

INTERNATIONALES IMMOBILIENGESCHÄFT

„DER APPETIT DER INVESTOREN AUF ESG-KONFORME BONDS IST GROSS UND WÄCHST WEITER“

Green Bonds sind anno 2021 natürlich auch in der Immobilienwirtschaft längst keine Seltenheit mehr. Trotzdem gibt es innerhalb dieses vielfältigen Segments immer noch Raum für Innovationen. Ein gutes Beispiel dafür ist sicher die zu Jahresbeginn vollzogene ESG-konforme Platzierung von CBRE Global Investors: Erstmals wurde hier eine Emission direkt über einen Immobilienfonds (SICAV) ausgegeben. Im Redaktionsgespräch mit „Immobilien & Finanzierung“ berichtet Marius Schöner, Country Manager für Deutschland, über die im Rahmen der Transaktion gemachten Erfahrungen und zieht insgesamt ein positives (Zwischen-)Fazit: So habe die Ausgestaltung als Green Bond sowohl im Vertrieb als auch bei der Preissetzung letztlich zu einem besseren Ergebnis geführt.

Red.

Herr Schöner, CBRE Global Investors hat Anfang des Jahres einen 500 Millionen Euro schweren Green Eurobond (Senior Unsecured) mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Kupon von 0,5 Prozent zur Finanzierung eines paneuropäischen Immobilienfonds ausgegeben. Warum haben Sie sich entschieden, den Bond direkt über das Vehikel und nicht vom Unternehmen auszugeben?

Wir haben Investoren mit verschiedenen Risiko- und Renditeanforderungen in den einzelnen Fonds und eine jeweils auf das Vehikel abgestimmte Finanzierungsstrategie. Eine Vermischung durch Finanzierungen auf der Unternehmensebene ist nicht vorgesehen. Für diesen speziellen Fonds haben wir über die vergangenen Jahre einen Schritt weg von der Finanzierung auf der Ebene der einzelnen Assets (SPVs) hin zur Finanzierung auf Fondsebene gemacht – und uns damit durchschnittlich geringere Finanzierungskosten gesichert.

Warum fiel die Wahl in diesem Fall auf Europa und nicht auf den vermutlich besser vertrauten Heimatmarkt USA?

ZUR PERSON

MARIUS SCHÖNER

Country Manager Germany,
CBRE Global Investors
Germany GmbH,
Frankfurt am Main



Der Fonds ist in Europa registriert und wird in Euro gehandelt. Unser Team in Amsterdam, unter der Federführung von Duco Mook, Head of Treasury and Debt Financing, hat die Auflage des Green Bonds dabei maßgeblich vorangetrieben.

Wie aufwendig ist die Etablierung einer solchen Finanzierungsstruktur (Einholung von Investorenansprache, Rating, Second-Party-Opinion et cetera)?

Der Prozess ist nicht mit dem der üblichen Finanzierung über ein Hypothekendarlehen zu vergleichen. Da es sich um unsere erste Emission überhaupt in der EMEA-Region handelte, war es unabdingbar hier die Unterstützung einer erfahrenen Finanzinstitution einzuholen.

Der Prozess bestand aus zwei Schritten: Zunächst haben wir ein Rating von S&P eingeholt. Danach sind wir mit einer Road Show auf potenzielle Bondinvestoren zugegangen. Auf dem Weg hat uns Goldman Sachs als globaler Bookrunner und Konsortialführer begleitet. Das Kreditratingteam der Investmentbank war ebenfalls involviert. Der Fonds hat ein Rating von BBB+, „Outlook Stable“ von S&P erhalten.

Wie war die Resonanz der Zeichner?

Wir hatten über 100 Zeichnungen mit einem Volumen von mehr als 1,7 Milliarden Euro, das heißt, das Orderbuch war in-

nerhalb von wenigen Stunden mehr als 3,4-mal überzeichnet. Mehr als 93 Prozent des Bonds gingen an europäische institutionelle Investoren mit einer langfristigen Anlagestrategie, der größte Teil an Asset Manager und Versicherer. Fast alle unserer Bestandskunden haben sich am Bond beteiligt.

Die große Resonanz führen wir einmal auf das Timing am Markt, vor allem aber auf das attraktive Risikoprofil des Core-Immobilienfonds zurück. Er ist in 14 europäischen Ländern über alle Assetklassen

„Der Prozess ist nicht mit dem der üblichen Finanzierung über ein Hypothekendarlehen zu vergleichen.“

hinweg investiert und damit breit diversifiziert. Die Fremdkapitalquote liegt bei rund 25 Prozent.

Ist die EZB dabei als Käufer des Bonds aufgetreten?

Nein.

Waren die Konditionen unterm Strich (signifikant) günstiger als für vergleichbare Non-Green-Finanzierungen?

Die Ausgestaltung als Green Bond hat sowohl im Vertrieb als auch bei der Preissetzung am Ende zu einem besseren Ergebnis geführt, da der Appetit der Investoren auf ESG-konforme Bonds groß ist und weiter wächst.

Welche ESG-Kriterien sind an die Finanzierungen aus dem Bond geknüpft? Welche Art von Projekten wird damit unterstützt?

Die Strukturierung als „grüner“ Bonds läuft im Einklang mit unserer ESG-Strategie und den Zielen, die wir uns sowohl auf Fondsebene als auch auf Unternehmensebene gesetzt haben. Die Elemente aus unserer ESG-Strategie

tegie haben wir in die Rahmenbedingungen des Green Bonds überführt.

Wie wird die Einhaltung der Kriterien überprüft?

Die Rahmenbedingungen des Green Bonds wurden von Sustainalytics abgenommen und werden regelmäßig durch den unabhängigen ESG-Berater überprüft.

Folgen weitere Green Bonds dieser Art für andere Vehikel? Und könnte der Schwerpunkt dabei weniger auf dem Buchstaben „E“, als vielmehr dem „S“ oder „G“ aus „ESG“ liegen?

Wenn eine weitere Bondfinanzierung für den selben Fonds ansteht, würden wir in jedem Fall wieder einen Green Bond aufliegen. Die entsprechende Dokumentation ist ja bereits vorhanden. Auch für weitere Fonds werden wir das sicher überprüfen, da die Nachfrage nach ESG-konformen Anlagen seitens der Investoren auch im Bondmarkt enorm gestiegen ist.

Gleichzeitig ist über die vergangenen Jahre aber auch das Angebot klassischer Fi-

nanzierer im Bereich nachhaltige Finanzierung gewachsen und vor allem strukturierter geworden. Wir haben bereits einige solche Finanzierungen für unterschiedliche Fondsprodukte abgeschlossen.

„Die genaue Ausgestaltung der Kreditstrategie wird immer eine Einzelfallentscheidung bleiben.“

Die genaue Ausgestaltung der Kreditstrategie wird immer eine Einzelfallentscheidung bleiben.

CBRE Global Investors strebt bis zum Jahr 2040 die CO₂-Neutralität der langfristig gehaltenen Investments an. Was heißt das genau?

Das Erreichen der CO₂-Neutralität ist Teil unserer „Vision für Nachhaltigkeit“. Darunter fällt unter anderem die Reduktion im Energieverbrauch und die Umstellung auf nachhaltige Energiequellen im langfristig gehaltenen Immobilienportfolio. Ein weiterer Bestandteil ist der Erhalt von bestehenden Strukturen statt Neubau, wo möglich,

um die Freisetzung von gebundenem CO₂ zu vermeiden.

Beim Neu- und Umbau achten wir mit einer detaillierten Lebenszyklusanalyse auf Energieeffizienz, CO₂-neutrale Materialien und die Zukunftsfähigkeit der Objekte. Wir arbeiten zudem eng mit unseren Mietern zusammen, um den CO₂-Verbrauch im Portfolio bereits bis 2035 signifikant zu reduzieren. Dabei nutzen wir die Kriterien der Science Based Targets Initiative (SBTi).

Überall dort, wo wir keine direkte Kontrolle über die Flächen haben, suchen wir das Gespräch mit Kunden, Fondsmanagern, Mietern, Betreibern und anderen Geschäftspartnern, um auch dort die CO₂-Neutralität zu erreichen.

Welche weiteren Finanzbausteine spielen dabei eine Rolle?

Neben Green Bonds gehören dazu vor allem nachhaltige Finanzierungsangebote vonseiten der Banken.

EXPERTENWISSEN ...

gibt es nicht mehr nur Print und digital, sondern nun auch auf die Ohren. „ImmoInsiders“ ist der monatliche Podcast der Zeitschrift „Immobilien & Finanzierung“ und der vdpConsulting AG.

Wir diskutieren aktuelle Entwicklungen, beleuchten spannende Erfahrungen und liefern tiefe Einblicke in die Welt von Real Estate und Finanzierung – von Experten für Experten.

HÖREN SIE UNS ZU!

Foto: AdobeStock / Maksym Yemelyanov



WWW.IMMOINSIDERS.DE



IMMOINSIDERS 

IMMOBILIEN
FINANZIERUNG

vdpConsulting AG