

Schwerpunkt: Grüne Immobilien

Out-Performance energieeffizienter Gebäude

Sei es das eigene Image oder seien es geringere Energiekosten, für viele Unternehmen spricht eine Reihe guter Gründe für die Nutzung sogenannter „grüner“ Immobilien. Doch sind sie dafür bereit, höhere Mieten oder Kaufpreise zu akzeptieren? Belastbare Untersuchungen dazu sind rar. Deshalb gehen die Autoren der Frage nach, ob Gebäude mit hoher Energieeffizienzklasse tatsächlich auch eine höhere Wertänderungsrendite aufweisen. Die Antwort: bislang noch nicht. Das kann daran liegen, dass für diese qualitativ hochwertigen Liegenschaften konstant hohe Preise erzielt werden oder dass Nutzer, die diese Preise nicht zahlen können respektive wollen, Gebäude mit ungünstigerer Energiebilanz vorziehen. Die Daten zeigen aber auch: Eine Trendwende zeichnet sich bereits ab. (Red.)

Angesichts zunehmender Diskussionen zum Klimawandel muss sich die Immobilienwirtschaft mit dem Thema der Energieeffizienz von Gebäuden auseinandersetzen. Schließlich zeichnen Immobilien für rund 40 Prozent der weltweiten CO₂-Emissionen verantwortlich. Trotz der hohen Bedeutung energieeffizienter Gebäude zeigen aktuelle Studien, dass das Wissen rund um Energieeffizienz und deren genaue Beurteilung in der deutschen Bevölkerung und der Immobilienwirtschaft immer noch recht gering ist.

Laut einer Umfrage der IVG Immobilien AG vom September 2011 befassen sich bereits viele Unternehmen mit dem Thema Corporate Sustainability und verfolgen unterschiedlichste Nachhaltigkeitsstrategien. Dies geschieht vor allem vor dem Hintergrund, das wirtschaftliche

Risiko zu reduzieren, das Unternehmensimage zu fördern und die Produktivität zu steigern. Ökonomische Gründe dominieren somit weiterhin bei der Verfolgung von Nachhaltigkeitszielen, das heißt, Investoren wollen für ihr Engagement in diesem Bereich durch entsprechende Returns entlohnt werden.

Erste Studie

Aus diesem Grund hat die IPD Investment Property Databank GmbH erstmalig eine Studie zum Thema Immobilienperformance und Energieeffizienz veröffentlicht, um auf Basis umfangreicher Analysen die empirische Frage zu beantworten, ob und in welcher Stärke ein Zusammenhang zwischen der Immobilienperformance und der Energieeffizienz von Gebäuden besteht und ob sich dadurch Anreize für Investoren ergeben, die Energieeffizienz ihrer Objekte zu steigern. Im Fokus liegt hierbei die Energieeffizienz eines Gebäudes, welche anhand des Energieausweises erhoben wird.

Während sich die meisten freiwilligen Zertifikate wie beispielsweise LEED, BREEAM oder DGNB fast ausschließlich an Neubauten orientieren und stark imagegetrieben sind, richten sich die verpflichtenden Energieausweise insbesondere an Bestandsobjekte, da diese das höchste Potenzial zur Energieeinsparung aufweisen. Die in den Energieausweisen ausgewiesenen Energiekennwerte (Kilowattstunde pro Quadratmeter im Jahr, abgekürzt: kWh/qm*a) wurden zur weiteren Analyse in Energieratingklassen unterteilt. Die Unterteilung erfolgte dabei analog zum schweizerischen SIA 2031 Rating und ist in der nebenstehenden Tabelle dargestellt.

In die Analyse flossen Daten von insgesamt 929 Wohnimmobilien und 193 Nicht-Wohnimmobilien, davon 83 Büroobjekte, 92 Handelsobjekte und 18 Handel/Büroobjekte, ein. Dabei wurden die Objekte getrennt nach Wohn- und Nicht-Wohngebäuden untersucht. Die IPD Studie „Immobilienperformance und Energieeffizienz 2011“ umfasst dabei die Jahre 2008 bis 2010.

Gesamt- und Wertänderungsrendite

Abbildung 1 zeigt die Entwicklung der Total Returns (Gesamtrendite vor Steuern und vor Finanzierung) innerhalb der letzten drei Jahre. Hierbei gehen die Objekte nach ihrem Verkehrswert gewichtet in die Betrachtung mit ein. Im Jahr 2008 sind noch keine Unterschiede in den erzielten Returns je Energieratingklasse zu erkennen. Objekte der Energieklassen B, E und G performen auf etwa gleichem Niveau bei 3,0 bis 3,5 Prozent. Objekte der Klasse D können mit rund 4,5 Prozent outperformen, während Immobilien der Klassen C (1,5 Prozent) und F (0,6 Prozent) die geringsten Returns erzielen.


Im Folgejahr 2009 liegen die Returns bei fast allen Objekten mit 4,2 bis 5,1 Prozent recht nah zusammen, lediglich Objekte der Klasse E weisen mit einem Return von gewichteten 1,5 Prozent eine deutliche Unterperformance auf. In 2010 ist dann eine Trendwende zu erkennen. Energieeffiziente Gebäude der Klassen B bis D können mit Returns zwischen 5,0 und 7,0 Prozent ineffiziente Gebäude der Klassen E (4,0 Prozent) und G (1,5 Prozent) zum Teil deutlich outperformen. Demnach

Klasse	Min. kWh/qm*a	Max. kWh/qm*a
A		50
B	> 50	100
C	> 100	150
D	> 150	200
E	> 200	250
F	> 250	300
G	> 300	


Quelle: SIA 2031 Energierating, IPD

Die Autoren

Dr. Daniel Piazzolo
Geschäftsführer



Elaine Wilke
Leiterin Occupiers | Sustainability
IPD Investment Property Databank
GmbH, Wiesbaden



scheinen Investoren mit energieeffizienten Gebäuden in ihrem Portfolio mit höheren Returns belohnt zu werden.

Bei der Analyse der Wertänderungsrendite ist zunächst kein so eindeutiger Trend auszumachen wie beim korrespondierenden Total Return im jeweiligen Jahr. Vielmehr erzielen im Jahr 2008 Objekte mit der geringsten Energieeffizienz und somit einem Rating von G als einzige Objekte eine positive Wertänderungsrendite, wie in Abbildung 2 zu erkennen. Im Jahr 2009 zeigen zudem Objekte der Energieratingklasse C eine leicht positive Wertänderungsrendite auf. 2010 werden alle Objekte im Vergleich zum Vorjahr aufgewertet, was zu einer positiven Wertänderungsrendite für alle Energieratingklassen führt. Erstmals erzielen in diesem Jahr Objekte mit einer besseren Energieeffizienz höhere Aufwertungen als ineffiziente Gebäude. Lediglich Objekte der Klasse G können effiziente Objekte mit einer höheren Wertänderungsrendite erneut outperformen.

Dies kann jedoch darauf zurückgeführt werden, dass Objekte der besseren Energieeffizienzklasse per se bereits höhere Verkehrswerte (Euro pro Quadratmeter) aufweisen, wodurch die Wertänderung von einem zum nächsten Jahr geringer ausfällt. Objekte mit geringerem Energieverbrauch-/bedarf gehen mit höheren Verkehrswerten pro Quadratmeter einher. Dieser Zusammenhang zeigt sich über den Betrachtungszeitraum von drei Jahren. Wie in Abbildung 3 zu sehen, korrespondieren auch in den Jahren 2008 und 2009 höhere Energieratingklassen mit höheren Verkehrswerten pro Quadratmeter.

Während im Jahr 2008 Objekte mit einem F- und G-Rating noch einen höheren Verkehrswert aufweisen als Objekte der Kategorie D und E, so kehrt sich dieses Verhältnis zwischen einer hohen Gebäudeeffizienz und einem entsprechend hohen Verkehrswert im Folgejahr um. In 2010 zeigt sich eindeutig, dass eine zunehmende Energieineffizienz mit einem Rückgang im jeweiligen Verkehrswert pro Quadratmeter verbunden ist.

Baujahr und Verkehrswerte

Weitere Untersuchungen in der Studie zeigten, dass sich ein positiver Zusammenhang zwischen dem Baujahr und den damit verbundenen Verkehrswerten identifizieren lässt. Objekte neueren Baujahres korrelieren mit höheren Verkehrswerten pro Quadratmeter. Jüngere Objekte sind

Abbildung 1: Total Return je Energieratingklasse – Wohnen (gewichtet)

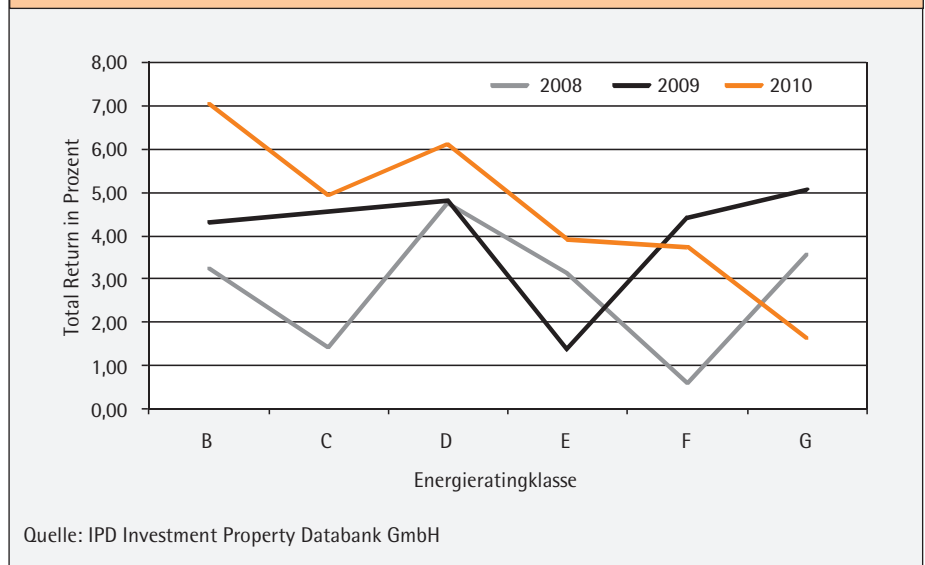


Abbildung 2: Wertänderungsrendite je Energieratingklasse – Wohnen (gewichtet)

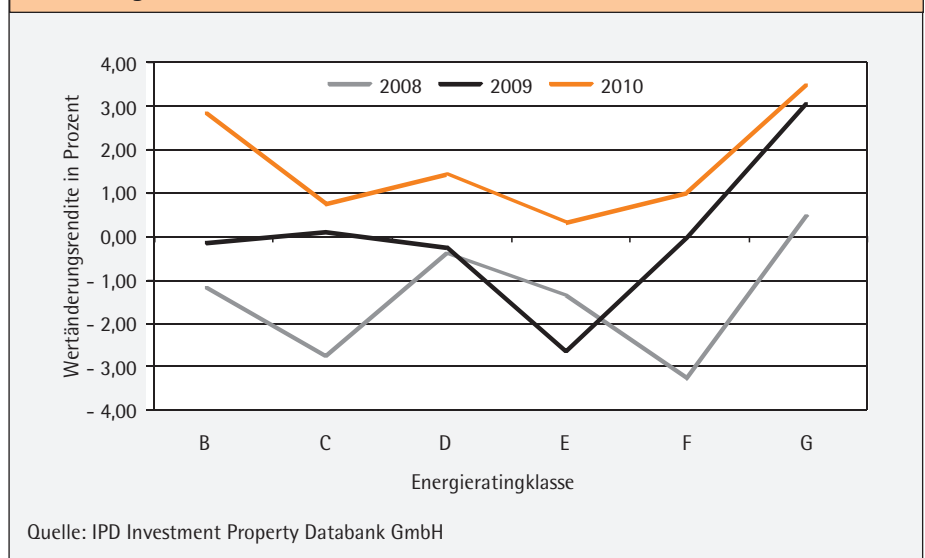


Abbildung 3: Verkehrswert in Euro pro Quadratmeter je Energieratingklasse – Wohnen

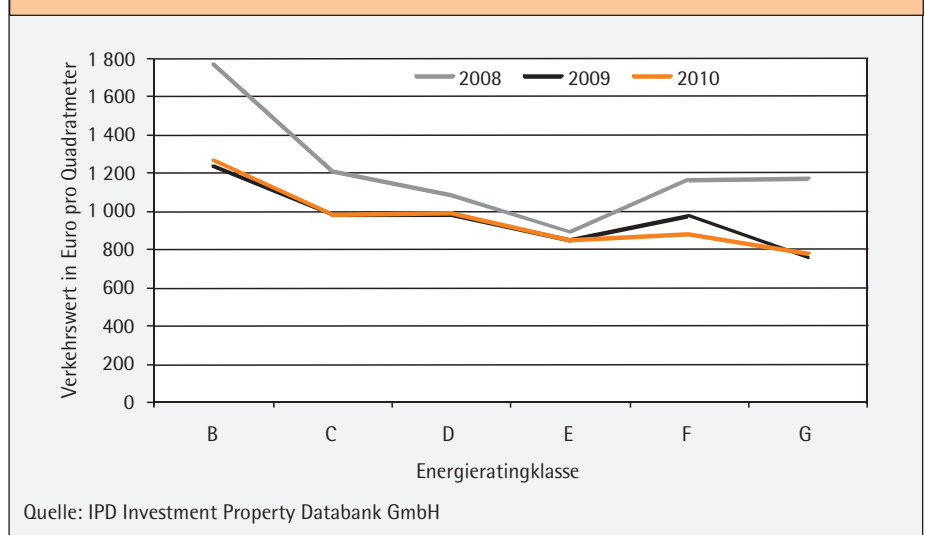


Abbildung 4: Netto-Cash-Flow-Rendite – Wohnen (gewichtet)

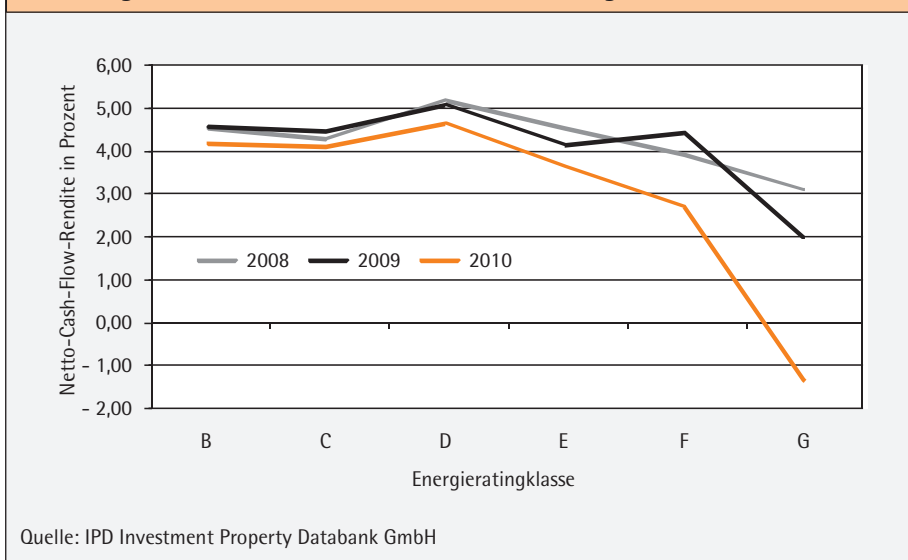
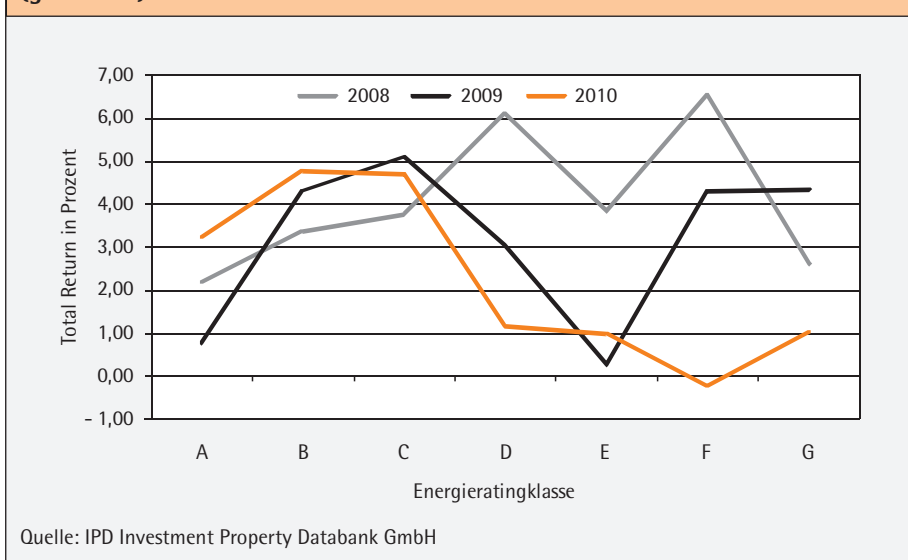


Abbildung 5: Total Return je Energiieratingklasse – Nicht-Wohngebäude (gewichtet)



energieeffizienter als ältere Objekte. Das Bestreben der Energieeinsparverordnung (EnEV), durch erhöhte Anforderungen an Neubauten Energieeinsparungen zu erzielen, scheint somit Erfolg zu haben. Am deutlichsten fällt der Zusammenhang zwischen den erzielten Netto-Cash-Flow-Renditen und den Energiieratingklassen aus (Abbildung 4). Objekte der Ratingklassen B bis D können in den Jahren 2008 bis 2010 mit einer Netto-Cash-Flow-Rendite im Bereich von 4,0 bis 5,0 Prozent Objekte der Ratingklassen E bis G zum Teil signifikant outperformen. Insgesamt zeigt sich, dass der Unterschied zwischen diesen beiden Gruppen von 2008 auf 2009 zunimmt und in 2010 am deutlichsten ausgeprägt ist.

Die Höhe der Netto-Cash-Flow-Rendite hängt von einer Vielzahl von Faktoren

ab. Zum einen sind die Brutto-Mieteinnahmen zu nennen. Hier ist zu erwarten, dass energieeffiziente Wohnimmobilien von den Mietern bevorzugt angemietet werden und somit aufgrund der erhöhten Nachfrage die Mieten im Vergleich zu ineffizienten Gebäuden höher und die Leerstände niedriger ausfallen müssten. Die Ergebnisse zeigen, dass effiziente Gebäude tatsächlich höhere Mieteinnahmen generieren als ineffiziente, jedoch ist das Verhältnis zwischen dem Leerstand und der Ratingklasse nicht so eindeutig ausgeprägt. Die geringsten Leerstände werden für Wohnimmobilien der Energiieratingklassen D und E nachgewiesen. Dies lässt darauf schließen, dass einige Mieter bereit sind, höhere Mieten für energieeffiziente Gebäude zu zahlen, doch können beziehungsweise wollen weitere potenzielle Mieter derzeit (noch)

nicht die höheren Kosten tragen. Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Betrachtung des Zusammenhanges von Immobilienperformance und Energieeffizienz bei Nicht-Wohnimmobilien. Abbildung 5 zeigt die Total Returns je Energiieratingklasse von Nicht-Wohngebäuden für die Jahre 2008 bis 2010. Auch hier zeigt sich, dass im Jahr 2008 zunächst noch kein Zusammenhang zwischen der Immobilienperformance und den korrespondierenden Total Returns zu erkennen ist. Objekte der Klassen D bis F erzielen höhere Renditen, als Objekte der Energieklassen A bis C. Im Jahr 2009 ist ein erster Ansatz festzustellen, dass höhere Energieeffizienz mit einem höheren Total Return einhergeht. Objekte der Klassen B und C können ineffiziente Objekte der Klassen D und E outperformen. Jedoch performen Objekte der ineffizienten Energieklassen F und G immer noch auf gleichem Niveau mit den Objekten der Klasse B und C. Erst 2010 ist dann eine deutliche Ausprägung von hohem Total Return bei gleichzeitig hoher Energieeffizienz nachzuweisen. Objekte der Klassen A bis C performen mit Returns von 3,2 bis 4,8 Prozent, während Objekte der Klassen D bis G lediglich Returns von minus 0,2 bis 1,2 Prozent realisieren konnten.

Vergleiche zum Ausland

Das Engagement von Investoren in energieeffiziente Immobilien scheint sich allmählich auszuzahlen. IPD hat solche Untersuchungen zum Zusammenhang zwischen Energieeffizienz und Performance schon in mehreren Ländern wie Großbritannien und Australien durchgeführt. Während im Vereinigten Königreich bis jetzt keine Korrelation zwischen der Immobilienperformance und der jeweiligen Energiieratingklasse nachgewiesen werden konnte, zeigen die Ergebnisse für Australien eine deutliche Outperformance von energieeffizienten Gebäuden im Vergleich zu ineffizienten. Die Energieeffizienz wurde dabei anhand des NABERS Energiierating-Systems ermittelt. Dort hat die Energieeffizienz der Gebäude deutliche Auswirkungen auf die Immobilienperformance. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Energieeffizienz Auswirkungen auf mehrere Komponenten der Gesamtrendite, wie Leerstand, Vermietungsgeschwindigkeit und Mieterqualität, hat. IPD plant dies detailliert und auch für weitere Länder wie zum Beispiel für die Schweiz zu untersuchen.

Literatur:

SIA 2031 Energiierating (2009), www.sia.ch