

Immobilien-Spezialfonds

Nachhaltigkeit als Investmentstrategie – Erfolgsfaktor der Zukunft

Unternehmen erkennen, dass zu der gesellschaftlichen Verantwortung, die von ihnen verlangt wird, auch ein ökologisch „sauberes“ Image gehört. Neben den originären Produktionsprozessen und der Materialnutzung versuchen sie den Flächenverbrauch unter dem Primat der Nachhaltigkeit zu optimieren und legen Wert auf entsprechende Baustandards, die von anerkannten Institutionen zertifiziert werden. Doch die Gütesiegel garantieren noch nicht, dass der Nutzer nachhaltig mit der Immobilie umgeht. Das könnte aber durch Governance & Regulatory Management erreicht werden, sind die Autoren überzeugt. (Red.)

Das Thema Nachhaltigkeit steht heute zu Recht im Zentrum der öffentlichen Debatte und gewinnt auch im Rahmen von Immobilieninvestmentstrategien zunehmend an Bedeutung. Unter Gesichtspunkten des Risikomanagements hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass Unternehmen, die Nachhaltigkeitsbelange vernachlässigen, letztlich ihre zukünftige Wettbewerbsfähigkeit beeinträchtigen. Dies betrifft in besonderer Weise Immobilieninvestitionen in Fonds, die typischerweise über lange Laufzeiten verfügen.

Während klassische Nachhaltigkeitsüberlegungen oft von einem Drei-Säulen-Modell – bestehend aus den Elementen Ökologie, Ökonomie und Soziales ausgehen – sollte das Thema Nachhaltigkeit

um den Aspekt „Governance“ erweitert und im Rahmen eines integrierten Corporate-Sustainability-Konzeptes (CS) zusammengeführt werden. Hierzu wurde zum Beispiel bei der IVG ein Zentralbereich CS & Research gegründet, um CS als festen Bestandteil des unternehmerischen Handelns zu etablieren.

Vier Dimensionen

Um die verschiedenen Aspekte und Stakeholder einer nachhaltigkeitsorientierten Firmen- und Investmentstrategie umzusetzen macht es Sinn, diese zum Beispiel in einem 4/6 Modell wie unten dargestellt zu bearbeiten und damit verschiedene Adressaten wie Mieter, Investoren, Aktionäre, Mitarbeiter, Dienstleister und die Öffentlichkeit gleichermaßen anzusprechen mit dem Ziel, Maßnahmen zu generieren, die Mehrwert erzeugen.

- **Ökologisch:** Im Rahmen der Investmentstrategie spielt die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit vielleicht die wichtigste Rolle, da ohne einen bewussten Umgang mit Ressourcen eine Vermeidung beispielsweise von umweltschädigenden Emissionen nicht möglich ist. Zentrale Voraussetzung im Rahmen der Investmentstrategie ist hierbei die Kenntnis über die Verbrauchsdaten der Immobilien, deren Auswertung und eine entsprechende Ausrichtung und Management des Bestandsportfolios.

So hat die IVG im Jahr 2010 für 62 Prozent der investierten Immobilien (Fläche) die Verbrauchsdaten analysiert und ausgewertet. Hierbei wurde sowohl der Energieverbrauch als auch der Was-

serverbrauch auf Objektebene erfasst. Daran anschließend wurden zum einen der Verbrauch und zum anderen die Emissionen daraus in einem Benchmarking verglichen und beurteilt. Im Anschluss leiteten sich hieraus Ziele und Aufgaben für das Objektmanagement ab.

- **Soziales:** Im Rahmen der Investmentstrategie, beispielsweise bei der Auswahl einer Fondsmanagement- oder Assetmanagementgesellschaft, sollte auch der Aspekt „Social“ berücksichtigt werden, da insbesondere die Immobilienbranche ein People Business ist, bei dem langfristige Geschäftsbeziehungen eingegangen und Investitionsentscheidungen getätigt werden. Hierzu gehören neben der Mitarbeiterförderung und -entwicklung auch die Ausgestaltung des Raumkonzeptes und die Lage sowie Anbindung des Standorts.

Auch wenn heute noch eine Vielzahl von Mitarbeitern mit dem Auto zur Arbeit fährt, kann der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr im Zuge von steigenden Energiepreisen dazu führen, dass Immobilien an Standorten mit schlechter Anbindung nachhaltig an Wert verlieren werden. Ferner wird dadurch die CO₂-Bilanz, die heute schon oft Bestandteil der Unternehmensziele vieler Firmen ist, verschlechtert, was bei zukünftigen Vermietungsentscheidungen von Bedeutung ist und folglich berücksichtigt werden sollte. Die Standortwahl ist aber auch unter dem Aspekt „Social“ von Bedeutung, da durch das Zusammenlegen von unterschiedlichen Bereichen an einem Standort auch die Kommunikation und Effizienz der Prozesse verbessert wird.

- **Governance & Regulatory Management:** Auch „Governance“ ist essenzieller Bestandteil des Themas Nachhaltigkeit. Die Branche muss den eingeschlagenen Weg in Richtung „Transparency, Modesty, Integrity“ weiter konsequent fortsetzen. Hierzu gehört die Führung gemäß den Vorgaben der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft. Weiter müssen Fondsmanagementgesellschaften in der Lage sein, ihren

Die Autoren	
<p>Bernhard Berg</p> <p>Sprecher der Geschäftsführung</p>	
<p>Dr. Tobias Pfeffer</p> <p>Strategic product and platform development, IVG Institutional Funds GmbH, Frankfurt am Main</p>	

Investoren ein umfassendes „Regulatory Management“ zu bieten. Dies meint, dass Fondsplattformen ihre Investoren zielgerichtet und zeitnah über regulatorische Änderungen informieren müssen, um Lösungen abzustimmen und umzusetzen. Hierzu hat die IVG Funds einen eigenen Bereich „Risk, Process & Regulatory Management“ mit mehreren Mitarbeitern besetzt.

- **Wirtschaftlich:** Im Rahmen von Investitionsstrategien ist es immer das Ziel, Nachhaltigkeit von Gebäuden auch mit der Erzielung einer attraktiven Rendite zu verbinden. Um einen „nachhaltigen Bestands-Cash-Flow“ zu erzielen, wird es aufgrund der steigenden Energiepreise und Anforderungen an die Nachhaltigkeit von Gebäuden in Zukunft noch wichtiger sein, ein aktives Betriebskostenmanagement zu betreiben und nachhaltigkeitsorientierte Investitionen in die Gebäudeinfrastruktur zu planen, um die langfristige Rendite zu erhöhen. Ferner kann eine fehlende Wettbewerbsfähigkeit von Fondsimmobilen insbesondere beim Exit für Investoren ein Risiko darstellen. Aufgrund der Langfristigkeit von Fondsanlagen ist dies besonders bedeutsam. Daher sollten Zertifizierungsstandards in jede Anlageentscheidung einbezogen werden.

Auch wenn vermutet werden kann, dass ein positiver Zusammenhang zwischen Immobilienperformance auf der einen Seite und einem Nachhaltigkeitsansatz auf Fondsgesellschaftsebene auf der anderen Seite besteht, gibt es hierzu bislang kaum empirische Studien. Auf Fondsebene ergeben sich vielfältige Möglichkeiten für die Umsetzung von Nachhaltigkeitsaspekten.

Mit Hinblick auf Investmentstrategien sind hier unterschiedliche Fokussierungen möglich. Zum einen kann sich ein Fondsprodukt auf neu zu erstellende Gebäude konzentrieren wie der IVG Premium Green Fund, zum anderen bietet aber auch gerade der Bereich der Bestandsimmobilien Potenzial für Value-Added- oder opportunistische Investmentstrategien. Diese könnten zum Beispiel den Ankauf von Objekten ohne entsprechende Zertifizierungen mit kurzen Mietverträgen beinhalten, die sich besonders für eine Repositionierung mit einem entsprechenden Refurbishment und Neuvermietung eignen könnten.

Neben der Umsetzung auf Fondsebene entscheidet letztlich aber die Objektauswahl anhand spezifischer Nachhaltig-

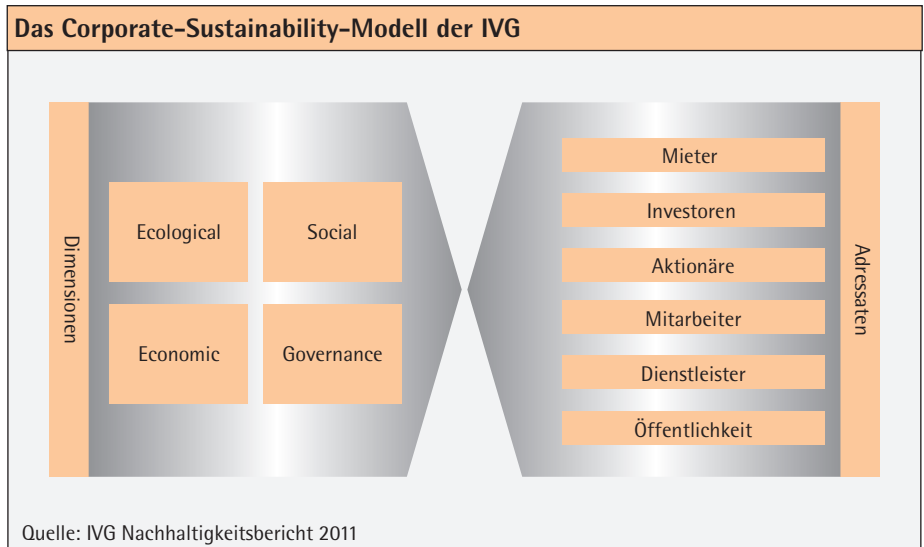
keitskriterien über die Rentabilität der Immobilie in der Zukunft. Diese können sich entweder in Form einer Checkliste widerspiegeln oder auf einem der Zertifizierungssysteme beruhen. Unabhängig davon sind die technischen Stellschrauben auf Objektebene entscheidend für die Performance in der Zukunft. Beispiele für konkrete Maßnahmen hierfür sind Kältebrückenidentifizierung für die Gebäudehülle oder auch Stand-by-Module bei Nichtnutzung der Aufzugsanlagen.

Essenzieller Bestandteil der Umsetzung auf Immobilienebene sind aber auch sogenannte „Green Leases“. Wesentliches Charakteristikum aller Green Leases ist, dass sie den Mieter zu nachhaltigem Handeln verpflichten. So reicht es nicht alleine aus, ein „nachhaltiges Gebäude“

Wassereffizienz, Energie und Atmosphäre, Materialien, Luftqualität, Innovation und Design sowie Auswirkung des Gebäudes auf seine Umgebung. Der Vorteil dieser Kategorien beziehungsweise dieser Baustandards liegt insbesondere in der Wirtschaftlichkeit.

Diese Standards sind international anerkannt. Das kann bei der Vermarktung und dem Verkauf an internationale Investoren von Bedeutung sein und ermöglicht, sich auf eine Art der Klassifizierung zu beschränken – auch unter Kostengesichtspunkten. Eine Leed-„Silver“-Klassifizierung entspricht in etwa einer Breeam-„Gut“- oder DGNB-„Bronze“-Klassifizierung.

In diesem Zusammenhang ist erwähnenswert, dass neun der zehn Immo-



zu errichten, wenn der jeweilige Mieter das Potenzial nicht ausschöpft. Regelungen in diesem Zusammenhang können den Verbrauch von Ressourcen oder den Einsatz energiesparender Geräte betreffen. Bisher sind Green Leases allerdings vor allem im angelsächsischen Raum zu finden.

Mit dem IVG Premium Green Fund hat die IVG den ersten Immobilien-Spezialfonds für nachhaltige Gebäude aufgelegt und mit einem Eigenkapitalvolumen von rund 300 Millionen Euro voll platziert. Hierbei müssen die Immobilien des Fonds als Mindestanforderung einen Leed-„Silver“-Status oder eine vergleichbare Zertifizierung vorweisen. Die möglichen Leed-Zertifizierungslevel generell sind hierbei „Certified“, „Silver“, „Gold“ und „Platin“ abhängig von der Zahl der Credits, die erreicht werden. Die Credits können dabei in sechs Kategorien erworben werden:

bilien des Fonds über das Potenzial der Leed-„Gold“-Zertifizierung verfügen. Den Mehrkosten von etwa zwei bis zehn Prozent für eine nachhaltige Bauweise bei der Erstellung stehen hier in einem optimalen Verhältnis entsprechend höhere Mieterträge gegenüber und der wirtschaftliche Nutzen der höheren Investitionskosten ist bereits heute festzustellen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Nachhaltigkeit als Investitionsstrategie weiter an Bedeutung gewinnen wird und sowohl im Core- als auch im Value-Added- und Opportunistic-Bereich Chancen für Investoren und Fondsanbieter bietet. Weiter können Nachhaltigkeitsfragen nur umfassend und nicht isoliert betrachtet und umgesetzt werden auf Fondsplattform-, Vehikel- und Immobilienebene. Nur dann ist Nachhaltigkeit als Investmentstrategie ein Erfolgsfaktor für die Zukunft.