

Fondsanbieter noch zurückhaltend

Die geschlossenen Publikumsfonds hängen hinterher, wenn es um nachhaltige Kriterien für die Anlage geht. Doch das ändert sich.

Von Markus Gotzi,
Köln

Wie lässt sich die Nachhaltigkeit von Kapitalanlagen messen? Die EU hat sich dafür die Offenlegungsverordnung ausgedacht. Sie gilt seit rund anderthalb Jahren auch für Beteiligungen an Immobilien. Anders als bei den offenen Fonds erfüllt kaum ein geschlossener Fonds für private Kapitalanleger die Anforderungen. Doch das wird sich ändern.

Langfristig haben ausschließlich klimafreundliche Objekte eine Chance bei Investoren. Und nicht nur das: Mieter und Eigentümer verhalten sich im Idealfall vorbildlich zu ihren Mitarbeitern und auch sonst. ESG lautet die Abkürzung dafür, was auf Deutsch für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung steht. Mit der Einordnung als Investition nach Artikel 8 oder besser noch 9 der Offenlegungsverordnung bewertet die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Bafin die Bemühungen der Anbieter. Hat sich der Nachweis bei den offenen Publikumsfonds durchgesetzt, präsentieren sich die geschlossenen Fonds als Nachzügler. Bei diesen Fonds wird Kapital für ein bestimmtes Objekt eingesammelt. Sind ausreichende Mittel eingeworben, wird der Fonds geschlossen, eine weitere Zeichnung ist nicht möglich. Offene Fonds bleiben dagegen für weitere Anleger geöffnet und sind leichter handelbar.

Das Analysehaus Scope zeigt sich in seiner aktuellen Studie zu den geschlossenen Publikumsfonds überrascht: „ESG bleibt ein relevantes Investmentthema. Umso erstaunlicher ist es, dass von den im ersten Halbjahr 2022 lancierten Fonds nur zwei nach Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung ausgestaltet wurden.“ Bei den Immobilienfonds erfüllt einzig Patrizia Grundinvest mit seinem Angebot „Heidelberg Bahnstadt“ die Anforderungen an Artikel-8-Produkte. Und Artikel 9? Fehlansage.

Vielleicht liegt es daran, dass es seit Einführung der EU-Offenlegungsverordnung im März 2021 als Schritt Richtung nachhaltige Geldanlagen noch keine verbindliche Definition gibt, was Artikel 8 oder 9 überhaupt bedeutet. Leicht schwammig gelten Fonds als nachhaltig im Sinne des Artikel 8, wenn sie ESG-Kriterien berücksichtigen. Wollen sie die strengeren Voraussetzungen nach Artikel 9 erfüllen, müssen sie ein konkretes Nachhaltigkeitsziel verfolgen.



Vorreiter: Windparks gibt es schon in geschlossenen Fonds, Immobilien sollen folgen.

Foto Imago

Vor allem die Banken schauen trotz aller offenen Fragen verstärkt auf das Thema, denn seit August 2022 müssen sie im Beratungsgespräch die ESG-Präferenzen ihrer Kunden abfragen und dokumentieren. Das schreibt die Mifid (Markets in Financial Instruments Directive) vor, ebenfalls eine Verordnung der EU. Angebote schlechter als Artikel 8 dürften dabei durchs Raster fallen.

Den Vertrieb des ersten geschlossenen Artikel-9-Fonds für private Kapitalanleger hat vor wenigen Wochen Ökorenta gestartet – bei einem Angebot mit Investitionen in Windkraftwerke und andere Anlagen erneuerbarer Energie keine Überraschung. Verifort Capital arbeitet daran, der Bafin den ersten Publikumsfonds mit Immobilien nach Artikel 9 vorzulegen. Er wird in Pflegeheime, Arzthäuser und Kitas investieren und will mit dieser Auswahl alle ESG-Kriterien erfüllen. Die erste Hürde hat das Unternehmen bereits überwunden. „Die Bafin hat recht zügig unsere Anlagebedingungen gestattet“, berichtet Vertriebs-Geschäftsführer Rauno Gierig: „Mit dem Artikel-9-Fonds wollen wir Banken als Vertriebspartner erreichen.“ Parallel dazu konzipiert Verifort Capital einen Artikel-8-Fonds mit denselben Investitionsobjekten, der für den freien Ver-

trieb gedacht ist. Bei den bankenunabhängigen Vermittlern gelten derzeit noch weniger strenge Regeln. „Der Artikel-8-Fonds verursacht weniger Kosten und Aufwand und ist daher bei der Rendite einen halben Prozentpunkt besser“, sagt Gierig.

Doch selbst die Anforderungen nach Artikel 8 sind nicht ohne. Das berichtet Oliver Weinrich, Head of Portfolio Management bei Habona Invest: „Wir arbeiten daran, unseren offenen Bestandsfonds ‚Habona Nahversorgungsfonds Deutschland‘ auf Artikel 8 umzustellen.“ Er ist sich sicher, dass der Fonds viele Kriterien der Kategorien E und S erfüllt, also Klimaschutz und Soziales. „Wir ermöglichen mit unserem Fonds schließlich vielen Menschen auch abseits der Metropolen einen ressourcenschonenden, kurzen Weg zur Nahversorgung“, sagt Weinrich.

Die aktuelle Scope-Liste zu den offenen Publikumsfonds weist 25 von 28 Angeboten bereits als Artikel-8-Fonds aus. „Artikel 9 ist für Bestandsfonds eine gewaltige Herausforderung“, weiß Ludger Wibbeke, Geschäftsführer der Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft Hansainvest. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist zuständig für die Kommunikation mit der Bafin. Sie verantwortet

das Monitoring und überprüft im Risikocolling, ob die Anbieter die vereinbarten ESG-Kriterien einhalten. „Das bedeutet mehr Aufwand für eine Kapitalverwaltungsgesellschaft“, so Wibbeke. Und das quasi im Blindflug. „Wir versuchen daher gemeinsam mit Asset-Managern und anderen Service-Kapitalverwaltungsgesellschaften einen Branchenstandard zu erreichen, an dem sich alle Beteiligten orientieren können.“

RECHTECK



Gesicherte Erschließung eines Grundstücks

Die Erschließung eines Vorhabens setzt voraus, dass das Grundstück dauerhaft einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße aufweist. Eine rein schuldrechtliche Vereinbarung des Bauherrn mit einem Nachbarn über ein Zufahrtsrecht genügt nicht. Die Bauherrin hatte auf Erteilung einer Baugenehmigung für ihr Wohnhaus geklagt, nachdem die Behörde diese wegen fehlender Erschließung abgelehnt hatte. Sie berief sich auf die Nutzung eines Privatweges mehrerer Eigentümer als Zufahrtsweg – ohne Erfolg. Anders als bei einer Sicherung der Zufahrt durch öffentlich-rechtliche Baulast oder dingliche Grunddienstbarkeit sei die Erschließung hier nicht dauerhaft gesichert, entschied das Gericht und wies die Klage ab. Obergerverwaltungsgericht Saarland, Beschluss vom 10. August 2022. Az. 2 A 209/21.

Der Verbraucherbauvertrag

Wird ein Verbraucherbauvertrag widerrufen, sind anders als bei reinen Bauverträgen die empfangenen Leistungen unverzüglich zurückzugewähren oder Wertersatz zu leisten. Ein Verbraucherbauvertrag liegt unter anderem vor, wenn der Unternehmer von einem Verbraucher zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird. Daran fehlte es hier: Der beklagte Unternehmer war mit Arbeiten an Hof und Terrasse beauftragt worden. Diese seien bloße Arbeiten an Außenanlagen und keine wesentlichen Umbaumaßnahmen, sodass kein Verbraucherbauvertrag vorliege, so das Gericht. Die Rückabwicklung des Vertrags nach Widerruf durch den Kläger richte sich daher nur nach den Vorschriften über Bauverträge.

ge. Oberlandesgericht Celle, Beschluss vom 28. März 2022. Az. 6 U 6/22.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt der Kanzlei Bethge, Hannover

Schriftform erforderlich

Besteht zwischen den Parteien eines Gewerberaummietvertrags (hier über den Betrieb einer Autovermietung) über mehrere Jahre eine Praxis zum Gebrauch der Mietsache, entsteht hierdurch nicht ohne Weiteres ein Anspruch auf diese Art der Gebrauchsgewährung. Hierfür bedarf es einer ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarung. Im konkreten Fall verlangte der klagende Mieter die wöchentliche Aushändigung von zusätzlichen Ausfahrtickets zur Ausgabe an seine Fahrzeuginhaber. Dass der Vermieter die Tickets über zehn Jahre an den Kläger ausgab, führe jedoch nicht zu einem Anspruch des Mieters hierauf, so das Gericht, das die Klage abwies. Eine stillschweigende Vertragsänderung scheitere insbesondere an dem im Vertrag für Änderungen vereinbarten Schriftformerfordernis. Oberlandesgericht Naumburg, Urteil vom 13. April 2021, Az. 1 U 252/20.

Pandemie und Staatshilfe

Können Gewerberäume wegen Corona-Schutzmaßnahmen nicht uneingeschränkt vom Mieter genutzt werden, kommen Ansprüche wegen Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht. Voraussetzung ist, dass dem Mieter ein Festhalten am Vertrag unzumutbar wäre. Hierbei sind staatliche Leistungen zu berücksichtigen, die der Mieter zum Ausgleich der Nachteile erlangt hat, sowie auch Einsparungen, etwa bei Kurzarbeit. Hier hatte der beklagte Mieter ein Ladenlokal auch zur Nutzung als Stehcafé gemietet. Nach Ablauf der angeordneten Schließung kürzte er die Miete wegen der weiteren Einschränkungen um 20 Prozent – zu Unrecht. Weder habe er die Unzumutbarkeit ausreichend dargelegt noch, inwieweit er finanzielle Vorteile erlangt habe. Bundesgerichtshof, Urteil vom 13. Juli 2022, Az. XII ZR 75/21.

Simone Engel, Rechtsanwältin der Kanzlei Bethge, Hannover

Ungleichgewicht auf dem Logistikmarkt

Die Nachfrage nach Hallenflächen steigt, aber das Angebot dürfte zurückgehen

Schon Ende 2021 war die Situation auf den Logistikimmobilienmärkten angespannt. Die Entwickler klagten über zu wenig und zu teure Grundstücke, die Mieter über stetig steigende Preise. Trotzdem ging alles mehr oder weniger seinen gewohnten Lauf.

Doch seit einiger Zeit herrscht eine ganz andere Ernsthaftigkeit auf den Märkten: Die Kombination aus steigenden Baukosten – die durch die aktuelle EZB-Entscheidung keinesfalls sinken werden –, in die Höhe schießenden Baukosten, abreißen Lieferketten und nicht zuletzt der größten Energiekrise seit Jahrzehnten bewirkt eine bislang nicht da gewesene Preisspirale für Entwickler.

Das hat dafür gesorgt, dass einige der eigentlich dringend benötigten Neubauprojekte bereits jetzt ins Jahr 2023 verschoben wurden. Wer dennoch momentan baut, muss wiederum die Preise in Form stark steigender Mietzinsen weitergeben. Hier zeigt sich also ein Dominoeffekt wie aus dem Bilderbuch. Die Mieter wiederum sind gleich doppelt betroffen: Zusätzlich zu den steigenden Nebenkosten durch teures Öl und Gas wachsen dann auch die Kaltmieten kräftig an.

Während das Angebot also doch stärker zurückgehen wird, ist die Nachfrage auch in der wirtschaftlichen Schwächephase ungebrochen hoch. Der Boom im E-Commerce hält an, die Verlagerung von stationärem Handel hin ins Online-segment fordert Händler und Logistikdienstleister gleichermaßen heraus. Es werden nicht nur mehr, sondern auch immer modernere Logistikimmobilien dafür benötigt.

Parallel dazu befindet sich die Automotive-Branche in ihrem größten Strukturwandel seit der Erfindung des Automobils: Die E-Mobilität führt dazu, dass neuartige Logistikstrategien entwickelt werden müssen. Insbesondere die nötigen Batterielager sorgen für neue Flächenbedarfe – während viele

der „alten“ Logistikimmobilien nur eingeschränkt durch andere Branchen nachnutzbar sind.

Im Automotive-Segment sowie in zahlreichen anderen Branchen sind viele Unternehmen zudem angesichts der globalen Lage und der instabilen Lieferketten dazu übergegangen, vor Ort zu produzieren, anstatt sich auf die Importe aus Drittländern zu verlassen. Ein Beispiel ist der Chiphersteller Intel, der von 2023 an in Magdeburg ein Werk mit 10000 Arbeitsplätzen bauen wird. Solche neuen Produktionsweisen erfordern nicht nur neue Flächen, sondern sorgen auch für veränderte Logistikwege.

Eng damit verbunden ist ein weiterer Trend: der steigende Bedarf an Puffer-, also Zwischenlagern, um betriebswichtige Produktionsmittel in der Nähe des Fertigungsorts in ausreichender Stückzahl zu bevorraten. Schließlich soll vermieden werden, dass – wie beispielsweise im Automotive-Segment zu beobachten – die Fertigungsstraßen aufgrund fehlender Teile stillstehen. Aber auch einige Händler weiten ihre Lagerkapazitäten auf diese Weise aus, um genug Ware für den Endkunden bereitzuhalten.

Unterm Strich wird die Nachfrage also selbst im Falle wirtschaftlicher Abschwünge und (wie vom Ifo-Institut festgestellt) einer wachsenden Skepsis seitens der Akteure der Logistikwirtschaft groß bleiben. Eine der wenigen Möglichkeiten, die Märkte zu entspannen, wäre, das Angebot zu erhöhen.

Die Kommunen müssten also deutlich mehr Flächen ausweisen, um zumindest die enorme Grundstücksknappheit abzumildern. Aber das Image der Logistik ist leider nach wie vor nicht gut. Dass Logistik zur Versorgung der Gesellschaft notwendig ist, reicht den Kommunen als Argument oftmals nicht, um Ansiedlungen zu begünstigen. Aber: Leuchtturmprojekte wie das europäische Zentrallager des Sportartikelherstellers Puma in Geisel-

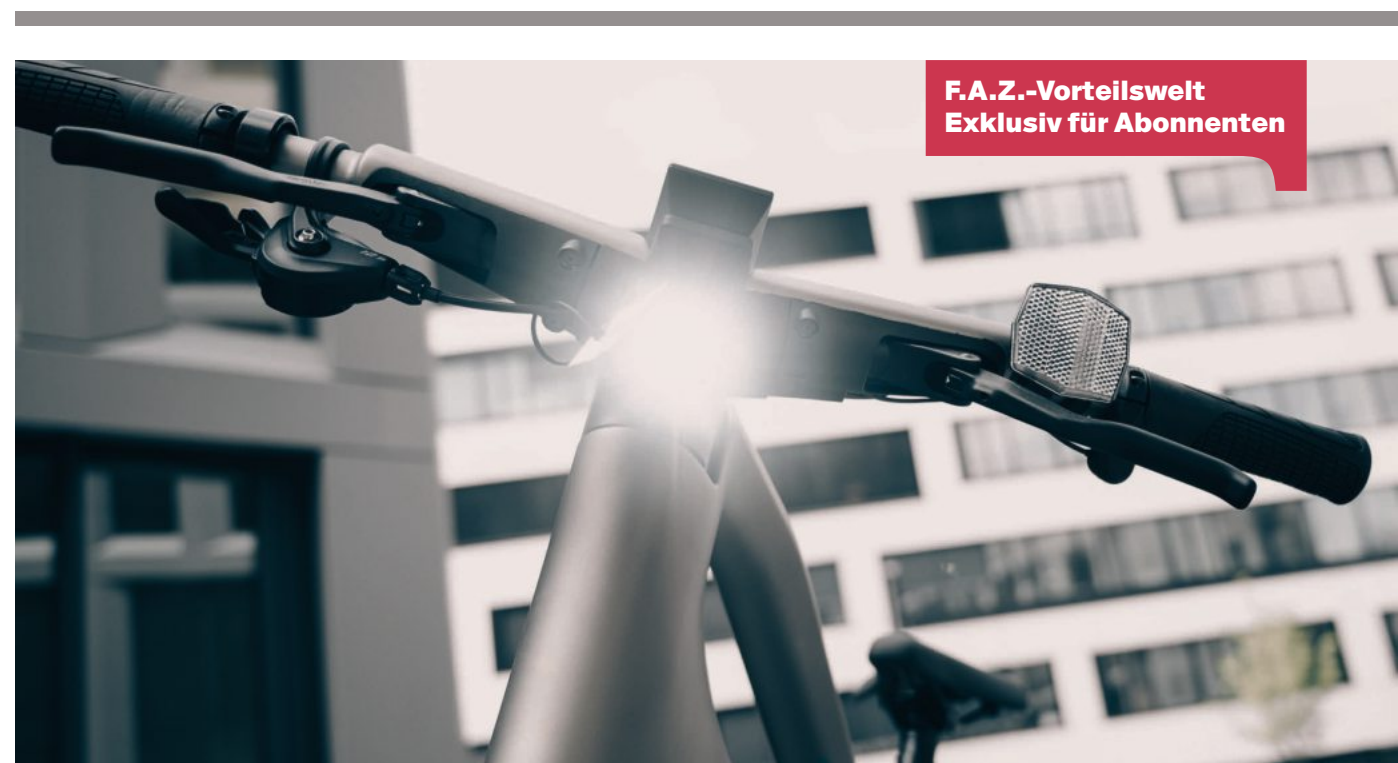
wind zeigen, dass sich Politiker von guten Konzepten inklusive Verkehrsplanung und Nachhaltigkeitssystemen überzeugen lassen.

Projektentwickler müssen folglich neuartige Konzepte liefern, partnerschaftlich auftreten, die Kommunen rechtzeitig in die Planungen einbinden und langfristige wirtschaftliche Vorteile mit hochwertigen Arbeitsplätzen bieten. Ebenso wichtig ist der ökologische Fußabdruck. Inzwischen haben einige Projekte gezeigt, dass Logistikimmobilien durchaus „klimapositiv“ sein können, also unterm Strich mehr Energie durch regenerative Quellen erzeugen, als sie verbrauchen, beispielsweise mithilfe von Photovoltaikanlagen.

Es mag zunächst abwegig klingen, dass eine Bauweise, die gegenüber konventionellen Konzepten für noch mehr Initialkosten sorgt, ein wichtiger Schlüsselfaktor angesichts der aktuellen Lage sein sollte. Aber nachhaltige Logistikimmobilien sorgen nicht nur für die nötige Akzeptanz. Bei den anhaltend hohen Kosten für fossile Energieträger wird auch der Zeitraum immer kürzer, bis sich eine nachhaltig errichtete Immobilie im laufenden Betrieb amortisiert.

Allerdings sollte dieses Effizienzdenken noch weiter greifen. Angesichts der schwierigen Gemengelage appelliere ich an alle Beteiligten: Lassen Sie uns gemeinsam Konzepte erarbeiten. Und zwar für interkommunale Gewerbegebiete und Campuslösungen, bei denen die Logistik integriert statt ausgeschlossen wird. Denn: Wenn Logistikflächen nicht in Konkurrenz, sondern in Ergänzung zu anderen Gewerbeflächen gesehen werden, ist dies das ideale Fundament dafür, das Flächenangebot zu erhöhen – und somit zumindest ein wenig Entlastung auf den Märkten zu schaffen.

Kuno Neumeier ist Vorstandsvorsitzender (CEO) des Logistikimmobilien-Beraters Logivest-Gruppe in München.



Mylo: Das flexible Bike-Abo

Erhalten Sie jetzt exklusiv über die F.A.Z.-Vorteilswelt 10 Prozent Rabatt auf alle Fahrrad-Abos. Durch die variablen Mietlaufzeiten zwischen 3 und 24 Monaten finden auch Sie so sicher das passende Rad.

Haben Sie Lust auf ein hochwertiges Fahrrad, ohne viel Geld zu investieren? Mit dem cleveren Mylo-Abo können Sie Ihr Wunschbike kostengünstig mieten und in monatlichen Raten bezahlen. Im Abopreis ist alles enthalten: Versand, Versicherung, Service und Wartung – Sie bekommen Ihr Rad sogar kostenlos und ohne lästigen Karton bis an die Haustür geliefert. Mit Mylo können Sie sich so einfach Ihr Traumbike leisten und haben nach Ablauf des Abos die Möglichkeit, auf ein anderes Modell zu wechseln oder es zu kaufen.

Alle Mylo-Vorteile auf einen Blick:

1. Hochwertige Fahrräder
2. Fairer Preis
3. Flexible Laufzeit
4. Unverbindlichkeit
5. Full-Service mit: Service, Lieferung und Wartung

Gleich im Onlineservice anmelden und Angebot sichern:*
faz.net/meinabo



*Sie sind noch nicht registriert? Unter faz.net/online-service erhalten Sie alle Informationen, die Sie für Ihre Erstanmeldung benötigen. Das Angebot ist ausschließlich über die F.A.Z.-Vorteilswelt unter faz.net/meinabo zu beziehen.