

Impact Immobilien

Europas erfahrener Fonds- und Asset-Manager mit Nachhaltigkeitskompetenz



Foto: Unternehmen

Jan Jescow Stoehr

Managing Director bei der KanAm Grund Group, u.a. verantwortlich für den Bereich ESG Strategy

Seit ihrer Gründung im Jahr 2000 hat sich die KanAm Grund Group zu einem konzernunabhängigen, wertorientierten und dynamischen Spezialisten im Bereich Real Estate entwickelt.

Mit Fokus auf institutionelle und semi-professionelle Investoren* bieten wir umfassende Leistungen aus einer Hand: Investment- und Asset-Management sowie Developments als Full-Service-Ansatz mit Nachhaltigkeitskompetenz.

Als internationaler Fonds- und Asset-Manager mit einem verwalteten Immobilienbestand von über 6,5 Milliarden Euro, prüfen wir fortwährend Umwelt-, Gesundheits- und Sozialstandards unserer Objekte und entwickeln diese konsequent weiter.

Unser Ziel ist es, qualitativ hochwertige Immobilien mit nachhaltigem Nutzen für Mensch und Umwelt zu realisieren oder bereits bestehende Immobilien dahingehend zu optimieren.

Immobilien nachhaltig (weiter)entwickeln

Das qualifizierte und erfahrene ESG-Team der KanAm Grund Group entwickelt und setzt bereits seit vielen Jahren Nachhaltigkeitsstrategien für den verwalteten Immobilienbestand um. Der Fokus liegt stets auf Nachhaltigkeitsaspekten, die einen ökologischen wie ökonomischen Mehrwert bieten. Alle Maßnahmen werden gründlich hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umwelt, Gebäude, Mieter sowie Investoren geprüft, bevor sie umgesetzt werden.

*Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird im Text das generische Maskulinum verwendet. Gemeint sind jedoch immer alle Geschlechter.

Beispiele für die gezielte Umsetzung von Nachhaltigkeitsaktivitäten seitens der KanAm Grund Group:

- Umsetzung des SFDR-Upgrades von Artikel 6 auf Artikel 8 beim offenen Immobilien-Publikumsfonds LEADING CITIES INVEST
- Steigerung der Coverage-Quote für die Principal Adverse Impacts (PAIs) 17,18 und 19 auf durchschnittlich 95% im LEADING CITIES INVEST aufgrund einer soliden Datenbasis
- Sukzessive Umstellung der Energieversorgung auf CO₂-neutrale Ökostrom-Lieferverträge für die Gemeinschaftsflächen der Immobilien in Deutschland und sieben weiteren europäischen Ländern seit 2019
- Senkung des CO₂-Ausstoßes im Immobilienportfolio durch geeignete Maßnahmen
- Erarbeitung einer Richtlinie zur Förderung der Kreislaufwirtschaft, mit dem Ziel die nachgelagerten Emissionen bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten erfassen zu können
- Entwicklung einer Biodiversitätsrichtlinie, um Wege aufzuzeigen, wie Artenvielfalt geschützt und bewahrt werden kann. (Die dargelegten Schritte und Kriterien sind relevant sowohl für potenzielle Umgestaltungs- und Neugestaltungsprojekte, als auch für die Pflege und Instandhaltung von Außenanlagen.)

Mit gezielten Asset-Management- und Nachhaltigkeitsmaßnahmen auf Portfolio- und Objektebene steigern wir unter anderem die Energieeffizienz und wollen die Immobilien langfristig für Mieter und Investoren attraktiv machen.

Im Sinne unserer Anleger ist es für uns als Fondsmanager wichtig bei allen Maßnahmen dabei nicht den wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie bzw. des Investments aus den Augen zu verlieren.



Grafik: KanAm Grund Group

Green Real Estate Solutions: Umfassende Nachhaltigkeitsdienstleistungen für institutionelle Investoren

Mit der Erweiterung unserer Leistungspalette um „Green Real Estate Solutions by KanAm Grund Group“ bieten wir innovative und 360 Grad umfassende Nachhaltigkeitsdienstleistungen für institutionelle Anleger. Die Leistungspalette beruht dabei auf den praktischen Erfahrungen, die wir im Rahmen der nachhaltigen Optimierung von Immobilien in unserem eigenen Bestand sammeln konnten.

Im Rahmen der „Green Real Estate Solutions“-Dienstleistung können Investoren auf einen umfangreichen Leistungskatalog, unterteilt in drei übergeordnete Strategie- und zwei Objektprodukte sowie verschiedene miteinander kombinierbare Leistungsmodulen, zugreifen.

Mit den angebotenen Leistungsmodulen identifizieren wir Potenziale, entwickeln Umsetzungspläne, führen die Umsetzung durch und übernehmen das Monitoring, entsprechend der Investorenanforderungen bzw. des Bedarfs.

Die Strategie- und Objektprodukte der KanAm Grund Group im Detail:

Readiness 2050

Analyse des Immobilienbestands: Stehen das Portfolio, die Strategie und die geplanten Maßnahmen im Einklang mit dem Ziel der Klimaneutralität und den Zielen des Pariser Abkommens?

Konkret prüfen wir in diesem Zusammenhang die Auswirkung der jeweiligen Investments mittels unterschied-

licher Maßnahmen. Ein damit verbundenes Ziel ist unter anderem die Steigerung der Energieeffizienz der jeweiligen Immobilien. Auch die Umsetzung unserer Richtlinien zur Instandhaltung durch den Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien ist von Relevanz. Darüber hinaus prüfen wir die Durchführbarkeit und Effektivität von Gebäude-Upgrades wie z.B. Photovoltaikinstallationen, E-Mobility, Fassadenbegrünung oder auch eine nachhaltige Wärmeversorgung. Ein weiteres Ziel kann die Förderung sozialer Interaktionsmöglichkeiten in den Immobilien mittels der Neugestaltung und Attraktivierung von Gemeinschaftsflächen sein.

SFDR-Fonds

Die Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) ist ein wichtiger regulatorischer Rahmen in der Europäischen Union. Er dient dazu, Nachhaltigkeitsrisiken und nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen im Finanzdienstleistungssektor zu regeln. Aktuell werden Finanzprodukte gemäß SFDR nach Artikel 6, 8 oder 9 klassifiziert. Die unterschiedlichen Klassifizierungen geben dabei den Grad der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren im Anlageprozess eines Fonds an.

Im Leistungsmodul „SFDR-Fonds“ unterstützen wir gezielt bei der Umstellung eines Artikel-6-Fonds auf einen nach SFDR höher klassifizierten Fonds oder bei der Einführung eines neuen SFDR-Fonds. Dabei optimieren wir die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, erhöhen die Transparenz, stärken das Vertrauen der Anleger und ermöglichen eine präzisere Risikobewertung. Mit diesem Ansatz können finanzielle und nachhaltige Ziele effektiv miteinander in Einklang gebracht werden.

Unseren offenen Immobilien-Publikumsfonds, LEADING CITIES INVEST, haben wir bereits im Jahr 2022 auf Artikel 8 umgestellt. Neben der Berücksichtigung der PAIs, wird im Rahmen des ökologischen Merkmals der Klimaschutz gefördert und hierbei als wichtiges Kriterium bei Ankauf und in der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien die Verringerung von CO₂-Emissionen vorangetrieben. Es wird zudem ausgeschlossen, Liquidität in Vermögensgegenständen zur Liquiditätsanlage (Finanzprodukte) zu investieren, die von Unternehmen emittiert wurden, die die Prinzipien des United Nations Global Compact nicht anerkennen.

Durch die Erfahrung bei der Umsetzung von Nachhaltigkeitsthemen in unserem Immobilienportfolio verfügen wir über das entsprechende Know-how, um regulatorische Anforderungen und deren Änderungen effizient in unterschiedliche Fondsstrategien zu implementieren. Diese sind derart gestaltet, dass sie schnell und flexibel auf jegliche Änderungen im regulatorischen Rahmenwerk angepasst werden können.

Mit Blick in die Zukunft sind Änderungen bei der Klassifizierung von nachhaltigen Fonds zu erwarten. Die Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) hat vor Kurzem eine Langfristvision für die künftige Ausgestaltung der EU-Nachhaltigkeitsregulierung veröffentlicht.

Impact erzielen mit Illiquiden Investments

Es wird ein freiwilliges System der Produktkategorisierung zur Nachhaltigkeit diskutiert. Durch die ESMA wurde gemeinsam mit der ESA (European Supervisory Authorities) eine Klassifizierung der Produkte nach zwei Kategorien vorgeschlagen: „Nachhaltigkeit/Sustainability“ und „Übergang/Transition“.

Beide Produktkategorien sollen durch wissenschafts-basierte und messbare Kriterien sowie durch ein mögliches Grading-System ergänzt werden. Aus Sicht der ESMA sollen insbesondere Finanzprodukte aus der Kategorie „Nachhaltigkeit/Sustainability“ künftig nachhaltige Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie tätigen und den DNSH (Do no significant harm)-Grundsatz beachten. Somit würde die EU-Taxonomie als alleiniger, regelübergreifender Maßstab für Nachhaltigkeit dienen. In diesem Zusammenhang soll auch eine soziale Taxonomie entwickelt werden. Auch Finanzprodukte ohne explizite ESG-Bestrebungen werden dann Nachhaltigkeitsinformationen in Form von Mindest-Key-Performance-Indicators offenlegen müssen. Unter der aktuellen SFDR-Regulierung müssen diese Nachhaltigkeitsinformationen derzeit nicht offengelegt werden.

Die vorgeschlagenen neuen Klassifizierungen hätten darüber hinaus auch wesentliche Auswirkungen auf das Offenlegungsverfahren und das Risikomanagement. Denn „Nachhaltigkeit/Sustainability“-Fonds zielen darauf ab, positive soziale oder ökologische Auswirkungen zu erzielen und gleichzeitig finanzielle Renditen zu erbringen. Dies bedeutet, dass sie aktive Maßnahmen ergreifen müssen, um diese Auswirkungen zu messen und offenzulegen. Entsprechend müssten Fonds, die als „nachhaltig/sustainable“ klassifiziert sind, strengere Offenlegungsstandards erfüllen sowie über umfangreichere ESG-Daten verfügen, als dies heute der Fall ist.

Im Gegensatz dazu zielen „Übergang/Transition“-Fonds darauf ab, Investitionen in Unternehmen oder Sektoren zu tätigen, die den Übergang zu nachhaltigeren Geschäftspraktiken erleichtern. Dies könnte bedeuten, dass für diese Fonds eine gröbere Risiko-/Renditeabwägung durchgeführt werden müsste und sie weniger strengen Offenlegungsanforderungen unterliegen könnten, solange nachgewiesen werden kann, dass ihre Strategien zur erweiterten Nachhaltigkeitstransformation beitragen.

Fazit: Jede Änderung der Fondsklassifizierung bringt wesentliche Änderungen mit sich, die sowohl Herausforderungen für Investoren als auch für die Verwaltung und Bewertung der Fonds darstellen. Daher ist es entscheidend, die regulatorischen Veränderungen sorgfältig zu begleiten und alle beteiligten Stakeholder während des gesamten Übergangsprozesses umfassend zu konsultieren und informieren. Gleichzeitig ist es wichtig, die Fonds auf die neuen Anforderungen vorzubereiten und deren operative Umsetzung sicherzustellen. Mit unserem Produkt SFDR-Fonds unterstützen wir diesen Prozess für unsere Investoren.

Taxonomie

Die EU-Taxonomie verfolgt das Ziel, Finanzprodukte für Anleger vergleichbarer zu machen und dient zur Klassifizierung von nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten. Dabei ist sie das aktuell gültige und führende Klassifizierungssystem in der EU. Als taxonomiekonform gilt eine Aktivität, die einen wesentlichen Beitrag zu mindestens einem von sechs Umweltzielen leistet und darüber hinaus die verbleibenden fünf Umweltziele nicht negativ beeinträchtigt.

Die Prüfung der Taxonomiekonformität ist ein aufwendiges Verfahren und stellt gerade den Immobiliensektor vor Herausforderungen. Wir unterstützen Investoren und Kunden



Hammerstraße 30-34, Hamburg
DGNB-Platin zertifiziertes, taxonomiekonformes Gebäude



Fredriksberg B und C, Helsinki
BREEAM-Zertifizierung „Excellent“

Fotos: kanAm Grund Group

bei der Ermittlung der aktuellen und erreichbaren Taxonomiequote auf Immobilien- und Portfolioebene. Angefangen mit einer Status-quo-Analyse erfolgt darauf aufbauend die Bewertung gemäß EU-Taxonomie auf Portfolioebene, um so die Einhaltung der Taxonomievorschriften zu bestimmen und die relevanten Kennzahlen berichten zu können. Taxonomiekonforme Immobilien stellen derzeit in der EU den höchsten Standard im Hinblick auf Nachhaltigkeitsanforderungen dar. Aufgrund der zunehmenden Anforderungen und der Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien ist die Taxonomiekonformität somit ein wichtiger Werttreiber und bietet Chancen für Investoren.

ESG-Maßnahmen

Die Definition, Analyse und Umsetzung von ESG-Maßnahmen ist ebenfalls Teil des Leistungsspektrums. Auf Basis einer ESG-Analyse erfolgt die Bestimmung des Status quos, um anschließend in ein thematisches Schwerpunkt-screening einzusteigen. In diesem Projektschritt erfolgt die Prüfung von möglichen Verbesserungsansätzen, wie z.B. der Implementierung von Smart-Meter, der Installation von Photovoltaikanlagen oder anderer objektspezifischer Optimierungsmaßnahmen, um die CO₂- und Energieintensität zu reduzieren. Im Anschluss erfolgt die Bewertung der Maßnahmen vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsziele und einer Kosten-Nutzen-Abwägung. Nach der Freigabe durch den Investor kann die Umsetzung der projektierten Maßnahmen und die Validierung der Analyseergebnisse erfolgen.

ESG-Engagement

Durch die Einbeziehung der Mieter mit dem Ziel einer aktiv gelebten nachhaltigen Nutzung einer Immobilie, können vielfache Verbesserungen erzielt werden. Ein gestärktes

Umweltbewusstsein der Mieter führt zu einer nachhaltigeren Nutzung der Immobilien. Beispielsweise können Mieter zur Energieeinsparung und Mülltrennung animiert werden. So kann nicht nur die Nachhaltigkeitsperformance der Immobilien gesteigert, sondern es können über diesen Schritt auch die laufenden Betriebskosten reduziert werden.

Für die Umsetzung ist es wichtig, die Mieter aktiv in das Nachhaltigkeitskonzept einzubinden. Dies kann z.B. direkt zu Mietbeginn über Green-Lease-Mietverträge, im Rahmen regelmäßiger Dialoge mit den Mietern oder auch mit Hilfe eines Nachhaltigkeitshandbuchs erfolgen.

Gemeinsam mit den Mietern kann die Nachhaltigkeit von Immobilien deutlich positiv beeinflusst werden. Z.B. indem sich Mieter dem CO₂-neutralen Stromversorgungsvertrag des Vermieters anschließen. Sofern vorhanden, ist auch der Bezug von im Objekt erzeugtem Photovoltaikstrom durch Mieter für betriebliche Zwecke sehr zielführend im Sinne eines gemeinsamen ESG-Engagements.

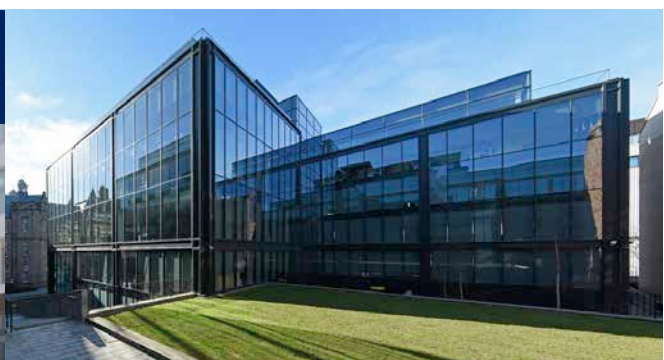
Kombinierbare Leistungsmodul

Die von uns angebotenen Leistungsmodul ergänzen die übergeordneten Produkte:

Professionelle Anleger können flexibel darauf zugreifen, um Immobilien und Portfolios ganzheitlich zu optimieren. Die einzelnen Modul lassen sich individuell kombinieren, damit wir optimal auf die unterschiedlichen Anforderungen unserer Investoren eingehen können. ●

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie sowie damit verbunden Leistungen der KanAm Grund Group:

<https://www.kanam-grund-group.de/immobilien/nachhaltigkeit>
<https://www.kanam-grund-group.de/leistungen/green-real-estate-solutions>



Quartermile 3, Edinburgh
BREEAM-Zertifikat für Neubauten „Very Good“

Kontakt:

KANAM GRUND
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH
OMNITURM
Grosse Gallusstraße 18
60312 Frankfurt am Main
T +49 69 710411-0
F +49 69 710411-100
info@kanam-grund-group.de