

PATRIZIA GRUNDINVEST

„Nachhaltigkeit ist ein Must-have“

Der Asset Manager PATRIZIA GrundInvest zählt zu den führenden Anbietern von alternativen Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in Deutschland. Fragen an Geschäftsführer Andreas Heibrock zu seinem neuen Fonds, dem Thema der Nachhaltigkeit und dem aktuellen Marktumfeld.

Ihr neuester Publikums-AIF investiert in zwei Objekte in Augsburg und Nürnberg. Damit gehört PATRIZIA GrundInvest zu den wenigen Anbietern, die an dem klassischen Konzept eines geschlossenen Fonds mit Objekten, die von vornherein bekannt sind, festhalten. Welche Vorteile sehen Sie darin?

Heibrock: Wir haben uns von Beginn an dazu entschieden, unseren Kunden geschlossene AIF mit konkreten Objekten anzubieten, damit sie wissen, in was wir ihr Kapital investieren. Offenbar treffen wir damit den Nerv der Anleger, das belegt die stabile Nachfrage nach unseren AIF. Als Unternehmen der PATRIZIA AG sind wir in der Lage, Immobilien vorzufinanzieren. Das gelingt nicht jedem und wir sind über diesen Wettbewerbsvorteil nicht unglücklich.

Die beiden Standorte liegen in Bayern. Welche besonderen Stärken sehen Sie in diesem Bundesland?

Heibrock: Die Wirtschaftskraft Bayerns kann niemanden mehr überraschen: Mit einer Wachstumsrate des realen Bruttoinlandsprodukts von 2000 bis 2020 in Höhe von 31,5 Prozent belegt der Freistaat die Spitzenposition unter den Flächenländern und ist einer der Wachstumsmotoren in Deutschland. Bei der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Lebensqualität befindet sich Bayern seit vielen Jahren in der Spitzengruppe der deutschen Bundesländer. Die Arbeitslosigkeit hat sich seit 2005 mehr als halbiert und die Beschäftigung befindet sich auf Rekordniveau. In Bayern sind so viele neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden wie nirgendwo sonst in Deutschland.

Bei dem Fonds legen Sie besonderen Wert auf das Thema Nachhaltigkeit. Was steckt dahinter?

Heibrock: Nachhaltigkeit hat sich von einem Add-on zu einem Must-have entwickelt. Für eine Vielzahl unserer Kunden sind nachhaltige Kriterien einer Investition inzwischen ähnlich wichtig wie eine attraktive Rendite. Und auch wir als Anbieter legen Wert unter anderem darauf, sparsam mit natürlichen Ressourcen und fair mit unseren Mitarbeitern und Geschäftspartnern umzugehen. Und auch soziale Aspekte gehören seit über 20 Jahren zu unserer DNA. Denn so lange gibt es bereits die PATRIZIA Foundation, die seit ihrer Gründung bereits weltweit mehr als 230.000 Kindern geholfen hat.

Beide Objekte sind Bestandsimmobilien mit Baujahren 1993 beziehungsweise 2004. Inwiefern sind sie besonders nachhaltig?

Heibrock: Ein typischer Neubau verursacht bereits bei der Herstellung und Errichtung die Hälfte der gesamten Treibhausgas-Emissionen und des Energieaufwands, die er bei einem Lebenszyklus von 50 Jahren insgesamt auslöst. Insofern stellt

die Investition in Bestandsgebäude einen wertvollen Beitrag zur nachhaltigen Nutzung von Immobilien dar. Grundsätzlich erheben wir in all unseren Gebäuden systematisch sämtliche Verbrauchsdaten wie Strom, Heizung, CO₂-Emissionen, Abfall und Wasserverbrauch. Anschließend suchen wir nach Möglichkeiten, den Verbrauch zu optimieren. Die beiden Fondsobjekte zum Beispiel werden auf Strom aus Erneuerbaren Energien umgestellt. Außerdem ist „ESG“ bei PATRIZIA nicht auf das „E“ für „ecological“ beschränkt. Im laufenden Kontakt mit den Mietern identifizieren wir auch ihre Bedürfnisse im „S“ozialen Bereich und reagieren darauf zum Beispiel mit Gemeinschaftsräumen und behindertengerechten Zugängen.

Welchen Stellenwert hat die Nachhaltigkeit nach Ihrer Einschätzung für Anlegerschaft und Vertrieb, auch in Relation zu den wirtschaftlichen Aspekten?

Heibrock: In der öffentlichen Wahrnehmung spielt die Nachhaltigkeit eine immer stärkere Rolle und wir beobachten, dass wir natürlich nicht die einzigen Anbieter sind, die sich das Thema auf die Fahnen geschrieben haben. Vereinzelt Anleger sind heute schon bereit, in nachhaltige Produkte zu investieren und dabei niedrigere Renditen in Kauf zu nehmen. Ob sich dieser Trend aber langfristig durchsetzt, muss sich jedoch noch erweisen.

Welchen Beitrag können geschlossene AIF generell für Nachhaltigkeit und im Kampf gegen den Klimawandel leisten?

Heibrock: Der Immobilienmarkt bietet gewaltiges Potenzial im Kampf gegen den Klimawandel. Bau und Nutzung von Immobilien verursachen rund ein Drittel der gesamten CO₂-Emissionen in Deutschland. Das PATRIZIA Motto „Building communities and sustainable futures“ definiert daher sehr gut, wo wir hier unseren gesellschaftlichen Auftrag sehen. Unsere Asset Manager sind sich ihrer Verantwortung bewusst und sorgen dafür, dass wir unsere ESG-Ziele erreichen – konkret zum Beispiel durch Optimierung des Ressourcenverbrauchs und durch die Auswahl von und die Umstellung auf nachhaltige Energien.

Wie läuft generell die Platzierung der PATRIZIA AIFs derzeit, auch im Vergleich mit dem Vorjahr und mit der Vor-Corona-Zeit?

Heibrock: Wir haben seit unserer Gründung Jahr für Jahr stabile Umsätze erzielt, doch 2021 werden wir das mit Abstand beste Platzierungsergebnis erreichen. Bereits zum Ende des dritten Quartals konnten wir mehr Eigenkapital einsammeln als im gesamten Vorjahr.

Ist durch die zuletzt spürbar gestiegene Inflationsrate eine Veränderung der Anlegernachfrage nach Ihren Fonds zu verzeichnen?



Andreas Heibrock, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Heibrock: Das Timing für die Investition in Sachwerte wie Immobilien ist ideal. Viele Anleger ärgern sich über Strafzinsen und Verwahrtgelte. Gleichzeitig fürchten sie eine Geldentwertung durch die Inflation. Als Reaktion darauf registrieren wir eine steigende Zahl von Privatinvestoren auf der Suche nach lukrativen Immobilien, die von Profis verwaltet werden.

Wie wirkt sich die erhöhte Inflationsrate nach Ihrer Einschätzung generell auf den Immobilienmarkt aus, also vor allem auf Objektpreise und Zinsen?

Heibrock: Eine deutliche allgemeine Preissteigerung ist tatsächlich nicht zu leugnen und insbesondere auf den Immobilienmärkten sollte eine weiterhin starke Nachfrage zu anhaltend steigenden Preisen führen. Unsere Empfehlung an die Investoren: Sichern Sie sich Immobilienfonds mit jährlichen Auszahlungen von vier Prozent und mehr, da die Renditen mittelfristig unterhalb dieser Marke sinken dürften. Ohne Zweifel bieten Immobilien darüber hinaus einen erwiesenen Schutz gegen die Geldentwertung, denn die Erträge von Gewerbeobjekten zum Beispiel sind in der Regel an die Inflationsrate gekoppelt. Das heißt: Je höher die Inflation, desto stärker steigen die Mieteinnahmen.

Neben dem PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg bieten Sie mit dem Europa Wohnen Plus auch einen Fonds an, bei dem

die Objekte noch nicht feststehen. Was hat sie in diesem Fall dazu bewogen und inwieweit unterscheiden sich die Anlegerzielgruppen für die beiden Konzepte?

Heibrock: Der AIF Europa Wohnen Plus ergänzt unser Angebot an Publikumsfonds mit konkreten Objekten im Bereich Wohnimmobilien. Er ist für Anleger gedacht, die sich mit überschaubarem Einsatz an einer Vielzahl von Wohnungen an europäischen Top-Standorten beteiligen wollen. Da der Fonds 60 Prozent seiner Gelder in ein Produkt mit einem Startportfolio für semiprofessionelle Investoren anlegt, weiß der Anleger somit grundsätzlich auch, in was er investiert.

Durch die Pandemie ist das Thema der Digitalisierung weiter in den Vordergrund gerückt, auch im Vertrieb von Kapitalanlagen. Wie ist der Stand bei PATRIZIA GrundInvest und welche digitale Unterstützung bieten Sie Ihrem Vertrieb?

Heibrock: Wir brauchten glücklicherweise keine Pandemie, um digitaler zu werden. Die gesamten Prozesse bei der PATRIZIA GrundInvest waren von Anfang an digital aufgesetzt. So gibt es bei uns selbstverständlich für unser Partner eine digitale Zeichnungsstrecke und ein Vermittlerportal. Auch kommunizieren wir mit unseren Anlegern grundsätzlich digital und diese stimmen zum Beispiel im Rahmen von Gesellschafterversammlungen einfach und modern online über ihre Smartphones ab.