

## KGAL Geschäftsjahr zwischen Zinssprüngen und Ausnahmeperformance

**Grünwald, 23.02.2023 - Inflation, Zinswende, Energiekrise – die KGAL hat die Prüfungen des Jahres 2022 bestanden. Das Neugeschäftsvolumen erreichte über alle Assetklassen hinweg nahezu 1,9 Milliarden Euro. Die Erneuerbare-Energien-Fonds übertrafen ihre Renditeziele im Schnitt um etwa das Doppelte, dem Impact-Wohnimmobilienfonds KGAL Core 5 LIFE gelang ein starker Start und das Aviation-Team nutzte mit ganzen 16 Flugzeug Operating Leases das Comeback der Luftfahrtbranche. Darüber hinaus hat die KGAL mit wichtigen Weichenstellungen innerhalb des Unternehmens den Weg für eine erfolgreiche Zukunft bereitet.**

Es gab für Investment- und Assetmanager im Jahr 2022 zahlreiche Anlässe, um in den Sparmodus zu schalten und die schwierige Wirtschaftslage auszusitzen. Die KGAL hat das Gegenteil davon getan und in ihre Zukunft investiert. „Stillstand ist Rückschritt. Das gilt angesichts schnell wechselnder Markttrends, wachsender ESG-Anforderungen und der rasanten digitalen Transformation mehr denn je“, betont Gert Waltenbauer, CEO der KGAL GmbH & Co. KG. „Wir haben 2022 IT-Projekte aufgelegt, die zunächst keinen Euro Umsatz erwirtschaften, unseren Kunden aber wichtige Mehrwerte liefern. Wir haben gezielt Personal aufgestockt, denn unsere hauseigene Expertise ist unser wichtigstes Kapital. Und wir sind dabei, die KGAL noch marktorientierter aufzustellen.“

### Verstärkung an wichtigen Stellen

Nicht zuletzt der ESG-Bereich der KGAL wurde 2022 personell weiter verstärkt auf nunmehr sechs SpezialistInnen. Drei davon bilden das ESG Office, drei weitere sind in den Facheinheiten angesiedelt. Angesichts von zunehmenden Berichtspflichten sowie mittlerweile drei Artikel-9-Impact-Fonds, einem Artikel-8-Plus-Fonds und vier Artikel-8-Fonds hat das Team alle Hände voll zu tun. Weitere nachhaltige Produkte werden 2023 folgen, darunter mit dem KGAL klimaSUBSTANZ erstmals ein Offener Infrastruktur-Publikumsfonds für Privatanleger. Eines der großen ESG-Ziele der KGAL lautet, schrittweise klimaschädliche Emissionen in der Gruppe und in den Investmentportfolios auf Netto-Null zu senken. Im Geschäftsbetrieb wurde der CO<sub>2</sub>-Ausstoß in den vergangenen drei Jahren bereits um durchschnittlich 18 Prozent p.a. reduziert.

Das Research hat die KGAL unter eine neue Leitung gestellt und mit einer Spezialistin für Energiepreisprognosen weiter ausgebaut. Gerade in volatilen Zeiten ist es viel wert, wenn AnalystInnen und AssetmanagerInnen eng

**KGAL GMBH & Co. KG**  
Jacqueline Haben  
Leitung  
Marketing & Communications

Tölzer Str. 15  
82031 Grünwald

T +49 89 64143-051  
M +49 1520 2870010

[jacqueline.haben@kgal.de](mailto:jacqueline.haben@kgal.de)  
[www.kgal.de](http://www.kgal.de)

abgestimmt schnelle Entscheidungen treffen können. Die KGAL hat zudem insgesamt ihre Schlagkraft weiter erhöht, indem sie seit dem vergangenen Jahr stufenweise eine neue Struktur für die Bereiche Portfolio-, Transaktions- und Assetmanagement umsetzt.

### **Ausnahmejahr für erneuerbare Energien**

Die Assetklasse Sustainable Infrastructure hat 2022 mit einer größengewichteten zweistelligen Jahresperformance über sämtliche Fonds und Mandate hinweg ein Ausnahmejahr erlebt. Dabei hatten steigende Strompreise zwar einen positiven Effekt, der jedoch bei Weitem nicht allein den Ausschlag gab. Denn wie viele andere Marktteilnehmer schließt auch die KGAL überwiegend langfristige Lieferverträge mit festen Vergütungen ab oder nutzt staatliche Einspeisetarife. Zur starken Gesamtperformance haben vielmehr vor allem die Flaggschifffonds KGAL ESPF 4 und 5 mit Fortschritten bei Projektentwicklungen beigetragen. So hat allein in Q4/2022 bei drei Solarparks in Italien, Spanien und Portugal die Bauphase begonnen. Die Core-Plus-Strategie der beiden Fonds, früh in der Wertschöpfungskette zu investieren, um Werte zu heben, ging voll auf. Der Artikel-9-Impact-Fonds KGAL ESPF 5 setzt diese Investitionsstrategie fort und peilt weitere Closings in diesem Jahr an.

Daneben bietet die KGAL institutionellen Investoren mit dem neuen Artikel-9-Impact-Fonds KGAL ESPF 6 die Möglichkeit, auf den Wachstumsmarkt Energy Transition mit dem zentralen Thema "Grüner Wasserstoff" zu setzen. Das dichte Branchennetzwerk der KGAL und eine strategische Partnerschaft mit InnoEnergy, einem der weltgrößten Frühphaseninvestoren im Bereich Energy Transition, sichern den Zugang zu aussichtsreichen Projekten.

### **Zinswende prägt Immobilienmarkt**

Der schnellste Zinsanstieg der Geschichte – 300 Basispunkte bei den EZB-Leitzinsen in weniger als sieben Monaten – hat dazu geführt, dass Preisvorstellungen bei Käufern und Verkäufern im Jahresverlauf 2022 auseinandergedriftet sind und sich noch kein neues Marktgleichgewicht gebildet hat. In diesem Umfeld ist das KGAL Transaktionsmanagement bei Akquisitionen besonders selektiv vorgegangen. Als Verkäufer gelang es dem Team dennoch sehr gute Abschlüsse zu erzielen, darunter zwei Objekte in Wien und die Telekomzentrale in Bonn mit 81.000 Quadratmetern. In Umbruchphasen ist genau dieses aktive Assetmanagement der Bestandsimmobilien von größter

**KGAL GMBH & Co. KG**  
Jacqueline Haben  
Leitung  
Marketing & Communications

Tölzer Str. 15  
82031 Grünwald

T +49 89 64143-051  
M +49 1520 2870010

[jacqueline.haben@kgal.de](mailto:jacqueline.haben@kgal.de)  
[www.kgal.de](http://www.kgal.de)

Bedeutung. Die KGAL kam damit 2022 auf eine exzellente Vermietungsleistung von insgesamt 190.000 Quadratmetern bei Assets under Management von 1,6 Millionen Quadratmetern, die Vermietungsquote lag mit rund 97 Prozent entsprechend hoch.

Ein positives Signal trotz gedämpfter Marktstimmung war der Start des europäischen Wohnimmobilienfonds KGAL Core 5 LIFE vor dem Jahreswechsel. Dieser Artikel-9-Impact-Fonds konnte umgehend das erste Closing mit Kapitalzusagen in dreistelliger Millionenhöhe erreichen und das erste Fondsobjekt, einen BREEAM-zertifizierten Neubau im spanischen Málaga, erwerben. Die KGAL rechnet damit, dass es dank steigender Anfangsrenditen 2023 wieder mehr Kaufgelegenheiten geben wird.

Auf den Offenen Immobilien-Publikumsfonds KGAL immoSUBSTANZ war erneut Verlass, mit 4 Prozent Rendite erzielte er 2022 wie jedes Jahr seit Auflegung 2019 ein überdurchschnittliches Ergebnis.

### **Aviation lässt die Krise hinter sich**

Die Erholung der Luftfahrtbranche setzte sich 2022 wie von der KGAL erwartet fort. Die Herausforderung lautete, bei einem wieder intensiven Wettbewerb der Investoren die zum Marktumfeld passenden Deals abzuschließen. Das Aviation Team und GOAL, ein Joint Venture von KGAL und Lufthansa, waren dabei mit einer opportunistischen Strategie, die zum Teil zweistellige Renditen bei angemessenen Risiken in Aussicht stellt, außerordentlich erfolgreich. Gleich neun Flugzeuge wurden für den Ende 2021 aufgelegten, opportunistisch ausgerichteten Flugzeugfonds APF 5 erworben. Der Investor dieses Single-Mandats verdoppelte dafür das bereits gezeichnete Eigenkapitalvolumen. Auch die übrigen Fonds der APF-Reihe tendierten positiv. GOAL konnte zudem im Direktgeschäft erstmals US-amerikanische Partner als Investoren gewinnen.

Die hervorragende Gesamtbilanz: KGAL und GOAL haben im abgelaufenen Jahr insgesamt 16 Maschinen mit einem Investitionsvolumen von rund 570 Millionen Euro erworben, darunter drei sehr effiziente Airbus A220 sowie sechs Maschinen der A320neo Familie mit Triebwerken der neuesten Generation. Hinzu kamen neun Flugzeugfinanzierungen über Japanese Operating Leases (JOLs) mit der Lufthansa Leasing, ein weiteres Joint Venture von KGAL und Lufthansa. 2023

**KGAL GMBH & Co. KG**  
Jacqueline Haben  
Leitung  
Marketing & Communications

Tölzer Str. 15  
82031 Grünwald

T +49 89 64143-051  
M +49 1520 2870010

[jacqueline.haben@kgal.de](mailto:jacqueline.haben@kgal.de)  
[www.kgal.de](http://www.kgal.de)

wollen KGAL und GOAL den Kundenstamm in den USA ausbauen und die Expansion in Asien angehen.

### **Ab 2023 anderer Wind**

Zum Jahresende 2022 erreichte das betreute Investitionsvolumen insgesamt mehr als 16 Milliarden Euro. Während der Branchenerfolg in den letzten Jahren stark durch die Niedrigzinspolitik geprägt wurde, ändert sich dies nun. Mit den starken Fundamentaldaten für Sustainable Infrastructure und Aviation stellen sich dort neue Trends ein bzw. verstärken sich. Im Bereich Real Estate schlägt ebenfalls die Stunde des operativen Assetmanagements am Objekt selbst. Geringe Neubautätigkeit trifft auf solide Nachfrage, was zu deutlichen Mietpreissteigerungen führen wird. Für diese Trendwende sind wir als KGAL sehr gut aufgestellt, da für uns schon immer das Schaffen realer Werte wichtiger war als Financial Engineering.

Bitte geben Sie bei Verwendung der Bilder KGAL GmbH & Co. KG an.

Die KGAL ist ein führender unabhängiger Investment- und Asset-Manager mit einem betreuten Investitionsvolumen von mehr als 16 Milliarden Euro. Der Schwerpunkt der Investments liegt auf langfristigen Realkapitalanlagen für institutionelle und private Investoren in Real Estate, Sustainable Infrastructure und Aviation. Die europaweit tätige Gruppe wurde vor 55 Jahren gegründet und hat ihren Sitz in Grünwald bei München. 353 Mitarbeiter tragen unter Berücksichtigung von Rendite- und Risikoaspekten dazu bei, nachhaltig stabile Erträge zu erzielen (Stand 31. Dezember 2022).

**KGAL GMBH & Co. KG**  
Jacqueline Haben  
Leitung  
Marketing & Communications

Tölzer Str. 15  
82031 Grünwald

T +49 89 64143-051  
M +49 1520 2870010

[jacqueline.haben@kgal.de](mailto:jacqueline.haben@kgal.de)  
[www.kgal.de](http://www.kgal.de)