

## Neuer Impact-Fonds KGAL Core 5 LIFE erreicht erstes Closing und erwirbt nachhaltige Wohnimmobilie in Málaga

**Grünwald, 31.01.2023 – Positives Signal trotz gedämpfter Marktstimmung: Kurz nach Auflegung hat der KGAL Core 5 LIFE, einer der wenigen Artikel-9-Fonds für Wohnen in Europa, Kapitalzusagen in dreistelliger Millionenhöhe erhalten. Der Spezial-AIF nutzt den aktuellen Marktzyklus mit gestiegenen Anfangsrenditen für selektive Investments und setzt dabei ein exklusiv entwickeltes ESG-Scoring ein. Mit einem Teil des eingeworbenen Kapitals hat die KGAL Investment Management einen BREEAM-zertifizierten Neubau in Südspanien mit 142 Wohneinheiten angekauft.**

Der KGAL Core 5 LIFE (Living Impact Fund Europe) trifft den Nerv der Zeit. Das Angebot an Mietwohnungen ist in vielen Regionen Europas bereits heute knapp, dabei soll die Zahl der Haushalte in der EU bis 2040 um weitere 13 Millionen anwachsen. Der Bedarf an Wohnraum ist entsprechend groß. Der KGAL Core 5 LIFE investiert in sieben westeuropäische Länder mit liquiden Wohnungsmärkten und positiven demografischen Trends, wobei bezahlbares Wohnen und hohe Energieeffizienz wichtige Pfeiler der Fondsstrategie bilden. „Nachhaltige Immobilieninvestments sollten vor dem Hintergrund hoher Energiekosten und der anziehenden EU-Regulierung langfristig bessere Miet- und Wertentwicklungen erzielen“, betont André Zücker, Geschäftsführer der KGAL Investment Management. „Zugleich schützt unser Investmentansatz vor kostspieligen Nachrüstungen und Stranded Assets aufgrund von ESG-Defiziten.“

Mit einem geplanten Anteil von mindestens 80 Prozent Core-Objekten wird der KGAL Core 5 LIFE für ein hohes Maß an Stabilität stehen, bis zu 20 Prozent Core+ sollen überdurchschnittlich zur Rendite beitragen. Das Zielvolumen des Artikel-9-Fonds beträgt 400 Millionen Euro Eigenkapital, der Leverage bis zu 45 Prozent. „Was den KGAL Core 5 LIFE einzigartig macht, ist sein zusammen mit etablierten externen ESG-Experten entwickeltes ESG-Scoringmodell“, erklärt André Zücker. „Wir messen die ökologischen, sozialen und Governance-Ziele des Fonds mit mehr als 30 unterschiedlichen Kriterien. Hinzu kommt ein Taxonomie-Check.“

### Attraktiv für Investor und Mieter

Der erste Ankauf des KGAL Core 5 LIFE steht exemplarisch für das Fondskonzept. Málaga ist mehr als Strand und Kultur, die Wirtschaft floriert, vor allem multinationale Tech-Unternehmen zieht es in Spaniens sechstgrößte Stadt mit ihren rund 580.000 Einwohnern. Bis 2031 soll die Zahl der Bewohner um weit

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  
 www.kgal.de

überdurchschnittliche 10 Prozent wachsen. Die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Málaga spricht für das 2021 fertiggestellte Objekt. Ein weiteres wichtiges Argument ist der attraktive Kaufpreis-Faktor bei gleichzeitig moderaten Mieten für die gehobene Ausstattung. Das Objekt rechnet sich also für Vermieter und Mieter gleichermaßen.

Der Neubau mit seinen 142 Ein- bis Dreizimmerwohnungen und vier Gewerbeflächen auf einer Gesamtfläche von 13.500 Quadratmetern ist nahezu vollvermietet. Zum Objekt gehört eine Tiefgarage mit 215 Stellplätzen und sechs E-Ladesäulen. Die Immobilie punktet im Umweltbereich unter anderem mit einer energieeffizienten Gebäudehülle, solarthermischen Paneelen zur Warmwasserbereitung, Smart Meter für Energie und Wasser und sehr geringen CO<sub>2</sub>-Emissionen. In punkto Soziales kommen zur Bezahlbarkeit der Mieten auch die gute Infrastruktur sowie barrierefreie Merkmale wie ebenerdige Eingänge, Rampen und Aufzüge hinzu. Zudem gibt es eine Gemeinschaftsküche und einen Coworking Space. Nahezu die gesamte Mieterkommunikation läuft über eine App, die mit ihren umfangreichen Service-Funktionen beispiellos in Spanien ist.

### **Gut gefüllte Pipeline**

Die KGAL führt exklusive Verhandlungen über weitere Transaktionen in Österreich, den Niederlanden, Spanien und Irland. „Der neue Marktzyklus bei Immobilien stellt zwar alle Investoren vor Herausforderungen. Wie das erste Investment unseres KGAL Core 5 LIFE zeigt, bieten sich aber auch Chancen, die es so vor zwölf Monaten noch nicht gab.“ erklärt Florian Martin, Geschäftsführer der KGAL Investment Management.

Verkäufer der Immobilie war der in Madrid ansässige spanische Projektentwickler Neinor Homes. Die KGAL wurde bei der Transaktion von ihrem spanischen Partner Edivivo Real Estate, von Hogan Lovells (rechtliche Due Diligence und Kaufvertrag) sowie TA Europe (technischen Due Diligence) beraten.

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 16,5 Milliarden Euro. Der Schwerpunkt der Investments liegt auf langfristigen Realkapitalanlagen für institutionelle und private Investoren in Real Estate, Sustainable

**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)

Infrastructure und Aviation. Die europaweit tätige Gruppe wurde vor mehr als 50 Jahren gegründet und hat ihren Sitz in Grünwald bei München. 338 Mitarbeiter tragen unter Berücksichtigung von Rendite- und Risikoaspekten dazu bei, nachhaltig stabile Erträge zu erzielen (Stand 31. Dezember 2021).

**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)