

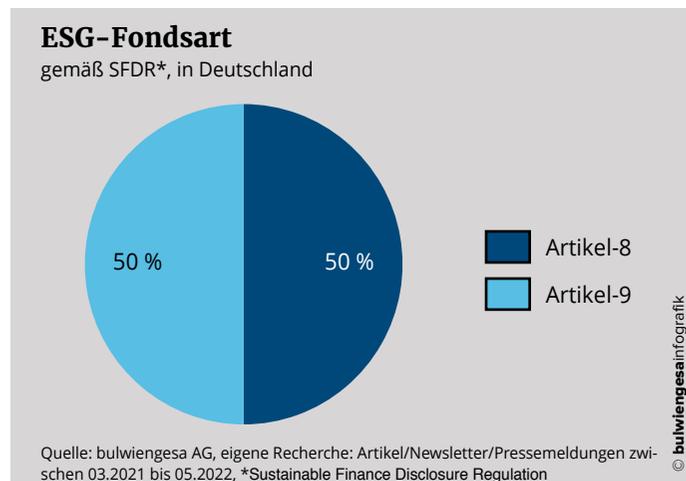
## Kurzstudie

# „ESG-Fonds-Landschaft in Deutschland“

### » Artikel-8- oder Artikel-9-Fonds

Ökologische, soziale und Governance-Kriterien (ESG) sind zu einem bedeutenden Faktor von Investmentfonds geworden. Nach der Offenlegungsverordnung (OV) der Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) von März 2021 (1. Stufe, 2. Stufe ab Mitte 2022) müssen Fondsanbieter gewisse Transparenzanforderungen erfüllen.

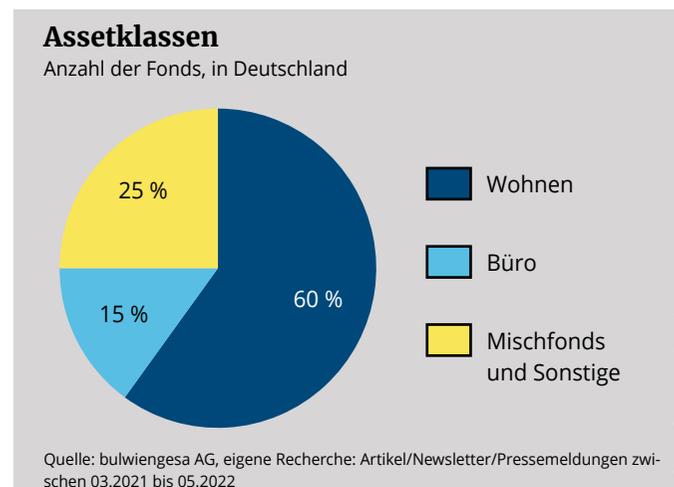
Es wird in zwei Fondskategorien unterschieden. „Dunkelgrüne“ Artikel-9-Fonds verfolgen nachhaltige Anlageziele; „hellgrüne“ Artikel-8-Fonds haben Strategien zur Förderung von sozialen und/oder ökologischen Merkmalen, jedoch ist nachhaltiges Investieren nicht das Hauptziel.



bulwiengesa hat 20 nachhaltige Immobilienfonds mit Investmentfokus Deutschland analysiert, die in den vergangenen 24 Monaten aufgelegt wurden. Das Zielvolumen der ESG-Fonds beläuft sich auf rund 8 Mrd. Euro. Die Hälfte der untersuchten Immobilienfonds sind nach Artikel-9 klassifiziert. Die Fonds sind mehrheitlich als offene Spezialfonds strukturiert. Die Risikoklassen werden mit Core bis Core-Plus angegeben. Die Laufzeiten beginnen bei drei Jahren.

### » Segment Wohnen dominiert ESG-Fonds

Rund zwei Drittel der Fonds investieren in Wohnimmobilien mit ESG-konformen Nutzungen, wie beispielsweise geförderter Wohnraum oder eine nachhaltige Holzbauweise. Zudem können ganze Quartiere ein Investitionsobjekt darstellen.



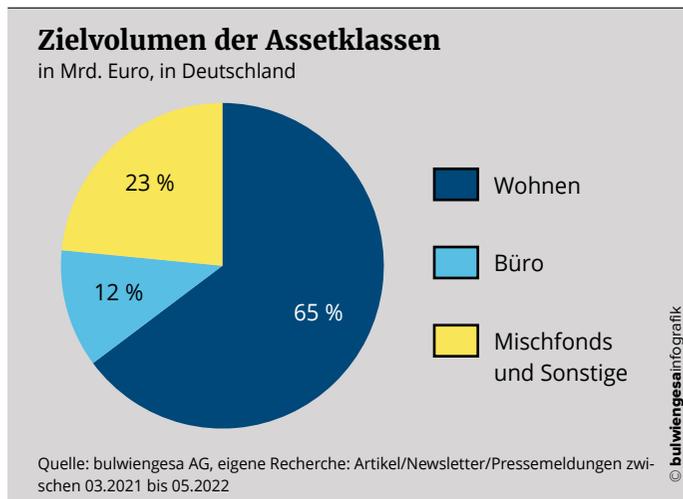
Artikel-8:  
Förderung von sozialen/ökologischen Merkmalen ohne nachhaltiges Investieren als Hauptziel (hellgrün)



Artikel-9:  
nachhaltiges Anlageziel (dunkelgrün)

Die Mindestinvestition im Segment Wohnen beginnt je nach Fonds bei zwei bis 25 Mio. Euro. Das gesamte Zielvolumen beläuft sich auf 5,3 Mrd. Euro (Ø 442 Mio. Euro). Die geplanten durchschnittlichen Ausschüttungsrenditen liegen zwischen 3,0 % bis 5,5 %.

Knapp 15 % der Fonds investieren in Büroimmobilien. Strategien können eine energetische Sanierung von Bestandsimmobilien oder eine preisgedämpfte Vermietung an die Kreativwirtschaft wie Künstler, Musiker und Bildungseinrichtungen sein.



Zusammen wurde ein Zielvolumen von rund 1 Mrd. Euro im Bürosegment mit einem Marktanteil von 12 % ermittelt. Im Durchschnitt beträgt das Zielvolumen 320 Mio. Euro. Die Mindestinvestitionen beginnen bei 200 Tsd. Euro und reichen bis zu 15 Mio. Euro. Die geplanten Ausschüttungsrenditen liegen zwischen 3,0 % und 4,3 %.

Mischfonds und sonstige Assetklassen wie Logistik-, Gesundheits- und öffentliche/soziale Infrastrukturimmobilien haben einen Marktanteil von 23 % mit einem Zielvolumen von rund 2 Mrd. Euro.

Die Mindestinvestition bei Misch- und sonstigen Fonds beginnt bei 250 Tsd. Euro und reicht bis zu 60 Mio. Euro. Im Durchschnitt werden etwa 390 Mio. Euro als Zielvolumen angegeben. Die geplanten Ausschüttungsrenditen im Mittel beginnen bei 2,0 % und liegen in der Spitze bei 5,3 %.



Segment Wohnen dominiert Anzahl an Fonds sowie weist das höchste Zielvolumen auf