

ESG-Regulierung zündet die nächste Stufe

Ab dem 2. August müssen Publikumsfonds für den Verkauf an Anleger mit Nachhaltigkeitsinteresse einen sogenannten Artikel-8-plus-Status haben. Denn dann tritt die Vertriebsrichtlinie Mifid II in Kraft, für die der Artikel-8-Status nicht ausreicht. Schon heute scheut so mancher Immobilienfonds davor zurück, sich selbst als „nachhaltig“ zu bewerben.

Die europäischen Regulierungsbestrebungen für Anlageprodukte, die Grundsätze der Environmental Social Governance (ESG) berücksichtigen, machen den Vertrieb von Immobilienfonds an Privatkunden zukünftig noch komplizierter. Denn ab dem 2. August gelten neue Bestimmungen für die europäische Vertriebsdirektive Mifid II. Dann müssen die Verkäufer am Bankschalter beim Kunden abfragen, ob er bei seiner Geldanlage nachhaltige Präferenzen hat.

Antwortet der Kunde mit „ja“, werden ihm nur Fonds angeboten, die den entsprechenden Anforderungen der Mifid-II-Richtlinie genügen. Das Problem dabei: Diese Anforderungen decken sich nicht mit der Systematik, die die Offenlegungsverordnung für Fonds mit nachhaltigen Merkmalen (Artikel 8) und Fonds mit nachhaltiger Wirkung (Artikel 9) vorsieht. Unter Mifid II ist ein Fonds erst dann nachhaltig, wenn er die Kriterien für ein Acht-plus-Produkt erfüllt (und die Finanzaufsicht Bafin dies bestätigt).

Zu diesen Kriterien zählt, dass der Fonds die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen des Fonds auf Nachhaltigkeitsziele (Principal Adverse Impacts, PAI) berücksichtigt und

beschreibt, was er gegen besagte PAI unternimmt. „Bestehende Artikel-8-Fonds müssen upgradet werden, wenn sie unter Mifid als nachhaltig vertrieben werden sollen. Für die Fondsanbieter bedeutet das erheblichen Zusatzaufwand“, sagt Michael Schneider, Geschäftsführer der Service-KVG Intreal.

Das durfte der bankenunabhängige Fondsmanager Wertgrund am eigenen Leib erfahren. Wertgrund hatte sich schon früh das Ziel gesetzt, als Vorreiter am Markt den ersten offenen Acht-plus-Immobilienfonds anzubieten. Satte 1,5 Jahre dauerte es, bis Wertgrund-Chef Thomas Meyer am 1. Juni 2022 die Bafin-Genehmigung für den offenen Wohnungsfonds Wertgrund Wohnselect D verkünden konnte. „Damit können wir alle Kundenbedürfnisse unter Mifid II abdecken“, freut sich der Wohnselect-Manager Marcus Kemmer. Mit regelmäßigen Spitzenplätzen im Scope-Ranking und einer überdurchschnittlich guten Fondsperspektive zählt der Wohnselect heute schon zu den bei Anlegern begehrtesten offenen Fonds. Meyer hält den Acht-plus-Status trotzdem für unver-

„Der Überblick über das, was nachhaltig ist, geht verloren“

zichtbar: „Ohne ihn wäre der Fonds im Vertrieb in zwei bis drei Jahren tot.“

Wertgrund entwickelte dafür für den Wohnselect ein hauseigenes Scoringmodell zur Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen im Portfolio, die die PAI gemäß EU-Taxonomie (2020/852, II, Art. 17) vermindern. Ein Betrag in Höhe von 10% des Verkehrswerts der Fondsimmobilen wird demnach pro Jahr in solche Impact-Maßnahmen investiert. „Je mehr der Fonds wächst, desto mehr muss ich automatisch investieren“, sagt Meyer. Die Wirtschaftsprüfer

und die Bafin kontrollieren jedes Jahr, ob die Verbesserungen umgesetzt wurden.

So weit, so gut. Wer aber glaubt, der Wohnselect würde künftig als „nachhaltiger Fonds“ verkauft, der irrt. Denn die Bafin hat zusätzlich noch eine hauseigene Definition dafür entwickelt, ab wann ein Fonds nachhaltig ist. Diese deckt sich nicht mit der europäischen Mifid-II-Richtlinie, entscheidet aber darüber, welcher deutsche Publikumsfonds sich nachhaltig nennen darf. „Der Wohnselect wird weiterhin nicht als nachhaltiges Pro-

dukt vertrieben“, lautet Meyers knappes Fazit der herrschenden Lage. Fondsmanager Kemmer wird etwas deutlicher: „Das Spielfeld ist brutal verwirrend geworden, der Überblick über das, was nachhaltig ist, geht verloren.“

Auf diesem Spielfeld des bunten Regulierungs-Wirrwahrs navigieren die verschiedenen Fondshäuser ihren jeweils eigenen Kurs. So werden auf der Homepage der Union Investment in der Rubrik „Unsere nachhaltigen Fonds“ alle drei offenen Publikumsfonds der Uniimmo-Familie angeboten. In den Verkaufsprospekten werden diese jedoch nicht als „nachhaltig“ angepriesen. Ab Juli sollen die drei Fonds als Acht-plus-Produkte vertrieben werden, dafür wurden die Prospekte durch Angaben zu den PAI ergänzt; die Fonds warten nun auf ihre Bafin-Genehmigung.

Noch vorsichtiger geriert sich die DWS mit den drei offenen Grundbesitz-invest-Fonds. Schon im September 2021 verkündete das Unternehmen: „Die Grundbesitz-Fonds dürfen nicht als ESG-Fonds bzw. als ‚grüne‘ Fonds vermarktet werden.“ DWS war im Frühjahr 2021 in die Schlagzeilen geraten, weil die frühere ESG-Beauftragte Desiree Fixler dem Unternehmen übertrieben positive

Angaben zur Qualität der hauseigenen ESG-Strategie („Greenwashing“) vorgeworfen hatte. Im Mai rückte sogar die Frankfurter Staatsanwaltschaft bei der DWS wegen des Verdachts auf Falschangaben in Verkaufsprospekten ein.

Ein DWS-Sprecher betont auf Anfrage, die Vertriebsanweisung habe mit den Fixler-Vorwürfen und den juristischen Folgen „nichts zu tun“. Die DWS sei im Reporting ihrer Immobilienfonds schlicht vorsichtig und halte sich genau an die Regulierung: Demnach hätten die Grundbesitz-Fonds zwar „auch“ ökologische Merkmale, könnten aber nicht als Öko-Fonds bezeichnet werden. Die Fonds besäßen ja auch viele ältere Bestandsobjekte, die seinerzeit nicht unter Nachhaltigkeitsaspekten gekauft worden seien. Eine Mifid-Einstufung als Artikel Acht-plus-Fonds behalte sich die DWS „als eventuellen Schritt vor“, so der Sprecher. Dass dieser Schritt schnell kommt, halten Insider aber für unwahrscheinlich.

Monika Leykam



Die Vertriebsgespräche für regulierte Fonds werden dank der Auflagen von Mifid II etwas länger dauern als bisher.

Quelle: stock.adobe.com, Urheber: Jirapong