

## Expo Real Special

# Nachhaltige und renditestarke Ausrichtung von Immobilienportfolios

**Mieter und Anleger fordern bei Immobilienanlagen zunehmend die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten ein. Grund sind nicht zuletzt die immer strengeren Vorgaben des Gesetzgebers. Die Autoren nennen hier die deutsche Energieeinsparverordnung (EnEV) für den maximalen Primärenergieverbrauch von Gebäuden. Insbesondere für hochwertige Neubauten in guten Lagen böten sich hohe Klima- und Verbrauchsstandards im Verbund mit dem Erhalt von Nachhaltigkeitslabels an. Aber auch im Bestand gebe es viele Möglichkeiten zur Modernisierung. Schon eine verbesserte Einstellung oder eine kleine Investition in die Heizungs-, Kälte-, Belüftungs- und Beleuchtungsanlagen könnte hier zu mehr Nachhaltigkeit führen.**

**Red.**

Der von Immobilien verursachte CO<sub>2</sub>-Ausstoß ist ein wesentlicher Treiber des Klimawandels. Gesetzgeber, Mieter und

Anleger fordern daher auch bei Immobilienanlagen zunehmend die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten ein. Laut der Internationalen Energieagentur (IEA) sind Immobilien weltweit für zirka 33 Prozent aller CO<sub>2</sub>-Emissionen, 40 Prozent des Energieverbrauchs und 50 Prozent des Verbrauchs aller natürlichen Ressourcen verantwortlich und damit eine wesentliche Stellschraube zur Eindämmung des Klimawandels. Daher werden von der Politik Ziele zur Verbesserung der Nachhaltigkeit von Immobilien definiert und in Gesetzen sowie regulatorischen Vorgaben umgesetzt. Beispielsweise werden in der deutschen Energieeinsparverordnung (EnEV) immer strengere Vorgaben für den maximalen Primärenergieverbrauch von Gebäuden festgelegt. Investoren und gewerbliche Mieter legen auch aus Imagegründen immer stärker Wert darauf, dass die von ihnen verwalteten beziehungsweise angemieteten Immobilien Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Diverse Studien belegen, dass sich eine nachhaltige Immobilienstrategie auszahlt. So sind im Vergleich zu herkömmlichen Immobilien um bis zu zehn Prozent höhere Mieten und bis zu 30 Prozent höhere Verkaufserlöse erzielbar. Nachhaltige Immobilien können somit einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil bieten (siehe Abbildung).

Da Immobilien langfristige Investitionsgüter sind, sollten Investoren und Anbieter von Anlageprodukten bereits heute Nachhaltigkeitsstrategien bei ihrem Immobilienbestand umsetzen, um für die Zukunft gewappnet zu sein. Aufgrund der damit verbundenen Kosten stellt sich die Frage, wie gleichzeitig die Nachhaltigkeit gestärkt und eine attraktive Rendite aus dem Immobilienportfolio erwirt-

schafftet werden kann. Dies ist aktuell von besonderer Bedeutung, da viele Investoren aufgrund der historisch niedrigen Zinsen die Immobilienquote in ihren Portfolios ausbauen.

In den meisten Immobilienportfolios erfüllt bisher nur ein relativ kleiner Teil des Liegenschaftsbestands hohe Energie- und CO<sub>2</sub>-Standards. Meistens handelt es sich um in den letzten Jahren neu erstellte Immobilien, die in aller Regel über anerkannte Gütesiegel wie LEED, BREEAM oder DGNB verfügen. Um auch bei „älteren“ Bestandsobjekten einen hohen Energiestandard und entsprechende Nachhaltigkeitslabel zu erreichen, müssten oftmals hohe Investitionen getätigt werden. Die von der Credit Suisse Real Estate Investment Management 2012 auf Basis ihres Schweizer Immobilienportfolios in Zusammenarbeit mit dem World Wide Fund For Nature (WWF) durchgeführte Fallstudie zeigt, dass der CO<sub>2</sub>-Ausstoß am stärksten durch eine verbesserte Isolierung der Wände vermindert werden kann.

### Höchste CO<sub>2</sub>-Standards und Nachhaltigkeitslabels

Weitere Möglichkeiten sind die Modernisierung oder der Austausch der Dächer, Fenster, Heizungssysteme sowie Wärmepumpen oder die Errichtung von Fotovoltaikanlagen auf den Dächern. Insgesamt amortisieren sich diese Investitionskosten jedoch in aller Regel nicht, da diese nur teilweise auf die Mieter umgelegt werden können. Die daraus entstehenden Renditeeinbußen werden von Investoren in der Regel nicht mitgetragen, sodass solche Maßnahmen typischerweise nicht im Fokus stehen. Erst wenn die bestehenden Elemente verschleißbedingt ersetzt werden müssen, sind aufwendige Maßnahmen wie der Austausch der Heizungssysteme unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten sinnvoll.

Hohe Klima- und Verbrauchsstandards im Verbund mit dem Erhalt von Nachhaltigkeitslabels bieten sich selektiv insbesondere für hochwertige Neubauten in guten Lagen an. Für diese sind

#### Die Autoren

##### Frank Schäfer



Co-Head Germany/Global Head Product and Business Development, Credit Suisse Real Estate Investment Management, Frankfurt am Main

##### Roger Baumann

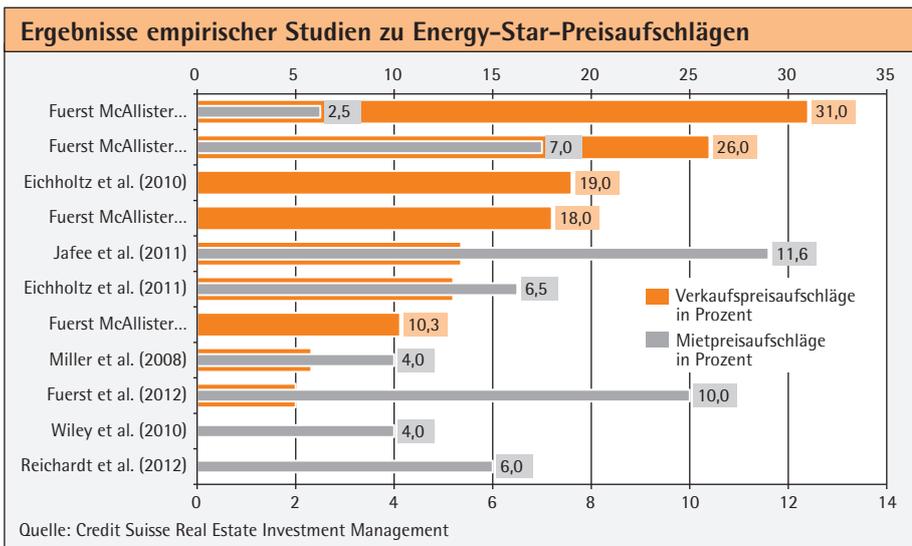


COO & Head Sustainability, Credit Suisse Real Estate Investment Management, Zürich

##### Enno Kühn



Product Development/Investor Services, Credit Suisse Real Estate Investment Management, Frankfurt am Main



Nachhaltigkeitszertifikate inzwischen marktüblich und es können entsprechend hohe Mieten realisiert werden. Aktuell bewegen sich die Renditen für derartige Objekte allerdings auf einem recht niedrigen Niveau. Der Erwerb solcher Liegenschaften eignet sich in dem aktuellen Marktumfeld daher eher als Portfoliobeimischung oder als eigenständige Projektentwicklung mit der Übernahme entsprechender Kosten- und Vermietungsrisiken.

Die Credit Suisse Real Estate Investment Management, die mit einem Immobilienvermögen von knapp 40 Milliarden Euro zu den weltweit größten Immobilienfondsverwaltern zählt, strebt seit 2010 für Neubauten in der Regel ein Nachhaltigkeitszertifikat an. Als ein vorwiegend im konservativen Core/Core-Plus-Segment agierender Anbieter von Immobilienanlagenprodukten verfügt das Portfolio mit 22 Prozent über einen hohen Anteil zertifizierter Flächen.

### Ein Drittel der Gebäudekosten sind Energiekosten

Prominentes Beispiel für einen zertifizierten Neubau ist das gerade fertiggestellte Büroobjekt „T8“ in bester Frankfurter Bankenlage. Dort wurde das 1950 erbaute, nicht mehr marktgängige Bürogebäude abgerissen und durch einen deutlich größeren Neubau ersetzt, der bereits mit einem LEED Gold Siegel vorzertifiziert wurde. Nicht zertifizierte Bestandsimmobilien machen bei fast allen Investoren den größten Teil des Immobilienportfolios aus. Entscheidend ist daher, wie mit überschaubarem Investitionsaufwand Nachhaltigkeitspotenziale ausgeschöpft werden und zugleich ein möglichst hoher Teil

der Investitionen auf die Mieter umgelegt werden können.

Energiekosten machen nach Untersuchungen von Siemens über den gesamten Lebenszyklus hinweg etwa ein Drittel der Gesamtkosten eines Gebäudes aus. Mit nur geringen Investitionen können Energiekosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen, insbesondere durch eine verbesserte Einstellung der Heizungs-, Kälte- und Belüftungsanlagen eingespart werden, wie die durch eine Studie der Credit Suisse mit dem WWF unterlegte Erfahrung zeigt. Beispiele hierfür sind eine bessere Steuerung des Luftstroms in der Klimaanlage oder die Optimierung der Heizkurven in der Heizungsanlage. Zusätzlich kann die Energieeffizienz häufig durch kleinere Investitionen gesteigert werden. Ein gute Möglichkeit neben der Verminderung der Energiekosten auch die Zufriedenheit der anspruchsvollen Mieter zu stärken ist beispielsweise der Anschluss der Klimaanlage an ein Wetterprognosesystem, mit dem die Raumtemperatur ganzjährig optimiert wird und Ineffizienzen bei einem Wetterumschwung vermieden werden.

Sinken durch einen abnehmenden Energieverbrauch die auf die Mieter umlegbaren Betriebsnebenkosten, kann die Miete beim Ablauf des Mietvertrages bei gleichbleibender Gesamtbelastung gegebenenfalls bis zur Höhe der gesamten eingesparten Betriebsnebenkosten erhöht werden. Hierdurch steigt auch der maßgeblich durch die Höhe der Miete beeinflusste Wert der Immobilie. Um die Nachhaltigkeitsperformance erfolgreich optimieren zu können, müssen mit geeigneten Messsystemen zunächst wesentliche Faktoren wie der CO<sub>2</sub>-Ausstoß, der Energie-, Strom- und Wasserverbrauch kontinuierlich erfasst und überwacht werden. Durch den Vergleich mit auf die

jeweiligen Gebäudegegebenheiten abgestimmten Sollwerten können gezielte Optimierungsmaßnahmen eingeleitet werden. Darüber hinaus ist neben einer eigenen großen Erfahrung insbesondere die Zusammenarbeit mit im Energiemanagement spezialisierten, kompetenten Partnern erfolgsentscheidend.

### Benchmarking des Erfolgs der Nachhaltigkeitsaktivitäten

Die Credit Suisse Real Estate Investment Management verfolgt seit 2008 eine nachhaltige Immobilienstrategie. 2012 wurde in Zusammenarbeit mit Siemens, dem führenden Anbieter intelligenter Gebäudeinfrastruktur, ein Fünfjahresprogramm gestartet mit dem Ziel, den Gesamtenergieverbrauch des Schweizer Immobilienbestands ohne größere bauliche Maßnahmen durchschnittlich um mindestens zehn Prozent zu vermindern. Im Rahmen des Programms wurden knapp 1 000 Schweizer Liegenschaften an das internetbasierte Energieüberwachungssystem von Siemens angeschlossen. Zusätzlich werden alle Liegenschaften einmal jährlich durch spezialisierte Energieingenieure systematisch vor Ort begutachtet.

In welchem Umfang der Energieverbrauch und die Betriebskosten vermindert werden können, hängt von der spezifischen Energieeffizienz der jeweiligen Gebäude ab. Meistens bewegen sich die Einsparungen in einer Spanne von fünf bis 30 Prozent. So konnten in dem 1997 erbauten Einkaufszentrum „Birchi Center“ in Zuchwil durch die Optimierung der Heizgrenze und -kurve 30 Prozent der Heizkosten pro Jahr eingespart werden. Selbst in dem erst 2011 erstellten Bürogebäude „Prime Tower“ in Zürich, das über eine komplexe Haustechnik verfügt, konnten durch die Anpassung der Betriebszeiten und Luftmengen bei den Lüftungsanlagen die Stromkosten um etwa 15 Prozent gesenkt werden. Auch relativ junge Immobilien bieten somit signifikante Potenziale zur Steigerung der Energieeffizienz.

Der Erfolg der Nachhaltigkeitsmaßnahmen lässt sich am besten im Wettbewerbsvergleich wie der weltweiten Brancheninitiative Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) überprüfen, an der mittlerweile über 700 Unternehmen teilnehmen. In die Beurteilung fließen zum einen messbare Nachhaltigkeitsindikatoren wie die CO<sub>2</sub>-Emissionen, der Energie- und Wasserverbrauch sowie die

Produktion von Abfällen ein. Entscheidend ist zum anderen, ob in den bewerteten Unternehmen eine Nachhaltigkeitsstrategie vorhanden ist und wie diese umgesetzt wird.

Bei bestehenden Immobilienanlageprodukten werden teilweise bereits Nachhaltigkeitsmaßnahmen implementiert. Das Angebot an dezidierten nachhaltigen Immobilienanlageprodukten ist im Gegensatz zu vielen anderen Anlageklassen bislang noch recht überschaubar. Vorwiegend werden Fonds angeboten, die im Rahmen ihrer Anlagestrategie primär auf zertifizierte Neubauten setzen. Mit diesem Vorgehen lassen sich bei dem aktuellen Preisniveau auf den internationalen Märkten jedoch die Renditeansprüche der Investoren nicht darstellen.

### Konzeption nachhaltiger Immobilienprodukte

Die Credit Suisse Real Estate Investment Management hat daher das bei ihren Schweizer Bestandsimmobilien bewährte kosteneffiziente Nachhaltigkeitskonzept konsequent auf europäische Bestandsimmobilien übertragen und zu einem klimaneutralen Anlageprodukt weiterentwickelt. Das Anlagekonzept des sich an institutionelle Anleger richtenden Credit Suisse (Lux) European Climate Value Property Fund hat vier wesentliche Bestandteile.

Der im April 2016 aufgelegte Fonds verfolgt eine konservative Core/Core-Plus-Anlagestrategie. Investiert wird breit

gestreut in gut vermietete gewerbliche Bestandsimmobilien in Europa, die stabile Mieteinnahmen und somit regelmäßige Ausschüttungen gewährleisten. Im Vordergrund stehen zunächst nicht die energetische Effizienz, sondern die Rendite und Entwicklungsperspektiven der Immobilien. Zusammen mit Siemens wird bereits beim Immobilienankauf eine systematische Carbon Due Diligence durchgeführt. Anhand der Analyseergebnisse werden erste Optimierungsmaßnahmen schon unmittelbar nach dem Immobilienerwerb umgesetzt. Auf Basis des laufenden Soll-/Ist-Vergleichs mit dem internetbasierten Energieüberwachungssystem von Siemens und der Ergebnisse der regelmäßigen Besichtigung der Liegenschaften durch spezialisierte Energieingenieure wird deren Energieverbrauch kosteneffizient schrittweise weiter optimiert. Um eine gute Vergleichbarkeit und eine einheitliche Systematik sicherzustellen, dient das Energy Star Label als Orientierung. Ziel ist, dass jede Immobilie innerhalb von drei Jahren in das höchste Quartil dieses Labels gelangt (Energy Star Score > 75 Prozent). Der Energy-Star-Wert kennzeichnet die Energieeffizienz einer Immobilie im Vergleich zu ähnlichen Gebäuden, wobei sich der Vergleich auf eine Untersuchung von gewerblichen Liegenschaften in den USA stützt.

Bei Anschluss- und Neuvermietungen sollen die Mieten möglichst in Höhe der für die Mieter eingesparten Betriebsnebenkosten erhöht werden. Die steigenden Mieteinnahmen und der damit steigende Marktwert der Immobilien können aufgrund der überschaubaren Kosten für die durchgeführten Effizienzmaßnahmen

zusätzliches Renditepotenzial für den Fonds generieren. Die Mieter profitieren bei unveränderten gesamten Mietkosten von einer positiven Ökobilanz und möglicherweise einem entsprechenden Imageeffekt. Insoweit ergibt sich eine Win-Win-Situation für den Fonds und die Mieter. Der verbleibende, wirtschaftlich nicht sinnvoll reduzierbare CO<sub>2</sub>-Ausstoß am Ende jedes Jahres wird durch den Erwerb von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten vollständig kompensiert. Hierbei wird mit der South Pole Group zusammengearbeitet, die das Kapital in geeignete Klimaschutzprojekte investiert. Die Kosten für die Zertifikate werden nicht vom Fonds, also dem Anleger getragen, sondern komplett von der Credit Suisse Real Estate Investment Management übernommen. Der erste klimaneutrale Immobilienfonds trägt somit sowohl den ökologischen als auch den ökonomischen Ansprüchen der Anleger Rechnung.

Die Implementierung von Nachhaltigkeitsstrategien ist aufgrund der steigenden Anforderungen seitens der Gesetzgeber und Geldgeber bei Immobilienanlagen unerlässlich. Wesentliche Erfolgsvoraussetzungen sind geeignete Systeme und Methoden zur Messung der energetischen Effizienz und die Zusammenarbeit mit im Energiemanagement erfahrenen Partnern. Höchste Nachhaltigkeitsstandards und -labels lassen sich unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten aktuell nur selektiv insbesondere bei Neubauten umsetzen. Mit niedrigen Kosten kann hingegen auch bei Bestandsimmobilien nicht nur deren Nachhaltigkeit, sondern sogar auch deren Rendite verbessert werden. ■

## PERFEKT. DIE FINANZIERUNG MIT DER DG HYP.



**expo  
real**

Halle B2  
Stand 142

**Wir sind für Sie da – ganz in Ihrer Nähe.** Sie sind auf der Suche nach einer maßgeschneiderten Finanzierung für Ihr gewerbliches Immobilieninvestment? Wir sind mit sechs Immobilienzentren und fünf Regionalbüros bundesweit präsent. Ob in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und München oder Hannover, Kassel, Leipzig, Mannheim und Nürnberg – unsere Expertenteams betreuen Sie ganz in Ihrer Nähe. Wir bieten Ihnen eine kompetente und individuelle Beratung, einen persönlichen Ansprechpartner vor Ort und eine schnelle Kreditentscheidung. Sie erreichen uns im Internet unter [www.dghyp.de](http://www.dghyp.de) oder telefonisch unter 040/3334-0.