



Mein Geld

J A H R E

A N L E G E R M A G A Z I N

02 | 2024
APRIL | MAI
30. JAHRGANG

D 6,00 EUR | A 6,70 EUR | CH 9,00 CHF | LUX 6,90 EUR



GUIDED CONTENT

Neupositionierung als Knowhaus

SACHWERTANLAGEN | IMMOBILIEN | GUIDED CONTENT

Neupositionierung als Knowhaus

Zwei braune Immobilien aus den 90er-Jahren in eine grüne Zukunft transformieren: Genau das ist den beiden Unternehmen magna asset management ag und Ekazent Management in Ismaning gelungen. Sie haben die rund 15 500 Quadratmeter große Gewerbeimmobilie im Münchner Norden umfangreich saniert, sodass sie nun Neubauniveau erreicht hat. Anlässlich der abgeschlossenen Revitalisierung positionieren sie das nachhaltige und vernetzte Office Center Ismaning unter „Knowhaus“ (www.knowhaus-ismaning.de) neu am Markt. Mit einem Open-House-Event am 27. Februar 2024 startete BNP Paribas Real Estate die Neuvermarktung und präsentierte Maklern und Interessierten das neue Flächen- und Markenkonzept am Carl-Zeiss-Ring 3-5.

Lesen Sie weiter auf Seite 3

Nachhaltig, flexibel, vernetzt: Der aus zwei Gebäuden und einem großen Außenbereich bestehende Gewerbe-Campus kombiniert ab sofort Büro- und Light-Industrial-Flächen. Lead Makler BNP Paribas Real Estate adressiert das Projekt an ein breites Spektrum von Unternehmen, von Start-ups bis hin zu etablierten Branchenführern, die sich einerseits Vorteile von der strategischen Lage zwischen Münchner City und Flughafen versprechen und andererseits preiswerte, nachhaltige Flächen suchen, die hybride Nutzungen zulassen. Langjährige Bestandsmieter sind der multinationale Technologiekonzern Danfoss und das renommierte Medien- und Unterhaltungsunternehmen Constantin Entertainment.

„Mit dem Redevlopment wollen wir die steigende Nachfrage nach flexiblen, nachhaltigen und technologisch fortschrittlichen Arbeitswelten auch im Speckgürtel von München bedienen. Es braucht auch vor den Toren der Stadt umweltfreundliche Objekte“, sagt Michael Morgan, Niederlassungsleiter von BNP Paribas Real Estate in München. Um den grünen Anforderungen der Zukunft gerecht zu werden und Mietern beim Erfüllen ihrer CO₂-Ziele zu helfen, setzt das Knowhaus auf Fernwärme, die primär aus Geothermie gewonnen wird, ergänzt durch gestaltete Grünflächen sowie Gebäudeautomation.

Neben der Energieeffizienz ist es laut Morgan entscheidend, Räume zu schaffen, die Innovation fördern und in denen sich Menschen wohlfühlen: „Mitarbeitende sollten sich zwischendurch erholen können, brauchen Räume für informellen Austausch und nicht zuletzt Gastronomie. Ein Büro lockt Mitarbeitende im besten Fall nicht nur aus dem Homeoffice zurück ins Büro, sondern inspiriert und motiviert. Diesen Anspruch trägt das Knowhaus in seinem Namen.“

HYBRIDE ARBEITSWELTEN, DACHTERRASSE UND CAMPUS-FLAIR

Die Macher des Knowhauses setzen deshalb auf ein Konzept hybrider Nutzungsmöglichkeiten aus Büro- und Light-Industrial-Flächen. Das Knowhaus bietet flexible Einheiten ab einer Flächengröße von 200 Quadratmetern, die sich den unterschiedlichsten Unternehmensgrößen und -bedürfnissen anpassen lassen. Möglich sind Open Spaces über Einzelbüros bis hin zu Hybrid-Bereichen. Die Flexibilität ermöglicht es, Start-ups ebenso wie mittelständischen Unternehmen oder etablierten Branchenführern die revitalisierten Flächen ihren Bedürfnissen anzupassen. Hinzu kommen Begegnungs- und Erholungsflächen, die das soziale Miteinander und den informellen Austausch fördern. „Ein Highlight ist der Außenbereich“, sagt Lead Makler Morgan. Neben den Dachterrassen lädt der neu gestaltete Außenbereich mit seinen begrünten Innenhöfen zum Entspannen und miteinander Sprechen ein. Auch Veranstaltungen und Präsentationen unter freiem Himmel sind künftig möglich. Ein Food-Truck-Standplatz sorgt für eine lebendige Campus-Atmosphäre. „Diese Kombination macht das Knowhaus zu einem seltenen Objekt in diesem Preissegment in dieser Umgebung“, so Morgan. »

„Mit dem Redevlopment wollen wir die steigende Nachfrage nach flexiblen, nachhaltigen und technologisch fortschrittlichen Arbeitswelten auch im Speckgürtel von München bedienen.“

GRÜNE TRANSFORMATION: GEOTHERMIE UND SMART METERING

Damit das Gebäude aus den 90ern jetzt im Jahr 2023 seine Neuausrichtung feiern kann, haben die Macher umfangreich saniert. So haben magna asset management ag und Ekazent Management zunächst die Energieversorgung ausgetauscht, um die energetische Effizienz deutlich zu steigern. Dank einer aufwendigen Umstellung von Gaskessel auf Fernwärme, die hauptsächlich aus Geothermie gewonnen wird, verursacht die Gebäudeheizung einen deutlich geringeren CO₂-Ausstoß. „Durch Geothermie als primäre Energiequelle verzichtet das Knowhaus zu einem Großteil auf fossile Brennstoffe. Ein wichtiger Schritt auf dem Dekarbonisierungspfad“, konstatiert Morgan. Durch Smart Metering, LED-Beleuchtung und eine übergreifende Gebäudeautomation lässt sich zudem der Energieverbrauch des gesamten Gebäudes intelligent steuern und überwachen. Auch hierdurch wird unnötiger Energieverbrauch vermieden. Darüber hinaus haben die Eigentümer die Tiefgarage saniert und eine E-Ladeinfrastruktur an den Außenstellplätzen integriert. Das erlaubt Mietern die Anreise mit Elektrofahrzeugen, was ebenfalls zur Reduktion der CO₂-Emissionen beiträgt. Fahrradstellplätze, die E-Ladestationen und eine neue Bike-Sharing-Station unterstützen zudem ein nachhaltiges Mobilitätskonzept.

NEUAUSRICHTUNG UNTER DEM MOTTO „A PLACE FOR VISION AND WORK“

Das Rebranding des Knowhaus folgt dem Motto „A place for vision and work“ und stützt sich auf die Säulen „work“, „connect“ und „succeed“. Diese Prinzipien beschreiben die neue Ausrichtung des Projektes, Innovation, Kreativität und Produktivität anzuregen. Im Mittelpunkt steht die Vernetzung innerhalb einer Gemeinschaft von Gleichgesinnten.

STRATEGISCHE LAGE UND WIRTSCHAFTLICHE VORTEILE

Mit seiner strategischen Lage am Carl-Zeiss-Ring in Ismaning, zwischen der Münchner Innenstadt und dem internationalen Flughafen, profitiert das Knowhaus von der Verkehrsinfrastruktur und der Nähe zu wichtigen Wirtschaftszentren. Die Gemeinde Ismaning ist bekannt für ihre starke lokale Wirtschaft und Lebensqualität, was sie zu einem attraktiven Standort für Unternehmen verschiedener Branchen macht. ●

MEIN GELD



GUIDED CONTENT SACHWERTANLAGEN

BVT SUSTAINABLE ENERGY FUND SCS SICAV-RAIF

Investition in eine zukunftsorientierte Assetklasse

Innovative Technologien für erneuerbare Energien und Infrastruktur beinhalten erhebliches Wertschöpfungspotenzial – dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund eines umfassenden weltweiten ökologischen Wandels



Dr. Dominik Schall, CESGA
Leiter des Geschäftsbereichs
Energie und Infrastruktur
BVT Unternehmensgruppe

Der BVT Sustainable Energy Fund investiert in erneuerbare und nachhaltige Energieprojekte und ermöglicht es, Projekte zu finanzieren, die die Energiewende in Europa vorantreiben. Für die Erreichung der globalen Klimaschutzziele ist dies von größter Bedeutung. Dazu werden gemäß der Anlagestrategie des Fonds Investitionen in Infrastruktur zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien, zur Speicherung von Energie und zur Einsparung von Energie getätigt. Der Fonds folgt dabei den Offenlegungsvorgaben des Artikels 9 der SFDR.

**BVT ALS ERFAHRENER SPEZIALIST
IM BEREICH ENERGIE UND
INFRASTRUKTUR-INVESTMENTS**

Das BVT Team hat langjährige Projekterfahrung mit Investitionen in verschiedenen Infrastrukturbereichen, insbesondere erneuerbare Energien und Stromnetze. Diverse Investitionen für institutionelle Investoren konnten bereits erfolgreich durchgeführt werden. Dabei deckt das BVT-Team die gesamte Wertschöpfung vom Ankauf über den Betrieb bis hin zum Exit ab. Durch ein starkes Netzwerk mit Kontakten zu renommierten Projektentwicklern, Maklern, Investmentbanken und Investoren ist der Zugang zu Projekten im europäischen Markt gewährleistet.

BVT

**INVESTITIONSSTRATEGIE DES BVT
SUSTAINABLE ENERGY FUND**

Ausgewogene Allokation auf vielversprechende Sektoren

Fokus auf fertig entwickelte Projekte, ergänzt durch selektive „late stage“-Entwicklungsprojekte

Fokus auf vielversprechende (Euro-)Märkte in Deutschland, Skandinavien und Süd-/Osteuropa

Fokus auf Mehrheitsbeteiligungen, fünf bis 40 Millionen Euro Eigenkapital je Projekt

Buy and Hold über die Fondslaufzeit

Mehrstufige ESG Due Diligence



Bild: © BVT

DER BVT SUSTAINABLE ENERGY FUND

ISIN: LU2711419478

Was ist die Anlagestrategie des Fonds?

Der BVT Sustainable Energy Fund strebt eine ausgewogene Allokation auf aussichtsreiche Sektoren im Energiebereich an – insbesondere Windenergie und Photovoltaik, ergänzt um Batteriespeicher sowie Effizienzprojekte in Gewerbe und Industrie. Der Investitionsfokus liegt auf Mehrheitsbeteiligungen an fertig entwickelten Projekten, ergänzt durch „late stage“-Entwicklungsprojekte in der EU, in Norwegen und im Vereinigten Königreich im Rahmen einer Buy-and-Hold-Strategie. Als „seed investment“ hat sich der Fonds bereits eine Beteiligungsoption an einem deutschen Windpark und eine Pipeline an möglichen Investitionen in Energieeffizienzprojekte gesichert.

Für welche Zielgruppe ist er geeignet?

Als geschlossener EU-AIF nach luxemburgischem Recht richtet sich der Fonds ausschließlich an sogenannte sachkundige Anleger im Sinne des luxemburgischen Rechts und semiprofessionelle und professionelle Anleger nach dem KAGB.

Was ist das Alleinstellungsmerkmal?

Wir sind nicht neu im Feld der erneuerbaren Energien, sondern wissen, was wir tun und haben das bereits unter Beweis gestellt. Die jahrzehntelange Erfahrung der BVT kombinieren wir mit dem umfangreichen Track Record des agilen Fondsteams, das bereits viele Jahre gemeinsam für institutionelle Investoren in erneuerbare Energien investiert hat. Hinzu kommt unser exzellenter Zugang zu passenden Projekten, nicht zuletzt auch aufgrund des gruppeneigenen Projektentwicklungsteams. Die ESG-Strategie des Fonds haben wir gemeinsam mit einem Big-4-Unternehmen erarbeitet. Sie sieht auch zusätzliche, freiwillige Elemente vor, zum Beispiel die Nutzung des Impact Frontier Frameworks zur Bewertung und Klassifizierung der Auswirkungen einer Investition. Derzeit legen wir die Betonung auf die Erfüllung der Vorgaben SFDR/Offenlegungsverordnung und sind bei der Frage der Konformität mit der EU-Taxonomie aufgrund einiger noch bestehender Unklarheiten in der Regulierung - beispielsweise zum Nachweis des DNSH-Kriteriums der Kreislaufwirtschaft - noch zurückhaltend, bis diese offenen Fragen von der EU eindeutig beantwortet sind. Wir haben uns mit den ESG-Regularien also inhaltlich tief auseinandergesetzt und nutzen diese Expertise für den Fonds.

Wo liegen die Chancen und Risiken?

Erneuerbare Energien generieren stabile und gut prognostizierbare Cashflows und weisen eine geringe Korrelation zur allgemeinen Konjunktur und zu anderen Assetklassen auf. Neben grundsätzlichen Risiken einer illiquiden Kapitalanlage bestehen unter anderem technische und regulatorische Risiken. Vor dem Hintergrund des Megatrends Klimawandel sehen wir den BVT Sustainable Energy Fund als eine zeitgemäße Investitionsmöglichkeit mit ökologischer Ausrichtung und der fundierten Expertise eines langjährig erfahrenen Asset Managers.

BVT