




Investitionen in *Real Estate Impact*

Klimawandel, geopolitische Spannungen, die wachsende Ungleichheit und Wohnungsnot stellen die Gesellschaft vor zahlreiche Herausforderungen. Investoren suchen nach Ansätzen, um Lösungen zu finden.

Zunehmend wünschen sich Anleger Strategien, die über die herkömmlichen ESG- (Umwelt, Sozial und Governance) oder RI- (Responsible Investing) Grundsätze hinausgehen. Durch die bewusste Einbeziehung der Auswirkungen unserer Investment-strategien können wir die vollständigen Ergebnisse messen und gleichzeitig die Stabilität, Diversifizierung, finanzielle Performance sowie den konkreten Nutzen, der die langfristige Wertsteigerung untermauert, besser verfolgen.



„Zahlreiche Faktoren wirken sich auf unser Lebens- und Arbeitsumfeld aus, es überrascht daher nicht, dass die Menschen immer höhere Ansprüche an Immobilien stellen. Der Immobiliensektor steht vor der Aufgabe, diesen Ansprüchen gerecht zu werden und zu beweisen, dass wir eine dauerhaft positive Wirkung für die Welt schaffen können.“

ABIGAIL DEAN

*Head of Strategic Insights,
Nuveen Real Assets*

Was bedeutet Impact Investing und warum spielt es für Immobilien eine wichtige Rolle?

Responsible Investing kann ESG-Aspekte über Assetklassen und Fonds hinweg in die Investitionsprozesse einbeziehen. Impact Investing geht noch einen Schritt weiter, indem neben der finanziellen Rendite auch konkrete, positive soziale und/oder ökologische Wirkungen angestrebt werden.

Zu den konkreten Konsequenzen von Real Estate Impact Strategien gehören Ziele wie bezahlbarer Wohnraum, umweltfreundliche und energieeffiziente Gebäude mithilfe intelligenter Technik und anderer Instrumente sowie gesundheitliche Initiativen zur Förderung des geistigen und körperlichen Wohlbefindens von Bewohnern und Mietern.

Impact-Strategien bieten einen gezielteren, aktiven Ansatz bei Immobilieninvestitionen. Eine Impact-Strategie sollte klare und messbare Ziele haben, die gesellschaftliche und umweltrelevante Aspekte aufgreifen, um Renditen zu erzielen - unabhängig davon, ob es sich um die Neuentwicklung oder Sanierung von Gebäuden handelt.

Unsere im Jahr 2023 unter globalen institutionellen Investoren durchgeführte Equilibrium-Umfrage ergab, dass fast **drei Viertel** (74%) der Befragten die Auswirkungen ihrer Anlageentscheidungen auf die Gesellschaft oder Umwelt bereits berücksichtigen oder planen, dies zu tun. Davon sind **61%** der Ansicht, dass Impact Investments für sie in den kommenden Jahren eine immer wichtigere Rolle spielen werden. Zudem glauben 70%, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum künftig weiter zunehmen wird.

Warum ist Impact Investing im Immobiliensektor von zentraler Bedeutung?

- 1 *Resilienz*
- 2 *Nachfrage*
- 3 *Diversifizierung*

Impact Investing eröffnet Investoren die Möglichkeit, neben finanziellen Erträgen auch grundlegende soziale und/oder ökologische Herausforderungen anzugehen. Impact-Strategien im Immobiliensektor profitieren von den speziellen Eigenschaften dieser Assetklasse und können gleichzeitig die sich aus der Einbeziehung gesellschaftlicher Anforderungen ergebenden ökonomischen Chancen nutzen.

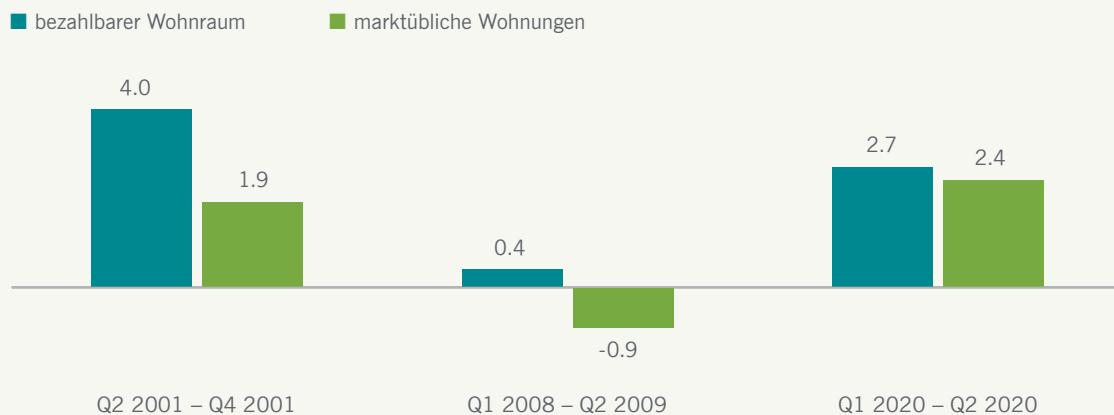
Real Estate Impact Strategien wie bezahlbarer Wohnraum können unter anderem folgende Vorteile bieten:

RESILIENZ

In den USA hat z. B. bezahlbarer Wohnraum in der Vergangenheit während Rezessionen und wirtschaftlicher Abschwungphasen aufgrund erhöhter Nachfrage und dauerhafter Erträge mehr Stabilität als marktüblicher Wohnraum geliefert. In Abbildung 1 wird die Beständigkeit der Cashflows aus bezahlbarem Wohnraum gegenüber Wohnungen zu marktüblichen Preisen während der letzten drei Rezessionen verdeutlicht.

ABBILDUNG 1: Die Resilienz bezahlbaren Wohnraums in wirtschaftlichen Abschwungsphasen

Umsatzwachstum pro verfügbarem Quadratmeter (%)



Quelle: CoStar, März 2023.

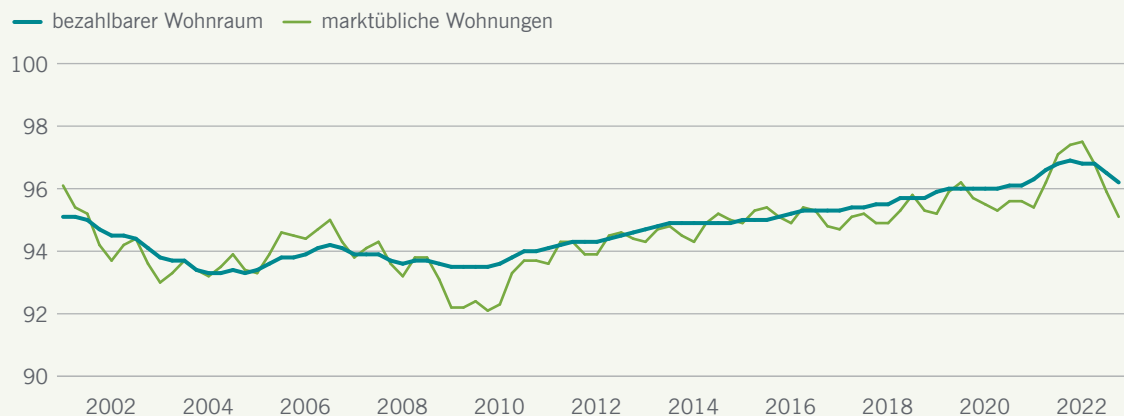
NACHFRAGE

Die Nachfrage nach Immobilien war schon immer äußerst unelastisch. Die wesentlichen Treiber für die langfristige Nachfrage nach Wohnungen zu marktüblichen Preisen sind eine wachsende Bevölkerung, die ungleiche Verteilung globalen Vermögens und ein begrenztes Lohnwachstum, was zu einer noch höheren Nachfrage nach

unzureichend verfügbarem bezahlbarem Wohnraum führt. In Abbildung 2 wird die Beständigkeit der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum veranschaulicht, die sich insgesamt als weniger volatil erwiesen hat als die Nachfrage nach Wohnungen zu marktüblichen Preisen.

ABBILDUNG 2: Die stabile Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den USA

Vermietungsquote (%)



Quelle: CoStar, März 2023.

Im Rahmen globaler Anstrengungen, bis zum Jahr 2050 das Ziel der Klimaneutralität gemäß dem Pariser Abkommen zu erreichen, ist der Immobiliensektor zunehmend in den Vordergrund gerückt. Folglich steigt die Nachfrage nach nachhaltigen Gebäuden auch bei Gewerbe- und Logistikobjekten. Außerdem messen Investoren ökologischen Themen, wie erneuerbaren Energien, der Biodiversität und nachhaltigen Gebäuden, eine größere Bedeutung bei.

Ein weiteres, zunehmend wichtiges Element bei Impact Investing ist der bewusste Fokus auf soziale Ergebnisse, wie die Schaffung von Arbeitsplätzen, den Zugang zur Gesundheitsversorgung und die Sicherung von Wohnraum für einkommensschwache Menschen.

Die Entwicklung von Impact-Zielen und Anlagestrategien, die sich an den Bedürfnissen des Gemeinwesens orientieren, kann bei der Asset-Auswahl helfen und bessere finanzielle Erträge erzielen, wenn positive Wirkungen auf Umwelt und Gesellschaft direkt an den Nutzern dieser Gebäude ausgerichtet werden.

DIVERSIFIZIERUNG

Immobilien können ein wirksames Instrument zur Portfoliodiversifizierung sein. Abbildung 3 zeigt, wie diese Assetklasse eine geringe und sogar negative Korrelation zu Aktien und Anleihen aufweisen kann. Sie können als Sicherheitspuffer dienen, wenn andere Assetklassen unter Druck geraten. Auch innerhalb von Immobilienportfolios können Impact-Strategien für weitere Diversifizierung sorgen.

ABBILDUNG 3: Die Diversifizierungseigenschaften von Immobilien (1991 – 2021)

Niedrige und negative Korrelationen von Immobilien mit anderen Assetklassen

MARKTINDIZES	AKTIEN		ANLEIHEN		PRIVATE IMMOBILIEN	US-REITS
	USA	GLOBAL (EX-US)	USA	GLOBAL		
US-Aktien	1,00					
Aktien (ex-US)	0,78	1,00				
US-Anleihen	-0,10	-0,30	1,00			
Anleihen (ex-US)	0,05	0,04	0,71	1,00		
Private Immobilien	0,18	0,16	-0,25	-0,24	1,00	
US-REITs	0,55	0,52	0,13	0,10	0,15	1,00

Die Daten beruhen auf rollierenden Gesamtrenditen über 12 Monate, die vierteljährlich für den Zeitraum vom 31.12.91 bis 31.12.21 berechnet wurden, sofern nicht anders angegeben. Die Assetklassen werden durch die folgenden Indizes abgebildet: US-Aktien - Russell 3000 Index; Aktien (ex-US) – MSCI ACWI ex USA Index; US-Anleihen - Bloomberg Barclays U.S. Aggregate Index; globale Investment-Grade-Anleihen – Bloomberg Barclays Global Aggregate Index; privat gehaltene US-Gewerbeimmobilien – NCREIF Real Estate Index; börsennotierte US-Real Estate Investment Trusts (REITs) – FTSE Nareit U.S. Real Estate Index.

Quellen: NCREIF, FactSet, Nuveen, LLC.

Investitionen in bezahlbarem Wohnraum haben das Potenzial, im Vergleich zu anderen traditionellen Investitionen in Wohngebäude alternative Einnahmequellen zu bieten, wie z. B. Mietzahlungen mittels staatlicher Zuschüsse.

Bei einigen Immobiliensektoren werden umweltfreundliche Technologien wie Sonnenkollektoren eingesetzt, wobei diese überwiegend bei gewerblichen und logistischen Objekten Anwendung finden. Diese PV-Anlagen ermöglichen neue Einnahmequellen in Form von Zuschüssen, Steuererleichterungen und/oder Subventionen sowie zu niedrigeren Betriebskosten.

Neue Potenziale erschließen mit Real Estate Impact

In einem konjunkturell herausfordernden Umfeld können Investitionen in Immobilien solide Cashflows generieren und Resilienz bieten. Durch die Einbeziehung von Impact-Strategien, die zentrale globale Herausforderungen für die Gesellschaft und Umwelt angehen, besteht das Potenzial, die Nachfrage nach resilienteren und nachhaltigeren Objekten in nicht traditionellen Märkten zu steigern.

Die erhöhte Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitiger Verknappung des Angebots an verfügbaren Wohnungen sorgt für dauerhaft hohe Vermietungsquoten im Vergleich zu anderen (Arten von) Mietwohnungen.

Die Nachfrage nach herkömmlichem, zu marktüblichen Preisen vermietetem Wohnraum wird hauptsächlich durch das Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum angetrieben. Aufgrund stagnierender Löhne im mittleren und unteren Einkommensbereich entsteht aber eine wachsende Anzahl an Mietern, die über alle Konjunkturzyklen hinweg einen erheblichen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum haben.

Entsprechend schafft die boomende Nachfrage nach nachhaltigen und energie-effizienten Objekten in allen Segmenten zusammen mit einem unversorgten Markt die Grundlage für die Umsetzung von Impact-Strategien, die sowohl diese Nachfrage decken als auch marktübliche Renditen erzielen.

Welche Herausforderungen kann Real Estate Impact Investing adressieren?

Bei jeder Impact-Strategie ist es unerlässlich, dass die Investitionen dort ankommen, wo sie wirklich benötigt werden. Die zentralen Herausforderungen, die wir angehen wollen, sind:

Bezahlbarkeit: In den OSZE-Ländern geben rund 36% der einkommensschwachen Mieter mindestens 40% ihres Einkommens für Wohnkosten aus. In Deutschland beträgt dieser Anteil 15%, in Großbritannien 53%. Damit wird der Spielraum für diskretionäre Ausgaben der Haushalte stark eingeschränkt¹. Auch in den USA, wo 46% der Mieter mit niedrigem Einkommen 40% oder mehr ihrer Einkünfte für die Miete ausgeben, spielt dieses Thema eine große Rolle. Etwaige Einsparungen bei den Wohnkosten ermöglichen es Familien, einen höheren Anteil ihres Einkommens für lebensnotwendige Güter und Dienstleistungen auszugeben und ihre Lebensqualität insgesamt zu verbessern.

Klima: Mittlerweile leben mehr als die Hälfte der Menschen auf der Welt in Städten – ein Anteil, der Prognosen zufolge bis 2050 auf 70% steigen soll². Dieser Urbanisierungstrend führt zu sehr viel höheren CO₂-Emissionen. Somit sind Investitionen in kohlenstoffarme und resiliente urbane Quartiere von zentraler Bedeutung zur Bekämpfung des Klimawandels. Denn eine der dringendsten Herausforderungen, ist die Schaffung nachhaltiger Städte für die Welt von morgen.

Gesundheit und Wohlbefinden: Eine bezahlbare und allgemein zugängliche medizinische Versorgung ist die Grundlage für positive und gerechte Behandlungsergebnisse sowie eine verbesserte Lebensqualität. In den USA gelten fünf Millionen Menschen als medizinisch unterversorgt, d.h. sie haben keinen Zugang zu medizinischer Grundversorgung.

Bildung: Werden Bildungschancen ausgeweitet, kann die allgemeine Gesundheit und Lebensdauer der Menschen verbessert und die Wirtschaft angeregt werden. In der EU, wo ca. 40% der Erwachsenen und 30% der Erwerbstätigen über mangelnde digitale

Grundkenntnisse verfügen³, spielen angemessene digitale Kompetenzen und der Zugang dazu eine zentrale Rolle. Außerdem werden Schüler in unterversorgten Kommunen oft in schwachen und vollen (Bildungs)Einrichtungen unterrichtet.

Um sicherzustellen, dass Kapital dahin gelenkt wird, wo es die größte Wirkung entfalten kann, müssen die vielfältigen Bedürfnisse der Einwohner in jeder Region, aber auch das entsprechende regulatorische Umfeld, sorgfältig geprüft werden. Dank der sich rasant entwickelnden ESG-Kennzahlen im Finanzsektor ist diese Bewertung wesentlich einfacher geworden.

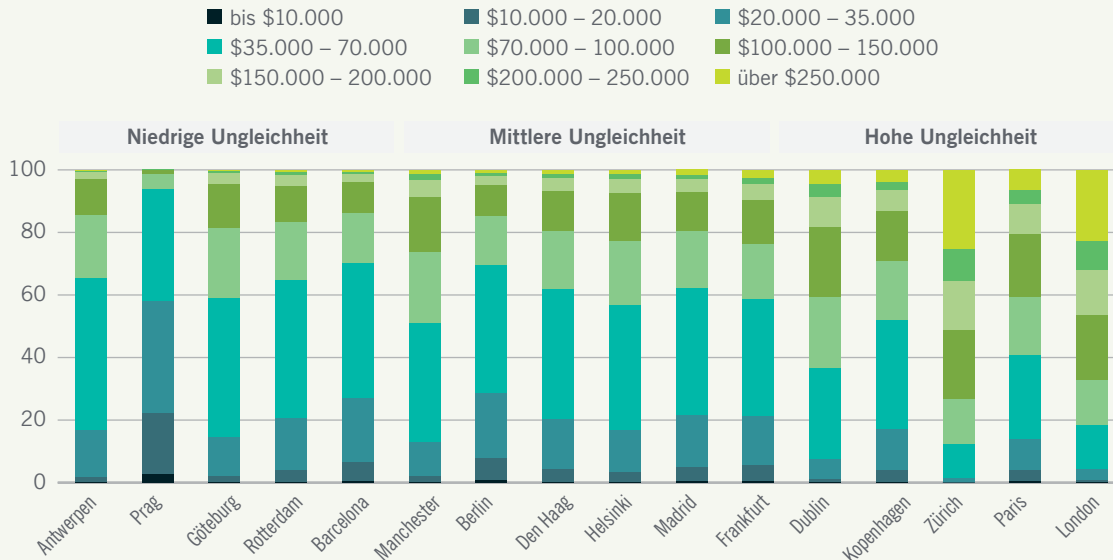
Real Estate Impact Investing: Argumente für bezahlbaren Wohnraum

In den letzten zwanzig Jahren ist die globale Ungleichheit drastisch gestiegen. Lösungsvorschläge sind zwar oft umstritten, doch sind sich die meisten Experten einig, dass die stark steigenden Wohnkosten ein ebenso großes wirtschaftliches wie soziales Problem darstellen. Wenn sich Arbeitnehmer mit niedrigerem Einkommen keine Unterkunft in zumutbarer Entfernung von ihrem Arbeitsplatz leisten können, führt dies zu erheblicher wirtschaftlicher Ineffizienz und letztlich zu einem Verlust an BIP-Wachstum.

Die Corona-Pandemie hat die wichtige Rolle, die viele Niedriglohnberufe für das Funktionieren unserer Gesellschaft und Wirtschaft spielen, deutlich unterstrichen. Abbildung 4 ist zu entnehmen, dass das Risiko der wirtschaftlichen Ausgrenzung in den wohlhabendsten europäischen Städten allgemein verbreitet ist und weiter zunimmt.

ABBILDUNG 4: Die Ungleichheit wächst

Das Risiko wirtschaftlicher Ausgrenzung ist in den wohlhabendsten Städten am höchsten (%)

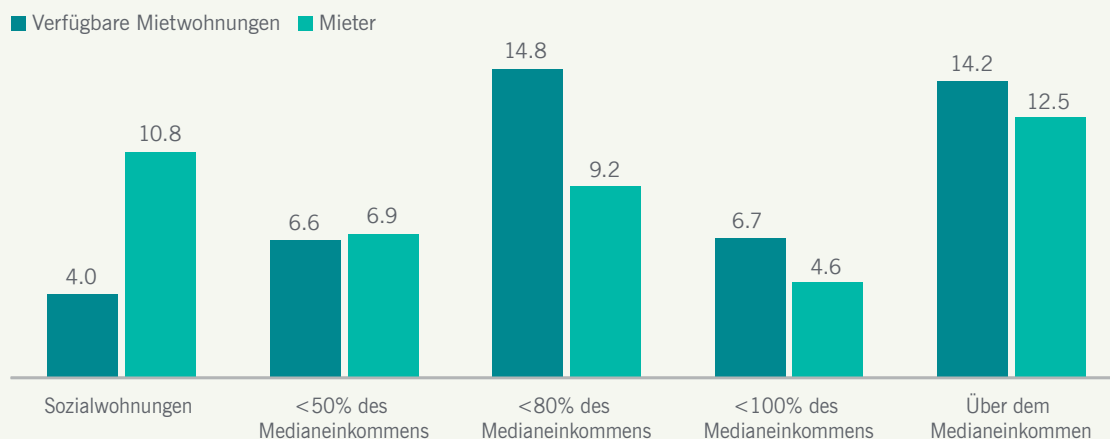


Quelle: Oxford Economics 2023, Nuveen-Berechnungen Q2 2023; Pestel Institut Bauen und Wohnen in der Krise 2023; empirica Wohnungsmarktprognose 2023.

In den USA tritt ein ähnliches Phänomen auf, wo die Anzahl der Mieter das Angebot an verfügbaren Mietwohnungen in einkommensschwachen Gegenden übersteigt (siehe Abbildung 5). Im Jahr 2020 gaben 23% der Mieter mehr als die Hälfte ihres Monatseinkommens für die Miete aus. In den letzten fünf Jahren sind die Mieten in den USA um durchschnittlich 18% gestiegen - schneller als die Inflation was den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und das damit verbundene Potenzial weiter verdeutlicht (Pew Research Centre).

ABBILDUNG 5: In den USA wird das Wohnen immer weniger leistbar

Verfügbare Mietwohnungen ggü. Anzahl der Mieter (%)



Die Miete gilt als bezahlbar, wenn die Wohnkosten <30% des Einkommens betragen.
Quelle: NLIHC-Auswertungen von 2020, 5-Jahre ACS PUMS-Daten.

Nuveen Real Estate hat Real Estate Impact Strategien entwickelt, die auf bezahlbaren Wohnraum in Europa und den USA ausgerichtet sind. Dabei konzentrieren wir uns auf Investitions-/ Lösungsansätze, die qualitativ hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum schaffen und sichern sowie gleichzeitig positive Renditen für Investoren erzielen. Unter anderem umfassen diese Lösungsansätze:

Bezahlbaren Wohnraum mit gesetzlichen Auflagen oder Einschränkungen

(Sozialwohnungen für die untere Mittelschicht)

Wohnraum für gemischte Einkommensklassen bzw. integrativer Wohnraum

Andere Konzepte für spezielle unterversorgte oder benachteiligte Zielgruppen

(z. B. Senioren, Studenten, Menschen mit diversen Fähigkeiten, Einwanderer und Menschen, die < 100% des Medianeinkommens der Region verdienen)

Klare Impact-Themen werden neben den SDGs (nachhaltigen Entwicklungszielen) in unserer Strategie kombiniert und bilden einen transparenten Rahmen, der auf folgende Ziele ausgerichtet ist:

Bezahlbarer Wohnraum

Zugang zu Grundversorgungsleistungen

Gemeinschaftsentwicklung und -erneuerung

Energieeffizienz/Klimawandel

Die Ergebnisse der Impact-Strategien von Nuveen Real Estate sind auf die folgenden SDG-Ziele abgestimmt



Unsere Studien deuten darauf hin, dass Investitionen, die den Zugang zu bezahlbarem, geeignetem und

nachhaltigem Wohnraum verbessern, dazu führen können, dass ein höherer Anteil der Bevölkerung über angemessenen Wohnraum sowie bessere Gesundheit und Wohlbefinden und ökologische Nachhaltigkeit verfügt.

Uns ist bewusst, dass eine pauschale Top-Down-Strategie für derart komplexe Themen unzureichend ist. Jedes Land und jede Region hat ganz besondere individuelle Herausforderungen und ein breites Spektrum an möglichen Lösungsansätzen. Selbst innerhalb eines Landes kann jeder Bundesstaat, jede Provinz und/oder jede Stadt spezifische lokale Bedürfnisse und eine eigene Wohnungspolitik haben.

Damit Projekte erfolgreich umgesetzt werden können, müssen nationale und regionale Vorschriften geschickt gehandhabt und lokale Stakeholder eingebunden werden.

Das Gleiche gilt auch wenn es um die Reduzierung von CO₂-Emissionen und andere umweltpolitische Themen geht. Auch wenn unsere Ziele von globaler Tragweite sind, so sind die Wege, diese zu erreichen, vielfältig und auf lokale Gegebenheiten angepasst.

Streben nach einer gesünderen Lebensweise durch bezahlbaren Wohnraum

Eine Fülle von Studien hat den Zusammenhang zwischen unzureichendem Wohnraum und Krankheiten, wie z. B. Asthma, nachgewiesen. Der Erhalt von Bezahlbarkeit bildet nur einen Aspekt unseres Maßnahmenkatalogs zur Förderung des Wohlbefindens unserer Einwohner.

Nuveen Real Estate hat verschiedene, auf die Förderung gesunden Wohnens ausgerichtete Angebote in den Immobilien integriert, darunter warme Mahlzeiten, Informations- und Aufklärungsworkshops sowie Impfzentren. Zudem investieren wir in die Begrünung von Gebäuden: Mit diesen Sanierungsmaßnahmen können Energie- und Betriebskosten gesenkt und gleichzeitig die Qualität des Wohnumfelds verbessert werden.

Die Schaffung eines sicheren Umfelds mit Zugang zu gemeinschaftlichen Einrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln trägt dazu bei, dass sich unsere Mieter auf den Aufbau ihrer Existenz konzentrieren können, während wir uns um das Management von qualitativ hochwertigem Wohnraum befassen. Wir kämpfen dafür, dass alle unsere Gebäude zu gesunden, lebenswerten und nachhaltigen Wohlfühlorten werden.

Wie Nuveen Real Estate eine echte Wirkung erzielt

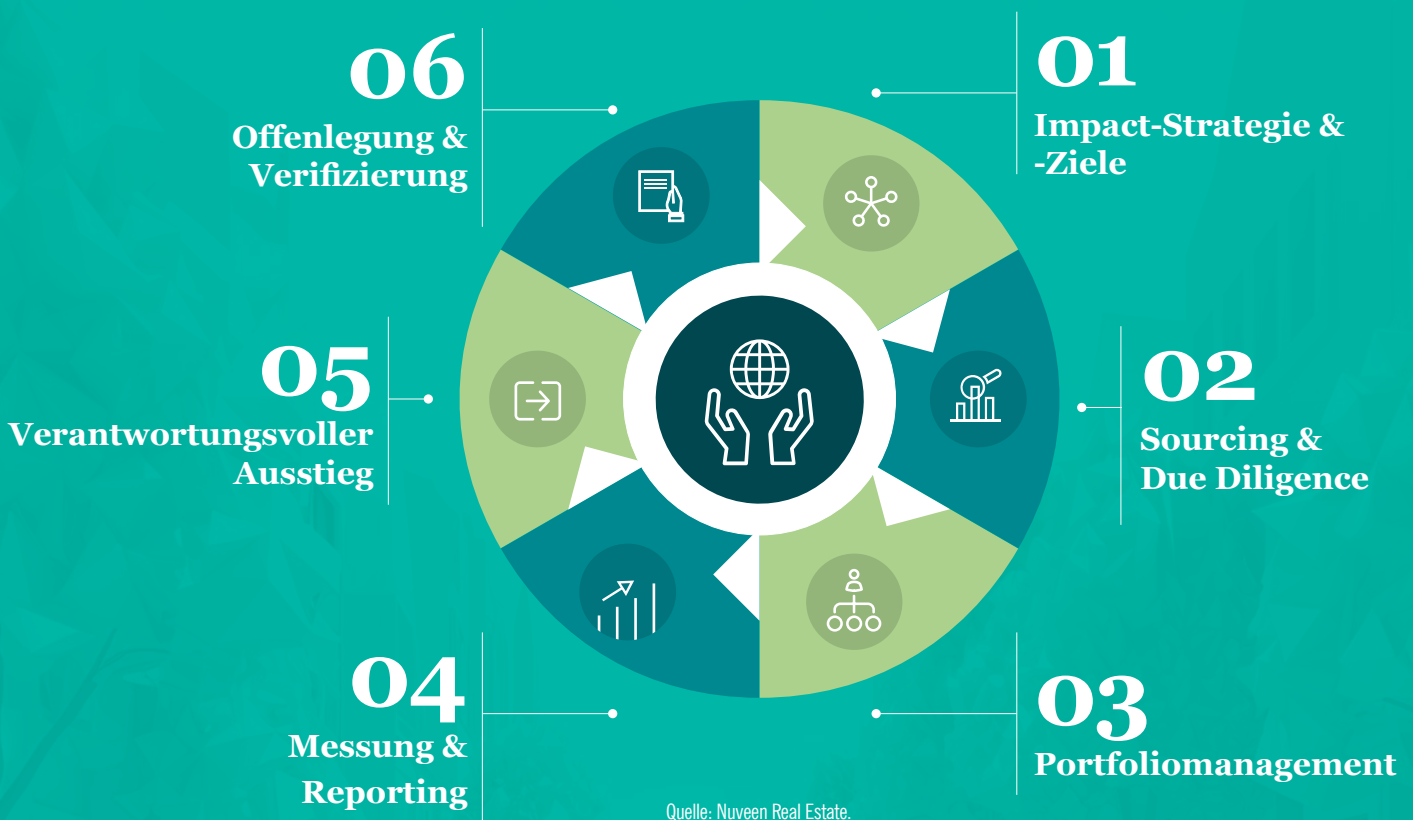
Damit Impact Investing wirksam umgesetzt werden kann, muss bei Real Estate Impact-Strategien eindeutig definiert sein, was für Wirkungen sie erzielen wollen, wie sie diese zu erreichen beabsichtigen und wie der Erfolg gemessen werden soll.

Methoden, die beim Management von herkömmlichen Investitionen zum Einsatz kommen, müssen durch ein umfassendes System zur Messung und zum Management der Wirkung ergänzt werden. Hierzu gehört die Formulierung von Wirkungszielen, die Ergänzung konkreter KPIs, die speziell auf diese Ziele abstellen,

sowie die Präzisierung von Metriken und Zielen, um die Effizienz über die Dauer der Investition zu verbessern.

Nuveen Real Estate hat einen sechsstufigen Prozess für Impact Investing im Immobiliensektor entwickelt, der die Impact-Theorie mit der Analyse und dem Management von Investitionen integriert (siehe Abbildung 6). Somit haben unsere Investment-Teams eine klare Vorstellung davon, was sowohl aus finanzieller als auch aus wirkungsorientierter Sicht über den gesamten Investitionsprozess hinweg erzielt werden muss, von der Due Diligence bis hin zum verantwortungsvollen Ausstieg.

ABBILDUNG 6: Das Nuveen Real Estate Impact Management System: die vollständige Einbindung der Impact-Theorie in den Investitionszyklus



Eine Auswahl unserer Impact-Fallstudien



The Jamison

Erworben: 2020

Objektart: 236 bezahlbare Wohnungen

Lage: Fort Lincoln, Washington D.C., USA

Mit diesem Projekt haben wir die Bezahlbarkeit von Wohnraum erhalten und die Zufriedenheit der Einwohner durch Zugang zu zielgerichteten gemeinschaftlichen Angeboten (Fitness, Karriereworkshops, Übersetzungsdiensten, Ernährungsberatern, usw.) erhöht. Damit unterstützt es unser Ziel, durch Investitionen nachhaltige (Aus)wirkungen auf unsere Kunden und auf die Gesellschaft zu haben.



Mühlacker

Erworben: 2023 (Fertigstellung)

Objektart: bezahlbarer Wohnraum

Lage: Baden-Württemberg, Deutschland

Dieses Objekt bietet benachteiligten Menschen nachhaltige und bezahlbare Wohnungen. Die Bezahlbarkeit wird langfristig garantiert durch Mieten, die 30 Jahre lang 33% unter dem Mietspiegel liegen. Dieses Projekt wurde als Kooperation zwischen unserer German Living Impact-Strategie und der Hoffnungsträger Stiftung realisiert.



Riverstone

Erworben: 2021

Objektart: 789 bezahlbare Wohnungen

Lage: Bolingbrook, Illinois, USA

Das Ziel dieses Projekts war es, das vorhandene, bezahlbare Mietpreisniveau beizubehalten (die Mieten sind für Einwohner mit einem Einkommen von 60% oder weniger des Medianeinkommens der Region ausgelegt) und die Lebensqualität der Bewohner durch umweltfreundliche Sanierungsmaßnahmen, die Modernisierung der Gemeinschaftsbereiche und die Bereitstellung von Dienstleistungen zu verbessern (z. B. Amazon-Schließfächern, Geräteschuppen und der Schaffung zusätzlicher Parkplätze durch die Umgestaltung untergenutzter Flächen).



Foundry Square II

Erworben: 2014

Objektart: Bürogebäude mit 10 Etagen und einer Nutzfläche von über 48.000 m²

Lage: San Francisco, Kalifornien, USA

Das Objekt fördert die Gesundheit und das Wohlbefinden der Nutzer und hat bei verschiedenen Fitwel Health Impact-Kategorien gut abgeschnitten, z. B. bei der Förderung der Sicherheit der Nutzer, der Bereitstellung von gesunden Lebensmitteln, der Schaffung eines Gefühls des Wohlbefindens sowie der positiven Wirkung auf die Gesundheit der lokalen Gemeinschaft.

Das Objekt wurde in den Jahren 2020 und 2021 mit den Zertifizierungen „Fitwel Multi-Tenant Base Building“ und „Fitwel Viral Response“ ausgezeichnet.

Fazit

Der Mythos vom Verzicht auf Rendite zugunsten sozialer oder ökologischer Ziele verliert zusehends an Legitimität. Mit Real Estate Impact Strategien lässt sich das Potenzial neuer und wachsender Zielmärkte in traditionell stabilen Sektoren erschließen. Sie profitieren von der steigenden Nachfrage nach Objekten in Sektoren, die positive Auswirkungen für die Gesellschaft und die Umwelt erzielen.

Im Immobiliensektor setzt Impact Investing auf das, was diese Assetklasse für Investoren so attraktiv macht: die Nutzung der unelastischen Nachfrage, der Resilienz während unterschiedlicher makroökonomischer Phasen und der Diversifizierungsvorteile, die diese Objekte bieten. Dadurch können Impact-Strategien neue Wachstumfelder für Investoren eröffnen.

Angesichts der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, nachhaltigem Bauen, energieeffizienten Gebäuden sowie einem besseren Zugang zum Internet, zu digitalen Angeboten, zur Gesundheitsversorgung, zu Bildung und zu Einrichtungen für das geistige und körperliche Wohlbefinden gibt es keinen Mangel an wirkungsorientierten Zielen.

Um diese Herausforderungen anzugehen, ist es unerlässlich, bereits in den frühesten Phasen eines Investitionsprozesses klare und beabsichtigte Impact-Themen einzubeziehen.

Vorreiter bei bezahlbarem Wohnraum

Angesichts des in den USA herrschenden Mangels an hochwertigem, bezahlbarem Wohnraum und dank unserer umfangreichen und langjährigen Erfahrung im Impact Investing hat Nuveen Real Estate seine Kompetenzen durch den Erwerb eines Portfolios von bezahlbaren Wohnungen erweitert. Mit einer Verdoppelung des Portfolios und einem ganzheitlich orientiertes Geschäftsmodell verfügt Nuveen heute über Kapazitäten im Investment Management, im Immobilienmanagement, im Bauprojektmanagement, in der Sicherheit sowie in der Projektentwicklung mit einem Team von über 550 darauf spezialisierten Beschäftigten. Das direkte Immobilienmanagement bietet eine bessere Nutzererfahrung für unsere Mieter und ein besseres finanzielles Ergebnis für unsere Kunden.

Die Skalierung des Portfolios ermöglicht es Nuveen, unser Engagement für sozialen und ökologischen Fortschritt voranzutreiben und uns dabei auf den Erhalt und die Ausweitung von bezahlbarem Wohnraum zu konzentrieren, mit dem Fokus auf die Schaffung von Resilienz.

Mit Nuveen Real Estate investieren

Als Partner von Nuveen Real Estate steht Ihnen ein erfahrener Impact-Investor zur Seite. Unser Investmentprozess stützt sich auf unser breit gefächertes Investment-Team, das lokales Know-how in den europäischen und US-amerikanischen Märkten mit einbringt. So können wir je nach den Bedürfnissen der lokalen Bevölkerung in die wir investieren, die optimalen Investitionsmöglichkeiten in Immobilien identifizieren. Das wiederum ermöglicht uns, die Wirkung, die wir sowohl aus gesellschaftlicher und ökologischer Sicht als auch im Hinblick auf die Rendite erzielen können, zu maximieren.

Über Nuveen

Nuveen ist der Investmentmanager von TIAA und verwaltet ein Vermögen in Höhe von 1,1 Billionen US-Dollar für mehr als 950 institutionelle Kunden in 30 Ländern in den Bereichen Fixed Income, Equity, Alternatives und lösungsbasierte Strategien.

Mit über 775 Mitarbeitern¹ in mehr als 30 Städten in den USA, Europa und Asien-Pazifik bietet Nuveen Real Estate eine beispiellose geografische Reichweite, gepaart mit fundierter Sektorexpertise. Durch die Breite, Größe und umfassender Immobilienexpertise unserer Plattform können wir maßgeschneiderte, langfristige Strategien entwickeln, die der Risikobereitschaft und den Renditezielen unserer Kunden entsprechen und attraktive Anlagerenditen erwirtschaften.

Stand: 31. Dez 2022

¹ Umfasst mehr als 385 Immobilien-Investmentprofis, unterstützt durch über 390 weitere Nuveen-Mitarbeiter.

Für weitere Informationen zu Impact Investing, besuchen Sie uns unter nuveen.com/de-de/investment-capabilities/real-estate/sectors/impact

Fußnoten

1 Quelle: <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-conditions.htm>, 2020.

2 Quelle: <https://www.un.org/development/desa/en/news/population/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html>, Mai 2018.

3 Quelle: <https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/digital-skills-and-jobs>, Juli 2022.

Wichtige Informationen

Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft

Diese Unterlagen werden ausschließlich für die Verwendung in privaten Besprechungen zur Verfügung gestellt und dienen ausschließlich Informations- und Gesprächszwecken. Diese Unterlagen sind nur für die Verwendung durch die vorgesehene Zielgruppe bestimmt und dürfen nur an Personen weitergegeben werden, an die sie rechtmäßig verteilt werden dürfen. Personen, die nicht unter diese Beschreibungen fallen, dürfen nicht auf der Grundlage der in diesen Unterlagen enthaltenen Informationen handeln. Jede für die Weiterleitung dieser Unterlagen an Dritte verantwortliche Stelle übernimmt die Verantwortung für die Einhaltung der örtlichen Gesetze, insbesondere der für die Werbung von Finanzprodukten geltenden Vorschriften. Die in diesen Unterlagen dargestellten Informationen gelten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung als im Wesentlichen korrekt, jedoch wird keine (ausdrückliche oder stillschweigende) Zusicherung oder Gewährleistung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen gegeben. Die Daten wurden als zuverlässig erachteten Quellen entnommen; diese Quellen können jedoch die Richtigkeit dieser Daten nicht garantieren. Die hierin enthaltenen Aussagen spiegeln die Meinungen zum Zeitpunkt der Erstellung wider und können ohne weitere Ankündigung geändert werden. **Keine der in diesen Unterlagen enthaltenen Aussagen ist oder soll als Versprechen oder Darstellung in Bezug auf die Vergangenheit oder Zukunft gewertet werden.** Dieses Dokument stellt weder einen Prospekt noch ein Angebot an die Öffentlichkeit dar. Durch die Bereitstellung dieser Unterlagen wird nicht beabsichtigt, dass ein öffentliches Angebot oder Werbung für Anlagedienstleistungen oder Wertpapiere wirksam wird. Es ist weder dazu beabsichtigt, eine gezielte Anlageberatung zu erbringen, einschließlich, aber ohne Beschränkung auf, Anlage-, Finanz-, Rechts-, Buchhaltungs- oder Steuerberatung, noch Empfehlungen über die Eignung für einen bestimmten Anleger abzugeben. Nuveen Real Estate ist ein verbundenes Unternehmen von Nuveen, LLC ("Nuveen"), der Investmentsparte von TIAA. Nuveen Real Estate ist ein Name, unter dem Nuveen Asset Management Europe S.à.r.l. Anlageprodukte und -dienstleistungen anbietet. Herausgegeben von Nuveen Asset Management Europe S.à.r.l. (RCS registriert unter der Nummer B-231052), amtlich eingetragen in Luxemburg mit dem eingetragenen Geschäftssitz 4A Rue Henri M Schnadt – 2530 Luxemburg), einem Unternehmen, das durch die Luxemburger Finanzaufsichtsbehörde CSSF zugelassen ist, unter Aufsicht ebendieser Behörde Anlageprodukte und -dienstleistungen anbietet. Hinsichtlich Aktivitäten in Deutschland unterliegt die deutsche Niederlassung Nuveen Asset Management Europe S.à.r.l. der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

MEINUNGSARTIKEL. BITTE BEACHTEN SIE AUCH DIE WICHTIGEN HINWEISE AM ENDE DIESES ARTIKELS.