

INTELLIGENT INVESTORS

Highlight Alternative Investments

Nachhaltig investieren in soziale Wohnkonzepte – mit Mehrrendite

4. März 2021



Dem im März angestoßenen Aktionsplan der EU mit Vorgaben zur Taxonomie werden Investmentprodukte nach ihren jeweiligen Nachhaltigkeitskriterien kategorisiert – und mit deren Erfüllung als so genannte Green-Finance-Produkte gekennzeichnet. Als Green Finance darf laut EU-Taxonomie nur bezeichnet werden, was einen substantiellen Beitrag gemäß den ESG-Kriterien – Environment, Social, Governance – leistet.

Gleichzeitig regelt die Offenlegungsverordnung der EU, welche Transparenzpflichten innerhalb den ESG-Kriterien erfüllt werden müssen. Diese Offenlegungspflichten unterscheiden sich für bestimmte Finanzprodukte, da es neben „Sonstige Finanzprodukte“ auch noch „Finanzprodukte mit ökologischen oder sozialen Merkmalen“ (nach Artikel 8 Offenlegungsverordnung) und „Nachhaltige Finanzprodukte mit einem definierten Nachhaltigkeitsziel“ (nach Artikel 9 Offenlegungsverordnung) gibt. Schauen wir genauer hin:

Finanzprodukte nach Artikel 8 beachten ökologische oder soziale Merkmale in der Investitionsentscheidung oder der Anlagestrategie. Der Fonds hat also eine Investmentstrategie, die darlegt, wie das Anlagevehikel die ökologischen und sozialen Merkmale, mit denen es wirbt, erreichen wird. Außerdem muss der Fonds erwähnen, welcher Teil der ESG-Kriterien bei den Ankaufsentscheidungen verbindlich ist und welcher nicht. Des Weiteren muss der Fonds transparent machen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie laufend im Investmentprozess umgesetzt wird.

Finanzprodukte nach Artikel 9 haben ein „angestrebtes Nachhaltigkeitsziel“ und zielen darauf ab, unmittelbar einen Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit zu leisten.

Die Europäische Union hat entschieden, dass die Verordnung bis zum 21.03.2021 in den EU-Mitgliedstaaten umgesetzt sein muss.

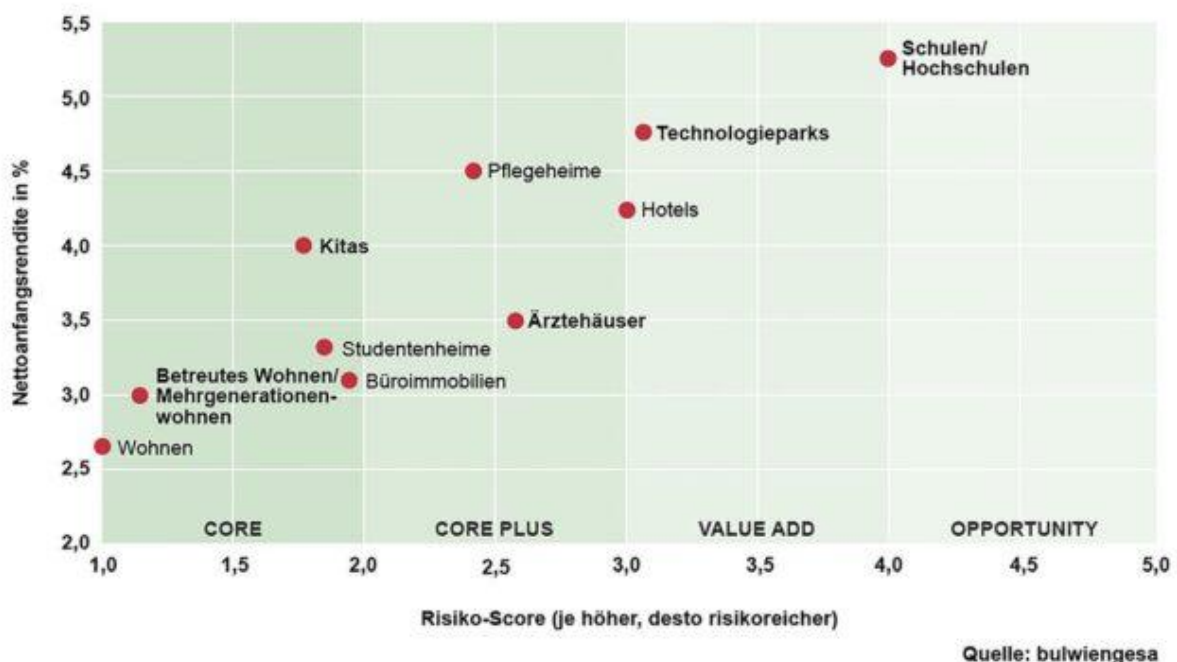
Auch wir haben im Vorfeld die Vorgaben genau geprüft und auf unsere Konzepte übertragen. Nehmen wir zum Beispiel unseren Fonds AGORA INVEST REM2 SICAV SIF – „Social and Care“. Er ist klassifiziert als Artikel 8-Fonds, da er alle Voraussetzungen der Verordnung erfüllt – und die Anlagestrategie die entsprechenden Vorgaben 1 : 1 berücksichtigt.

Das heißt, dass Fondsbasis und Anlagestrategie, Stichworte: soziale Wohnkonzepte, klar nachhaltig ausgerichtet sind. Zum Hintergrund: Pflege und Wohnen sind Grundpfeiler einer sozialen Gesellschaft. Der Staat allein kann diese Aufgabe nicht erfüllen. Investments in diese Bereiche sind geeignet um den Staat zu entlasten – und um der Verantwortung heutiger gegenüber künftigen Generationen sowie den Auswirkungen des demografischen Wandels gerecht zu werden.

„Social and Care“ – breites Spektrum, wachsende Bedeutung

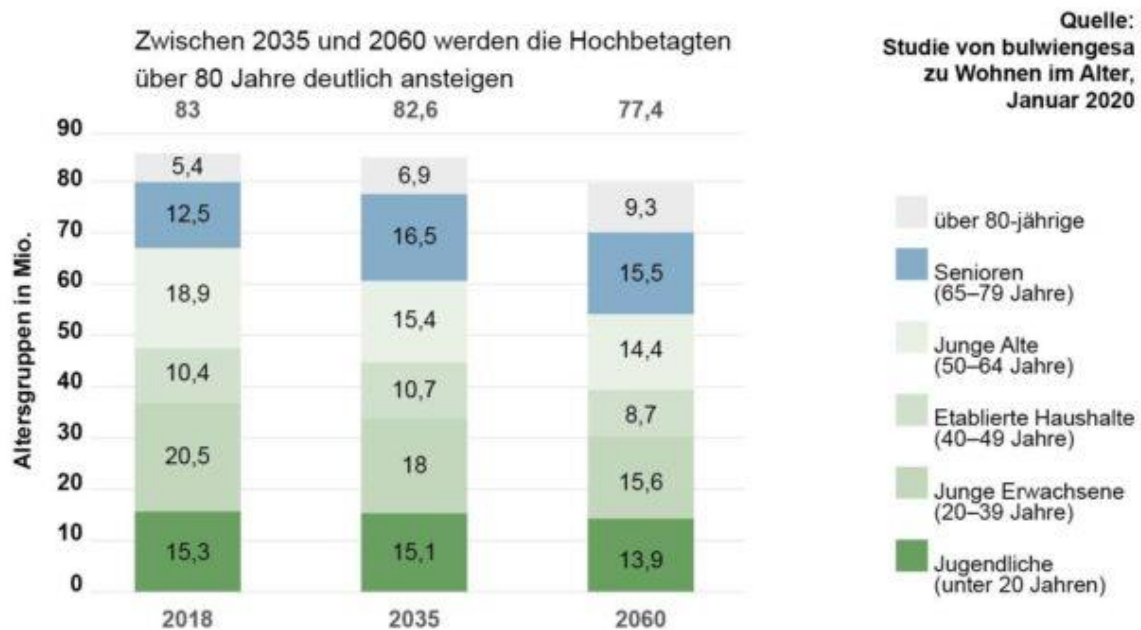
Seniorenwohnen, Immobilien mit Tagespflege und/oder ambulante Dienste gehören zur Kategorie Immobilien mit gesellschaftlichem Nutzen. Diese Immobilien sind nachhaltig, da sie das „S“ (Social) substantiell bedienen und aufgrund des demografischen Wandels dringender denn je benötigt werden. Zudem zeichnen sie sich durch ein gutes Rendite-Risiko-Profil aus. Studien, etwa von Bulwiengesa, zeigen, dass Immobilien mit gesellschaftlichem Nutzen im Hinblick auf Nachhaltigkeit als Anlageprodukte – auch im Unterschied zu den klassischen Immobilien-Assetklassen – einzuordnen sind.

Als Assets generell betrachtet werden Immobilien überwiegend in A-Städten, wobei sich diese Profile, genauer besehen, auch im Umland der A-Städte und B-bis C-Städte zeigen. Die Gegenüberstellung klassischer Wohn- und Büroimmobilien mit Sozialimmobilien zeigt folgendes Rendite-Risiko-Profil:



Unter „Wohnen im Alter“ verstehen wir mehr als die klassische Definition von betreutem Wohnen, Seniorenheimen oder Altenpflegeeinrichtungen. So zeigen sich immer mehr steigende Bedarfe nach breiter ausgerichteten Seniorenwohnungen oder Mehrgenerationenhäusern sowie Immobilien zur medizinischen, therapeutischen Grundversorgung.

Was für alle Arten von Sozialimmobilien gleichermaßen gilt: Der Bedarf ist hoch und wird sich perspektivisch im Rahmen unserer alternden Gesellschaft dramatisch erhöhen. Der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen wächst in Deutschland kontinuierlich, laut Prognosen wird bis 2060 mindestens jeder Dritte in diesem Alter sein.



Laut aktuellem Pflegeheim-Rating-Report des RWI — Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung und Institute for Healthcare Business ist bis 2030 mit 4,4 Millionen Pflegebedürftigen (ambulant und stationär) zu rechnen, bis 2040 mit fünf Millionen. Zum Vergleich: Gegenüber 2017 eine Steigerung von mehr als 26 %.

Kapitalnachfrage treibt Trend zu sozialen Wohnkonzepten

Fakt ist: Derzeit sind alters- und pflegerechte Wohnungen händeringend gesucht. Der Bedarf liegt weit unter dem Bestand. Wie bei der Angebotslücke bei klassischen Wohnimmobilien in den Groß- und Schwarmstädten Deutschlands kann nur der Neubau von Immobilien mit sozialem Charakter Abhilfe schaffen. Damit verbunden ist ein steigender Bedarf an privatem Kapital, um die Lücke in der Gesamtfinanzierung zumindest teilweise zu füllen. Investments in „Wohnen im Alter“ sind somit wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen, die gleichzeitig nachhaltig und gesellschaftlich notwendig sind.

Anlagestrategie und Objktanforderungen

Doch worauf sollten Investoren bei dieser spezifischen Assetklasse achten? Grundsätzlich ist wichtig, in welche Objekte investiert wird. Eine klare Definition der Zielobjekte und eine hohe Diversifikation in den Typen und Standorten sind unabdingbar. So gilt zum Beispiel für die Immobilien, die der älteren Bevölkerung dienen sollen, dass sie in der Nähe zu Ärzten, Kliniken und Apotheken liegen und eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

haben. Die optimale Betriebsgröße liegt bei 50 bis 150 Einheiten. Bei den Ausstattungsmerkmalen ist es wichtig, dass diese funktional und barrierefrei nach DIN77800 beziehungsweise 18040–2 sind sowie alle Umwelt- und Energiestandards erfüllen.

Aus unserer positiven Erfahrung über unseren zuvor aufgelegten Teilfonds „Residential“ investieren wir mit dem hier beschriebenen neuen Fonds „Social and Care“ in Immobilien mit sozialem Charakter, wie betreutes Wohnen und Sozialimmobilien, die sich in der Projektierungs- und/oder in der Erstellungsphase befinden. Als Eigentümer und Endnutzer sehen wir die öffentliche Hand, Betreiber mit hoher Expertise sowie Sozialeinrichtungen und kirchliche Einrichtungen.

Unser Fazit:

- Investments in **Sozialimmobilien für die ältere Generation** erfüllen nicht nur die vieldiskutierten gesellschaftlichen Herausforderungen, sondern empfehlen sich auch aufgrund ihres jeweiligen positiven Rendite-Risiko-Profiles für Investoren.
- Das Exit-Risiko eines Projekts „mit sozialem Charakter“ ist im Vergleich zu klassischen Immobilien durchweg geringer infolge der hohen Nachfrage auf der Anlageseite.
- Auf die Asset-Auswahl kommt es an. Unser Teilfonds „Social and Care“ erfüllt die an und von Investoren gestellten Anforderungen an ein nachhaltiges, ESG-konformes Investment nach ART8- Klassifizierung – bei gleichzeitig optimaler Risikotragfähigkeit.

*Gastbeitrag von Michael F. Legnaro, Gesellschafter und Geschäftsführer der AGORA
ADVICE / AGORA INVEST*

Michael F. Legnaro — Foto: © AGORA GROUP