

STAMM TRENN EIN

***Wirkung braucht
Engagement***

Allianz 
Global Investors

iShares
by BlackRock

 COMGEST

J.P.Morgan
ASSET MANAGEMENT

 MFS

dee DEUTSCHE
ERNEUERBARE
ENERGIEN

RESC

 wealthcap

portfolio
institutionell



Interview mit **Alexander Hoff**
Managing Partner, Palmira Holding

Modernisierung statt Neubau

Lohnt die energetische Sanierung? Finanzierungs-, Material- und Lohnkosten sind recht hoch.

Selbstverständlich – vorausgesetzt man hat vorab untersucht, welcher Euro welche Menge an CO₂ einspart. Auch die freigesetzte Menge an Embodied Carbon, die die geplanten Maßnahmen nach sich ziehen, muss einbezogen sein. Fest steht: Neubau darf nicht die Lösung sein und es gilt, die bestehenden Gebäude zu modernisieren, um der Gefahr von Stranded Assets frühzeitig entgegenzuwirken.

Warum sollte es bei Logistik zu Stranded Assets kommen?

Ein Stranded Asset ist per Definition ein Gebäude, welches nicht mehr konform zum Pariser Klimapfad ist. Ich betone, dass ein Stranded Asset nicht wertlos ist. Es sind aber Investitionen notwendig, um die Immobilien wieder Paris-konform und damit zukunftsfähig aufzustellen. Erfolgt das nicht, kann aus dem Stranded Asset am Ende wirklich ein wertloses Asset werden.

Diese Situation bietet für Investoren die Chance, im Rahmen einer Manage-to-ESG-Strategie energetisch nicht optimale Objekte günstig anzukaufen, mit den passenden Dienstleistern marktgerecht aufzustellen und dann zu halten oder mit Gewinn zu veräußern.

PV-Anlagen eignen sich für Logistikgebäude wegen der großen Flächen. Oder gerade nicht, weil Eigenverbrauch nur bei Kühllogistik besteht?

In welcher Form Logistikgebäude mit einer PV-Anlage ausgestattet werden, hängt von der Statik, der elektrischen Infrastruktur auf und außerhalb der Liegenschaft und der Dachbeschaffenheit ab. Auch nichtgekühlte Logistikimmobilien können durchaus einen hohen Energiebedarf haben, abhängig von den in ihnen ablaufenden Prozessen. Sollte der Eigenverbrauch nicht sinnvoll realisierbar sein, kann man die Anlage als Volleinspeiser anschließen.

Bei PV-Dachanlagen droht steuerfreien Investoren die Gewerblichkeit.

Darum gründeten wir die DEE Deutsche Erneuerbare Energien AG und die RESC (Real Estate Sustainability Consulting) GmbH. Diese Unternehmen beraten zu Nachhaltigkeitskonzepten und setzen diese auch als Investor in Erneuerbare Energien um. So lässt sich die Gewerblichkeit für den Immobilieneigentümer umgehen und wir laufen keine Gefahr, die je nach Struktur des Investmentvehikels unterschiedlich hohen Schmutzgrenzen einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung zu reißen.

Flächenversiegelung ist bei Logistik- und Unternehmensimmobilien enorm.

Wie lässt sich Biodiversität fördern? Rasenflächen können durch Blühwiesen ersetzt, Insektenhotels und Brutkästen für Fledermäuse oder Vögel installiert, Habitate für Eidechsen angelegt, Gebäude mit Gründächern ausgestattet werden. Die Schaffung von Versicke-

rungsmöglichkeiten ist ebenfalls eine Option, da sich so der Grundwasserspiegel leichter regeneriert. Bäume auf dem Grundstück spenden Schatten und Feuchtigkeit und tragen zu einem besseren Mikroklima bei. Keine dieser Lösungen rettet allein die Welt, aber viele leisten einen großen Beitrag hierfür.

Ist ESG für Mieter eine Frage der Nebenkosten, der Reputation oder ...

Es geht hier nicht nur um Reputation. Das generelle Verständnis der Verantwortung von Großunternehmen für gesellschaftliche Problemstellungen und die Auswirkungen, die ihr Handeln auf die Umgebung hat, hat sich geändert. Für Mieter sind Kosten zudem natürlich immer ein entscheidendes Auswahlkriterium. Außerdem erleichtert eine ansprechend gestaltete Immobilie es, junge Talente zu gewinnen.

Wann kommt von Ihrem Investment-Management-Arm Palmira Capital Partners der erste Artikel-9-Fonds?

Palmira Capital Partners hat den ersten Logistikfonds nach Artikel 9 aufgelegt. Dieser ist im Vertrieb und investiert nur in Bestandsobjekte. Für jede Liegenschaft gibt es ein individuelles Modernisierungskonzept. Diese Maßnahmen senken den Primärenergiebedarf der Objekte um mindestens 30 Prozent und dekarbonisiert diese in drei Jahren. Die Maßnahmen betreffen unter anderem die energetische Optimierung, Energiegewinnung und -speicherung sowie CO₂-Vermeidung.