

Nachhaltigkeitsfragen beschäftigen Immobilieninvestoren schon lange. Bei Neubau oder Totalsanierung besteht Konsens, wie eine State-of-the-Art-Umsetzung aussieht. Im Bestand ist die Situation eine andere: Er lässt sich technisch oft schwierig und nur über die Zeit mit allen Anforderungen der Nachhaltigkeit in Einklang bringen.

Eine Bestandsbetrachtung

In einer Dimension ist die Immobilie schon immer nachhaltig gewesen: bezüglich des Ertrags. Seit jeher ist es das Ziel der meisten institutionellen Investoren, einen nachhaltigen und marktkonformen Ertrag über die Zeit zu erwirtschaften. Auch ist die gesellschaftliche Akzeptanz des Themas Nachhaltigkeit keine Frage mehr. Herausfordernd ist hingegen die konsequente Ausrichtung auf die Aspekte der ESG-Kriterien: also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft. Es gilt, den Lebenszyklus einer Immobilie mit allen Faktoren und Beteiligten in die ESG-Kriterien einzuordnen. In der Umsetzung stellen sich drei Wie-Fragen: Wie messen, wie bewerten und wie vergleichen?

Viele Kriterien werden heute schon in Scoring-Modellen gemessen, bewertet und verglichen. Auf Makro- und Mikrolagenebene werden Themen wie Erreichbarkeit, infrastrukturelle Anbindung, Demografie, Entwicklung der Wirtschaft, Lebensqualität, Art der Energieversorgung, Vermietbarkeit (Liquidität der Fläche) bewertet und verglichen. Ziel sollte es sein, ein einheitliches Konzept zur Messung und zum Vergleich für den eigenen Immobilienbestand in Anwendung zu bringen.

Die ESG-Themen mit der Objekt- und Portfolioebene zusammenzubringen ist anspruchsvoll. Einen möglichen Rahmen dafür zeigt ein Leitfaden für ethische und nachhaltige Immobilieninvestments des Vereins CRIC e.V. auf, dem Inhalte der Grafik in diesem Artikel entnommen sind. Wenn Objekte in einem einheitlichen Scoring erfasst werden, lassen sich Vergleiche mit dem Stand der Portfolios einer Peer Group ziehen. Damit ist eine Einordnung des eigenen aktuellen Leistungsstands möglich. Weiter lassen sich erreichte Werte mit absoluten Zielwerten vergleichen. Der technische Fortschritt alleine reicht aufgrund von Wachstum und steigenden Ansprüche an den Komfort der Flächen für Einsparungen nicht aus. Zur

Reduktion des Ressourcenverbrauchs bedarf es einer Verhaltensänderung aller Beteiligten.

Objekt- und Portfolioebene

Wichtig unter dem Aspekt der Messung der Nachhaltigkeit ist die Analyse und der Vergleich von Werten auf der Objektebene und dann auf der Portfolioebene. Technische Themen bieten sich dabei an, da sie sehr gut messbar sind – beispielsweise die Messung des Primär- und Endenergieverbrauchs, der CO₂-Emissionen sowie von Wasserverbrauch und Abfallvolumen. Beim Energieverbrauch (Heizen, Kühlen) kann der Anteil an erneuerbaren Energien ausgewiesen werden.

Es geht jedoch nicht nur um den optimalen Einsatz der nachhaltigsten Technik. Nachhaltigkeit fängt im Lebenszyklus bei der Entwicklung an. Altes und bewährtes Wissen der Architektur lässt sich mit technischen Entwicklungen bei Materialien und Sensoren kombinieren. Hierzu bedarf es jedoch der Disziplin aller Beteiligten: Architekten, Investoren und Nutzer.

Das Konzept der Nachhaltigkeit wird nur schnell und qualitativ ausreichend umgesetzt werden können, wenn die wesentlichen Beteiligten der Wertschöpfungskette am selben Strang und in dieselbe Richtung ziehen. Hier ist, der Entwicklung folgend, vor allem die Schnittstelle zwischen Investoren und Bewirtschaftern gemeint. Ziel sollte die Sicherstellung der Qualität der Lieferkette sein. Voraussetzungen, richtig zu messen, zu analysieren und zu vergleichen, schaffen die Bewirtschafter – ob extern oder intern. Sie sind es, die Einfluss auf die Art und Weise der Optimierung im Verbrauch oder hinsichtlich Erneuerung haben.

Um Immobilien auf Objekt- und auf Portfolioebene geeignet zu steuern und um richtige Entscheidungen treffen zu können, ist es empfehlenswert, das



Stephan Kloess
Dr. oec. HSG, Mitgründer
und Dozent CUREM,
KRE KloessRealEstate

Verbindung von ESG-Kriterien mit dem Leitfaden für ethische und nachhaltige Immobilienanlage

ESG-Ebenen	Leitfaden CRIC	Objekt	Portfolio
Umweltschutz	Ökologisch	<ul style="list-style-type: none"> • Standort (u.a. Eignung Standort, Grundstück) • Projektidee (u.a. Umwelt, Ressourcenverbrauch) • Architektur (u.a. Ökobilanz, Energiebilanz) • Flächenverbrauch, Flexibilität der Fläche) • Realisierung/Bau (u.a. Ressourcenverbrauch) • Bewirtschaftung (u.a. Ressourcenverbrauch) • Umnutzung/Rückbau (u.a. Recycling, Emissionen) 	Verbrauchs-, Kosten-, Ertragskennzahlen, Renditen <ul style="list-style-type: none"> • Projektidee • Standort • Mittelherkunft (EK/FK) • Architektur • Bau • Bewirtschaftung • Umnutzung • Rückbau
Soziales	Soziokulturell	<ul style="list-style-type: none"> • Standort (u.a. Zielgruppe, Sozialverträglichkeit) • Projektidee (u.a. Gemeinwohl, integratives Konzept) • Architektur (u.a. Sicherheit, Nutzerfreundlichkeit) • Realisierung/Bau (u.a. CSR Unternehmen) • Bewirtschaftung (u.a. Nutzerzufriedenheit, CSR Unternehmen) • Umnutzung/Rückbau (u.a. CSR Unternehmen) 	
Unternehmensführung	Ökonomisch	<ul style="list-style-type: none"> • Standort (u.a. Makro-, Mikrolage; Zielgruppe; Ertragspotenzial) • Projektidee (u.a. Lebenszyklus-, Umsetzungskosten) • Architektur (u.a. Flächen-, Lebenszykluskosten) • Realisierung/Bau (u.a. Kosten, Nachhaltigkeit der Materialien) • Bewirtschaftung (u.a. CSR Mieter, Betriebskosten, Capex, Ressourcenverbrauch) • Umnutzung/Rückbau (u.a. Kosten, Erträge) 	

Quelle: KRE KloessRealEstate in Anlehnung an CRIC e.V. Leitfaden

Thema Nachhaltigkeit neben die qualitative und quantitative Analyse zu stellen. Die Immobilie ist zu komplex, um sie quasi in einem einzigen Aufwasch zu bewerten. Somit kann der Investor sich über die Positionierung seiner Immobilie bezüglich Lage-/Objektqualität (qualitative Einordnung), finanziellen Kennzahlen (quantitative Einordnung) und Nachhaltigkeit einen Überblick verschaffen und entsprechend notwendige Aktionen in die Wege leiten.

Krux der Messbarkeit

Für die Erfolgsmessung macht es Sinn, nicht nur nationale oder internationale Zertifikate einzusetzen, sondern die Massnahmen im Bestand über die Zeit zu messen, um sie mit anderen Investoren und Portfolios zu vergleichen. Zeichnen Nachhaltigkeitszertifikate eine Immobilie erkennbar nach aussen aus, so ermöglichen Nachhaltigkeitsindizes die Analyse der Wirksamkeit von Massnahmen auf dem Objekt.

Eine Möglichkeit, dies zu tun, ist die Anwendung des GRESB-Ratings. 2018 bewertete GRESB bereits 903 Immobi-

lienfonds und -gesellschaften, 75 Infrastrukturfonds, 280 Infrastrukturobjekte sowie 25 Fremdkapitalportfolios, was rund 3600 Mrd. US-Dollar an Vermögenswerten entspricht.

Um die Ergebnisse historisch über die Zeit wirksam interpretieren zu können, ist ein «Like-for-like»-Vergleich notwendig – also die Messung von Daten, die um Einflüsse wie Zu- oder Abgänge im Portfolio bereinigt sind und sicherstellen, dass Äpfel mit Äpfeln verglichen werden. Der entsprechende Aufwand kann sich auch rein finanziell lohnen: Verschiedene Marktstudien zeigen den ökonomischen Vorteil nachhaltiger Immobilien. Mietertragsaufschläge zwischen 2,5 und 12 Prozent und Marktwertaufschläge von 5 bis 30 Prozent sind möglich.

Vorausschauen

Kraft und Zeit sollten auf vorwärtsgerichtete Analysen des Portfolios verwendet werden. Im Fokus sollten absolute Messwerte sowie ein Vergleich mit einer Peer Group stehen, die sich aus einer homogenen Investorengruppe oder einem homogenen Portfolio ergeben. Ziel sollte

es sein, besser als der Durchschnitt zu sein. Bewertet werden sollte nach einem immer gleich angewendeten Kriterienkatalog, der nicht nur den Vergleich im eigenen Portfolio über die Zeit, sondern auch mit vergleichbaren Portfolien ermöglicht.

Gemessen werden sollte dabei auf drei Ebenen: qualitative Kriterien, quantitative Kennzahlen und nachhaltige Kriterien. Dies alles vor dem Hintergrund der Anlageziele und der finanziellen Kenngrößen, die aus Sicht der Kapitalanlage zu erzielen sind. Es gilt im Immobilienbereich, prioritäre finanzielle Ziele mit einer verantwortungsbewussten und nachhaltigen Anlagestrategie zu verbinden.