

Green Real Estate Solutions als Angebot an institutionelle Investoren

Nachhaltige Immobilien sind die Zukunft – und bei der KanAm Grund Group bereits seit langem gelebte Realität.

von Jan Jescow Stoehr

Angesichts steigender regulatorischer Anforderungen und wachsender ESG-Erwartungen hat sich der Fonds- und Asset-Manager frühzeitig auf nachhaltige Immobilieninvestments spezialisiert.

Die in Frankfurt ansässige KanAm Grund Group hat sich seit ihrer Gründung im Jahr 2000 zu einem international tätigen, konzernunabhängigen Immobilienspezialisten entwickelt und gilt heute als einer der erfahrensten Fonds- und Asset-Manager Europas mit ausgeprägter Nachhaltigkeitskompetenz.

Mit zwei lizenzierten Kapitalverwaltungsgesellschaften und einem eigenen und erfahrenen Asset-Management-Team, bietet das Unternehmen institutionellen und semi-professionellen Anlegern

sowie Privatanlegern ein umfassendes „One-Stop-Shop“-Leistungsspektrum – von Immobilienfonds und Individualmandaten bis hin zu den Green Real Estate Solutions (GRES) als spezialisierte ESG-Dienstleistung.

Dabei agiert die KanAm Grund Group eigenständig und innovationsgetrieben: Als erste private, unabhängige Immobilien-KVG Deutschlands hat sie früh neue Wege beschritten, etwa mit rein internationalen offenen Immobilienfonds schon 2001. Diese Offenheit für Innovation und nachhaltiges Denken prägen bis heute die Unternehmensstrategie.

Ganzheitliche ESG-Strategie und messbarer Erfolg

Nachhaltigkeit ist fest in der Unterneh-

menkultur der KanAm Grund Group verankert. Das Unternehmen verfolgt einen ganzheitlichen ESG-Ansatz, der ökologische, ökonomische und soziale Aspekte der Immobilienbewirtschaftung in Einklang bringt. Bereits früh hat das Management kommende Regulierungstrends antizipiert und proaktiv Maßnahmen ergriffen, um Verantwortung zu übernehmen – lange bevor ESG zum Branchenstandard wurde.

So wurde beispielsweise der offene Immobilienfonds LEADING CITIES INVEST bereits 2022 als Artikel-8-Fonds gemäß EU-Offenlegungsverordnung klassifiziert, nachdem die Initiative „KanAm Grund Group goes green“ ab 2018 konsequent die internen Voraussetzungen dafür geschaffen hatte. Im Fokus stehen dabei

konkrete Kennzahlen wie die CO₂-Intensität des Portfolios und die Kompatibilität mit dem CRREM-Dekarbonisierungspfad (Carbon Risk Real Estate Monitor). Für jedes Objekt werden Energieverbräuche und Emissionen gemessen, analysiert und regelmäßig mit den Zielwerten verglichen.

Notwendige Verbesserungsmaßnahmen werden zielgerichtet eingeleitet bzw. umgesetzt, um sicherzustellen, dass die Immobilien langfristig im Einklang mit den Paris-Zielen betrieben werden. Ein eigens entwickeltes ESG-Scoring-Modell auf Basis von acht Parametern (u.a. CO₂-Emissionen, Energiekennwerte, Standortfaktoren, Zertifizierungen) ermöglicht zudem eine quantitative Bewertung jeder Immobilie und einen Vergleich von Bestands- und Ankaufsobjekten hinsichtlich Nachhaltigkeitskriterien.

Konkrete Nachhaltigkeitsinitiativen ziehen sich durch sämtliche Geschäfts-

Jan Jescow Stoehr,
Managing Director bei der
KanAm Grund Group,
u.a. verantwortlich für
den Bereich ESG Strategy



JAN JESCOW STOEHR

bereiche. Alle Immobilien werden kontinuierlich auf ökologische Qualität geprüft und durch aktive Asset-Management-Maßnahmen verbessert. So bereitet die KanAm Grund Group derzeit den unternehmensweiten Rollout von Smart-Building-Systemen vor, um Energieeffizienz und Betriebskosten weiter zu optimieren. Digitale Energiemanagement-Systeme, IoT-basierte Monitoring-Tools und automatisierte Steuerungen sollen einen datengestützten und energieeffizienten Betrieb der Objekte ermöglichen – im Sinne einer Verknüpfung von Ökologie und Ökonomie, die einen messbaren Nutzen für beide Dimensionen bietet.

Auch die Energieversorgung ist eine zentrale Stellschraube. Durch den Abschluss sogenannter Power Purchase Agreements (PPAs) bezieht die KanAm Grund Group für ihre deutschen Objekte Strom direkt aus Solar- und Windparks in Deutschland. Diese langfristigen Abnahmeverträge ermöglichen es dem Unter-

nehmen, 100 % Strom aus erneuerbaren Energien zu stabilen und günstigen Konditionen an die Mieter weiterzugeben. Gleichzeitig lassen sich Verbrauchsspitzen dank digitalem Energiemonitoring gezielt analysieren und optimieren.

„Insgesamt bringt uns das unserem Emissionsreduktionsziel einen großen Schritt näher“, erläutert Oskar Droszkowski, Head of ESG Strategy, und verweist auf die aktive Nutzung innovativer Energielösungen.

Parallel treibt die KanAm Grund Group die ökologische Aufwertung des Immobilienbestands voran: Man setzt konsequent auf anerkannte Nachhaltigkeitszertifizierungen (z.B. DGNB, BREEAM) – aktuell sind bereits rund zwei Drittel des Fondsportfolios nach neuesten Standards zertifiziert.

Um graue Emissionen zu reduzieren, gelten firmenweite Richtlinien zur Kreislaufwirtschaft (etwa Wiederverwendung



tragender Bauteile bei Sanierungen) und zum Biodiversitätsmanagement auf den Grundstücken.

Nicht zuletzt legt das Unternehmen großen Wert auf Transparenz: Ende 2024 veröffentlichte die KanAm Grund Group ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht und ist bereits heute Frühanhänger der ESRS-Kriterien im Rahmen der EU-Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), obwohl sie gesetzlich dazu noch gar nicht verpflichtet ist. Damit dokumentiert der Fonds- und Asset-Manager seinen Beitrag zu ökologischer und sozialer Verantwortung und erfüllt die wachsenden Reportingpflichten proaktiv.

Green Real Estate Solutions: ESG-Kompetenz für institutionelle Investoren

Vor dem Hintergrund ihrer langjährigen Nachhaltigkeitserfahrung hat die KanAm

Grund Group im Jahr 2023 das Dienstleistungsangebot Green Real Estate Solutions (GRES) ins Leben gerufen.

Dieses modulare Beratungs- und Servicepaket richtet sich an institutionelle Anleger – insbesondere in Deutschland – die ihre Immobilienbestände nachhaltiger aufstellen wollen. Mit GRES macht die KanAm Grund Group ihre erfahrene ESG-Expertise für Kunden zugänglich, die im eigenen Portfolio bereits erfolgreich zur Anwendung kommt. Insti-



tutionelle Investoren profitieren von maßgeschneiderten Lösungen, die auf fundierter Praxiserfahrung bei der nachhaltigen Optimierung des Eigenbestands basieren.

Das erfahrene ESG-Team der KanAm Grund Group entwickelt praxisorientierte, regelkonforme und wirkungsvolle Nachhaltigkeitsstrategien, identifiziert Potenziale, erstellt konkrete Umsetzungspläne, begleitet die Realisierung und übernimmt das fortlaufende Monitoring – stets abgestimmt auf die individuellen Ziele des Investors. Kurz: KanAm Grund Group agiert als strategischer ESG-Partner über die eigenen Fonds hinaus.

Das **Leistungsspektrum von GRES** umfasst vier zentrale Module, die je nach Kundenbedarf kombiniert werden können:

- **ESG-Analysen:** Detaillierte Bestands-

aufnahmen und Bewertungen bilden die Grundlage für nachhaltige Investmententscheidungen. Die KanAm Grund Group ermittelt den Status quo anhand fundierter Dekarbonisierungsanalysen, definiert ESG-Kennzahlen (z.B. Energie- und Emissionsdaten) und prüft die Regulierungskonformität nach EU-Taxonomie, Klimarisiken (z.B. physische Risiken) und führt ESG-Audits durch. So lassen sich Chancen und Risiken frühzeitig erkennen und gezielte Strategien ableiten.

- **Asset- & Fondsstrategien:** Nachhaltigkeitsstrategien auf Objekt-, Portfolio- oder Fondsebene bilden das Fundament für langfristigen Markterfolg. Das ESG-Team entwickelt individuelle ESG-Strategien für Gebäudeportfolios oder einzelne Immobilien und integriert ESG-Ziele wirkungsvoll in Fonds- und Asset-Strukturen. Bei Bedarf un-

terstützt das Unternehmen auch bei der Umwandlung oder Neugestaltung von Fonds gemäß Offenlegungsverordnung (z.B. SFDR-Artikel 8/9) sowie beim Review bestehender Nachhaltigkeitsstrategien – immer mit Blick auf regulatorische Vorgaben und Investorenerwartungen.

- **ESG-Maßnahmen:** Die erfolgreiche Umsetzung von ESG-Zielen erfordert praxisorientierte Maßnahmen und effizientes Management. Im Rahmen dessen unterstützt die KanAm Grund Group ihre Kunden bei der Implementierung der Nachhaltigkeitsstrategie im Tagesgeschäft – von der Ausschreibung und Begleitung konkreter Sanierungs- und Klimaschutzmaßnahmen über die Entwicklung von Green Leases und Mieter-Handbüchern bis hin zur Zertifizierung von Gebäuden (z.B. nach DGNB/LEED) und Beratung zum

ESG-orientierten Facility-Management. So werden Nachhaltigkeitsaspekte nahtlos in den Immobilienbetrieb integriert, um operative Exzellenz und messbare Effekte zu erzielen.

- **Corporate ESG-Beratung:** Über die Immobilie hinaus berät die KanAm Grund Group auch Unternehmen der Branche bei der Verankerung von Nachhaltigkeit in Governance und Organisation. Dies umfasst z.B. Organisationsberatung zur Einrichtung interner ESG-Strukturen, die Entwicklung unternehmensspezifischer Nachhaltigkeitsstrategien, Unterstützung bei der ESG-Berichterstattung (z.B. nach GRI/CSRD) sowie Hilfe bei der Ausarbeitung von Governance-Richtlinien. Durch diesen Fokus auf Transparenz und gute Unternehmensführung wird langfristige Verantwortung sicht- und steuerbar.



Strategisch bedeutet GRES für die KanAm Grund Group einen wichtigen Schritt in Richtung „ESG as a Service“

Diese Dienstleistung schafft einen zusätzlichen Mehrwert für Bestandsinvestoren und neue Kunden, die vor der Herausforderung stehen, ihre Portfolios klimafit und zukunftssicher zu machen. Dabei kommt der KanAm Grund Group zugute, dass sie selbst über einen langen Track Record bei nachhaltigen Investments verfügt. Die Erkenntnisse aus dem eigenen Portfolio fließen direkt in die Beratung ein – vom technischen Gebäude-Know-how bis zur Compliance-Expertise. GRES fungiert somit als roter Faden, der die Marke KanAm Grund Group klar positioniert: als Vorreiter und Thought Leader für ESG in der Immobilienwirtschaft.

Praxisbeispiel: Nachhaltige Revitalisierung steigert Wert und Wirkung

Ein Leuchtturmprojekt der KanAm Grund Group ist die nachhaltige Revitalisierung von „Princes Court“ in London. In diesem Redevlopment, das sich direkt gegenüber der Bank of England im Stadtzentrum befindet, wird das Bestandsgebäude aus den 1960er-Jahren vollständig entkernt und neu aufgebaut. Zwei zusätzliche Stockwerke und eine hochmoderne Fassade erweitern das Gebäude zu einem neunstöckigen Büroobjekt mit rund 54.000 m² flexibel nutzbarer Fläche. Wichtiges Prinzip der Kreislaufwirtschaft: Der Stahlbeton-Strukturrahmen des Altbaus bleibt erhalten und die neue Konstruktion erfolgt modular, was erhebliche Mengen grauer Emissionen einspart und einen rückbaufähigen Lebenszyklus ermöglicht. Zugleich sorgen hocheffiziente Haustechnik (Wärmepumpen, LED) und eine optimierte Fassadengestaltung

für minimale Verbräuche und ein klimaresilientes Gebäude. Auch Nutzerkomfort und Wellbeing stehen im Fokus. Neu geschaffene Fahrradstellplätze samt Umkleiden, eine durchdachte Frischluftversorgung sowie begrünte Balkone und Terrassen fördern die Gesundheit und Zufriedenheit der Nutzer. Dieses Projekt verdeutlicht exemplarisch den Anspruch, nachhaltige Immobilien mit Attraktivität für Mieter und Investoren zu vereinen.

Ausblick: Zukunftsorientiert mit Strategie 2030

Mit ihrer Strategie 2030 hat die KanAm Grund Group einen klaren Fahrplan für die kommenden Jahre abgesteckt. Kern ist die konsequente Fokussierung auf die eigenen Stärken – qualitatives Asset-Management, Nachhaltigkeit und innovative Investmentprodukte – um auch in einem sich wandelnden

Marktumfeld nachhaltig erfolgreich zu bleiben. Dazu zählt auch der Ausbau zukunftssträchtiger Segmente. So plant die KanAm Grund Group, das Geschäft mit Revitalisierungsprojekten (wie dem Londoner Beispiel) und Projektentwicklungen weiter voranzutreiben, ebenso wie Investments in Logistikimmobilien, die von Megatrends profitieren. Große Entwicklungsprojekte in diesen Bereichen befinden sich bereits in finaler Umsetzung. Zudem sondiert das Unternehmen neue Eigenkapitalquellen im In- und Ausland sowie neue Nutzungsarten, um weiteres Wachstum zu ermöglichen. Insgesamt blickt die KanAm Grund Group optimistisch nach vorn. Trotz kurzfristiger Marktunsicherheiten geht sie von einer Marktberuhigung im Verlauf von 2025 aus und stellt sich mit ihrer nachhaltigen Ausrichtung strategisch darauf ein.

Fazit

Als Fazit lässt sich festhalten, dass die KanAm Grund Group bereits heute die Immobilien der Zukunft gestaltet. Das Unternehmen verbindet jahrzehntelange Investmentexpertise mit echter ESG-Leidenschaft – und zeigt damit, dass verantwortungsbewusstes Investieren und Wertsteigerung einander nicht ausschließen, sondern verstärken können.

Dank Initiativen wie Green Real Estate Solutions und einem klaren Nachhaltigkeitskurs positioniert sich die KanAm Grund Group als **Good Capitalist** im besten Sinne: langfristig denkend, zum Wohl von Investoren, Gesellschaft und Umwelt.