

Analyse 2012

Nachhaltigkeitsthemen bei Immobilieninvestitionen



Inhalt

1. Kerntemen im Überblick	4
2. Einleitung	6
2.1 Interesse an Nachhaltigkeitsaspekten	7
2.2 Anteil nachhaltiger Immobilien im eigenen Portfolio	8
3. Definition und Kriterien für nachhaltige Immobilien	10
4. Nachhaltigkeit im Rahmen der Immobilienfinanzierung	12
4.1 Nachhaltige Erträge in der Beleihungswertermittlung	12
4.2 Nachhaltigkeitsaspekte beim Kreditentscheidungsprozess	14
5. Gastbeitrag: Nachhaltigkeit als Forschungsthema	16
6. Nachhaltigkeitsaspekte im Portfoliomanagement	20
7. Nachhaltigkeitsmanagement und -berichterstattung bei Immobilienunternehmen	24
8. Nachhaltigkeitsaspekte beim Immobilienerwerb	28
9. Schweizer Besonderheiten	31
10. Nachhaltigkeitsthemen in Österreich	35
Abschlusskommentar	37
Die Autoren	38
Abkürzungsverzeichnis	39

1. Kernthemen im Überblick

Nachhaltigkeitsthemen sind inzwischen Marktstandard.

Nachhaltigkeit wird – erfreulicherweise – immer „normaler“. Von der einstigen, eher belächelten Nische hat sich das Thema zum Standard entwickelt, den die Befragten wie selbstverständlich als Teil ihres Tagesgeschäfts und ihrer Unternehmensstrategie sehen. Dies zeigt sich unter anderem darin, dass das Nachhaltigkeitsreporting mehr und mehr an Bedeutung gewinnt.

Nachhaltigkeit wird in erster Linie über Energieeffizienz und Ressourcenschutz definiert, während der Nutzerzufriedenheit und der Produktivität der Nutzer eine untergeordnete Bedeutung zukommt.

Fast alle Befragten sehen in Energieeffizienz und Ressourcenschutz die Hauptaspekte von Nachhaltigkeit. Einzig die Projektentwickler sehen zusätzlich auch die Nutzerzufriedenheit und die Produktivität der Nutzer als wichtige Punkte für das Verständnis von Nachhaltigkeit. Sie haben dem Aspekt eine höhere Bedeutung beigemessen als im Vorjahr. Ohne Immobiliennutzer ist eine Anlage in Immobilien sinnlos, sodass wir davon ausgehen, dass dieser Aspekt zukünftig stärker in den Fokus der anderen Unternehmensgruppen rund um die Immobilie rücken wird.

Nachhaltigkeit hat einen wesentlichen Einfluss auf die umlagefähigen Nebenkosten im Rahmen der Beleihungswertermittlung.

Eine Renditesteigerung wird nur dann erzielt, wenn sich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz des Mietobjekts in reduzierten Betriebskosten für den Mieter finanziell positiv auswirken.

Die Bewirtschaftungskosten haben laut den Befragten den größten Einfluss auf Kreditentscheidungen.

Dass nachhaltig errichtete Gebäude die Nebenkosten schmälern, ist heute weitgehend bekannt. Inwieweit die Höhe der umlagefähigen Nebenkosten in die Beleihungswertermittlung einfließt, ist jedoch eher undurchsichtig. Denn umlagefähige Nebenkosten werden im Regelfall in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt. Das bedeutet, dass sich die Höhe der Nebenkosten implizit in anderen Faktoren widerspiegeln muss, beispielsweise in der Miethöhe oder im Kapitalisierungszinssatz.

Key Performance Indicators (KPIs) werden sowohl im Portfoliomanagement als auch im Nachhaltigkeitsreporting an Bedeutung gewinnen.

Obwohl Nachhaltigkeit ein wichtiger strategischer Baustein geworden ist, bleiben Nachhaltigkeitsstrategien im Markt häufig noch zu unspezifisch, schwer messbar und scheinbar von der Geschäftsstrategie losgelöst. Deshalb muss Nachhaltigkeit noch besser messbar gemacht werden. Was auf Einzelimmobilienebene noch verhältnismäßig einfach erscheint, wird auf Portfolio- oder Unternehmensebene zur Herausforderung: Hier können bereits aus praktischen Erwägungen heraus nicht – wie bei Nachhaltigkeitszertifikaten üblich – umfangreiche Kriterienbündel für eine Vielzahl von Immobilien zur Anwendung kommen. Um die Nachhaltigkeit großer Portfolios zu erfassen und zu managen, muss vielmehr eine gezielte Auswahl spezifischer Schlüsselindikatoren herangezogen werden. Gleiches gilt für das Nachhaltigkeitsreporting, bei dem üblicherweise nicht nur das Produkt (Immobilie), sondern auch das eigene Unternehmen betrachtet wird.

Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft hat in der Schweiz eine größere wirtschaftliche Bedeutung als in Deutschland und Österreich.

Rund drei Viertel der befragten Schweizer Unternehmer geben an, dass das Schweizer Label MINERGIE® einen mittleren bis großen Einfluss auf die Kreditkonditionen habe. In Deutschland und Österreich liegt der entsprechende Anteil für das DGNB-Siegel nur etwa bei einem Viertel. Zudem gibt fast die Hälfte der befragten Schweizer Unternehmen an, dass Mieter bereit seien, für eine nachhaltige Immobilie mehr Miete zu zahlen. In Deutschland liegt dieser Anteil nur bei rund einem Drittel.

Österreich hat eine vermeintlich junge Historie beim Thema Nachhaltigkeit, traut sich aber bei Bestandsimmobilien mehr zu als Deutschland und die Schweiz.

Österreich weist mit dem österreichischen Pendant zum DGNB-Siegel (ÖGNB) auf den ersten Blick nur eine kurze Tradition beim Thema Nachhaltigkeit auf. Auf den zweiten Blick jedoch wird deutlich, dass das Thema etwa ebenso lange diskutiert wird wie in der Schweiz. In einigen Punkten scheint Österreich sogar deutlich mutiger zu sein als seine deutschsprachigen Nachbarn: So wird die Chance, Bestandsimmobilien nachhaltig zu revitalisieren, von den österreichischen Investoren am größten eingeschätzt.

2. Einleitung

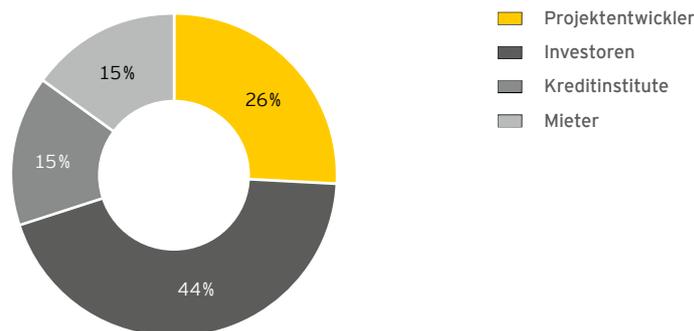
Die vorliegende Analyse zum Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft ist eine Neuauflage unserer letztjährigen Untersuchung. Wir haben die damaligen Fragen teilweise überarbeitet und den Befragungshorizont erweitert: Der Kreis

der Befragten erstreckt sich in der diesjährigen Analyse nicht nur auf Deutschland, sondern auch auf Österreich und die Schweiz. Das Ergebnis der Umfrage haben wir an unseren Beobachtungen aus der Praxis gespiegelt und um Textbeiträge aus

unserem Haus ergänzt. Darüber hinaus hat uns das **IREBS** Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg tatkräftig unterstützt: Die **IREBS** bettet die vorliegenden Ergebnisse in den entsprechenden

In welche Unternehmenssparte lässt sich Ihr Unternehmen einordnen?

Abbildung 1



wissenschaftlichen Hintergrund ein. Neben der Umfrage und den eigenen Beiträgen war es uns im Sinne einer umfassenden Würdigung des Themas wichtig, mit der **IREBS** eine der führenden Bildungs- und Forschungseinrichtungen zu involvieren. Die Analyse nähert sich den nachhaltigkeitsrelevanten Fragestellungen demnach aus drei Richtungen: aus Sicht der Marktteilnehmer (Umfrage), aus eigener Sicht (Erfahrung aus den von uns begleiteten Projekten) und aus wissenschaftlicher Sicht (**IREBS**).

Für unsere Analyse haben wir insgesamt 68 in Deutschland, Österreich und der Schweiz ansässige Kreditinstitute, Immobilieninvestoren, Projektentwickler und Großmieter befragt. Die Befragung richtete sich überwiegend an Mitglieder der Ge-

schäftsführung sowie an unternehmensinterne Spezialisten im Bereich Finanzierung, Bewertung und Nachhaltigkeit.

In diesem Jahr haben wir überproportional viele Investoren befragt, was auf die Ausdehnung der Befragung auf Österreich und die Schweiz zurückzuführen ist.



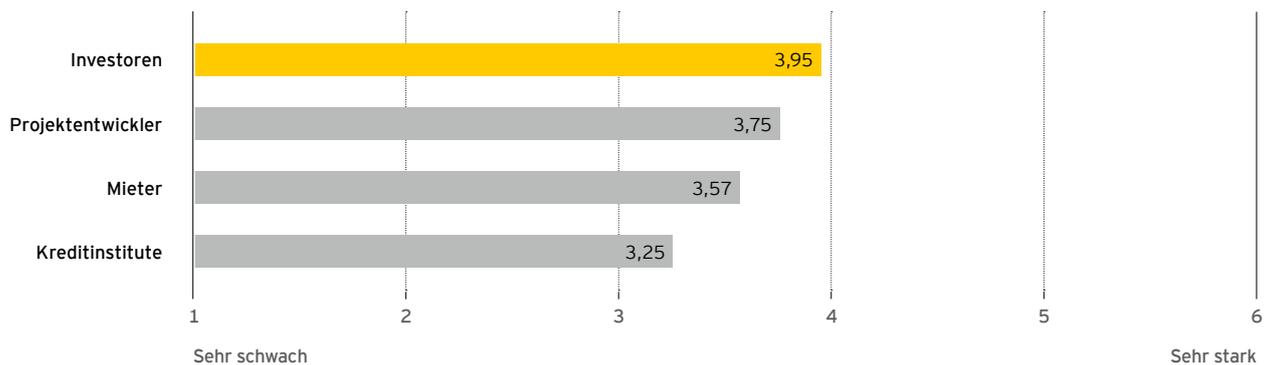
2.1 Interesse an Nachhaltigkeitsaspekten

Ein Ergebnis der Umfrage: Die einzelnen Unternehmensgruppen scheinen ein unterschiedliches, insgesamt aber bestenfalls mittleres Interesse an der Nachhaltigkeit von Immobilien zu haben.

Die Gruppe der Investoren zeigt das höchste Interesse an Nachhaltigkeitsaspekten. Allerdings rangiert das Interesse auch bei ihnen nur im mittleren Bereich bei ca. 3,9 auf einer Skala von

Wie hoch ist das Interesse an Nachhaltigkeitsaspekten einer Immobilie bei der jeweiligen Gruppe?

Abbildung 2



6 (sehr stark) bis 1 (sehr schwach). Es folgen die Projektentwickler (ca. 3,7) und an dritter Stelle die Mieter (ca. 3,6).

Nach dem Boom rund um das Thema hat uns das Ergebnis der Umfrage zunächst überrascht. Es könnte darauf hindeuten, dass der Nachhaltigkeitshype abgeflacht ist. Es könnte aber auch darin begründet sein, dass ein Gewöhnungseffekt eingetreten ist und Nachhaltigkeit in vielen Bereichen bereits als Standard angesehen wird. In einem solchen Fall würden die Marktteilnehmer ihr Interesse an Nachhaltigkeit anders werten – Nachhaltigkeit ist „normal“, der Fokus liegt ohnehin auf dem Thema. Das Interesse wird nicht mehr explizit bekundet, Nachhaltigkeit als Anspruch an Immobilien wird immer mehr als gegeben vorausgesetzt.

Wir gehen davon aus, dass insbesondere beim Erwerb von Neubauten mittlerweile fast alle Investoren prüfen, wie nachhaltig eine Immobilie oder ein Portfolio ist. Das bedeutet, dass Nachhaltigkeit als neues Kriterium bei der Prüfung von Ankäufen hinzugekommen ist und sich neben den bisherigen Kriterien von Lage über Zustand bis Mieterbonität einen festen Platz in der Due Diligence gesichert hat.

Bei Projektentwicklern beobachten wir eine ähnliche Situation. Neue Projekte, die nachhaltig sind, sind nicht mehr die Ausnahme, sie sind die Regel. Umgekehrt sind nicht nachhaltige Projekte zur Ausnahme geworden. Nachhaltigkeit bedeutet bei Investoren und Projektentwicklern im Übrigen nicht, dass zwangsläufig eine Zertifizierung beispielsweise

nach LEED oder DGNB vorliegen muss (vgl. unter anderem Gastbeitrag des **IREBS** und insbesondere „Grüne Mietverträge als Lösung“). In vielen Fällen genügt es, wenn die Voraussetzungen für ein solches Zertifikat vorliegen oder spezifische Nachhaltigkeitskriterien erfüllt werden, die im jeweiligen Fall von besonderer Bedeutung sind. Zertifikate sind keine Blackbox mehr. Die Marktteilnehmer kennen die Kriterien, nach denen zertifiziert wird.

Auch bei Mietern und Kreditinstituten beobachten wir beim Thema Nachhaltigkeit eine gewisse Normalisierung. Gerade große Unternehmen haben es zu einem Bestandteil ihrer Gesamtstrategie erhoben, dass sie nachhaltige Immobilien gegenüber nicht nachhaltigen favorisieren. Und Banken, gegenwärtig ohnehin eher zurückhaltend bei der Finanzierung von Immobilien, die ihnen nicht zukunftsfähig erscheinen, achten ebenfalls bereits seit Längerem darauf, inwiefern eine Immobilie Nachhaltigkeitsaspekte erfüllt.

Aus unserer Sicht erklärt dies das Ergebnis der Umfrage. Nachhaltigkeitsaspekten einer Immobilie wird „nur“ ein leicht überdurchschnittliches Interesse beigemessen, weil das Thema ohnehin auf der Agenda steht. Betont werden muss allerdings, dass Nachhaltigkeit alleine kein ausschlaggebendes Kriterium für ein Investment, die Finanzierung oder die Anmietung von Immobilien darstellt.



2.2 Anteil nachhaltiger Immobilien im eigenen Portfolio

Die Zertifizierung einer Immobilie ist – wie angedeutet – nicht der einzige, aber ein häufig beschrittener Weg, um Nachhaltigkeitsaspekte nachzuweisen. Folglich haben wir bei unserer Umfrage erhoben, wie groß der Anteil an zertifizierten Immobilien im eigenen Portfolio ist: **Die Projektentwickler liegen hier vorne, fast jedes dritte Projekt ist zertifiziert.** Es folgen die Kreditinstitute (29 Prozent) und

die Investoren (24 Prozent). Die befragten Mieter weisen mit 14 Prozent den geringsten Anteil auf.

Insgesamt erscheint der Anteil der zertifizierten Gebäude bei den befragten Unternehmen überproportional hoch. Das größere Gewicht in den Portfolios der Befragten könnte zwei Gründe haben: Einerseits sind Immobilien jüngerer Bau-

jahre bei vielen Marktteilnehmern be-
gehrter als ältere Immobilie – und jüngere
Immobilien sind tendenziell eher nachhal-
tig als ältere. Zum anderen gilt aber auch
hier, dass Nachhaltigkeitsthemen eben
mittlerweile „normal“ sind. (Siehe auch

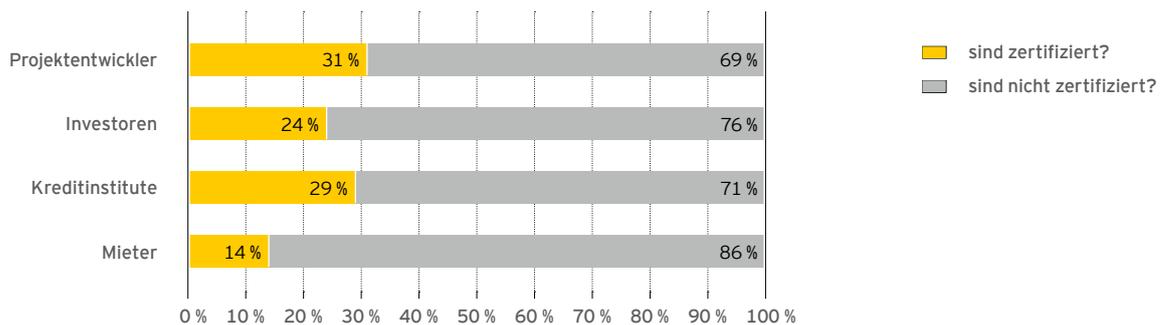
Abbildung 11, gemäß der bei 94 Prozent
der Befragten das Thema Nachhaltigkeit
Teil der Unternehmensstrategie ist.)

Und natürlich gilt: Auch nicht zertifizierte
Gebäude können Nachhaltigkeitskriterien

erfüllen. Wir haben exemplarisch das Kri-
terium „Energieeffizienz“ abgefragt. Im Er-
gebnis zeigt sich: **Von den nicht zertifi-
zierten Gebäuden sind bei den Befragten
durchschnittlich etwas mehr als die
Hälfte der Objekte energieeffizient.**

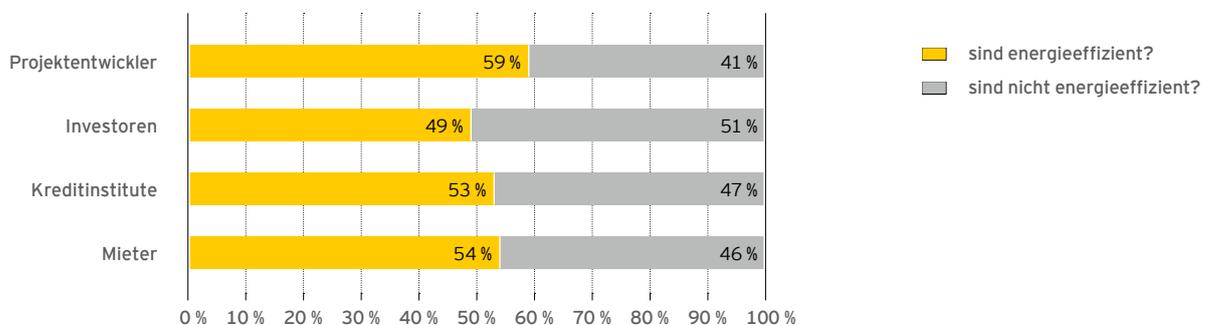
Wie viele Ihrer Immobilien sind zertifiziert/ nicht zertifiziert?

Abbildung 3



Wie viele Ihrer nicht zertifizierten Immobilien sind energieeffizient?

Abbildung 4



In der Gesamtsicht und unter Berücksichtigung des Anteils der Befragten zeigt sich: Zertifizierte und nicht zertifizierte Immobilien, die aber zumindest energieeffizient sind, stellen einen gemeinsamen Anteil von rund 65 Prozent an den Portfolios.

3. Definition und Kriterien für nachhaltige Immobilien

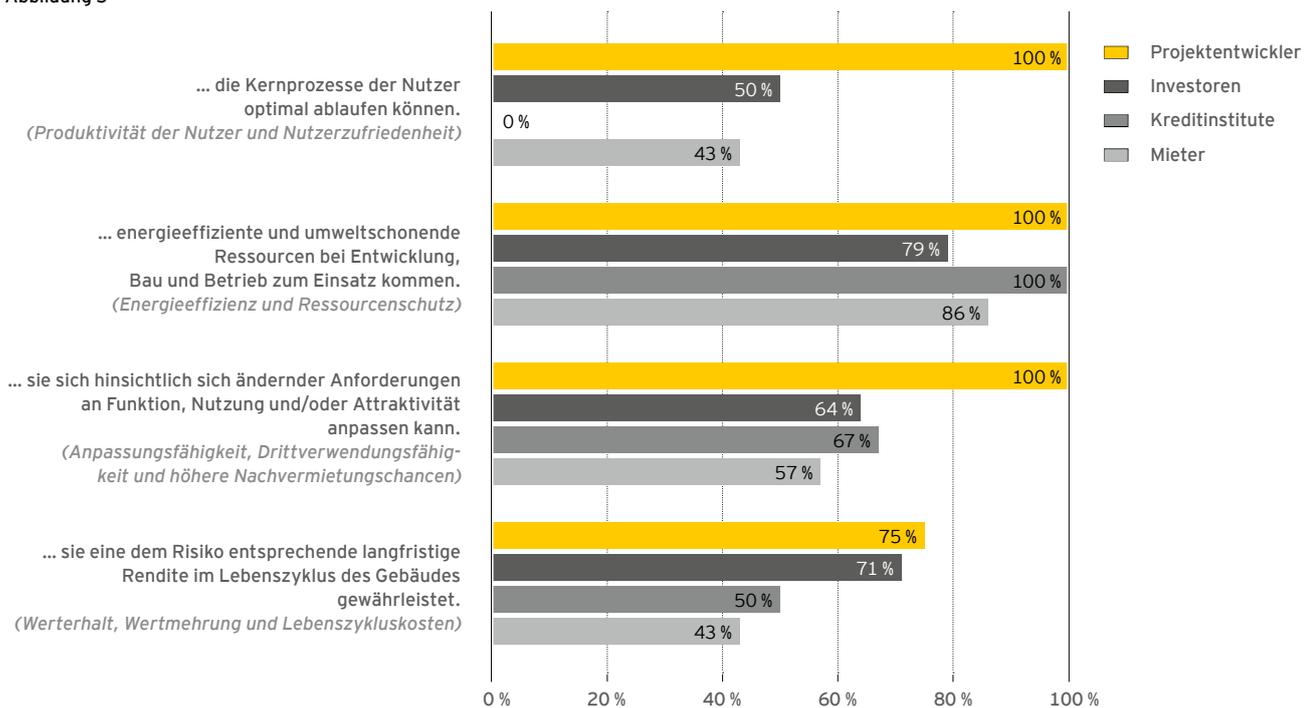
Wie definieren die einzelnen Interessengruppen Nachhaltigkeit? Bereits in der Vorjahresanalyse hatten wir diese Frage gestellt und die gleichen Antwortkategorien vorgegeben. Die erneute Abfrage zielt darauf ab, ob sich im Vergleich zum

Vorjahr andere Schwerpunkte gebildet haben. Abbildung 5 beinhaltet deshalb nur die Ergebnisse bei den deutschen befragten Unternehmen, da sich die Umfrage im Vorjahr nicht auf Österreich und die Schweiz bezog.

Werterhalt und Wertmehung als Teilaspekte von Nachhaltigkeit haben bei allen Interessengruppen an Bedeutung gewonnen.

*Eine Immobilie ist nachhaltig, wenn ...
(nur Deutschland)*

Abbildung 5



Energieeffizienz und Ressourcenschutz sind der Umfrage zufolge insgesamt der wichtigste Punkt beim Thema Nachhaltigkeit. Nur bei den Mietern ist hier ein etwas schwächerer Fokus als im Vorjahr zu beobachten, allerdings ist der Anteil von 86 Prozent (Vorjahr: 100 Prozent) nach wie vor hoch.

Produktivität der Nutzer und Nutzerzufriedenheit bewegen sich auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr: Der Aspekt scheint insgesamt eine eher mittlere Bedeutung zu haben. Eine Ausnahme bilden die Kreditinstitute, die den Aspekt überhaupt nicht mehr auf dem Radar haben. Eine weitere Ausnahme, diesmal in die andere Richtung: Für die Projektentwickler hat die Produktivität und Zufriedenheit des Nutzers deutlich

an Bedeutung gewonnen. Die Projektentwickler haben offensichtlich den Endabnehmer der Immobilien (den Mieter), der maßgeblich zum wirtschaftlichen Erfolg des Investments beiträgt, am besten im Blick.

Auffällig ist: In einigen Punkten hat sich die Sichtweise von Projektentwicklern und Investoren spürbar angeglichen. Aus unserer Sicht ist dies eine Folge der normalen



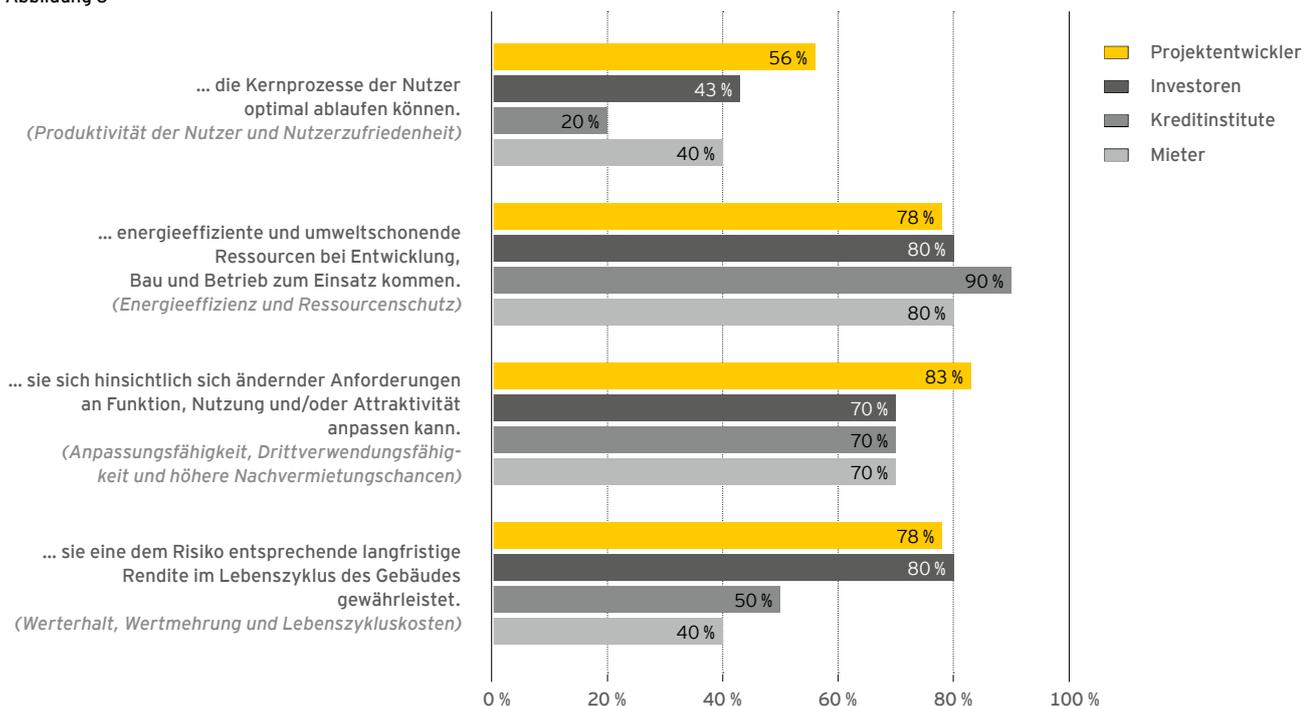
Marktentwicklung. Projektentwickler sollten als Lieferanten der Investoren ein ähnliches Verständnis von Nachhaltigkeit haben, um ihren eigenen Absatz zu sichern und nicht am Bedarf vorbeizubauen.

Während sich Abbildung 5 ausschließlich auf Befragte aus Deutschland bezog, um eine Vergleichbarkeit zur Vorjahresuntersuchung zu gewährleisten, zeigt Abbildung 6 das Gesamtergebnis inklusive der Befragten aus Österreich und der Schweiz.

Insgesamt ergibt sich ein ähnliches Bild. Exemplarisch spielen auch hier Produktivität der Nutzer und Nutzerzufriedenheit im Vergleich zu den anderen Aspekten bisher eine eher untergeordnete Rolle.

Eine Immobilie ist nachhaltig, wenn ... (Deutschland, Österreich und Schweiz)

Abbildung 6



Die große Bedeutung der Energieeffizienz wurde bereits zuvor bei der Frage offensichtlich, wie hoch der Anteil energieeffizienter Immobilien im Portfolio ist. Auch in dieser Frage zeigt sich, dass **Energieeffizienz und Ressourcenschutz am meisten Zustimmung erhalten**; sie scheinen aus Sicht der Marktteilnehmer also maßgeblich für die Nachhaltigkeit von Immobilien zu sein.

Es dürfte jedoch abzusehen sein, dass der Produktivitätsaspekt und die Nutzerzufriedenheit an Bedeutung gewinnen werden. Sie umfassen sowohl eine soziale Komponente (Fühlt sich der Nutzer wohl?) als auch eine ökonomische (unter anderem Personalkosten oder Fehlzeiten). Die jährlichen Energiekosten eines Dienstleistungsunternehmens dürften im Normalfall deutlich weniger ins Gewicht fallen als dessen Per-

sonalkosten. Produktivität und Wohlfühlfaktor müssten eigentlich schon jetzt einen höheren Stellenwert besitzen. Vermutlich ist es den Erstellern und Vermittlern nachhaltiger Immobilien bislang schlicht leichter möglich, den Mehrwert geringerer Energiekosten zu quantifizieren und damit nachvollziehbar zu machen, als den konkreten Mehrwert von optimierten „weichen“ Faktoren darzustellen.

4. Nachhaltigkeit im Rahmen der Immobilienfinanzierung

4.1 Nachhaltige Erträge in der Beleihungswertermittlung

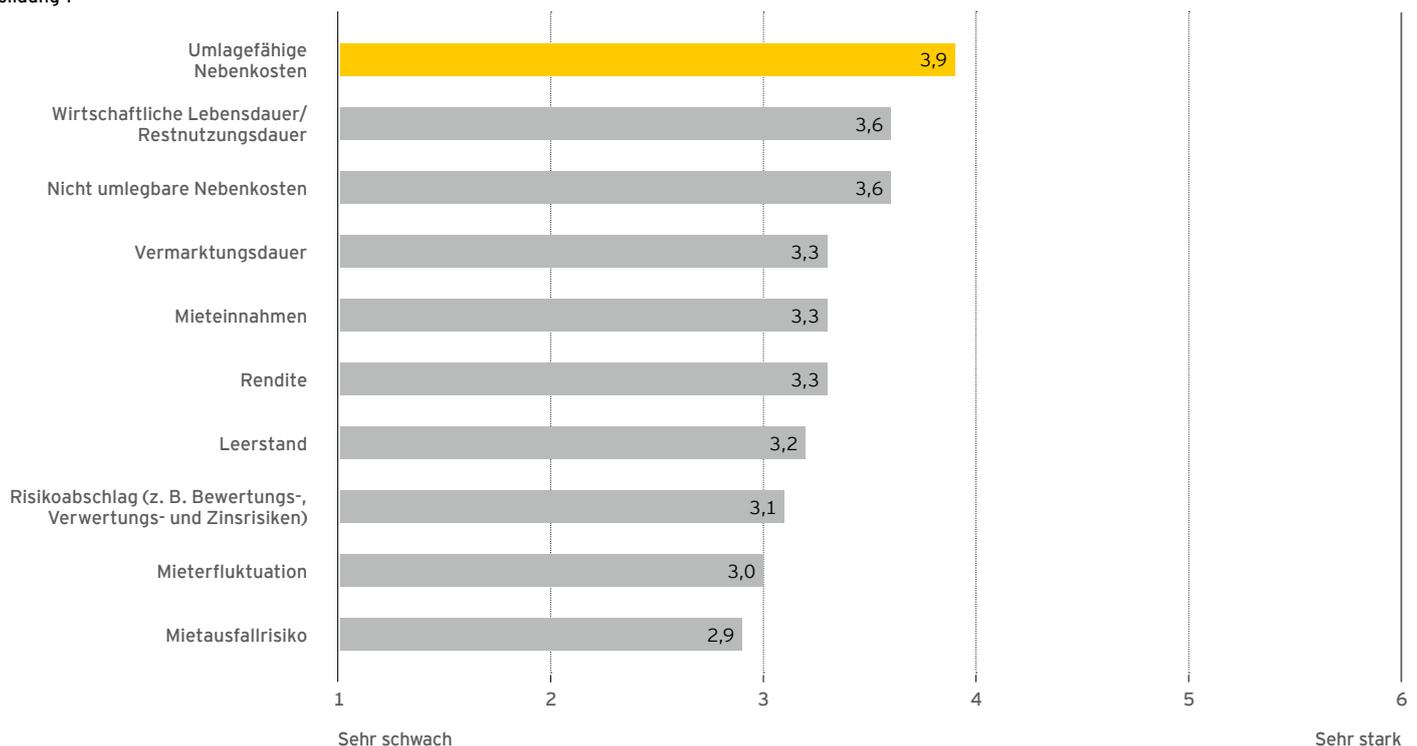
Die Ergebnisse unserer Umfrage lassen vermuten, dass die einzelnen Wertparameter bei der Beleihungswertermittlung nach Einschätzung der Banken, Investoren, Projektentwickler und Mieter eher mittelmäßig durch die Nachhaltigkeit einer

Immobilie beeinflusst werden. Dies deckt sich mit dem Ergebnis unserer Befragung aus dem Vorjahr.

Jedoch wurde der wichtigste Aspekt des Vorjahres (Leerstand) abgelöst:

Welche Wertparameter werden durch Nachhaltigkeit am stärksten beeinflusst?

Abbildung 7



An der Spitze finden sich nun die umlagefähigen Nebenkosten. Der Leerstand als Wertparameter bei der Beleihungswertermittlung rutscht deutlich auf einen der hinteren Ränge. Wir sehen einen möglichen Grund dafür darin, dass der Aspekt explizit aus Nachhaltigkeitssicht bewertet wurde. Der Einfluss von Nachhaltigkeit auf den Leerstand (oder beispielsweise auch auf

das Mietausfallrisiko) scheint nur mittelmäßig zu sein. Die generell hohe Bedeutung von Leerstand oder Mietausfallrisiken als Wertparameter dürfte davon unberührt sein.

Auf der einen Seite überrascht das gute Abschneiden der umlagefähigen Nebenkosten nicht. Denn es ist die Energieeffizienz,

die zu niedrigeren Nebenkosten führt – **und Energieeffizienz wird von den Befragten (siehe Abbildung 6) als wichtigstes Kriterium für nachhaltige Immobilien gesehen.** Folglich muss sich dies auch in der Beleihungswertermittlung widerspiegeln. Auf der anderen Seite fließen umlagefähige Nebenkosten in der Regel nicht unmittelbar in die Bewertung ein. In den meisten Fällen dürften die umlagefähigen Nebenkosten also nur indirekt zum Tragen kommen: als Einfluss auf andere Wertparameter wie beispielsweise Miethöhe, Kapitalisierungszinssatz oder Restnutzungsdauer.



4.2 Nachhaltigkeitsaspekte beim Kreditentscheidungsprozess

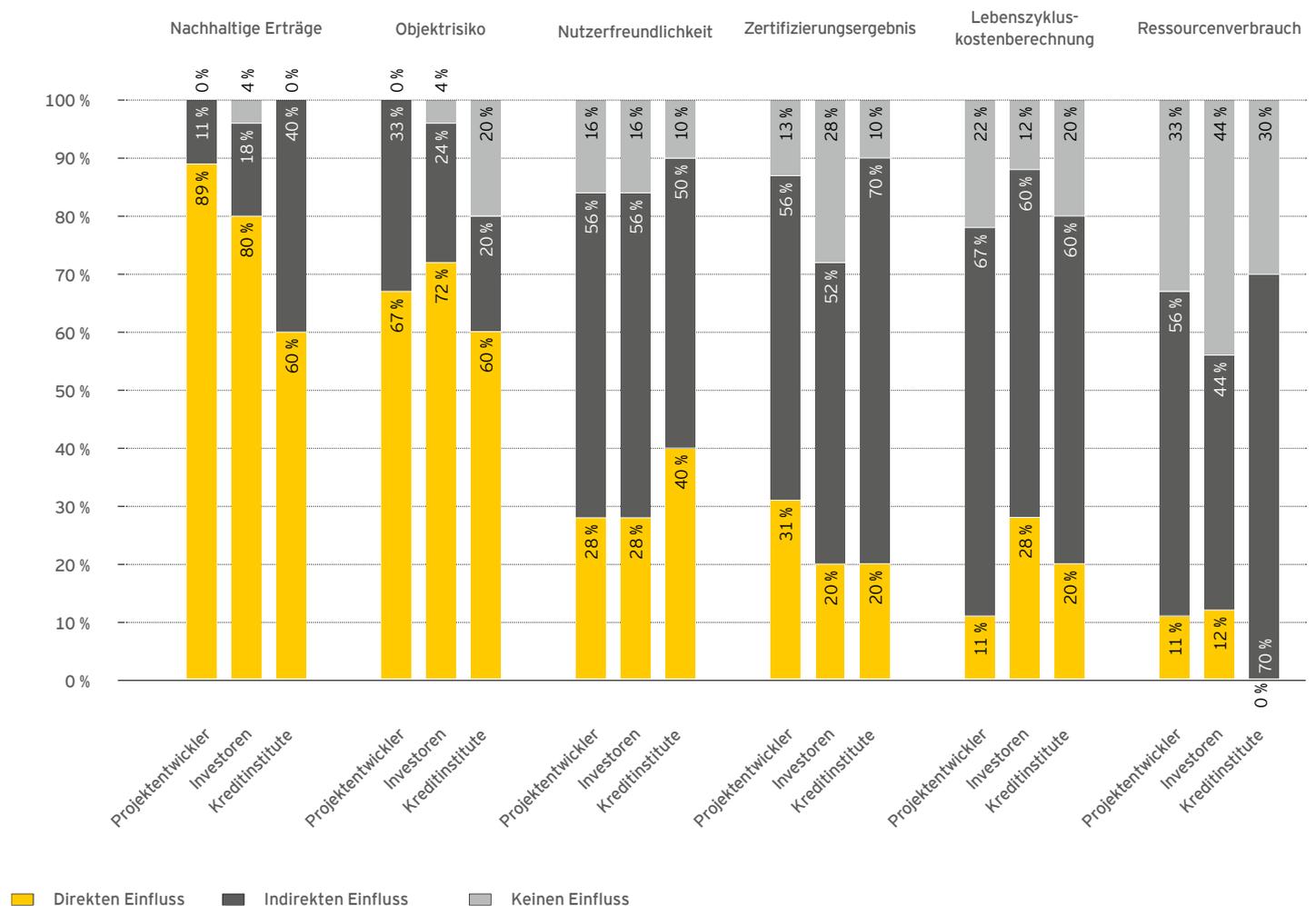
Die beiden zentralen Umfrageergebnisse bezüglich des Kreditentscheidungsprozesses: **Die Nachhaltigkeit von Erträgen hat den größten direkten Einfluss auf den Kreditentscheidungsprozess**, während

der Ressourcenverbrauch den geringsten Einfluss hat.

Beide Antworten überraschen nicht, da bei Finanzierungen die Tragfähigkeit des

Welche Nachhaltigkeitsaspekte beeinflussen den Kreditentscheidungsprozess?

Abbildung 8



Investments und damit die wirtschaftlichen Aspekte von Nachhaltigkeit im Mittelpunkt stehen. Bei Objektfinanzierungen muss die Zins- und Tilgungsleistung üblicherweise über die Einnahmen aus der Immobilie bedient werden. Darüber hinaus beeinflusst die Höhe der zu erwartenden Erträge neben der Kapitalisierung der Zahlungsströme maßgeblich den Marktbeziehungsweise Beleihungswert und damit auch das Darlehensvolumen. In welchem Maße bei der Errichtung des Gebäudes Ressourcen aufgewendet werden müssen, ist in diesem Zusammenhang weniger von Interesse und nicht ausschlaggebend dafür, ob das Darlehen später bedient werden kann oder nicht.



5. Gastbeitrag: Nachhaltigkeit als Forschungsthema

Appell zu mehr Ernsthaftigkeit

Auch wenn wir alle (oder zumindest viele von uns) das oftmals bereits zur Phrase verkommene Schlagwort der „Nachhaltigkeit“ schon nicht mehr hören wollen: Der Umbau der (Immobilien-) Wirtschaft hin zu einem nachhaltigen Wirtschaftsgefüge ist der mit Abstand wichtigste Themenkomplex unserer Generation. Wichtiger noch: Wir müssen erkennen, dass wir nur noch einen sehr begrenzten Zeitraum haben, um diese Gestaltungsspielräume mit tragfähigen und zukunftssträchtigen Inhalten auszufüllen. Man kann nicht oft genug betonen, dass die Immobilienbranche für 40 Prozent des Energie- und Rohstoffverbrauchs und für einen ebenso großen Anteil an den Treibhausgasemissionen verantwortlich ist.

Zertifikat macht noch keine nachhaltige Immobilienwirtschaft

Der Begriff „Nachhaltigkeit“ wird gegenwärtig im Sinne der reinen Vermarktung über Gebühr strapaziert; viel zu selten wird eine thematisch-inhaltliche Diskussion geführt. Zu selten werden die Themenkomplexe wissenschaftlich aufgearbeitet. Beinahe könnte man den Eindruck gewinnen, dass Nachhaltigkeit bereits bei einem DGNB-Gold-Zertifikat für eine Trophy-Immobilie ende. Dass der gewählte Standort „funktioniert“ und das Objekt langfristig auf Marktnachfrage stößt, ist ebenso wichtig.

Bei einer eingehenderen Betrachtung wird schnell deutlich, dass Green Buildings und die in den Zertifikaten ausgedrückte Qualität nur einen kleinen Ausschnitt der grundlegenden und strukturellen Veränderungen ausmachen. Es geht nicht nur um die Objekte, es geht auch um Portfolio- und Unternehmensbetrachtungen. Es geht um Prozesse, Stakeholderinteressen, Renditeanforderungen, Finanzierungsstrukturen, Governance und vieles mehr. Das heißt: Nachhaltigkeit betrifft alle Bereiche und alle Marktteilnehmer. Exogene Faktoren wie beispielsweise steigende Energiepreise, die EU-Regulierungen zur Energieeffizienz oder die deutsche Energiewende sowie endogene Faktoren wie die verstärkte Nachfrage nach kostenoptimierten Flächen, das verstärkte Anlegerinteresse an „grünen Anlagen“ (wie zum Beispiel Responsible Property Investment), die Integration von Corporate Social Responsibility in die Unternehmensstrategie oder die Implementierung grüner Mietverträge sind nur einige wenige der unzähligen Faktoren, die diesen Wandel weiter vorantreiben. Die Sensibilisierung institutioneller Investoren und der breiten Öffentlichkeit, einhergehend mit der stärkeren inhaltlichen und empirischen Auseinandersetzung, hebt den Stellenwert der Nachhaltigkeitsthematik auf eine neue, weitaus exponiertere Stufe.

Status quo in der Nachhaltigkeitsforschung

1. Isolierung des „Green Value“ auf Objektebene als beliebte „Spielwiese“

Das Konzept der Nachhaltigkeit prägt bereits jetzt die Dynamik sowie die Abläufe internationaler Immobilienmärkte und ist Teil mikro- und makroökonomischer Entscheidungen.

Weltweit beschäftigt sich die Wissenschaft mit der Frage der Rentabilität nachhaltiger Investments auf Objekt- und Unternehmensebene. Studien, die den Mehrwert nachhaltiger Immobilien untersuchen, unterscheiden sich grundsätzlich hinsichtlich der immobilienpezifischen Nutzungsart, des beobachteten Zielmarktes und der betrachteten Nachhaltigkeitsdefinition im Sinne variierender Labels. Hedonische Regressionsmodelle bilden hierbei die Grundlage, um den Mehrwert der zusätzlichen Kosten zu isolieren und transparent darzustellen.

Die Ergebnisse der Forschungsarbeiten kann man wie folgt zusammenfassen: Es gibt einen Mehrwert, der jedoch kein Automatismus und natürlich auch von den lokalen Marktgegebenheiten abhängig ist. Darüber hinaus ist bereits ersichtlich, dass sich langfristig eher ein Abschlag für die Gebäude einstellen wird, die diesen neuen (effizienteren) Marktstandard nicht mehr erfüllen können. Die Zweifler dieser Ergebnisse verkennen in der aktuellen Diskussion oft einen wichtigen Punkt: Mehrwert heißt nicht immer „mehr Miete heute“. Gerade in Mietermärkten sind die Vorteile eher eine schnellere Vermietung oder beispielsweise eine geringere Fluktuation.

Die Vorreiterrolle des US-amerikanischen Immobilienmarktes in der Verbreitung von Green Buildings spiegelt sich seit zehn Jahren in einer exponentiellen Wachstumsrate der Zertifizierungen wider. Gemessen am Forschungsoutput bezüglich des LEED- und Energy-Star-zertifizierten amerikanischen Büro- und Handelsimmobilienmarktes nehmen wohl die *University of Maastricht* und die *University of Reading* den Spitzenplatz der weltweiten Forschung ein. Ihren hedonischen Modellen zufolge können Nachhaltigkeitsmerkmale – nach Bereinigung um immobilienpezifische Faktoren – im Durchschnitt zu erhöhten Miet- und Preisprämien führen. Laut *Reichardt et al.* zeigt sich insbesondere für nachhaltige Handelsimmobilien eine signifikant positive Marktprämie. Die *Investment Property Databank IPD* beschäftigt sich ebenfalls mit dieser Frage und stellt für den australischen Markt fest, dass NABERS-zertifizierte Büroimmobilien ebenfalls höhere Renditen aufweisen als nicht zertifizierte. Erste Ergebnisse für den europäischen Markt

wurden durch das Projekt IMMOVALUE oder beispielsweise die deutschen ökologischen Mietpreisspiegel geliefert.

Energieausweise erhöhen die Transparenz im Rahmen von Immobilieninvestitionen auf Investoren- wie auch auf Mieterseite zusätzlich und eignen sich darüber hinaus als Komponente zur Bestimmung der Zahlungsbereitschaft. Studien bezogen auf den niederländischen, deutschen und schweizerischen Wohnungsmarkt (*Brounen et al., Cajias et al. und Salvi et al.*) stellen einen positiven Zusammenhang zwischen der tatsächlichen Energieeffizienz und der finanziellen Vorteilhaftigkeit fest. Im nicht europäischen Kontext zeigten *Yoshida et al.* 2011 für Japan, dass allein die Energieeffizienz eine höhere Marktkapitalisierung für zertifizierte Gebäude im Vergleich zu den Kontrollobjekten generieren kann. Insgesamt kann weltweit ein empirischer Nachweis hinsichtlich der intrinsischen Werthaltigkeit nachhaltiger Immobilien geliefert werden. Ihre Evidenz hängt jedoch von den vorherrschenden Marktanpassungen und -zyklen ab.

Die Zahl der wissenschaftlichen Studien zur Quantifizierung monetärer Auswirkungen nachhaltigkeitsrelevanter Merkmale auf Objektenebene sowie deren Integration in bestehende Bewertungsmethoden ist mittlerweile beträchtlich. Der Fokus dieser Studien liegt aus Gründen der Markttransparenz, Marktpenetration beziehungsweise der Datenverfügbarkeit zumeist auf dem US-amerikanischen Markt mit Schwerpunkt auf den Labels LEED und Energy Star. Als Zielvariablen werden in diesen Untersuchungen meistens Miete und Verkaufspreis im Zusammenhang mit einer möglichen Prämie verwendet. *Franz Fürst et al., University of Cambridge*, hat mehrere Studien dazu durchgeführt, in der aktuellsten Untersuchung von 2011 stellt er Preisprämien fest. Ähnliche Ergebnisse zeigen sich in der Studie von *Nils Kok et al.* von 2010. Beide Studien beziehen sich auf Büroimmobilien. Die auf dem Schweizer MINERGIE®-Zertifikat basierenden Untersuchungen mit einer rund sechsprozentigen Mietprämie erscheinen angesichts der ebenso auf Energieeffizienz ausgerichteten Gesetzgebung als geeignetere Vergleichsgröße. Auch andere europäische Studien stellen das Thema Energieeffizienz in den Mittelpunkt ihrer Untersuchung, wie die bereits genannte EU-Initiative IMMOVALUE, www.immovalue.org.

Neben den empirischen Ergebnissen stellt sich aber auch die Frage nach der Integration von Nachhaltigkeit in die Immobilienbewertungspraxis. In Zusammenarbeit mit dem **IREBS**

Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft wurde beispielsweise im Zuge des NUWEL-Projekts hierzu ein integrativer Ansatz entwickelt.

2. Mehrwert nachhaltiger Unternehmen

Die Nachhaltigkeit auf Unternehmensebene ist in den letzten Jahren zu einem wichtigen Bestandteil der Strategie global agierender Unternehmen geworden. Die Begriffe „Corporate Social Responsibility“ (CSR) oder „Environmental Social Governance“ (ESG) signalisieren die Bereitschaft des Unternehmens, soziokulturelle, mitarbeiterbezogene und ökologische Aspekte in Einklang mit dem Triple-Bottom-Line-Ansatz zu integrieren.

Die Immobilienwirtschaft hat einen erheblichen Fortschritt hinsichtlich der Implementierung von Nachhaltigkeitsstrategien gemacht, welche weit über die Investition in Green Buildings hinausgehen. Sie umschließt darüber hinaus die Auseinandersetzung mit CO₂-Bilanzen, Wasserverbräuchen, Förderprogrammen, Verhaltenskodizes sowie zuletzt Green Leases und impliziert im Zuge einer ernst gemeinten Nachhaltigkeitsstrategie eine langfristige Denkweise, die sich selbst in veränderten Anlagestrategien und erwarteten Payback-Zeiträumen widerspiegelt.

Im Zuge der Nachhaltigkeitsberichterstattung haben sich die Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI), der sogenannte G3.1-Standard, als Leitfaden für das Reporting nachhaltiger Aktivitäten etabliert. Seit Ende 2011 wurde der Standard über das seitdem verfügbare immobilienwirtschaftliche Sector Supplement „CRESS“ erweitert. Die Anzahl an GRI-Berichten wächst weltweit kontinuierlich, in der Immobilienwirtschaft aktuell sogar exponentiell.

In wissenschaftlichen Studien auf der Basis europäischer Immobilienaktiengesellschaften zeigt sich, dass die Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien eine verbesserte Wahrnehmung von Investoren und Kapitalmärkten hinsichtlich des zukünftigen Unternehmensrisikos zur Folge hat und sich Nachhaltigkeit somit auch auf Unternehmensebene „bezahlt“ macht.

Gerade zum Thema CSR gibt es zunehmend Forschungsinitiativen in der Immobilienwirtschaft. Zu nennen sind exemplarisch das European Sustainable Investment Forum EuroSIF, die United Nations Environment Programme Finance Initiative und der Deutsche Corporate Governance Kodex.

3. Zertifikate und kein Ende in Sicht

Lediglich rund 322 Immobilien – 115 zertifiziert und 207 vorzertifiziert – wurden bisher deutschlandweit mit dem Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgezeichnet. Bei einem gesamten Immobilienbestand in Deutschland von rund 40 Millionen Wohngebäuden und über 2,6 Milliarden Quadratmetern Gewerbefläche erscheint die geringe Anzahl bereits zertifizierter Gebäude marginal. Die Herausforderung erwächst folglich sowohl im Bereich der Zertifizierungssysteme für Bestandsimmobilien als auch in Bezug auf unterschiedliche Nutzungstypen, um die Bandbreite an Zertifizierungsmöglichkeiten zu erweitern. Labels wie LEED (USA), BREEAM (UK) und DGNB (D) haben mittlerweile in Form von Bestandszertifikaten und durch die Entwicklung weiterer Zertifizierungsschemata für unterschiedliche Gebäudetypen reagiert. Im internationalen Vergleich kristallisieren sich zwei marktführende Labels heraus: BREEAM und LEED.

Während sich frühere Forschungen oft auf die Vergleiche zwischen den einzelnen Anbietern konzentriert haben, beschäftigen sich aktuelle Forschungen im Zusammenhang mit Zertifikaten mit deren Ausbreitungsmustern und damit, wie gegebenenfalls die Verbreitung weiter forciert werden kann. Zu nennen sind hier Studien von Kontokosta 2011 oder Kok et al. 2010, welche gesetzliche Förderprogramme, die regionale politische Struktur sowie makroökonomische Aggregate als beeinflussende Variablen betrachten.

4. Grüne Mietverträge als Lösung

Nachdem der Fokus bislang bei Corporate Social Responsibility (CSR) und Immobilienzertifikaten lag, hält seit Kurzem auch der Begriff „Green Leases“ verstärkt Einzug in die Branche. Die Bewirtschaftungsphase tritt dabei in den Vordergrund. So soll ein „Green Lease“ sowohl Mieter als auch Vermieter zu einer möglichst umweltfreundlichen Nutzung der Immobilie veranlassen. Eine allgemeingültige Antwort auf die Frage, welchen Inhalt ein „Green Lease“ haben muss, lässt sich kaum geben. Um diese Herausforderungen zu meistern und dabei Licht in das Dunkel möglicher „grüner“ Mietvertragsklauseln zu bringen, hat eine Projektgruppe des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA e. V.) einen Regelungskatalog für Green Leases erstellt und veröffentlicht (www.der-gruene-mietvertrag.de).

Herausforderungen und Implikationen

Die vorgenannten Forschungsbereiche sind natürlich nur ein kleiner Ausschnitt der vielfältigen Nachhaltigkeitsforschungslinien. Weitere Themen sind beispielsweise die Auswirkungen des künftigen Klimawandels (insbesondere der Extremwetterereignisse) auf Immobilienwerte und Schäden, die von Eigentümern und Versicherern zu tragen sind. Da die Bewertung von Naturrisiken so gut wie gar nicht in die immobilienwirtschaftliche Praxis integriert ist, stellt dies einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt dar. Im Zusammenhang mit der ökonomischen Nachhaltigkeit werden auch die Auswirkungen der Finanzkrise auf die Immobilienmärkte intensiv hinterfragt.

Die Immobilienwirtschaft steht vor Herausforderungen zur Bekämpfung des Klimawandels und zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen. Regulierungen auf europäischer und insbesondere auf deutscher Ebene haben zum Ziel, den CO₂-Ausstoß um 20 Prozent zu senken, einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen und die Modernisierungsrate zu verdoppeln. In diesem Kontext stehen immobilienwirtschaftliche Entscheider vor veränderten Rahmenbedingungen, die sowohl Chancen als auch Risiken eröffnen. Eine Wende hinsichtlich traditioneller Unternehmensstrategien findet bereits statt; zukunftsorientierte, nachhaltige Strategien sind gefragt.

In Anbetracht der internationalen Wahrnehmung sowie der unternommenen Anstrengungen im Hinblick auf nachhaltiges Handeln in Kombination mit den gewonnenen wissenschaftlichen Erkenntnissen eines grünen Mehrwerts wird das Thema Nachhaltigkeit auch zukünftig einen übergeordneten Stellenwert erhalten.

IREBS Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, Universität Regensburg



Prof. Dr. Sven Bienert

E-Mail sven.bienert@irebs.de



Thomas Braun

E-Mail thomas.braun@irebs.de



Marcelo Cajias

E-Mail marcelo.cajias@irebs.de



Peter Geiger

E-Mail peter.geiger@irebs.de

IRE|BS
International Real Estate Business School
Universität Regensburg
93053 Regensburg

6. Nachhaltigkeitsaspekte im Portfoliomanagement

Während bislang die Nachhaltigkeit auf Einzelobjektebene im Fokus der Ausführungen stand, soll sie nun auf Portfolioebene behandelt werden. Wir haben hier zunächst abgefragt, aus welchen Gründen Nachhaltigkeit

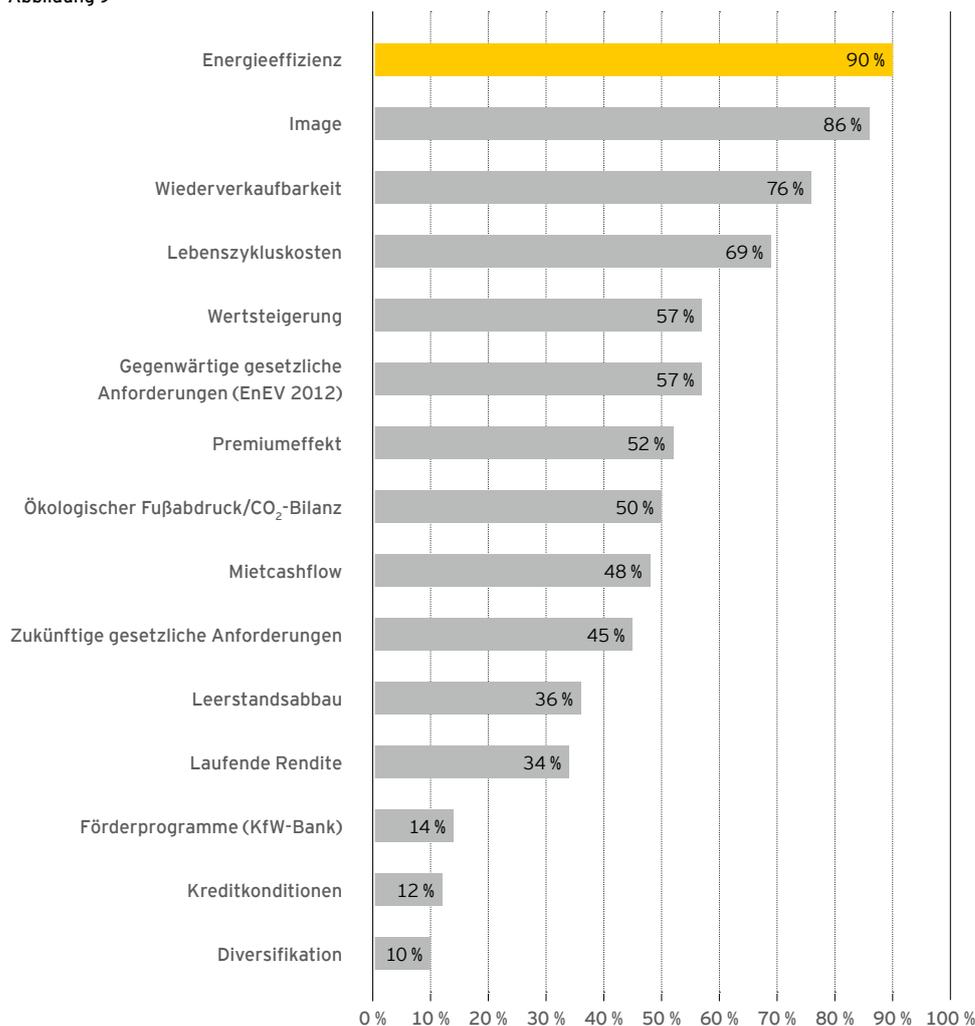
auf Portfolioebene überhaupt berücksichtigt werden sollte.

Hier zeigt sich ein ähnliches Bild wie auf Einzelobjektebene. **Die Gesamtenergieeffizienz spielt eine entscheidende**

Rolle, aber auch Image und Veräußerbarkeit. Viele der unten genannten Punkte entsprechen Kriterien, die direkt oder indirekt auch bei Nachhaltigkeitszertifikaten wie beispielsweise der DGNB Anwendung finden (Lebenszykluskosten, Wert-

Aus welchen Gründen wird Nachhaltigkeit in Portfolios berücksichtigt?

Abbildung 9





steigerung, CO₂-Bilanz). Um die Nachhaltigkeit eines Portfolios nachzuweisen, wäre es also prinzipiell möglich, die Einzelimmobilien zu zertifizieren.

Nun dürfte es aber auf der Hand liegen, dass eine Zertifizierung des gesamten Portfolios in den meisten Fällen unwahrscheinlich ist. Häufig liegen schlicht nicht alle Daten für jede einzelne Immobilie vor, zudem ist eine portfolioübergreifende Zertifizierung aller Immobilien mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden. Dennoch haben Nachhaltigkeitsaspekte auch längst im Portfoliomanagement Einzug erhalten. An die Stelle der Zertifizierung ist dabei die sogenannte Portfolioanalyse getreten. Die Verfahren zur Portfolioanalyse ermöglichen gegenüber Zertifizierungen einen vereinfachten Ansatz zur Nachhaltigkeitsmessung des Immobilienbestands und bieten somit die Möglichkeit, eine größere Zahl von Objekten zu analysieren und die Wirksamkeit der Maßnahmen nach einem bestimmten Zeitraum zu überprüfen.

Hierfür wurden verschiedene Key Performance Indicators (KPIs) entwickelt, auf deren Basis objektspezifische Optimierungsmöglichkeiten generiert werden. Der Schwerpunkt liegt dabei in der Abbildung der ökologischen Komponente von Nachhaltigkeit. Beispiele sind der Endenergieverbrauch, der Primärenergieverbrauch, die CO₂-Emissionen, der Wasserbrauch und das Abfallaufkommen. Vereinfacht gesagt: Die KPIs zielen auf das „umweltgerechte

Betreiben“ von Immobilien ab. Wie sich bereits in der Befragung im letzten Jahr gezeigt hat, stellt die Energieeffizienz von Immobilien, gerade auch unter Berücksichtigung gegenwärtiger und zukünftig zu erwartender gesetzlicher Anforderungen, einen der wichtigsten Faktoren im Portfoliomanagement dar. In diesem Jahr hat sich dies – wie zuvor dargestellt – bestätigt.

In der Praxis zeigt sich jedoch, dass sich die Ermittlung der ökologischen Kennzahlen und insbesondere die Abbildung der gesamten CO₂-Bilanz (ökologischer Fußabdruck) der einzelnen Objekte und somit auch des Gesamtportfolios als schwierig erweisen. Oft fehlen auch hier die Daten. An dieser Stelle sind insbesondere die Mieter gefragt. Sie können dazu beitragen, das Datendefizit abzubauen. Denn sie kennen ihre Verbrauchsdaten. Hinzu kommt: Sie können dazu beitragen, dass geplante Nachhaltigkeitsmaßnahmen auch tatsächlich Wirkung entfalten.

Eine wichtige Rolle spielen hier die sogenannten Green Leases, also „grüne“ Mietverträge. Sie dienen derzeit vornehmlich dazu, Verhaltensregeln von Vermieter und Mieter festzuschreiben, aber eben auch dazu, die erforderliche Datentransparenz herzustellen. Die Vertragsregelungen gestalten sich teilweise kompliziert. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Zahl der Mieter innerhalb eines Gebäudes steigt. Aus Sicht des Portfoliomanagements stellen Green Leases jedoch immer mehr ein unverzichtbares Element dar, um

von der Portfolioanalyse über die jeweilige Nachhaltigkeitsstrategie zur Umsetzung der Maßnahmen zu gelangen.

Zusammenfassend steht die Immobilienwirtschaft bei der Schaffung der notwendigen Datenbasis und -transparenz erst am Anfang, sodass es noch einige Zeit dauern wird, bis konkrete Aussagen dahin gehend getroffen werden können, inwiefern sich Nachhaltigkeitsmaßnahmen auf Mieten, Renditen und Verkehrswerte einer Immobilie und insbesondere auf die Rentabilität eines Gesamtportfolios auswirken. Gleichzeitig fehlt es an einem einheitlichen Standard der Portfolioanalyse, um eine Vergleichbarkeit der Objekte und Portfolios zu gewährleisten.

Dennoch spiegelt sich in der Befragung wider, dass die Bedeutung der Portfolioanalyse voraussichtlich weiterhin steigen wird. Denn knapp 80 Prozent der Befragten gehen davon aus, **dass Analysten und sonstige Marktbeobachter bei bewirtschafteten Beständen zunehmend hinterfragen, inwiefern diese nachhaltig sind.**

Dies bedeutet nicht, dass die Portfolioanalyse die etablierten Nachhaltigkeitszertifikate verdrängen oder ersetzen wird. Vielmehr nehmen zwei Drittel der befragten Marktteilnehmer an, dass Zertifizierungen zum Standard werden. Gleichzeitig werden Immobilien, wie über 50 Prozent der Befragten angeben, auch ohne Zertifizierung zukünftig weiterhin Markt-

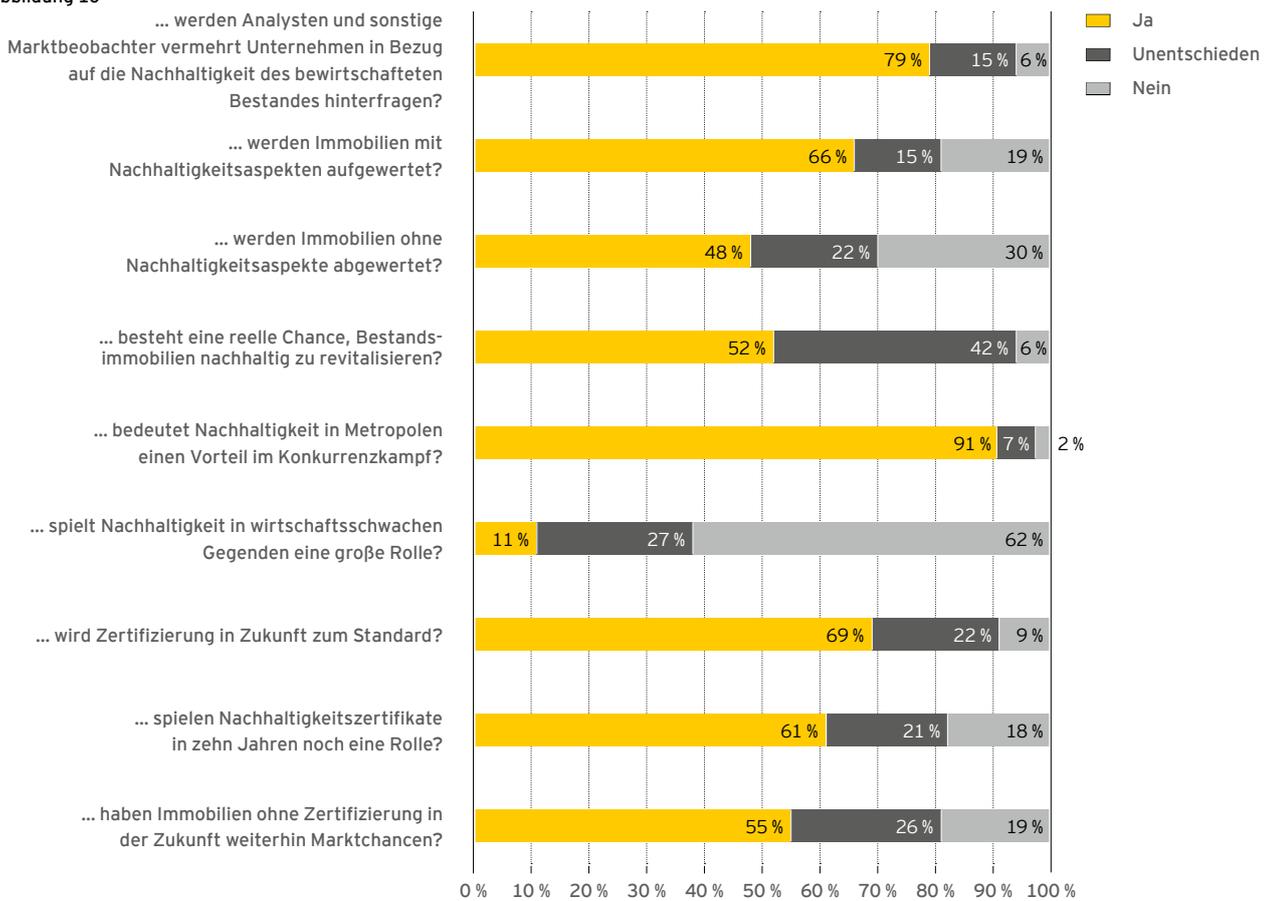
chancen behalten, da gerade auch Bestandshalter von einer Zertifizierung Abstand nehmen, wenn diese Immobilien längerfristig im Portfolio gehalten werden und eine kostenintensive Zertifizierung aus Imagegründen nicht zu einem höheren

Wertbeitrag führt. Im Ergebnis wird nachhaltigen Gebäuden (und damit in der Summe auch den entsprechenden Portfolios) gegenwärtig noch ein wertmäßiger Vorteil im Vergleich zu konventionellen Gebäuden (Portfolios) beigemessen.

Langfristig ist jedoch mit einem wertmäßigen Nachteil für nicht nachhaltige Gebäude (Portfolios) zu rechnen.

Markttrends: Aus Ihrer Sicht ...

Abbildung 10



Wir interpretieren die Befragungsergebnisse vor dem Hintergrund der eigenen Marktbeobachtung wie folgt:

- ▶ Mit der Ausweitung der Nachhaltigkeitsbetrachtungen auf den Immobilienbestand erfährt der Nachhaltigkeitsbegriff eine stärkere Fokussierung auf Energie- und Ressourcenverbrauch sowie Umweltbelastung. In der Konsequenz haben sich auch die Instrumente zur Messung der Nachhaltigkeit verändert. (Die KPIs zielen mehr auf das „grüne Betreiben“ ab.)

- ▶ Die Erfassung der objektspezifischen Nachhaltigkeitskennzahlen ist dabei die wichtigste und zugleich schwierigste Aufgabe im Portfoliomanagement.
- ▶ Der Grad der Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Portfoliomanagement hängt im Wesentlichen von Faktoren wie Standort, Gebäudequalität und den damit verbundenen technischen Ausstattungsstandards einer Immobilie, aber auch von der allgemeinen Marktlage ab.

- ▶ Die dahinter stehende Frage, welchen Einfluss Nachhaltigkeit auf die Performance eines Portfolios hat, kann derzeit nicht beantwortet werden, da es hierzu an den entscheidenden Daten fehlt. Nachhaltigkeitsmanagement dient heute vornehmlich zur Vermeidung künftiger Wertverluste.



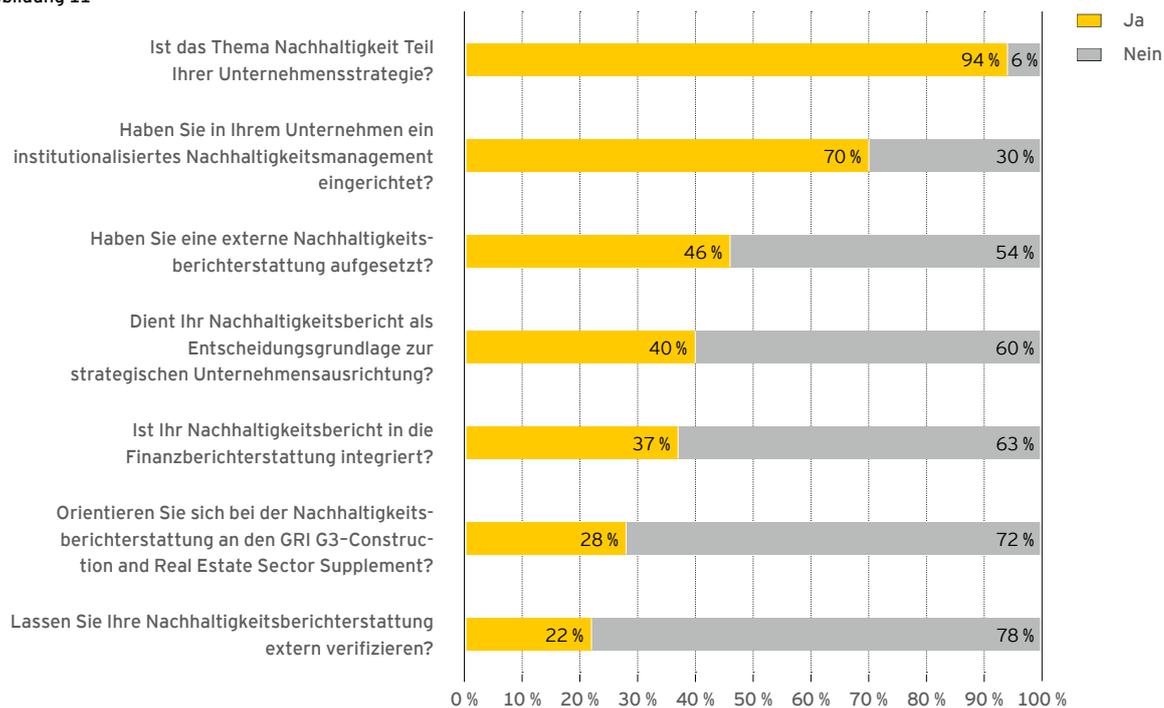
7. Nachhaltigkeitsmanagement und -berichterstattung bei Immobilienunternehmen

Mit den folgenden Fragen haben wir das interne Nachhaltigkeitsmanagement bei Immobilienunternehmen analysiert und zu den Themen Strategie, Manage-

ment, Nachhaltigkeitsmessung, Berichterstattung und externe Verifizierung die folgenden Antworten erhalten.

Internes Nachhaltigkeitsmanagement

Abbildung 11



Strategie und Management

94 Prozent der befragten Marktteilnehmer geben an, Nachhaltigkeit sei ein Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie (+3 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr). In der Praxis stellen wir fest, dass Nachhaltigkeit noch immer weitgehend mit dem Erreichen von ökologischen Zielen und Produktkennzeichnungen („grüne Labels“) verbunden wird. Einzelne Unternehmen der Immobilienbranche haben bereits begonnen, soziale und ökonomische Aspekte in ihre Nachhaltigkeitsstrategie mit aufzunehmen und damit die Quintessenz der Nachhaltigkeitsdebatte – „People, Planet, Profit“ – für eine Wertsteigerung ihres Portfolios zu nutzen.

Beachtliche 70 Prozent der befragten Marktteilnehmer geben an, über ein institutionelles Nachhaltigkeitsmanagement zu verfügen. Dieser Wert ist ein großer Fortschritt im Vergleich zu den 41 Prozent aus dem Vorjahr. Das Ergebnis dokumentiert, dass bei den Immobilienunternehmen offenbar ein Umdenken begonnen hat. Maßnahmen zur nachhaltigen Unternehmensführung werden bei immer mehr Unternehmen systematisch gesteuert. Quantitativ ist dies zunächst eine erfreuliche Entwicklung, qualitativ jedoch noch nicht in jedem Fall – nach unserer Beobachtung gibt es beim Nachhaltigkeitsmanagement noch Luft nach oben.

Einer der Gründe dafür liegt in der oftmals fehlenden Prioritätenbildung bei der Identifizierung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen in der Branche. Neben der erwähnten Ausrichtung nur auf Umweltaspekte findet sich auch das andere Extrem: die Abdeckung jedweder immobilienrelevanter Themen. Auf die Erstellung einer Materialitätsmatrix, welche die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen über einen systematischen Stakeholderdialog abfragt, wird oftmals verzichtet. Stattdessen werden Nachhaltigkeitsthemen intern definiert. Im Ergebnis werden beispielsweise

Themen, die für die Immobilienbranche sensibel sind und hohe Nachhaltigkeitsrisiken bergen, nicht ausreichend gewürdigt. Beispiele sind die soziale Angemessenheit der Mietzinsgestaltung, Schwarzarbeit, Korruption oder Wertbeiträge für die lokale Wirtschaft. Damit fehlt dann die konsistente Verknüpfung zwischen Strategie, Messung und Steuerung von Nachhaltigkeitsthemen. Eine Mehrzahl der Unternehmen (60 Prozent) nutzt die Nachhaltigkeitsberichte (noch) nicht zur strategischen Ausrichtung des unternehmerischen Handelns.

Zudem braucht Nachhaltigkeitsmanagement eine klare Zuordnung der Verantwortung im Unternehmen. Unseres Erachtens gilt: so nah bei der Geschäftsführung und so integriert in bestehende Managementstrukturen wie möglich. Vielfach bietet es sich an, auf standardisierte Managementsysteme wie ISO 14001 oder OHSAS 18001 zurückzugreifen und diese für das Nachhaltigkeitsmanagement zu nutzen. Letztlich kommt es darauf an, die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen abzudecken, sie durch geeignete Kennziffern zu quantifizieren und genau jene Ziele zu definieren, die ein Mehr an nachhaltiger Unternehmensführung bewirken und einen Wertbeitrag für das Unternehmen bedeuten. Es versteht sich von selbst, dass das Nachhaltigkeitsmanagement nicht nur die Ziele vorgibt, sondern auch den Weg dorthin steuert.



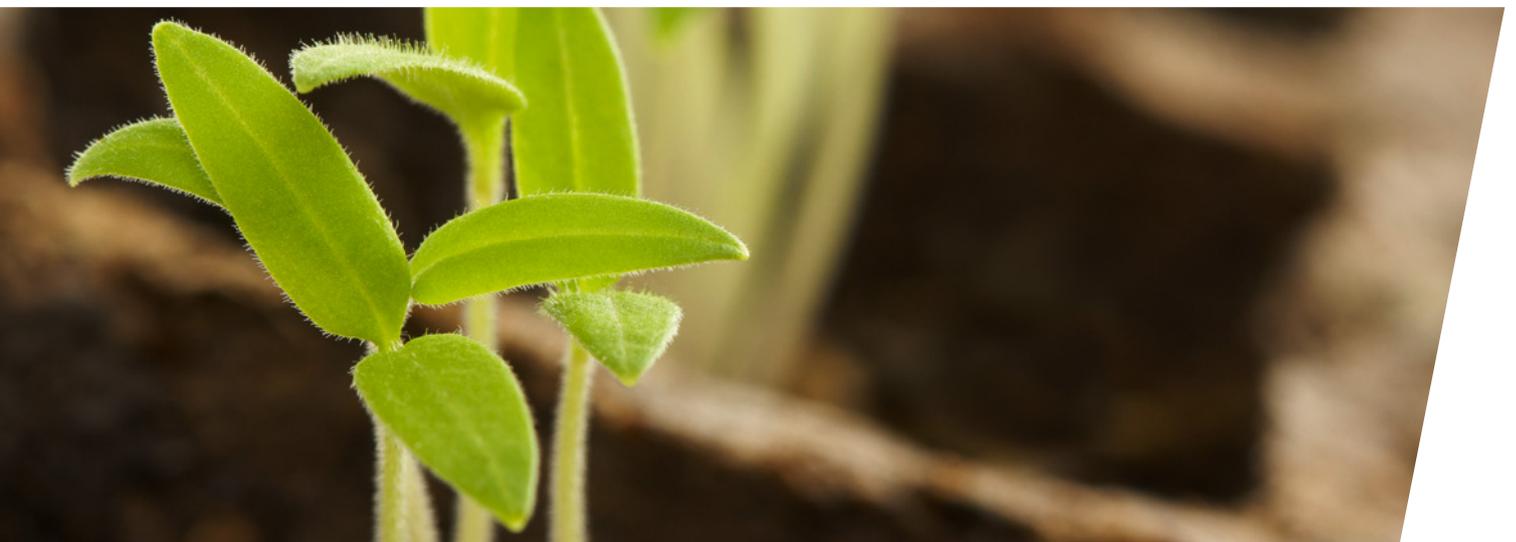
Nachhaltigkeitsmessung und Berichterstattung

Knapp die Hälfte der befragten Unternehmen (46 Prozent) gibt an, dass sie die Öffentlichkeit über ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten in einem eigenständigen Bericht informieren. Auch dies ist ein enormer Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (27 Prozent). Im Umkehrschluss könnte das Ergebnis aber natürlich auch ermutigend wirken: Mehr als jedes zweite Unternehmen verzichtet auf eine eigenständige Nachhaltigkeitsberichterstattung. Die Zunahme der Berichterstattung ist nach unserem Dafürhalten positiver zu werten als die noch vorhandenen Defizite. Auch in weiteren Feldern gibt es erfreuliche Entwicklungen, wenngleich das Ergebnis sicherlich noch nicht zufriedenstellen kann. Von den befragten Unternehmen haben immerhin bereits 37 Prozent den Nachhaltigkeitsbericht mit der Finanzberichterstattung verknüpft. (Im Vorjahr hatten wir dies nicht abgefragt.) Und immerhin 28 Prozent (Vorjahr: 18 Prozent) der befragten Marktteilnehmer erstellen ihren Nachhaltigkeitsbericht auf der Basis des GRI G3 – Construction and Real Estate Sector Supplement. Die Berichte werden also einheitlicher und damit

vergleichbarer. In beiden Fällen gibt es deutlich erkennbar für viele Unternehmen noch Nachholbedarf.

Wir plädieren dafür, die Nachhaltigkeitsaktivitäten auf Unternehmensebene zu erfassen und transparent nach außen darzustellen. Sie lassen sich durch Schlüsselindikatoren (KPIs) gemäß GRI erfassen; so lassen sich systematisch Verbesserungspotenziale identifizieren. Zudem können Aufnahmekriterien für ein nachhaltiges Immobilienportfolio (zum Beispiel Maximalwert CO₂e/m²) aufgestellt und deren Erfüllung kontinuierlich überwacht werden. Damit würde auch transparenter, ob Nachhaltigkeitsziele tatsächlich erreicht wurden. Im Ergebnis ist die Nachhaltigkeitsmessung und Berichterstattung notwendige Bedingung für die Unterstützung von Managemententscheidungen.

Im Gegensatz zur Finanzberichterstattung erfolgt die Nachhaltigkeitsmessung bei vielen Unternehmen unserer Einschätzung nach noch nicht in vergleichbar robusten Prozessen. Dies birgt nicht nur Reputationsrisiken, sondern verhindert



auch das verlässliche interne Nachverfolgen, ob die Ziele der Nachhaltigkeitsaktivitäten erreicht wurden. Für den Aufbau prüffähiger Berichtssysteme für Nachhaltigkeitsaktivitäten bieten sich automatisierte Erfassungsprozesse mit entsprechenden IT-Systemen an. Die jeweiligen unternehmensspezifischen Prozesse und Kontrollsysteme lassen sich hier hinterlegen, sodass eine Individualisierung der IT-Systeme für die jeweiligen Anforderungen möglich ist. Ist ein robustes Berichterstattungssystem etabliert und der Bericht standardisiert, lassen sich eigene Leistungen besser mit eigenen früheren Leistungen oder den Leistungen von Wettbewerbern vergleichen.

Durch die Vielzahl der interessierten Stakeholder hat die Nachhaltigkeitsberichterstattung eine hohe Öffentlichkeitswirksamkeit. Sie verbessert die Glaubwürdigkeit des Unternehmens, sofern die kommunizierten Inhalte auch den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Umgekehrt bergen lücken- oder fehlerhafte Angaben Reputationsrisiken. Die Bereitstellung von Nachhaltigkeitsdaten ist für viele Unternehmen bereits heute Teil der normalen Kapitalmarktkommunikation. Eine externe Verifizierung – laut Befragung lassen 22 Prozent der Unternehmen ihren Nachhaltigkeitsbericht zusätzlich noch extern verifizieren – verringert die Zahl der Lücken, Fehler und Inkonsistenzen im Bericht und zeigt zudem Verbesserungspotenzial auf.

Fazit

- ▶ Nachhaltige Unternehmensführung wird von Unternehmen nicht mehr nur als reputationsfördernder Faktor, sondern vermehrt auch als tatsächlicher Werttreiber für das Geschäft wahrgenommen. Nachhaltigkeit ist daher für viele Unternehmen zu einem Bestandteil der Unternehmensstrategie geworden.
- ▶ Häufig bleiben dabei Potenziale unerschlossen, da Nachhaltigkeit noch zu oft auf die bloße Verbesserung ökologischer Aspekte verengt wird. Ökonomische und soziale Aspekte spielen noch nicht die Rolle, die sie nach dem Kerngedanken der Nachhaltigkeitsdebatte spielen sollten.
- ▶ Im Sinne der werttreibenden Funktion von Nachhaltigkeit sind Managementprozesse zur Erfassung der Nachhaltigkeitsaktivitäten in der Wertschöpfungskette der Unternehmen von großer Bedeutung.
- ▶ Entscheidungen zur nachhaltigen Unternehmensführung werden zielgerichteter und einfacher getroffen, wenn sie auf einer mit robusten Prozessen, IT und effektiven Kontrollen unterlegten Datenerhebung basieren.

Eine effektive Kommunikation der nachhaltigen Unternehmensführung ist für viele Unternehmen bereits Teil der normalen Kapitalmarktkommunikation.

8. Nachhaltigkeitsaspekte beim Immobilienerwerb

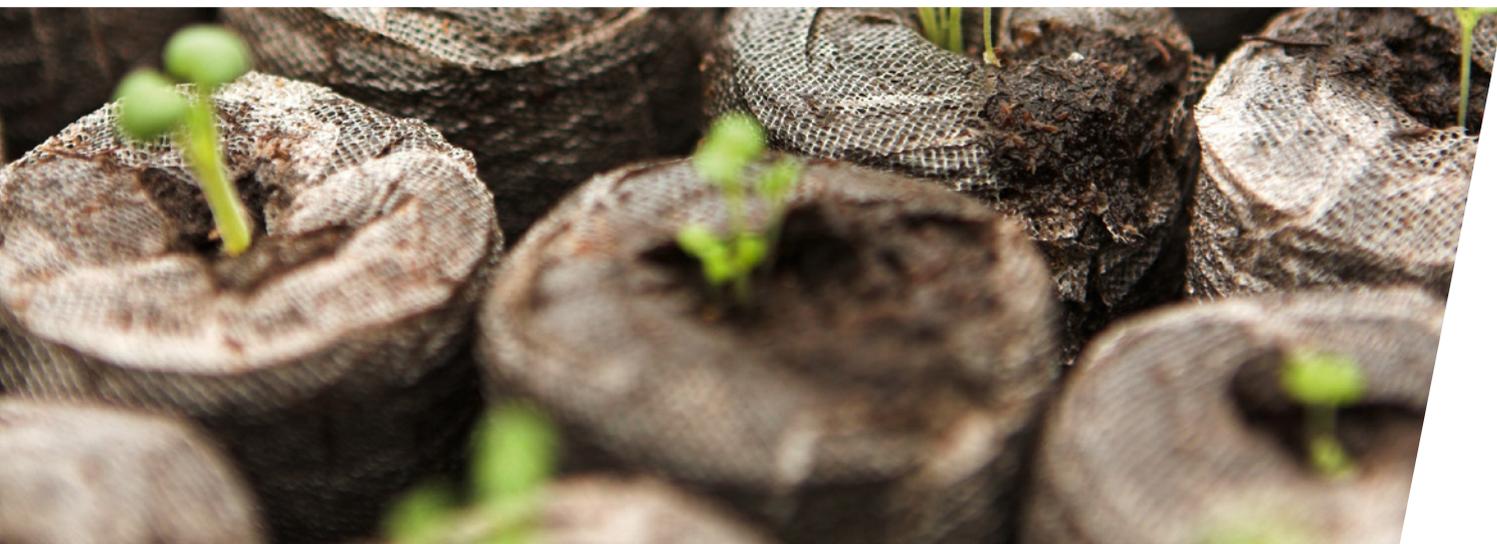
Der Trend zur „grünen Immobilie“ setzt sich im gewerblichen Immobilienmarkt weiterhin fort. So sind in den vergangenen Jahren die bautechnischen Anforderungen an die Energieeffizienz sowohl von Neubauten als auch von Bestandsgebäuden stetig erhöht worden. Es deutet sich an, dass die Regelungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) über die geplante Novellierung (EnEV 2012, die voraussichtlich 2013 in Kraft tritt) in Teilbereichen weiter verschärft werden. Darüber hinaus wird auch das Nutzungsverhalten zunehmend an die baulichen Möglichkeiten der Energieeinsparung angepasst, was sich mittlerweile insbesondere im Mietvertrag (in den sogenannten „Green Leases“) widerspiegelt. Schließlich steigt vor allem im gewerblichen Immobiliensektor die Bedeutung von Nachhaltigkeitszertifikaten an. Damit steigt auch die Nachfrage nach zertifizierten Gebäuden.

Regelungsbedürfnis des Käufers

Mit wachsender Bedeutung der Nachhaltigkeitsaspekte und -zertifikate bei Gewerbeimmobilien nimmt auch der Einfluss solcher Kriterien auf die Kaufentscheidung von Grundstückserwerbern zu. Für einen Kaufinteressenten, der seine Entscheidung unter anderem auf die Nachhaltigkeit einer Immobilie stützt, ist es daher von Bedeutung, dass die wesentlichen Nachhaltigkeitsmerkmale eines Gebäudes im Grundstückskaufvertrag verbindlich geregelt und gewährleistet werden. Darüber hinaus ist es für den Käufer wichtig, dass er Nachhaltigkeitszertifikate als wertsteigernde Elemente für die Vermietung oder den Weiterverkauf nutzen kann. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwieweit Nachhaltigkeitsaspekte und rechtliche Nachhaltigkeitsanforderungen sowie Nachhaltigkeitszertifikate Auswirkungen auf den Inhalt von Grundstückskaufverträgen haben und bei der Kaufvertragsgestaltung zu berücksichtigen sind. Analog zu den Green Leases im Mietrecht könnte daher zukünftig möglicherweise auch ein Trend zu „Green Purchase Agreements“ zu beobachten sein.

Einfluss der EnEV-Vorgaben auf die Vertragsgestaltung

Grundsätzlich muss bei der vertraglichen Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten zwischen noch zu errichtenden Neubauten und Bestandsgebäuden unterschieden werden. Dieser Unterschied beruht insbesondere darauf, dass für Neubauten die Vorgaben der EnEV bereits vollumfänglich gelten, sodass der Bauherr verpflichtet ist, die in der EnEV vorgeschriebenen Anforderungen an Isolierung, Wärmedämmung und die Verwendung erneuerbarer Energien bei der Bauerrichtung umzusetzen. Diese öffentlich-rechtliche Pflicht wirkt sich auch auf den Kaufvertrag aus. Erwirbt nämlich ein Käufer ein neues Gebäude direkt vom Bauträger, so hat der Käufer grundsätzlich auch dann Gewährleistungsrechte wegen Sachmängeln, wenn keine ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarungen zur Einhaltung der EnEV-Vorgaben getroffen worden sind. Grund hierfür ist, dass sich der Bauträgervertrag beim Thema Bauerrichtung grundsätzlich nach Werkvertragsrecht beurteilt. In der Regel heißt das: Die vom Bauträger als Werkunternehmer geschuldete



Beschaffenheit seines Werks setzt auch ohne ausdrückliche Vereinbarung voraus, dass das Gebäude zum Zeitpunkt der Übergabe dem aktuellen Stand der Technik und der dazu erlassenen Rechtsvorschriften entspricht.

Bei Bestandsgebäuden sind die Anforderungen und Grenzwerte der EnEV immer dann einzuhalten, wenn in größerem Umfang bauliche Maßnahmen an den Gebäuden durchgeführt werden. In diesem Fall ist das Gebäude entsprechend nachzurüsten. Im Gegensatz zum Erwerb eines Projekts im Planungs- oder Baustadium gilt beim Erwerb von Bestandsgebäuden zwar ausschließlich Kaufrecht; gleichwohl kann die Nichteinhaltung der EnEV-Standards auch zu einem Mangel der Kaufsache führen. Im Kaufvertrag kann festgelegt werden, dass die EnEV-Grenzwerte eingehalten werden; dies gilt dann ausdrücklich als Beschaffenheit der Kaufsache. Wird dies nicht festgelegt, so beurteilt sich ein eventueller Mangel der Kaufsache nach den gesetzlichen Gewährleistungsregelungen des Kaufvertrags (§ 434 BGB) danach, welche Beschaffenheit für ein Gebäude des jeweiligen Alters üblich ist und vom Käufer erwartet werden kann. Nach diesen Maßstäben ist dann in der Regel ebenfalls von einem Sachmangel der Kaufsache auszugehen, wenn die Grenzwerte der EnEV nicht eingehalten werden. Der Verkäufer eines Bestandsgebäudes kann insofern seine Gewährleistungspflicht für Sachmängel durch Vereinbarung im Grundstückskaufvertrag wirksam ausschließen.

Inhalt des Energieausweises als Sollbeschaffenheit

Der Verkäufer hat die Pflicht, dem potenziellen Grundstückserwerber einen Energieausweis vorzulegen (§ 16 EnEV). Aus ihm soll der Energiebedarf des Gebäudes hervorgehen. Ermittelt wird der Energiebedarf (im Falle eines noch zu errichtenden Gebäudes) auf der Grundlage der

Baudaten. Je nach Ergebnis kann der Käufer daran interessiert sein, die Werte des Energieausweises verbindlich zu vereinbaren – nämlich dann, wenn sie die EnEV-Standards übererfüllen und sich der Käufer davon einen zusätzlichen Mehrwert für die Vermietung oder den späteren Weiterverkauf verspricht. Der Inhalt des Energieausweises hat zwar grundsätzlich nur informativen Charakter. Durch eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag kann der Inhalt des Energieausweises aber zur Beschaffenheitsvereinbarung gemacht werden. Die Folge wäre, dass bei Nichterreichen der Werte des Energieausweises ein Sachmangel vorläge; der Käufer könnte dann Gewährleistungsrechte geltend machen. Will der Bauträger das Risiko ausschließen, gegenüber dem Käufer die Einhaltung der Werte des Energieausweises gewährleisten zu müssen, sollte er im Vertrag darauf achten, dass nur die Einhaltung der EnEV-Werte, nicht aber der Inhalt des Energieausweises für die Sollbeschaffenheit des Gebäudes maßgeblich ist.

Bei Bestandsgebäuden kann dagegen aus der Vorlage des Energieausweises grundsätzlich nicht auf eine sogenannte konkludente Beschaffenheitsvereinbarung geschlossen werden. Im Gegensatz zum Bauträger kann von einem Verkäufer eines Bestandsgebäudes üblicherweise nicht er-

wartet werden, dass er für den Inhalt des Energieausweises gegenüber dem Käufer gewährleistungspflichtig wird. Anders als der Bauträger hat der Verkäufer einer Bestandsimmobilie diese in den meisten Fällen nicht selbst erbaut und damit keine besonderen Kenntnisse über die Energiewerte des Gebäudes. Somit erweckt er beim Käufer grundsätzlich auch kein besonderes Vertrauen, dass die Werte den Tatsachen entsprechen. Ist dem Käufer gleichwohl daran gelegen, auch bei Bestandsgebäuden den Inhalt des Energieausweises als Sollbeschaffenheit des Gebäudes zu vereinbaren, so muss er eine solche Vereinbarung mit dem Verkäufer ausdrücklich treffen.

Bedeutung der Nachhaltigkeitszertifikate

Mit der fortschreitenden Etablierung von „Green Buildings“ steigen auch die Anzahl und die Bedeutung von entsprechenden Zertifizierungssystemen. Im deutschen Büromarkt sind insbesondere das amerikanische LEED- und das deutsche DGNB-Nachhaltigkeitszertifikat (Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) am weitesten verbreitet und akzeptiert. Gewerbliche Unternehmen und Investoren haben bei zertifizierten Gebäuden ein besonderes Interesse, beim Erwerb eines „Green Building“ auch das



entsprechende Nachhaltigkeitszertifikat mit zu erwerben. Zwar sind diese Zertifikate gebäudebezogen und müssen somit nicht separat auf den Käufer übertragen werden. Gleichwohl sollte der Käufer, um Unsicherheiten über Bestand und Inhalt des Zertifikats zu vermeiden, darauf achten, dass dessen Bestehen als Sollbeschaffenheit des Gebäudes vereinbart wird. Die Zertifizierung sollte ihm als Eigenschaft des Gebäudes zugesichert werden.

Auch bei nicht zertifizierten Objekten sieht sich der Bauherr oder Investor beim Verkauf seiner Immobilie mit der zuneh-

menden Erwartung des Käufers konfrontiert, verbindliche Aussagen zur Nachhaltigkeit der Immobilie zu erhalten. Diesem Interesse des Käufers kann dadurch Rechnung getragen werden, dass diejenigen Nachhaltigkeitsaspekte, welche die potenzielle Zertifizierungsfähigkeit des Gebäudes begründen, im Einzelnen zum Gegenstand des Grundstückskaufvertrags gemacht werden. So können zum Beispiel die Kennzahlen zum Energieverbrauch oder Angaben zu den verwendeten nachhaltigen Baumaterialien als vertraglich geschuldete Sollbeschaffenheit des Gebäudes vereinbart und vom Verkäufer ausdrücklich garantiert werden.

Dem Käufer stehen dann entsprechende Gewährleistungsrechte zu, wenn sich das Gebäude diesbezüglich als mangelhaft herausstellt beziehungsweise Garantieverstöße vorliegen. Auf diese Weise lässt sich das Fehlen eines Zertifikats in rechtlicher Hinsicht insoweit kompensieren, als der potenzielle Inhalt des Zertifikats in gleicher Weise zwischen den Kaufvertragsparteien vereinbart werden kann. Aus Nachhaltigkeitssicht wäre es kein Unterschied mehr, ob ein Zertifikat tatsächlich erteilt wäre oder ob die einzelnen Kriterien zum Bestandteil des Kaufgegenstands gemacht würden.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Nachfrage nach nachhaltigen, energie-sparenden und entsprechend zertifizierten gewerblichen Gebäuden steigt. Auch die Vorgaben der EnEV und die Regelungen zum Energieausweis sind anhaltend wichtig, insbesondere die mögliche Verschärfung 2012/2013 spielt hier eine große Rolle. Wir gehen davon aus, dass beide Trends – Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, belegt über ein Zertifikat und den Energieausweis – zukünftig noch stärker Einfluss auf die Kaufvertragsgestaltung nehmen werden. Dabei sind insbesondere bei Neubauten die von der EnEV geforderten Nachhaltigkeitsaspekte meist bereits konkludent Bestandteil der geschuldeten Sollbeschaffenheit. Bei Bestandsgebäuden können die wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte im Rahmen von Beschaffenheitsvereinbarungen verbindlich vereinbart und damit in den Anwendungsbereich der Sachmängelgewährleistung einbezogen werden. Inwieweit dies gelingt, dürfte weitgehend von der Verhandlungsposition des Käufers abhängen.

Empfehlung für die Praxis

Beim Erwerb von Gewerbeimmobilien empfiehlt es sich daher für den Käufer grundsätzlich,

- ▶ die für seine Kaufentscheidung wichtigen Nachhaltigkeitsaspekte, soweit möglich, als Sollbeschaffenheit im Kaufvertrag zu vereinbaren oder sich diese vom Verkäufer zusichern beziehungsweise garantieren zu lassen,
- ▶ insbesondere bei Bauträgerverträgen nach Möglichkeit sogar den Inhalt des Energieausweises als vertragliche Sollbeschaffenheit zu vereinbaren, wenn dieser gegenüber den EnEV-Anforderungen günstigere Werte ausweist,
- ▶ ein für ein „Green Building“ bestehendes Nachhaltigkeitszertifikat im Kaufvertrag als Sollbeschaffenheit des Gebäudes zu vereinbaren und damit in den Kaufgegenstand zu integrieren.

Für den Verkäufer empfiehlt es sich in der Regel,

- ▶ insbesondere bei Bestandsgebäuden die Gewährleistung für solche Nachhaltigkeitsaspekte auszuschließen, deren Einhaltung er selbst weder überschauen noch beeinflussen kann, zum Beispiel die Werte des Energieausweises.

9. Schweizer Besonderheiten

Die Schweiz verfügt seit 1998 mit dem MINERGIE®-Standard über ein nationales Nachhaltigkeitslabel mit inzwischen über 24.000 zertifizierten Immobilien. Zehn Jahre später entstand in Deutschland das Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Österreich zog mit der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (ÖGNB) nach. Unsere Umfrage in den drei Ländern zeigt interessante Unterschiede beim Thema Nachhaltigkeit bei Immobilieninvestments auf. Nicht nur wird „nachhaltige Immobilie“ unterschiedlich definiert, auch das Interesse der Investoren an Nachhaltigkeitsaspekten unterscheidet sich.

Definition der Nachhaltigkeit von Immobilien stark durch die nationalen Labels geprägt

Alle befragten Schweizer Investoren erachten eine Immobilie als nachhaltig, wenn sie eine dem Risiko entsprechende langfristige Rendite im Lebenszyklus des Gebäudes gewährleistet. In Deutschland und Österreich definieren nur rund zwei Drittel der befragten Investoren nachhaltige Immobilien über eine langfristige Rendite und gewichten Faktoren wie zum Beispiel die Nutzerzufriedenheit oder Nutzungsflexibilität höher als die befragten Schweizer Unternehmen. Ein Vergleich der Labels DGNB und MINERGIE® zeigt, dass DGNB funktionale Aspekte wie den Prozess von der Planung bis zum Betrieb einer Immobilie stärker gewichtet. MINERGIE® hingegen legt einen starken Fokus auf Energieeffizienz und Nutzerkomfort. Auch in ökonomischen Fragestellungen unterscheiden sich die Labels. Beim Schweizer Label sind beispielsweise die baulichen Mehrkosten als Folge einer nachhaltigen Bauweise auf 10 Prozent begrenzt. Dies ist aber eine statische Betrachtung (bezogen auf den Herstellungszeitpunkt), während der Ansatz der DGNB stärker zukunftsorientiert ist. DGNB berücksichtigt nämlich unter

anderem die voraussichtliche künftige Werthaltigkeit einer zertifizierten Immobilie. Da DGNB/ÖGNB einerseits und MINERGIE® andererseits die jeweilige Nachhaltigkeitslandschaft stark prägen, ist davon auszugehen, dass sie auch das Nachhaltigkeitsverständnis über die unterschiedlich gewichteten Kriterien mitbestimmen. Sprich: Die länderspezifische Wahrnehmung von nachhaltigen Immobilien wird durch die Definition und Ausrichtung der nationalen Labels geprägt.

Der Einsatz energieeffizienter und umweltschonender Ressourcen steht bei den Schweizer Investoren bei der Definition von Nachhaltigkeit an zweiter Stelle. Über 90 Prozent der befragten Investoren geben an, dass eine Immobilie mit diesen Eigenschaften nachhaltig sei. Dieses Kriterium ist zwar auch in Deutschland und Österreich aus Investorensicht wichtig. Der Umstand ist hier aber weniger deutlich ausgeprägt. Die Energieeffizienz eines Gebäudes ist in der Schweiz über das MINERGIE®-Label stark verankert, und

seit der Einführung des Labels MINERGIE®-ECO im Jahr 2007 werden auch ökologische Aspekte wie zum Beispiel umweltschonende Materialien und Ressourcen bei der Beurteilung mit einbezogen.

Einfluss der Labels auf Kreditkonditionen der Projekte

Der Einfluss der Nachhaltigkeitslabel auf die Kreditkonditionen ist in den drei Ländern unterschiedlich ausgeprägt. **Drei Viertel der befragten Unternehmen aus der Schweiz sehen einen hohen bis mittleren Einfluss des Schweizer Labels MINERGIE® auf die Kreditkonditionen.** Der Einfluss des DGNB-Labels in Deutschland ist geringer, nur rund ein Viertel der deutschen und österreichischen Unternehmen gehen von einem mittleren oder hohen Einfluss aus. Der Einfluss der internationalen Labels wie BREEAM (GB) und LEED (USA) ist in der Schweiz geringer als in Deutschland und Österreich. Rund drei Viertel der befragten Unternehmen in der Schweiz geben an, dass diese Labels keinen Einfluss auf die Kreditkonditionen



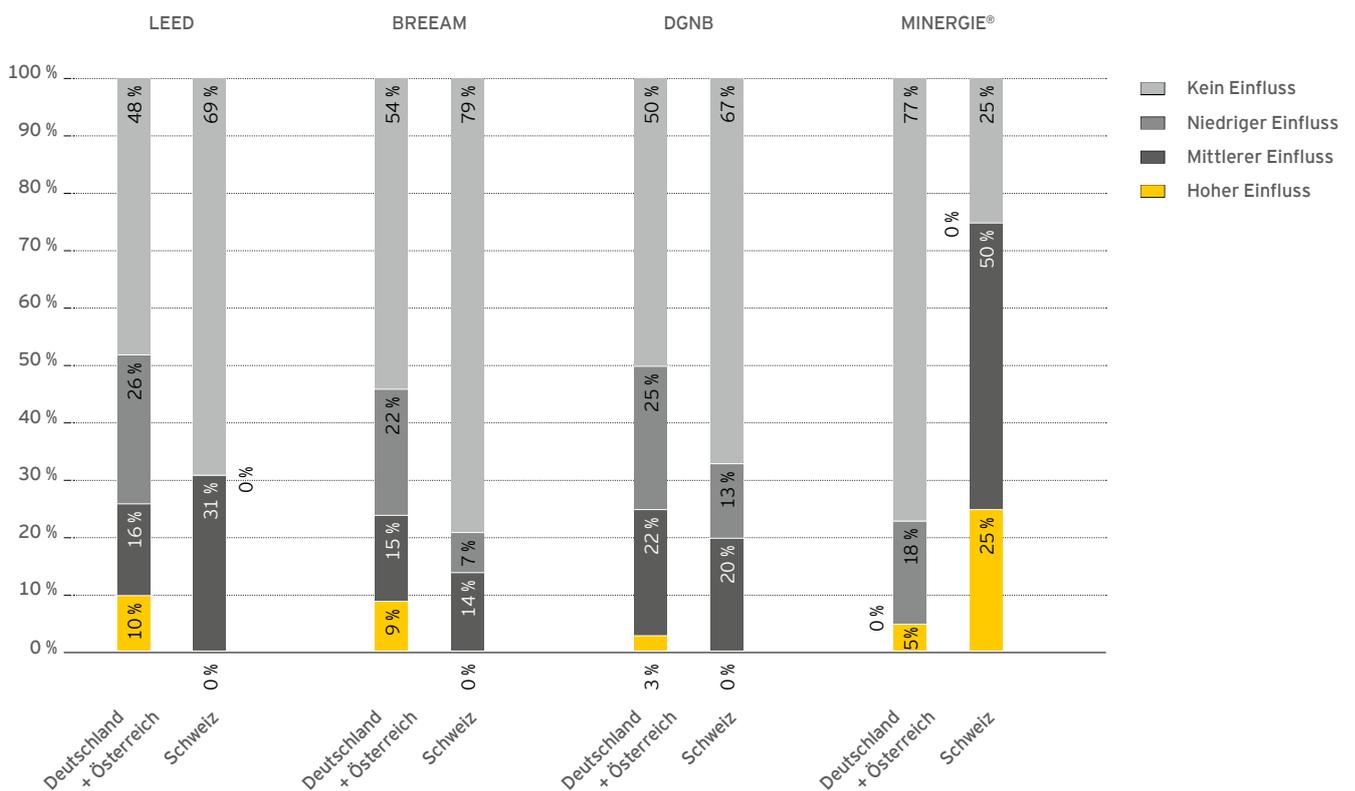
haben, während in Deutschland und Österreich rund die Hälfte davon ausgeht, dass diese Labels einen hohen, mittleren oder zumindest geringen Einfluss auf die Kreditkonditionen haben.

Hieran zeigt sich: Labels, die länger etabliert sind – MINERGIE® gibt es seit rund zehn Jahren, auch LEED und BREEAM haben eine lange Historie –, treffen auch bei den Banken auf eine hohe Akzeptanz. In der Schweiz bieten mehrere Banken

für selbst genutztes Wohneigentum mit MINERGIE®-Zertifikat Spezialkonditionen auf Hypotheken an oder übernehmen sogar die Zertifizierungskosten.

Hatte die Zertifizierung von Projekten Einfluss auf die Kreditkonditionen?

Abbildung 12



Ausgeprägtes Interesse an Nachhaltigkeit bei Schweizer Investoren

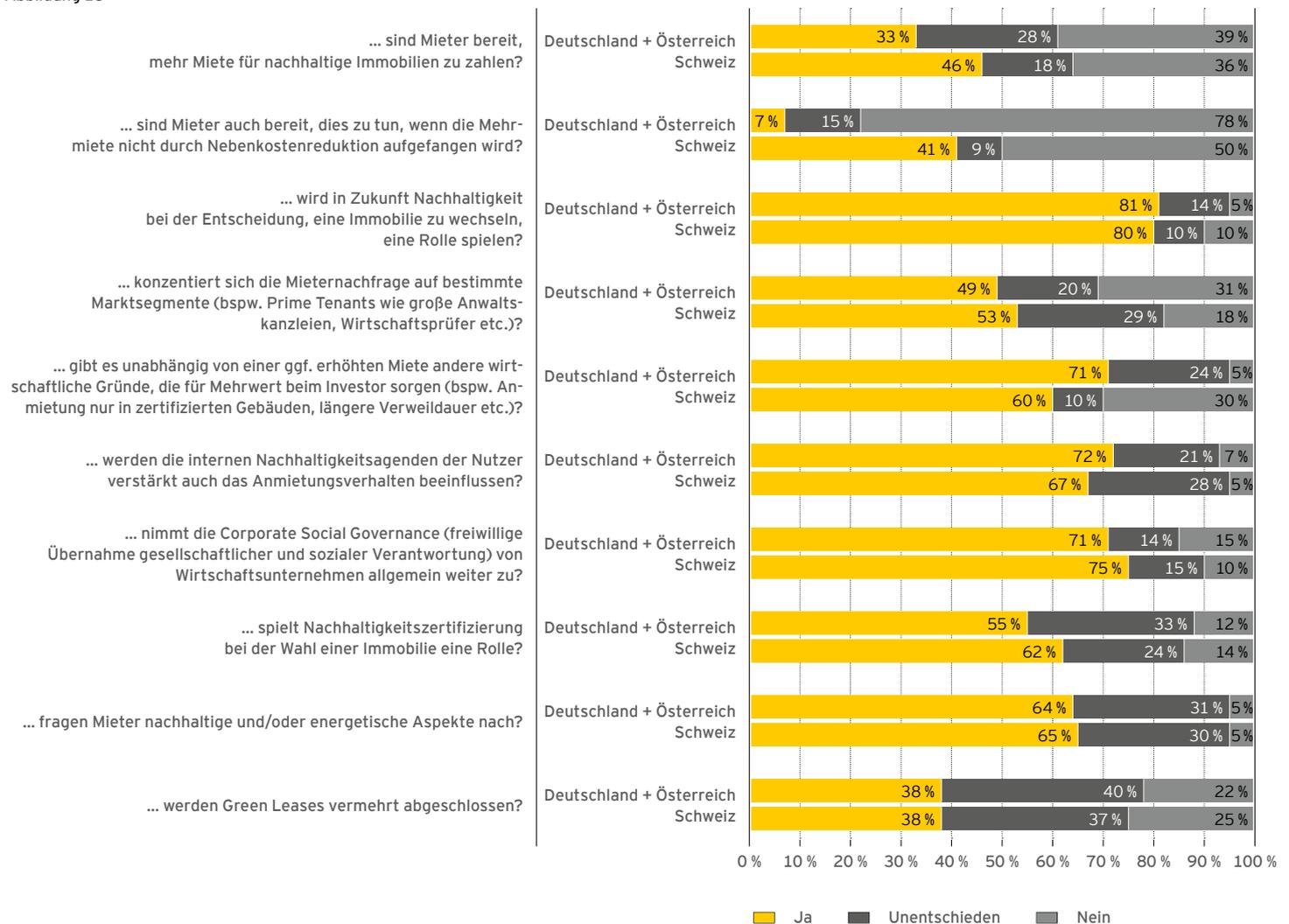
Vergleicht man das **Interesse an Nachhaltigkeitsaspekten** bei einer Immobilie bei den befragten Unternehmen aus den Bereichen Nutzer, Investoren, Banken und

Projektentwickler in den drei Ländern, **haben die Schweizer Investoren in fast allen Belangen die Nase vorn.** Neben den oben angesprochenen Vorzugskonditionen bei den Banken, insbesondere im Wohnungsbau, liegt der wohl gewichtigste

Grund für das hohe Interesse der Schweizer Investoren in der Zahlungsbereitschaft der Nutzer für nachhaltige Immobilien. Fast die Hälfte der befragten Schweizer Unternehmen gibt an, dass Mieter bereit seien, für eine nachhaltige Immobilie mehr Miete zu

Nutzerverhalten: Aus Ihrer Sicht...

Abbildung 13



zahlen. In Deutschland und Österreich liegt dieser Anteil bei rund einem Drittel.

Die Zahlungsbereitschaft in der Schweiz scheint nicht nur von finanziellen Überlegungen getrieben zu sein. Denn rund 40 Prozent der Befragten geben an, dass

sie auch bereit seien, eine höhere Miete zu zahlen, wenn diese nicht durch niedrigere Nebenkosten kompensiert werde.

In Deutschland und Österreich liegt dieser Anteil bei unter 10 Prozent. Interessanterweise wird die Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien aus Mietersicht in allen drei

Ländern in etwa gleich hoch eingeschätzt. Es scheint so, als ließen sich die Schweizer Mieter Nachhaltigkeit am meisten kosten.

Fazit und zukünftige Entwicklungen in der Schweiz

Das Thema Nachhaltigkeit bei Immobilien ist in der Schweiz nach wie vor stark durch den Verein MINERGIE® geprägt. Mit der Entwicklung zusätzlicher Standards wie MINERGIE®-ECO, MINERGIE®-P oder der neuesten Entwicklung MINERGIE®-A für Nullenergiehäuser hat MINERGIE® eine starke Stellung in der Schweiz. Die Verbreitung von internationalen Labels wie LEED und BREEAM, das Aufkommen neuer nationaler Labels der zweiten Generation wie das Gütesiegel greenproperty der Credit Suisse oder jenes der Schweizer Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft sowie die Entwicklung eines nationalen Standards für nachhaltiges Bauen durch den Bund zeigen das starke Interesse an nachhaltigen Immobilien in der Schweiz.

Einen langfristigen und übergeordneten Ansatz verfolgt die Vision „2.000-Watt-Gesellschaft“. Ziel ist es, langfristig den dauernden Energiebedarf jedes Schweizer von heute 6.500 Watt auf 2.000 Watt pro Kopf und den CO₂-Ausstoß von rund sechs Tonnen auf eine Tonne zu reduzieren. Dies soll mit der Erhöhung der Material- und Energieeffizienz, der Förderung erneuerbarer Energien und durch neue Lebens- und Unternehmensformen erreicht werden.

In der Planung und Realisierung von Neubauten in der Schweiz ist ein hoher Standard bei der Material- und Energieeffizienz erreicht. Um das ambitionierte Ziel der „2.000-Watt-Gesellschaft“ zu erreichen, steht die ganzheitliche Betrachtung der Immobilie über den gesamten Lebenszyklus im Mittelpunkt.

10. Nachhaltigkeitsthemen in Österreich

Im Gegensatz zur Schweiz mit dem vergleichsweise alten Nachhaltigkeitslabel MINERGIE® hat **Österreich mit dem ÖGNB-Gütesiegel das jüngste Nachhaltigkeitslabel** der drei betrachteten Länder dieser Studie. Die ÖGNB baut in weiten Teilen auf die DGNB-Steckbriefe auf und passt diese auf die nationalen Anforderungen an. Bislang wurden rund 50 Objekte von der ÖGNB bewertet.

Vor diesem Hintergrund ist es wenig verwunderlich, dass die befragten österreichischen Unternehmen mit 17 Prozent am Gesamtbestand im Vergleich zu Deutschland (22 Prozent) und der Schweiz (33 Prozent) den niedrigsten Anteil an zertifizierten Gebäuden haben.

Worauf richten österreichische Investoren ihren Fokus in Bezug auf Nachhaltigkeit?

- ▶ Energieeffizienz, Lebenszykluskosten und Betriebskosten werden in Österreich noch stärker als nachhaltigkeitsbeeinflussende Kriterien gesehen als in Deutschland und der Schweiz, so das Ergebnis unserer Umfrage.
- ▶ Analog messen die österreichischen Investoren den umlagefähigen Nebenkosten auch die größte Bedeutung in der Beleihungswertermittlung bei.
- ▶ Nachhaltigkeit wird in erster Linie aus Imagegründen im Portfolio berücksichtigt. Auch der Wiederverkaufbarkeit

wird ein deutlich höheres Gewicht beigegeben, als dies in Deutschland und der Schweiz der Fall ist.

- ▶ Die Chance, Bestandsimmobilien nachhaltig zu revitalisieren, wird von den österreichischen Investoren am größten eingeschätzt.
- ▶ Die Zertifizierung scheint in Österreich ein größeres Gewicht zu haben als in den übrigen Ländern, so zumindest die Meinung der befragten österreichischen Investoren: Zertifizierung wird zum Standard und in den Fokus der Analysen rücken.



Ergänzend sei hinzugefügt, dass Österreich zwar die kürzeste Zertifizierungshistorie der drei betrachteten Länder aufweist; die Historie des Themas Nachhaltigkeit jedoch ist lang und nahm in etwa ihren Anfang, als in der Schweiz das MINERGIE®-Label initiiert wurde. So beteiligte sich Österreich seit 1998 an der internationalen Arbeitsgruppe „Green Building Challenge (GBC)“, die von den kanadischen Architekten Nils Larsson und Ray Cole ins Leben gerufen

wurde. Mit dem Projekt IMMOVALUE zur Messung des Mehrwerts von Nachhaltigkeit sowie der Benchmarkinginitiative IBI (Immobilien-Benchmarking-Institut) erlangten bereits einige österreichische Initiativen internationale Aufmerksamkeit.

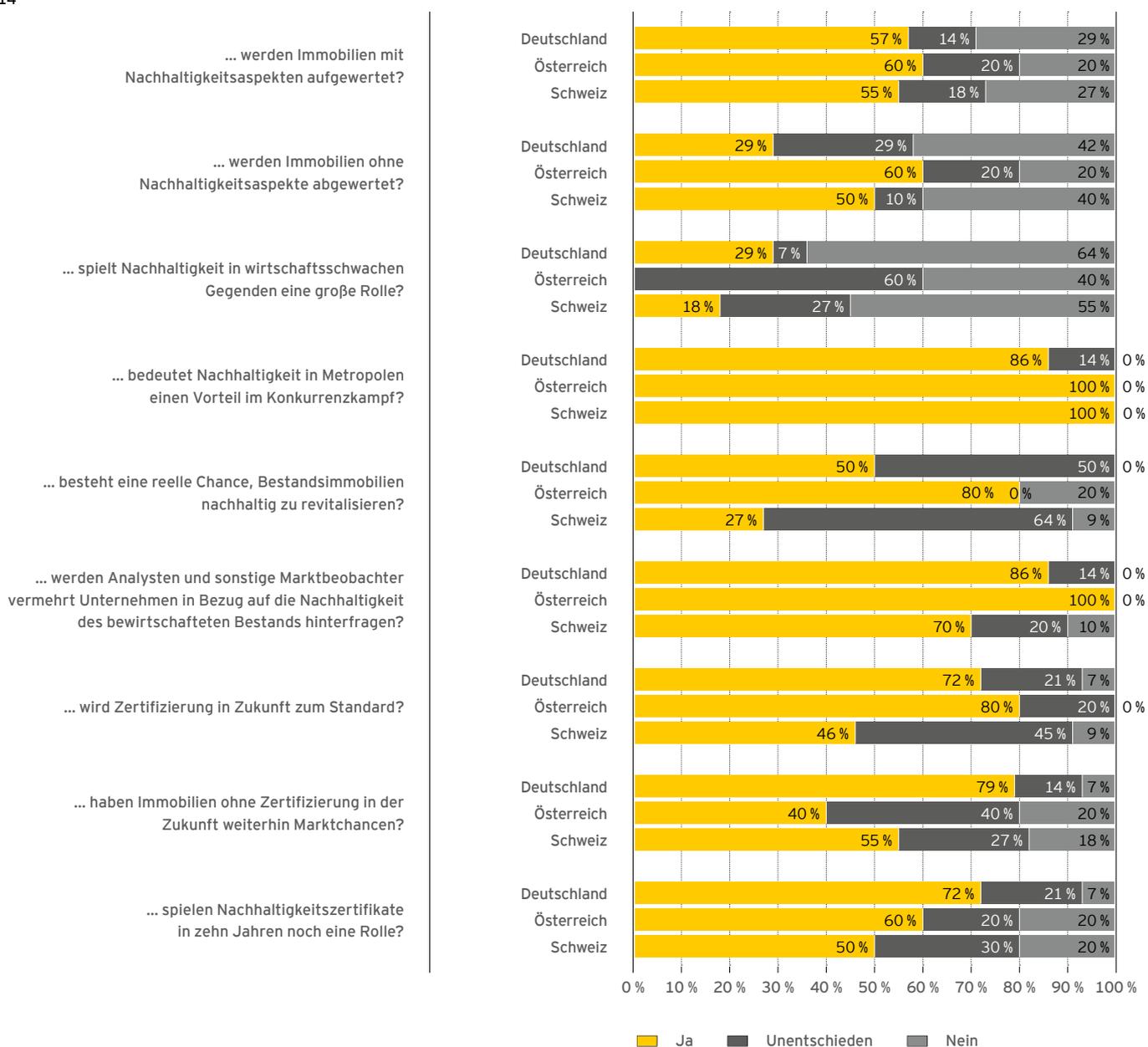
Aktuell werden mit wissenschaftlicher Unterstützung beispielsweise im Bundesland Salzburg die diversen Fördertöpfe und -instrumente auf ihre jeweilige ökologische

Anreizwirkung hin untersucht. Auch dies ist sicherlich ein Vorhaben, das internationale Nachahmer finden wird.

Ein weiterer Aspekt: Die Umsetzung der auch in Österreich verpflichtenden Energieausweise ist weit fortgeschritten. Allerdings ist die Berechnung durch die unterschiedliche nationale Umsetzung der EU-Richtlinie nicht direkt mit Deutschland vergleichbar.

Markttrends: Aus Ihrer Sicht ... (Antworten der befragten Investoren)

Abbildung 14



Abschlusskommentar

Nachhaltigkeit ist in der Immobilienwirtschaft angekommen und bei fast allen von uns befragten Unternehmen bereits ein Baustein der Unternehmensstrategie.

Die Frage der Messbarkeit von Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Thema geworden, da ohne Messbarkeit eine Beurteilung der Vorteilhaftigkeit von nachhaltigen Objekten schwierig bis unmöglich ist. Genau dies wird aber für ein erfolgreiches Portfoliomanagement und auch für das Nachhaltigkeitsreporting benötigt: Key Performance Indicators werden deshalb mehr und mehr an Bedeutung gewinnen.

Nachhaltigkeitsthemen halten aber auch mit großen Schritten Einzug in die Mietvertragsgestaltung, und auch bei der Kaufvertragsgestaltung werden sie an Bedeutung gewinnen.

Die Autoren

Deutschland



Dietmar Meister

Partner
Ernst & Young Real Estate GmbH

E-Mail dietmar.meister@de.ey.com



Stefan Barthelmes

Senior Manager
Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

E-Mail stefan.barthelmes@de.ey.com



Kerstin Dressel

Director
Ernst & Young Real Estate GmbH

E-Mail kerstin.dressel@de.ey.com



Harald Horstkotte

Director
Ernst & Young Law GmbH Rechtsanwalts-
gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

E-Mail harald.horstkotte@de.ey.com

Schweiz



Daniel Schneider

Manager
Ernst & Young AG

E-Mail daniel.schneider@ch.ey.com



Rolf Bach

Executive Director
Ernst & Young AG

E-Mail rolf.bach@ch.ey.com

Österreich



Alexander Wlasto

Partner
Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

E-Mail alexander.wlasto@at.ey.com



Katharina Henrike Littmann
Senior Consultant
Ernst & Young Real Estate GmbH
E-Mail katharina.h.littmann@de.ey.com



Jan Alexander Sinagowitz
Consultant
Ernst & Young Real Estate GmbH
E-Mail jan.a.sinagowitz@de.ey.com

Herausgeber
Ernst & Young Real Estate GmbH
Mergenthalerallee 10–12
65760 Eschborn/Frankfurt a. M.

Design
Medienmassiv, Stuttgart

Lektorat
Text+Design Jutta Cram, Augsburg

Bildquellen
Getty Images, Corbis Images, Thinkstock

Abkürzungsverzeichnis

A » Austria/Österreich

BGB » Bürgerliches Gesetzbuch

BREAM » Building Research Establishment Environmental Assessment Method

CH » Schweiz

CO₂ » Kohlendioxid

CO₂e » Kohlendioxid-Äquivalent

CSR » Corporate Social Responsibility

D » Deutschland

DGNB » Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

EnEV » Energieeinsparverordnung

ESG » Environmental Social Governance

EU » Europäische Union

EuroSIF » European Sustainable Investment Forum

GB » Großbritannien

GRI » Global Reporting Initiative

IPD » Investment Property Databank

ISO » International Organization for Standardization

KPI » Key Performance Indicator

LEED » Leadership in Energy and Environmental Design

NABERS » National Australian Built Environment Rating System

ÖGNB » Österreichische Gesellschaft für nachhaltiges Bauen

OHSAS » Occupational Health & Safety Assessment Series

ZIA » Zentraler Immobilien Ausschuss

Die globale Ernst & Young-Organisation im Überblick

Die globale Ernst & Young-Organisation ist einer der Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und Transaktionsberatung sowie in den Advisory Services. Ihr Ziel ist es, das Potenzial ihrer Mitarbeiter und Mandanten zu erkennen und zu entfalten. Die 152.000 Mitarbeiter sind durch gemeinsame Werte und einen hohen Qualitätsanspruch verbunden.

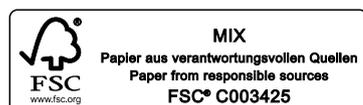
Die globale Ernst & Young-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Weitere Informationen finden Sie unter www.de.ey.com

In Deutschland ist Ernst & Young mit über 7.000 Mitarbeitern an 22 Standorten präsent. „Ernst & Young“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2012

Ernst & Young Real Estate GmbH
All Rights Reserved.

TAS-RE-09/2012-138/1-1500



Ernst & Young ist bestrebt, die Umwelt so wenig wie möglich zu belasten. Diese Publikation wurde daher auf FSC®-zertifiziertem Papier gedruckt, das zu 60 % aus Recycling-Fasern besteht.

Diese Publikation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität; insbesondere kann diese Publikation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young Real Estate GmbH und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen Ernst & Young-Organisation wird ausgeschlossen. Bei jedem spezifischen Anliegen sollte ein geeigneter Berater zurate gezogen werden.

BKL 0812-048
ED None