

ROGER BAUMANN | COO & Head Sustainability,
Credit Suisse Real Estate Investment Management

Der Markt für nachhaltige Immobilien

Die internationale Staatengemeinschaft hat sich auf der Weltklimakonferenz in Paris im Dezember 2015 auf einen neuen Klimaschutzvertrag zur Reduktion von klimaschädlichen CO₂-Emissionen geeinigt. Da circa 40 Prozent der globalen CO₂-Emissionen aus Immobilien resultieren, können nachhaltige Immobilien einen entscheidenden Beitrag zum Erreichen der globalen Klimaschutzziele leisten.¹

Die Thematik «Green Real Estate» bzw. «Green Building» bereichert seit Jahren die Immobilienwelt und beschreibt die Entwicklung hin zu nachhaltigen Immobilien. In Europa entstehen mittlerweile mehr nachhaltige als herkömmliche Gebäude.² Ähnlich verhält es sich im US-amerikanischen Markt für kommerzielle Liegenschaften. Nachhaltige Immobilien machen einen Anteil von circa 40 bis 48 Prozent am Gesamtmarkt aus.³ Dies entspricht einem jährlichen Investitionsvolumen von circa USD 120 bis 145 Milliarden. Weltweit werden bis zu USD 300 Milliarden pro Jahr in nachhaltige Immobilien investiert,⁴ ein Trend, der weiter anhält.

Nachhaltige Immobilien können einen wirtschaftlichen Mehrwert bieten, der sich auf nationalen und internationalen Immobilienmärkten in höheren Vermietungs- und Verkaufserfolgen widerspiegelt (siehe Abb.19). Studien zeigen, dass teilweise mehr als 10 Prozent höhere Vermietungspreise und bis zu 30 Prozent höhere Verkaufspreise gegenüber herkömmlichen Immobilien erzielbar sind.⁵ Neben wirtschaftlichen Faktoren wie der Sicherung und Steigerung der risikobereinigten Rendite werden vor allem umweltspezifische Vorteile durch geringen Energie- und Ressourcenverbrauch sowie gesellschaftliche Aspekte betrachtet. Damit kombinieren nachhaltige Immobilien die sogenannten ESG-Kriterien (Environmental, Social and Governance), die Umwelt- und Sozialfaktoren sowie Aspekte der nachhaltigen Unternehmensführung in Anlageentscheidungen miteinbeziehen. Insgesamt ist die Erwartung, dass nachhaltige Immobilien besser für die Herausforderungen der Zukunft gewappnet sind, eine Risikoreduktion darstellen und höhere Ertragsaussichten bieten. Zudem verschärfen sich weltweit die Bauvorschriften und Offenlegungspflichten, so dass die Notwendigkeit für nachhaltige Immobilien unumgänglich wird.

Nachhaltigkeitszertifikate und Green Labels

Nachhaltige Immobilien sind häufig durch Nachhaltigkeitszertifikate bzw. Labels gekennzeichnet, die es dem Nutzer erlauben, die Qualität bezüglich der Nachhaltigkeitsperformance zu beurteilen. Überwiegend werden Neubauten zertifiziert, wobei die Energie- und Ressourceneffizienz oft im Mittelpunkt stehen. Zertifizierungen für Bestandsliegenschaften gewinnen an Bedeutung. Durch Nachhaltig-

keitslabels verbessert sich die Marktfähigkeit, sie fungieren als Steuerungsinstrument, erlauben ein verbessertes Risikomanagement und bieten Wettbewerbsvorteile. Green Labels signalisieren Engagement im Bereich Corporate Social Responsibility und können zu einem positiven Image beitragen.

In der Schweiz ist das Energielabel Minergie mit insgesamt mehr als 35 000 Zertifizierungen weit verbreitet und findet vor allem bei Wohnliegenschaften Anwendung. Im Vergleich zu anderen Ländern ist die Verbreitung des Gebäudelabels Minergie relativ hoch, so dass die Schweiz gemessen an der Pro-Kopf-Verteilung eine sehr hohe Durchdringung an Gebäudezertifizierungen im internationalen Vergleich aufweist.⁶

Key Performance Indikatoren nachhaltiger Immobilien

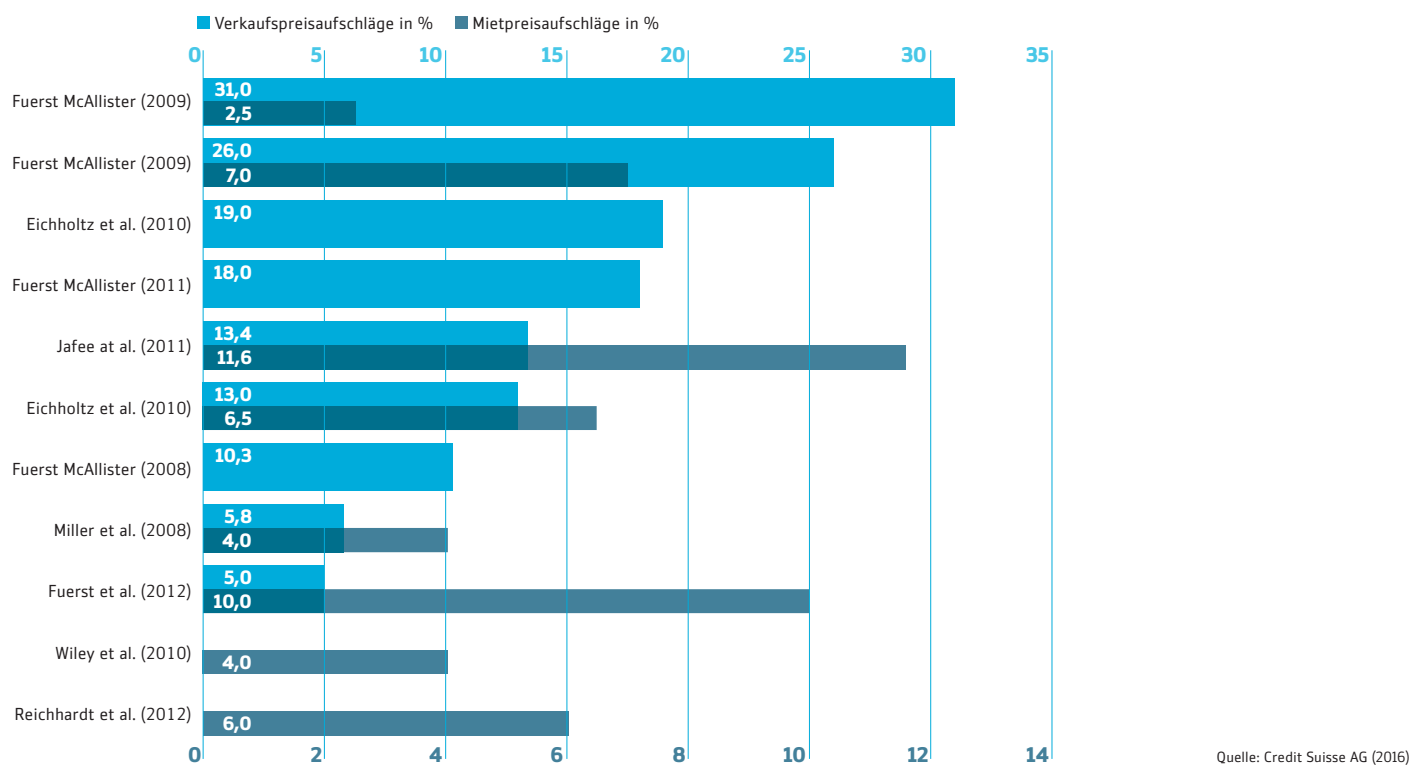
Neben Nachhaltigkeitszertifikaten wird die Nachhaltigkeitsperformance mittels Leistungsindikatoren, sogenannter Key Performance Indicators (KPI), gemessen.⁷ Die Branche folgt damit den internationalen Reporting-Standards Global Reporting Initiative (GRI) in Verbindung mit den «Construction and Real Estate Sector Supplement» (CRESS).⁸ Gemessen werden vor allem der Endenergieverbrauch, der Primärenergieverbrauch, die CO₂-Emissionen sowie der Wasser- und Abfallverbrauch. Auf dieser Grundlage können portfolio- und objektspezifische Optimierungsmöglichkeiten abgeleitet werden.

Benchmarking Green Real Estate

Um die Nachhaltigkeitsperformance auf Portfolioebene in einer nationalen und internationalen Vergleichsgruppe zu evaluieren, haben sich Benchmarks etabliert. Zu den führenden Anbietern von Benchmarks zählt die Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), die mehr als 700 Teilnehmer weltweit in ihrem Benchmark abbildet. GRESB repräsentiert in 2015 mehr als USD 6,1 Billionen institutionelles Kapital und mehr als USD 2,3 Billionen an Immobilienwerten.⁹ In der Schweiz nehmen bereits alle namhaften Immobilienunternehmen bzw. Immobilien-Asset-Manager am GRESB teil. Ziel des GRESB ist es, die Nachhaltigkeitsperformance der Immobilienbranche transparent zu machen und insgesamt zu verbessern. Endanleger und Immobilieninvestoren können so die Nachhaltigkeitsperformance des Asset Managers beobachten und dessen Leistung objektiv beurteilen.

Nachhaltige Immobilien bzw. Green Real Estate werden immer mehr zum Standard. Die Transparenz über die Nachhaltigkeitsperformance wird weiter zunehmen. Für die Wettbewerbsfähigkeit gilt es, die Nachhaltigkeitsperformance systematisch aufzuzeigen und zu optimieren.

Abbildung 19 MARKTSTUDIEN ZEIGEN ÖKONOMISCHEN ERFOLG NACHHALTIGER IMMOBILIEN



Weiterführende Unterlagen

- UNEP FI. (2016). Sustainable Real Estate Investment Implementing the Paris Climate Agreement: An Action Framework. Erhältlich unter: <http://www.unepfi.org/fileadmin/documents/SustainableRealEstateInvestment.pdf>
- Faust, M., & Scholz, S. (Eds.). (2014). Nachhaltige Geldanlagen: Produkte, Strategien und Beratungskonzepte. Frankfurt School Verlag.
- Schäfer, M. (2016). Das bessere Betongold. NZZ. (9.6.2016). Erhältlich unter: <http://www.nzz.ch/finanzen/immobilien/nachhaltige-immobilien-das-bessere-betongold-ld.87647>

- 1 International Energy Agency. (2016). Homepage. Aufrubar unter: <http://www.iea.org/>
- 2 European Commission. (2013). The European construction sector – A global partner. Erhältlich unter: http://www.efcanet.org/Portals/EFCA/EFCA%20files/PDF/The%20European%20construction%20sector_A%20global%20Partner_European%20Union_2014.pdf
- 3 Hamilton, B. A. (2015). Green Building Economic Impact Study. U.S. Green Building Council. Erhältlich unter: <http://go.usgbc.org/2015-Green-Building-Economic-Impact-Study.html>
- 4 UNEP FI. (2014). Investor Briefing – Commercial Real Estate. Erhältlich unter: http://www.unepfi.org/fileadmin/publications/investment/Commercial_Real_Estate.pdf
- 5 Wiencke, A., Enskog, D. (2015). Green Real Estate – A Significant Value Proposition. Credit Suisse Research <https://www.credit-suisse.com/us/en/articles/articles/news-and-expertise/2015/10/en/green-real-estate-a-significant-value-proposition.html>
- 6 Minergie. (2016). Homepage. Aufrufbar unter: <http://www.minergie.ch/>
- 7 Nachhaltigkeitskennzahlen sind Best Practice, vgl. EPRA Best Practice Recommendations
- 8 Global Reporting Initiative. (2016). Homepage. Aufrufbar unter: <https://www.globalreporting.org/Pages/default.aspx>
- 9 Global Real Estate Sustainability Benchmark. (2015). Homepage. Aufrufbar unter: <https://www.gresb.com/>