

C-PACE-Ausblick für ein volatiles wirtschaftliches und politisches Umfeld

Die auf Energieunabhängigkeit, Effizienz und eine unternehmensfreundliche Politik ausgerichtete Agenda der neuen US-Regierung sollte günstige Bedingungen für die weitere Skalierung von Commercial Property Assessed Clean Energy (C-PACE) schaffen. Was die politische Ebene angeht, ist C-PACE ein auf Ebene der Bundesstaaten und Kommunen gesetzlich verankertes Programm, das sowohl von republikanisch als auch demokratisch regierten Bundesstaaten unterstützt wird. Seit Einführung des Finanzierungsmechanismus im Jahr 2008 wurden unter allen US-Präsidenten C-PACE-Richtlinien verabschiedet und die Programme werden im Rahmen öffentlich-privater Partnerschaften von privaten Kapitalgebern wie Nuveen Green Capital (NGC) finanziert.

Wir erwarten, dass C-PACE Anlegern weiter eine Kombination aus stabilen regelmäßigen Erträgen und Wertzuwachspotenzial bieten wird. Als skalierbarer, auf bundesstaatlichen Richtlinien basierender Finanzierungsmechanismus ist C-PACE ein wichtiger Treiber gewerblicher Immobilienprojekte, dessen Bedeutung angesichts der Anpassung der Märkte an ein volatiles politisches und wirtschaftliches Umfeld eher noch zunimmt.

Update vom Nuveen Green Capital Team

WICHTIGSTE TREIBER EINES ANHALTENDEN WACHSTUMS DES C-PACE-MARKTES IN DEN NÄCHSTEN VIER JAHREN:

Abschirmung gegenüber Änderungen der nationalen Politik

C-PACE-Programme sind auf bundesstaatlicher und kommunaler Ebene gesetzlich verankert und werden auch lokal umgesetzt. Dadurch ist die Anlageklasse weitgehend resilient gegenüber politischen Veränderungen auf nationaler Ebene. Der C-PACE-Mechanismus wurde unter den letzten vier Präsidenten konsequent ausgebaut und genießt in republikanisch wie auch demokratisch regierten Bundesstaaten große parteiübergreifende Unterstützung.

In Trumps erster Amtsperiode stieg das Volumen der von NGC vergebenen C-PACE-Kredite um durchschnittlich rund 160 % pro Jahr. Von den Bundesstaaten mit aktiven C-PACE-Programmen haben 42 % einen republikanischen und 58 % einen demokratischen Gouverneur. Vor allem wird C-PACE mit privatem Kapital und nicht aus Bundesmitteln finanziert. Dadurch haben Änderungen am Bundeshaushalt, an Anreizen und Mandaten nur geringe oder gar keine Auswirkungen auf die C-PACE-Aktivitäten.

NGC geht davon aus, dass Immobilieneigentümer C-PACE weiterhin vor allem aufgrund seines doppelten Nutzens – einer verbesserten operativen Effizienz und Kosteneinsparungen – nutzen werden. Gleichzeitig haben viele Anleger in Hoffnung auf einen Katalysator – zum Beispiel die Zinswende der Fed oder mehr Klarheit über die Richtung des Wirtschaftswachstums oder der Haushaltspolitik – auf Barmittelbeständen gesessen. Bei denjenigen, die immer noch abwartend an der Seitenlinie stehen, könnte die neue Regierungssituation den Anstoß für eine erneute Allokation in festverzinsliche Anlagen geben.

Nachhaltigkeit: Dauerthema im Immobilienbereich

Die Bedeutung von Nachhaltigkeitsrisiken und Klimaresilienz für die Gebäudeperformance und Investitionsrendite nimmt weiter zu. Damit stehen diese Faktoren für Immobilieneigentümer und Investoren weiterhin im Fokus. Unabhängig von der Bundesgesetzgebung verfolgen US-Städte und -Bundesstaaten Initiativen, die auf eine Verbesserung des Gebäudebestands und den Schutz von Immobilieninvestitionen abzielen und zugleich Sorgen über die Auswirkungen des Klimawandels adressieren. Darüber hinaus ist es unwahrscheinlich, dass die Nachfrage der Mieter nach nachhaltigen Gebäuden nachlassen wird, und auch die Immobilieneigentümer erkennen die finanziellen Vorteile durch niedrigere Betriebskosten und den höheren Immobilienwert nachhaltiger Gebäude.

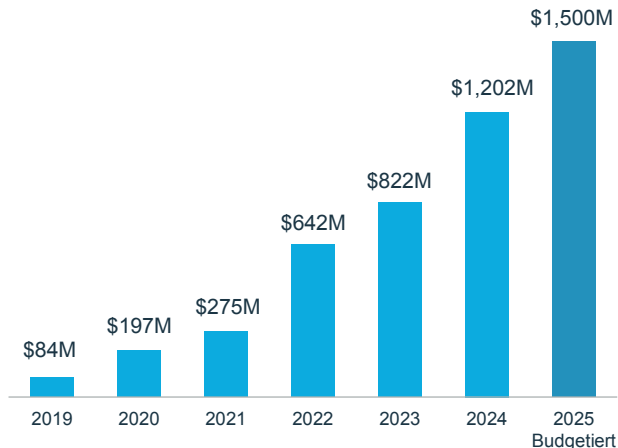
Steigende Versicherungsprämien aufgrund der zunehmenden Häufung von Naturkatastrophen unterstreichen die Bedeutung der Klimaresilienz von Immobilien. C-PACE ist eine Strategie, mit der sich die Versicherungskosten senken lassen. Gewerbliche Immobilieneigentümer und Bauträger können C-PACE-Finanzierungen für Gebäudemodernisierungen nutzen, durch die ihre Liegenschaften Naturkatastrophen wie Wirbelstürmen oder Erdbeben besser standhalten können. Dies ermöglicht es ihnen, erhebliche Vorabinvestitionen ohne große eigene Auslagen zu tätigen und zugleich höhere Versicherungsprämien zu vermeiden.

In vielen Märkten stellen C-PACE-Programme zudem ein wertvolles Instrument zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung dar. Nach Angaben des American Council for an Energy-Efficient Economy (ACEEE) haben die von NGC finanzierten C-PACE-Projekte bislang fast 50.000 Arbeitsplätze geschaffen. Die Programme sind in demokratisch und republikanisch regierten Staaten gleichermaßen etabliert, wobei Kalifornien und Texas zwei der größten Märkte für NGC darstellen. C-PACE-Finanzierungen ermöglichen es gewerblichen Immobilieneigentümern und Bauträgern, Projekte durchzuführen, die ohne diese Mittel nicht realisierbar wären. Dadurch werden Arbeitsplätze im Energie-Contracting und Bausektor geschaffen, die lokalen Gemeinschaften profitieren von einem geringeren Energie- und Wasserbedarf, und Qualität sowie Wert des Gebäudebestands vor Ort werden verbessert. Das wiederum lockt neue Einwohner und Unternehmen an. Dies alles wird durch eine private Finanzierungsstruktur ermöglicht, die die kommunalen Haushalte nicht belastet. C-PACE setzt auch Kapital für Immobilieneigentümer frei, das diese anderweitig einsetzen können, was der lokalen Wirtschaft zugutekommt.

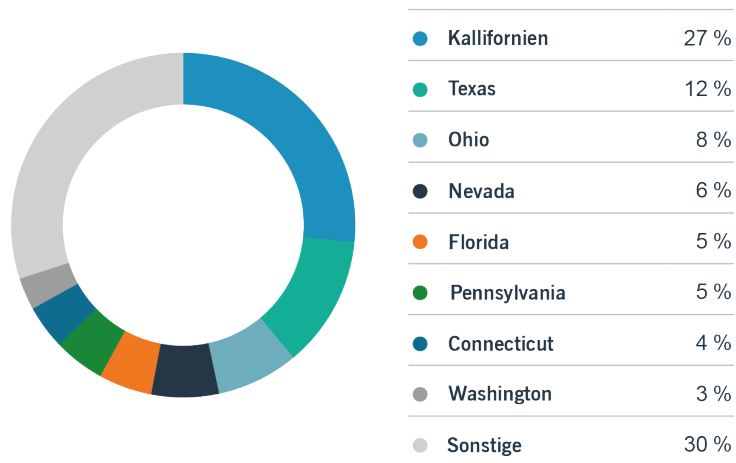
Das Makroumfeld könnte eine höhere C-PACE-Kreditvergabe fördern

Höhere Zölle und Einwanderungsbeschränkungen könnten zu steigenden Baukosten durch höhere Material- und Personalkosten führen.

C-PACE-Kreditvergaben nach Jahr



C-PACE-Kreditvergaben nach Bundesstaat



Stand: 31.12.2024. Die Daten beziehen sich auf das NGC-Portfolio.

Die steigenden Baukosten für Gewerbeimmobilien werden die Nachfrage nach Finanzierungslösungen in allen Bereichen der Kapitalstruktur, einschließlich C-PACE, erhöhen. Wie wir festgestellt haben, werden die von NGC ausgereichten C-PACE-Finanzierungen seit 2020 zunehmend für die Rekapitalisierung laufender oder kürzlich abgeschlossener CRE-Projekte verwendet, da Kreditnehmer versuchen, die gesamte Kapitalstruktur zu nutzen, um die Gesamtkapitalkosten ihrer Projekte zu reduzieren. Zum Jahresende 2024 machten Rekapitalisierungsprojekte 40 % des Gesamtportfolios von NGC aus.

Trump will die Vorschriften für den Bau von Mehrfamilienhäusern lockern, wodurch derartige Bauprojekte günstiger würden. Derartige Anreize könnten die Aktivitäten im Multifamily-Sektor ankurbeln. Da die Banken zudem kurzfristig weiter zurückhaltend bei der Vergabe gewerblicher Immobilienkredite bleiben könnten, dürften sich mehr Möglichkeiten für Spezialkreditgeber wie NGC eröffnen. Unterdessen dürften Marktliquiditätsfaktoren wie die Erneuerung des Opportunity Zone-Investitionsprogramms für wirtschaftlich schwache Regionen der USA, niedrigere Steuern und die Deregulierung der Finanzinstitute zu besser kapitalisierten Kreditnehmern und einem höheren Transaktionsvolumen führen.

C-PACE ist gut für ein volatiles Umfeld aufgestellt

In einem volatilen Marktumfeld lassen sich die potenziellen Renditen von Vermögenswerten weniger gut abschätzen. Das macht C-PACE-Kredite mit ihrer Flexibilität, Projekte in allen Bauphasen zu finanzieren, und ihrer Kosteneffizienz als festverzinsliche, vollständig amortisierende Lösung für Sponsoren und Investoren besonders attraktiv (nach Angaben des

US-Finanzministeriums ist die Rendite der zehnjährigen US-Staatsanleihe vom 31. Dezember 2020 bis zum 31. Dezember 2024 von 0,9 % auf 4,6 % gestiegen). Es wird erwartet, dass C-PACE-Kredite auch in Zukunft einen attraktiven relativen Gesamtwert und stabile risikobereinigte Renditen liefern werden.

Die anhaltende Attraktivität von C-PACE liegt in der Vielseitigkeit der Anlageklasse und ihrer Fähigkeit, sich an veränderte Marktzyklen anzupassen und mit ihnen zu wachsen. Die Abschirmung gegenüber politischen Veränderungen auf nationaler Ebene, die Attraktivität des Instruments in wirtschaftlich volatilen Zeiten und die Notwendigkeit einer kontinuierlichen Fokussierung auf Nachhaltigkeit am Markt für Gewerbeimmobilien sollten zu einem anhaltenden Anstieg der Nachfrage nach C-PACE in den nächsten vier Jahren und darüber hinaus führen.

Weitere Informationen finden Sie unter nuveen.com.

Wichtige Hinweise

Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

Verantwortungsbewusstes Investieren umfasst Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG), die sich auf das Engagement in Emittenten, Sektoren und Branchen auswirken und die Art und Anzahl der verfügbaren Anlagemöglichkeiten einschränken können, was zum Ausschluss von Anlagen mit guter Performance führen kann. 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).

4270337