

Investmentstrategie

Bei der Investmentauswahl für den offenen Spezial-AIF „INP Deutsche Pflege Invest III“ berücksichtigt die Gesellschaft ökologische Merkmale und soziale Merkmale.

Ökologische Merkmale werden durch die Gesellschaft beispielsweise anhand des Endenergiebedarfs oder des CO₂-Ausstoßes von einzelnen Immobilien bewertet. Bei der Auswahl der Fondsimmobilen orientiert sich die Gesellschaft grundsätzlich und unter Berücksichtigung des Gesamtportfolios an Energieeffizienzstandards, die auf die Erreichung des Pariser Klimaabkommens abzielen, und sensibilisiert für das Thema Nachhaltigkeit in der Assetklasse der Sozial- und insbesondere Pflegeimmobilien. Die Bewertung der Investitionen erfolgt dabei u. a. anhand der folgenden Kriterien:

- Energieausweis
- Zertifizierungen und Marktstandards der Gebäude
- Nachhaltigkeitsbewertung (im Rahmen der Due Diligence)
- Energy Audits, sofern keine Energieausweise vorliegen bei Ankauf
- Risikoanalysen bezüglich der Auswirkungen von ökologischen Risiken

Die Objekte werden dabei anhand ihres Energie- und Ressourcenverbrauchs dergestalt analysiert, dass der CO₂-Ausstoß und der Endenergiebedarf in Relation zur Gesamtflächenanzahl im Gesamtportfolio im Hinblick auf die Zielwerte des Pariser Klimaabkommens nachverfolgt werden. Hinsichtlich der Bauspezifika wird in Abhängigkeit von der jeweiligen Unterlagensituation z. B. nachgehalten, ob die Immobilien einem möglichen ökologischen Standard (Passivhaus, Niedrigenergiehaus o. ä.) entsprechen, ob z. B. ein sog. KfW-Effizienzhaus-Standard eingehalten wird, in welchem baulichen Zustand sich die Außenhüllen befinden, welche Anforderungen an das Heizungs- und Lüftungssystem sowie die elektrischen Anlagen gestellt werden und welchen Standard diese erfüllen. Liegt kein Energieausweis vor, wird im Rahmen eines Energy Audits vor Ankauf der Energiebedarf der jeweiligen Immobilie ermittelt, und in weiterer Folge werden Maßnahmen zur Optimierung abgeleitet. Eine Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Fondsstrategie durch die Gesellschaft.

Soziale Merkmale bei der Investmentauswahl werden durch die Gesellschaft anhand der Nutzungsart von einzelnen Immobilien bewertet. Im Vordergrund steht das Investment in sozial geprägte Immobilien, z. B. Pflegeimmobilien in ihren unterschiedlichen stationären und/oder ambulanten Ausprägungen, Kindertagesstätten, Einrichtungen für körperlich und/oder geistig behinderte Menschen etc. Hierdurch kann neuer und bedarfsgerechter, aber auch modernisierter / sanierter / umstrukturierter Wohnraum, der durch den demografischen Wandel notwendig wird, bereitgestellt werden, auch um dem Nutzungsbedürfnis der sich wandelnden und älter werdenden Gesellschaft Genüge zu tragen. Die Nutzungsart der Immobilien wird anhand von Bauspezifika und der späteren Nutzung dergestalt nachgehalten, dass die Fläche der sozial geprägten Nutzung der Immobilie im Vordergrund steht. Die Eigenschaften und Genehmigungen der jeweiligen Nutzungen werden nachverfolgt und analysiert. Für das Fondsvermögen wird ein Anteil von 75 % der Jahresnettosollmiete des gesamten Immobilienportfolios festgelegt, die aus der Vermietung von Mietflächen entstammen müssen, welche der Ausprägung „Sozialimmobilie“ zuzuordnen sind.

Auf der Ebene der Betreiber der Immobilien (Mieter / Pächter / Nutzer) achtet die Gesellschaft für ein zukunftsfähiges Miteinander auf die Einhaltung von sozialen und ökologischen Mindeststandards bei unseren Betreibern. So werden z. B. die Verbräuche und Emissionen abgefragt, Informationen zu Recycling und Müllkonzepten nachgehalten sowie die Einhaltung von berufsgenossenschaftlichen Empfehlungen zum Arbeitsschutz nahegelegt und diesbezügliche Auskünfte eingeholt. Die Gesellschaft prüft, welche der Betreiber ebenfalls eigene Nachhaltigkeitsstrategien haben und wie Synergien genutzt werden können.

Integration in den Ankaufsprozess

Die genannten ökologischen und sozialen Merkmale sind Bestandteil der Prüfung im Ankauf jedes einzelnen Schrittes des mehrstufigen Investmentprozesses und werden auf folgende Art und Weise berücksichtigt:

1. Die Gesellschaft prüft potenzielle Investitionen im Rahmen der Sorgfaltsprüfung daraufhin, ob die Merkmale erfüllt sind.
2. Anhand der Bewertung erfolgt eine Einschätzung, welche im Ankauf berücksichtigt wird.

Nach Erwerb eines Vermögensgegenstandes wird das Vorhandensein bzw. die Veränderung der Merkmale regelmäßig überprüft und bewertet. Diese Bewertung kann dazu führen, dass Investitionen nicht getätigt werden, Immobilien verkauft werden oder entsprechende Investitionsmaßnahmen in die Immobilie gesetzt werden.

Folgende Nachhaltigkeitsindikatoren werden u. a. zum Nachweis der Erreichung der ökologischen und sozialen Merkmale auf Objektebene herangezogen:

Externe Nachhaltigkeitsbewertung der Assets (Due Diligence):

- Analyse anhand einer Zertifizierung oder eines Labels der Immobilie gemäß den Anforderungen von Marktstandards im Bereich der Nachhaltigkeit. Aus der Zertifizierung oder des Labels kann eine Einschätzung der Immobilie erfolgen.
- Auswertung des Energieausweises und Energy Audits
- Analyse des Wassermanagements, Abfall- und Müllentsorgungskonzeptes
- Analyse des vermieteten Flächenanteils an Sozialimmobilien
- Analyse und Bewertung von Nachhaltigkeitsrisiken (physische und transitorische Risiken)
- Datenanalyse und Erhebung anhand von Klauseln in den Verträgen zu den Immobilien

Im Rahmen der Risikobewertung werden im Fondsreporting die Nachhaltigkeitsrisiken nachgehalten.