt Impact-Fonds im Bereich Wohnen, Logistik, Büro und Gesundheitsimmobilien. Der Fokus liegt dabei auf dem Neubau. Aufgrund der aktuellen Marktsituation mit hohen Baukosten und Zinsen stehen die Immobilienanlage-Produkte zunehmend im Wettbewerb mit alternativen Investmentmöglichkeiten. Das hemmt auch die Neuauflage von Impact-Fonds. Der große Run auf Artikel-9-Fonds hat bisher noch nicht eingesetzt, dennoch wird erwartet, dass die Nachfrage aufseiten institutioneller Investoren steigen wird.

Dies sind die Kernergebnisse der Online-Pressekonferenz „Artikel-9-Fonds: Beginnt jetzt der Run auf nachhaltige Immobilien-Anlagen?“, an der Hannah Dellemann, Teamleiterin ESG bei der INTREAL, Michael Fink, Managing Director bei Catella Residential Investment Management, Patrick Brinker, Head of Real Estate Investment Management bei der Privatbank Hauck Aufhäuser Lampe, und Alexander Fröse, COO der DLE Group AG, teilnahmen.

Zinswende und steigende Baukosten dämpfen Neuauflagetätigkeit für Impact-Fonds

Zunächst gab Hannah Dellemann, Teamleiterin ESG bei der INTREAL, einen Überblick über die ESG-Regulierung und den Markt für Artikel-9-Fonds. „Ein Artikel-9-Fonds leistet per definitionem einen positiven Beitrag zu einem Umwelt- oder sozialen Ziel, ohne andere Nachhaltigkeitsziele zu beeinträchtigen“, erläutert Dellemann. „Die ESG-Regulierung entwickelt sich kontinuierlich weiter. Mit Jahresbeginn 2023 sind zu den zwei bereits gültigen Umweltzielen ‚Klimaschutz‘ und ‚Anpassung an den Klimawandel‘ vier weitere Ziele hinzugekommen. Diese sind ‚Schutz von Wasser und Meeren‘, ‚Kreislaufwirtschaft‘, ‚Reduzierung der Umweltverschmutzung‘ und ‚Schutz der Biodiversität‘. Nur für das Ziel des ‚wesentlichen Beitrags zur Kreislaufwirtschaft‘ wird es jedoch technische Kriterien für Immobilien geben; diese sind in den finalen Entwürfen bekannt, jedoch noch nicht rechtsgültig.“



Zum Markt sagt die ESG-Expertin: „Artikel-9-Fonds sind immer noch nicht sehr zahlreich. Im Immobilien-Publikumsfonds-Segment gibt es immer noch gar keine Vehikel. Im Segment der offenen Immobilien-Spezialfonds sind mir bislang zehn Fonds bekannt. Davon entfallen fünf auf die Nutzungsart Wohnen, drei auf Büro, einer auf Logistik und einer auf Gesundheitsimmobilien. Ich gehe davon aus, dass es künftig mehr Impact-Fonds geben wird. Aber die Krise mit Zinswende und steigenden Baukosten sorgt für eine gedämpfte Neuaufgabetätigkeit. Außerdem gibt es Risiken, die aus der nicht abgeschlossenen Gesetzgebung resultieren. Die Angst, dass Fonds deswegen von Artikel-9 auf Artikel-8 zurückgestuft werden könnten, ist verbreitet. Ich gehe jedoch nicht davon aus, dass es im Immobiliensektor so weit kommt.“

Zwei Milliarden Euro für energiepositive Wohntürme

Catella Residential Investment Management verwaltet zwei Impact-Fonds gemäß Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung (SFDR), wobei sich einer der Fonds ausschließlich auf energiepositive und nahezu CO₂-neutrale Wohnprojekte in französischen Städten konzentriert. „Mit dem mit dem Catella Elithis Energy Positive Fund bieten wir institutionellen Investoren ein nachhaltiges Anlagevehikel, das den auch in Frankreich so dringend benötigten Wohnraum für Menschen mit mittleren Einkommen und zu Mieten unterhalb des Marktdurchschnitts bereitstellt“, sagt Michael Fink, Managing Director bei Catella Residential Investment Management. „Der unter anderem durch PV-Paneele und Windturbinen erzeugte Öko-Strom übersteigt den Verbrauch des Gebäudes. Der Überschuss wird in das Stromnetz eingeleitet und rückvergütet, sodass die Mieterinnen und Mieter von niedrigen Neben- und Stromkosten profitieren.“

Gemeinsam mit dem strategischen Partner Elithis, einem französischen Entwickler für nachhaltige Gebäudetechnik und Immobilien, will Catella Residential Investment Management bis 2030 insgesamt 100 energiepositive Wohntürme in ganz Europa, beginnend mit dem französischen Markt, mit einem Investitionsvolumen von zwei Milliarden Euro auf den Weg bringen. „Mit ihrem bioklimatischen Design übertreffen die Wohntürme bereits bei Fertigstellung das Net-Carbon-Zero-Klimaziel der EU und das bei marktüblichen Baukosten. Die Gebäude sind darüber hinaus anpassungsfähig an neue Nutzungen und damit langfristig resilient“, ergänzt Fink.

Catella hat bereits die ersten fünf Elithis-Objekte für den Fonds erworben. Die Projekte in Dijon und Saint-Etienne stehen bereits kurz vor der Fertigstellung, die Neubauvorhaben in Mulhouse, Brest und Le Havre wurden kürzlich angekauft. Das Investitionsvolumen dieser drei Entwicklungen summiert sich auf rund 60 Millionen Euro und sie umfassen circa 225 Wohnungen. Der Fonds hat eine Laufzeit von zwölf Jahren und soll eine Zielrendite zwischen vier und sechs Prozent (IRR) haben. Das Zielvolumen liegt bei ca. 500 Millionen Euro. Die Mindestanlagesumme liegt bei 25 Millionen Euro.



HAL REIM setzt im EUREF-Campus Düsseldorf auf Zukunftstechnologien

Das Real Estate Investment Management der Privatbank Hauck Aufhäuser Lampe (HAL REIM) kooperiert mit der EUREF AG bei der Strukturierung, Finanzierung, Vermarktung und dem späteren Management des EUREF-Campus Düsseldorf. Zu diesem Zweck plant HAL REIM, mit dem „HAL EUREF 1“ einen Spezial-AIF für institutionelle Investoren aufzulegen, der die Kriterien in allen drei Bereichen der ESG-Regulierung und damit auch die Anforderungen an einen Artikel-9-Fonds gemäß Offenlegungsverordnung erfüllt.

„Als Nachhaltigkeits- und Innovationscampus konzipiert, bietet der EUREF Campus Düsseldorf 65.000 Quadratmeter vermietbare Fläche für Unternehmen, Startups, Institutionen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit Fokus auf die Energie- und Mobilitätswende“, sagt Patrick Brinker, Head of Real Estate Investment Management bei Hauck Aufhäuser Lampe.

„Das flexible Nutzungskonzept ermöglicht Flächengrößen zwischen 300 und 10.000 Quadratmetern für klassische Büros, Co-Working-Spaces, Labore oder Showrooms. Insgesamt bietet der Campus Platz für rund 3.500 Beschäftigte. Mit Schneider Electric, wilo, Spie und Klüh Service Management gibt es bereits vier Ankermieter, die zum Teil auch an der Umsetzung des Energiekonzeptes beteiligt sind. Durch die Agglomeration von Unternehmen und Universitäten in Verbindung mit modernen Veranstaltungsflächen und einer umfangreichen Gastronomie wird ein Ort geschaffen, der nicht nur Büro, sondern echter Campus sein wird“, so Brinker weiter.

Ziel sei es, von Beginn an eine CO₂-neutrale Energieversorgung zu gewährleisten. Dafür sorgen ein Solarglasdach, Energiefassaden, die thermische Nutzung des angrenzenden Baggersees sowie von Second-Life-Batterie-Speichern, eine Großwärmepumpe und die Einbindung in ein lokales Kompetenznetz umweltschonender Energieerzeuger. Ein Indoor-Garden schafft eine gesunde Arbeitsatmosphäre und gleichzeitig einen sozialen Treffpunkt im Campus.

„Der ‚HAL EUREF 1‘ hat ein Zielvolumen von rund 350 Millionen Euro. Der Anlagehorizont des geschlossenen Spezial-AIF beträgt 13 Jahre und die avisierte Ausschüttungsrendite liegt bei 4,5 bis 5,5 Prozent pro Jahr. Während der Ankaufphase durchläuft der EUREF-Campus Düsseldorf unter anderem eine Sustainable Due Diligence und eine CREEM-Analyse. Letztere ergab das Ausbleiben eines Stranding Points, was die Nachhaltigkeit des beeindruckenden Projektes untermauert“, ergänzt Brinker.

Die Grundsteinlegung für den EUREF Campus Düsseldorf erfolgte im Oktober 2022. Der bereits voll vermietete Bauabschnitt 1 wird im Jahr 2023 fertiggestellt und Ende 2025 folgt planmäßig Bauabschnitt 2.

DLE-Fonds finanziert nachhaltige Neubau- und Revitalisierungsprojekte

Mit dem DLE Sustainable Senior Fund gibt die DLE Capital AG, in Person ihres CEO Tim Schymik, den Anlegern die Möglichkeit, diversifiziert und klimagerecht nach den Zielen des Pariser Klimaabkommens in modernen Wohnraum zu investieren. Der Fonds hat ein



Zielvolumen von 500 Mio. Euro (EK) und soll eine Gesamtrendite von vier bis sechs Prozent erwirtschaften.

Dabei strebt der DLE Sustainable Senior Fund die Finanzierung sowohl von Neubau- als auch von Revitalisierungsvorhaben an. „Während die Realisierung von Neubauprojekten der Ausweitung des Wohnungsangebotes in der jeweiligen Region dient, ist die Renovierung und technische Ertüchtigung von Bestandsgebäuden der wichtigste Hebel zur Senkung der Treibhausgasemissionen“, sagt Alexander Fröse, COO der DLE Group AG. Geplant seien Investitionen in Projekte, die nach Standards errichtet werden und somit im Einklang mit dem 2015 vereinbarten 1,5-Grad-Ziel stehen.

„Die Dekarbonisierung des Immobiliensektors spielt eine wesentliche Rolle bei der Erreichung der nationalen und globalen Klimaziele“, sagt Fröse. „Zudem macht die Kombination aus Energieeffizienz und regenerativen Energien Gebäude immun gegen CO₂-Preisaufschläge und steigende Kosten für fossile Brennstoffe. Wir haben es hier mit einer klassischen Win-Win-Situation zu tun: Energieeffiziente Gebäude haben Potenzial für Marktpreisaufschläge und höhere Mieten, während die Mieter von niedrigen Betriebskosten profitieren.“ Die Nachfrage nach Wohnraum werde darüber hinaus langfristig hoch bleiben, da das Angebot knapp und teilweise sehr unattraktiv sei. Mit dem DLE Sustainable Senior Fund bietet die DLE eine Möglichkeit, diese wachsende Lücke angebotsseitig ein Stück weit zu schließen.

Über die Catella Residential Investment Management GmbH (CRIM)

Catella hat 2007 seinen ersten europäischen Wohnimmobilienfonds aufgelegt. Das Team legte im Jahr 2013 darüber hinaus den ersten spezialisierten pan-europäischen Student Housing Fund auf. CRIM ist eine Tochtergesellschaft der in Stockholm ansässigen Catella AB Gruppe, und ihr Wohnimmobiliengeschäft umfasst die Beratung im Bereich Portfoliomanagement, Akquisitionen und Verkauf sowie Assetmanagement. CRIM betreut und berät mehrere Fonds und Mandate mit einem verwalteten Vermögen von deutlich über 7,5 Mrd. Euro in zehn europäischen Ländern.

Über DLE Group AG

Die DLE Group AG ist ein internationaler Investment-Strategieberater mit einem spezifischen Fokus auf den Immobiliensektor. Das Unternehmen mit Sitz in Berlin initiiert und berät Fonds mit einem verwalteten Vermögen von über 2,8 Milliarden Euro. DLE bietet renditestarke Lösungen für ein breites Spektrum internationaler Kunden, darunter institutionelle Investoren, Family Offices und Investmentgesellschaften in und außerhalb Europas. Mit einem starken Track Record in der Grundstückserschließung hat DLE sein Fachwissen auf die Bereiche Senior Living, Logistik, Entwicklungsfinanzierung und Private Equity erweitert. DLE kombiniert seine fundierten Branchenkenntnisse und Markteinsichten mit einem starken Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit und ESG.

Über Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

HAUCK AUFHÄUSER LAMPE kann auf eine 227 Jahre lange Tradition zurückblicken. Das Haus ist aus der Fusion dreier traditionsreicher Privatbanken hervorgegangen: Georg Hauck & Sohn Bankiers in Frankfurt am Main, gegründet 1796, das 1852 in Bielefeld gegründete Bankhaus Lampe und Bankhaus H. Aufhäuser, seit 1870 in München am Markt. Die beiden Häuser Georg Hauck und Bankhaus H. Aufhäuser schlossen sich 1998 zusammen, 2021 kam Bankhaus Lampe dazu. Der Vorstand der Bank besteht aus dem Vorsitzenden des Vorstands Michael Bentlage sowie den Mitgliedern des Vorstands Oliver Plaack, Madeleine Sander, Dr. Holger Sepp und Robert Sprogies. HAUCK AUFHÄUSER LAMPE versteht sich als traditionsreiches und gleichzeitig modernes Privatbankhaus.



Die Privatbank fokussiert sich auf die vier Kerngeschäftsfelder Private und Corporate Banking, Asset Management, Asset Servicing und Investment Banking. Dabei stehen die ganzheitliche Beratung und die Verwaltung von Vermögen privater und unternehmerischer Kunden, das Asset Management für Institutionelle Investoren, umfassende Fondsdienstleistungen für Financial und Real Assets in Deutschland, Luxemburg und Irland sowie die Zusammenarbeit mit unabhängigen Vermögensverwaltern im Zentrum der Geschäftstätigkeit. Zudem bietet Hauck Aufhäuser Lampe Research-, Sales- und Handelsaktivitäten mit einer Spezialisierung auf Small- und Mid-Cap-Unternehmen im deutschsprachigen Raum sowie individuelle Services bei Börseneinführungen und Kapitalerhöhungen an.

Über INTREAL

Als Service-KVG fokussiert sich die 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 495 Mitarbeitern bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how sowie detailliertes und hochprofessionelles Fondsadministrations-Wissen.

Über die Tochtergesellschaft INTREAL Luxembourg ist das Haus an Europas größtem Fondsstandort Luxemburg vertreten. Die INTREAL Luxembourg ist unabhängiger AIFM und Zentralverwalter für Luxemburger Immobilienfonds sowie immobiliennahe Assetklassen für deutsche und internationale Kunden.

Ihre umfassende Immobilienfondserfahrung stellt die INTREAL über die Tochtergesellschaft INTREAL Solutions im Rahmen einer Best-Practice-Beratung dem Markt zur Verfügung. Die Beratung verbindet den Bereich IT mit anderen Fachbereichen wie ESG, Risikomanagement und Prozessberatung.

INTREAL administriert 294 Fonds über eine Vielzahl von externen Fondspartnern mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 63,7 Mrd. Euro (alle Zahlenangaben: Stand Ende Q1/2023).

Pressekontakt

RUECKERCONSULT GmbH
Christian Döring
Wallstraße 16
10179 Berlin
Telefon: 030 28 44 987 41
Mobil: 0151 276 076 41
E-Mail: doering@rueckerconsult.de