

Nachhaltige Immobilien-Investments Entwicklungen und Trends

Resultate von Sondierungsgesprächen mit institutionellen Investoren im Auftrag der Fa. Rhomberg Bau AG, St. Gallen im ersten Halbjahr 2005

Oliver Schmid-Schönbein, E2 Management Consulting AG und
Dr. Alois Flatz, Flatz & Partners

Einführung

Im Auftrag der Rhomberg Bau AG, St. Gallen wurden im ersten Halbjahr 2005 Sondierungsgespräche mit institutionellen Investoren zum Thema nachhaltige Immobilien-Investments geführt. Die Rhomberg Bau Gruppe mit Hauptsitz in Bregenz hat sich zum Ziel gesetzt, die Prinzipien der Nachhaltigkeit in ihre Unternehmensstrategie und ihren Marktleistungen zu verankern.

Die Sondierungsgespräche wurden mit verschiedenen institutionellen Investoren geführt, einer Grossbank, einer Kantonalbank, einer Privatbank, einer auf Nachhaltigkeit spezialisierte Pensionskasse, einer Fonds-Gesellschaft, einer Immobilien-Gesellschaft, einer grossen privaten Investorenfamilie sowie Versicherungsgesellschaften.

Die Gespräche ergaben ein geteiltes Bild: Die erste Gruppe der Gesprächspartner kann als Pioniere bezeichnet werden, die aktiv die Entwicklung mit (Muster-) Projekten vorantreiben. Diese Investoren haben Erfahrungen mit Nachhaltigkeitsfragen, welche überwiegend positiv beurteilt werden. Sie integrieren nachhaltige Aspekte in ihre Immobilienprojekte, entsprechend den sich bietenden Möglichkeiten.

Eine zweite Gruppe kann man als die interessierten Nachfolger bezeichnen, die mit Interesse marktrelevante Trends wie MINERGIE wahrnehmen, aber daraus noch keine aktiven Schlüsse für ihre Strategie ableiten. Diese Gruppe repräsentiert wahrscheinlich den Grossteil der Marktteilnehmer.

Eine dritte Gruppe konnte wenig Erfahrung zur Fragestellung einbringen, entweder weil ihre Immobilien-Investment-Strategie sich auf konventionelle Bauten fokussiert oder bei ihren Finanzdienstleistungen immobilienbezogene Geschäfte eine Nebenrolle spielen.

Trends bei nachhaltigen Investments

Der Markt für nachhaltige Anlagen hat sich in den letzten Jahren stetig entwickelt. Die angebotenen Produkte fokussierten sich zunächst auf Aktien, Obligationen und gemischte Fonds. In den letzten Jahren sind auch Private Equity Produkte, Themenfonds (erneuerbare Energien, Carbon-Funds) und Microfinance-Produkte hinzugekommen.

Auch wenn gemessen am Gesamtmarkt nachhaltige Investments eine Nische darstellen, ist für einzelne Anlageinstrumente das Marktpotential interessant. Der Markt für nachhaltige Investments erlebt heute eine grosse Dynamik, grosse Wachstumsraten und eine Zunahme der Anbieter entsprechender Produkte.

Nachhaltige Immobilieninvestment-Produkte werden bisher nicht angeboten, dies obwohl es aus Portfolioüberlegungen für viele an Nachhaltigkeitsfragen interessierten Investoren interessant sein müsste, auch ihr Immobilienportfolio entsprechend auszurichten.

Nachhaltige Immobilien

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass nicht von der nachhaltigen Immobilie gesprochen werden kann, sondern viel eher von einem Prozess mit einer kontinuierlich stärkeren Integration von nachhaltigen Aspekten in Bauprojekte. Der Integrationsgrad hängt dabei sehr stark vom Erfahrungsstand der involvierten Akteure ab.

Der Immobilienbereich bietet grundsätzliche gute Voraussetzungen zur Integration von Nachhaltigkeit, da er sich durch lange Produktlebensdauern und relativ gut vorhersehbare Cash-flows charakterisieren lässt. In Zeiten niedriger Zinsen spielen diese Faktoren eine noch bedeutendere Rolle.

Im Verständnis der Rhomburg Bau müssen nachhaltige Immobilien in folgenden Dimensionen besondere Kriterien erfüllen: einen hohen Nutzen am Markt für den Nutzer (Marktleistung), eine möglichst geringe Umweltbelastung während des gesamten Lebenszyklus (Ökologische Leistung), ein möglichst ausgeglichenes Verhältnis zu allen am Bauprozess und an den Bauten involvierten Anspruchsgruppen (Soziale Leistung) sowie eine möglichst attraktive Rendite für den Investor (Finanzielle Leistung).

Um die unvermeidbaren Zielkonflikte zwischen diesen Dimensionen möglichst ausgewogen zu managen, muss der Leistungserstellungsprozess selbst die vier inhaltlichen Dimensionen aufnehmen und Lösungen für nachhaltige Bauten finden. Die folgende Abbildung veranschaulicht ein mögliches Vorgehen.

	Phase 1: Strategische Planung	Phase 2: Vorstudien	Phase 3: Projektierung	Phase 4: Aus- schreibung	Phase 5: Realisierung	Phase 6: Bewirt- schaftung	Phase 7: Trans- formation
Markt- leistung	Marktvision (Gebäudesubstanz, Flexibilität)	Grobziele ableiten	Marktbezogene Kenngrößen definieren, Nutzungskonzept optimieren	Vollständige Ausschreibungsdokumente	Termin- und vertragsgerechte Fertigstellung	Mängelbehebung, Nutzer-/Mieterbedürfnisse erfüllen	Einbezug neue Nutzungsbedürfnisse, Umnutzungskonzept
Soziale Leistung	Soziale Vision (Wohlbefinden, Nutzung, Ästhetik, Gemeinschaft)	Grobziele ableiten	Soziale Kenngrößen definieren und Ziele ableiten	Sozialkriterien bei Lieferanten	Anwohnerinformation und Beschwerdemanagement	Altersstruktur der Mieterschaft	Gesellschaftliche Trends aufnehmen (Alterung, Migration)
Ökologische Leistung	Umweltvision (Infrastruktur, Boden, Baustoffe, Energie)	Grobziele ableiten	Umwelt-Kenngrößen definieren und Ziele ableiten	Umweltkriterien bei Lieferanten und Baumaterialien	Lärmemissionen, Abfallmengen und Verkehrsaufkommen minimieren	Energiecontrolling, laufende Verbrauchsoptimierung	Bei Abbruch Baustofftrennung und -Entsorgung
Finanzielle Leistung	Finanzielle Vision (Baukosten, Betrieb- und Unterhalt, Rendite)	Budget Kosten/Nutzen	Kosten- und Renditeziele definiert, Baukredit sichergestellt	Lebenszykluskosten offeriert, Bonitätsprüfung	Baubudgets einhalten	Nebenkostenabrechnungen, Investorenrendite sicherstellen	Sinnvolle Payback-Fristen von Sanierungen
Leistungs- erstellung	Projektvision, Anspruchsgruppen einbeziehen (Architekten, Investoren, etc.)	Vorstudien bei wichtigen Anspruchsgruppen testen	Ziele verfeinern Team, zusammenstellen	Transparentes Auswahlverfahren unter Einbezug aller NH-Kriterien	Bauleitung und Überwachung	Facility Management inkl. Controlling der NH-Ziele	Anspruchsgruppen bei Umnutzung, Sanierung oder Rückbau einbeziehen

(Inhalte nur stichwortartig zur Veranschaulichung ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Abbildung: Ansatzpunkte zur Integration von Nachhaltigkeit im Bauprozess

Quelle: Rhomburg Bau und Autoren

Ökologische Kriterien

In der Schweiz ist der MINERGIE-Standard das derzeit erfolgreichste Label im Bereich ökologisches Bauen. Nachdem das Label im Einfamilienhaus-Bereich bereits grossen Erfolg hat, gibt es Mitte 2005 ca. 4'400 MINERGIE-Objekte bei allen Gebäude-Typen (siehe Gebäudeliste unter www.minergie.ch).

So sind mit Stand Mai 2005 ca. 750 Mehrfamilienhäuser und 200 Verwaltungsobjekte nach MINERGIE zertifiziert, was ein klares Zeichen dafür ist, dass ein für institutionelle Investoren interessantes Marktvolumen entsteht.

Zu beachten ist die Weiterentwicklung zum MINERGIE-P oder sogar zum Null-Energie-Haus, welche den externen Energiebedarf noch mal deutlich senken. Zudem wird der vollständige Verzicht auf fossile Energieträger zukünftig als Kriterium an Bedeutung gewinnen. Ein Gesprächspartner wies explizit darauf hin, dass MINERGIE zwar ein wichtiger Fortschritt sei, es jedoch argumentativ gegenüber Mietern viel einfacher sei, wenn man das Risiko steigender Kosten von fossilen Energieträgern nicht nur reduziert, sondern vollständig ausschalten kann.

Wichtig ist der Hinweis, dass mit dem Thema MINERGIE die ökologische Dimension derzeit nicht abgedeckt ist. Hinzu kommen Fragen der Baubiologie, der Umgebungsgestaltung, der Verkehrsanbindung etc. So plant auch MINERGIE die Weiterentwicklung ihrer Standard-Familie zu einem umfassenden Umwelt-Standard.

Grundsätzlich zeigten die Interviews auf, dass der Fokus nachhaltiger Aktivitäten vor allem im Bereich ökologischer Aspekte liegt, und sich insbesondere auf nachhaltige Energienutzung fokussiert. Andere Aspekte von Nachhaltigkeit spielen in der Diskussion und Umsetzung eine noch geringere Rolle.

Soziale Kriterien

Zu den sozialen Kriterien von nachhaltigen Bauten gehören Fragen der Gemeinschaft (Integration, soziale Kontakte, Partizipation), der Gestaltung sowie der Nutzung und Erschliessung.

Soziale Trends mit Auswirkungen auf die Immobiliennachfrage sind die zunehmende Alterung der Gesellschaft mit Ansprüchen an Alters- und Behindertengerechtigkeit und in diesem Zusammenhang „neue Formen von Singlewohnungen“ mit Bewohnern über 60 Jahre. Dies sei heute unverzichtbar, da Senioren so lange wie möglich in eigenen vier Wänden wohnen wollen. Der Seniorenmarkt sei sehr umkämpft und die eigentlichen Bedürfnisse der Senioren seien unklar (Seniorenresidenzen).

Weitere wichtige soziale Aspekte sind

- die Ausrichtung auf die Bedürfnisse berufstätiger Eltern,
- im Zuge der Digitalisierung der Arbeitswelt die Flexibilität für neue Arbeitsmodelle mit einem höheren Anteil an Heimarbeit sowie
- die Bereitstellung von günstigem Wohnraum für einkommenschwache Bevölkerungsgruppen.

Marktkriterien

Ein wichtiges Thema ist die Nutzungsflexibilität von Neubauten, d.h. die Fähigkeit, die Bausubstanz z.B. durch leicht versetzbare Wände während der Lebensdauer ohne grossen Aufwand an neue Nutzungsbedürfnisse anzupassen. Im Rahmen der Partizipation werden Baukonstruktionen gefragt sein, die eine „echte Bestellerkompetenz“ mit individuellen Grundrissänderungen beim Erstbezug und vor allem aber auch später während der Nutzungsphase ermöglichen, um z.B. die Wohnung den individuellen Lebensphasen einfach anpassen zu können. Rhomburg Bau sammelt dazu erste konkrete Erfahrungen in einem Forschungsprojekt in Bregenz/Bodensee (siehe www.inkl-wohnen.at)

Die hohe Akzeptanz nachhaltiger Immobilien durch die Nutzer und Mieter scheint sich zu bestätigen. Vorbehaltlich des im Immobiliengeschäfts immer wichtigen Kriteriums der Lage wurde häufig das Argument von schneller Vermietbarkeit und geringen Leerständen genannt.

Finanzielle Kriterien

In allen Gesprächen kam klar die Erwartungshaltung zum Ausdruck, dass sich Nachhaltigkeit ökonomisch rechnen muss.

Zur Frage der Mehrkosten von nachhaltigen Bauten ergaben die Sondierungsgespräche unterschiedliche Resultate. Während gewisse Mehrkosten im Bereich Isolation und Lüftung unvermeidbar sind, scheinen sich frühere Amortisationsgewinne aufgrund deutlicher Einsparungen im Bereich Haustechnik abzuzeichnen, insbesondere je mehr Passiv-Energiestandards angestrebt werden. Ein Gesprächspartner sprach von einer Amortisationszeit von sieben Jahren für die erforderlichen Zusatzinvestitionen, um den MINERGIE-Standard zu erreichen.

Aus Investorensicht relevant ist die Frage, welchen Nutzen sie aufgrund der Nebenkosten-Verrechnung von entsprechenden Investitionen haben. Hier wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Akzeptanz bei Mietern und bei nachweisbaren Einsparungen im Bereich Nebenkosten (z.B. MINERGIE-P) durchaus eine höhere Netto-Miete realisiert werden kann.

Bemerkenswert fanden wir die Aussage eines Gesprächspartners, der aufgrund langjähriger Erfahrungen mit MINERGIE-Bauten von einer im Durchschnitt um 1 % höheren Wertentwicklung pro Jahr im Vergleich zu konventionellen Bauten ausgeht. Andere Gesprächspartner äusserten die Erfahrung, dass die Wertbeständigkeit von MINERGIE-Bauten positiver sei als bei konventionellen Bauten.

Auswirkungen auf den Leistungserstellungsprozess

Nachhaltige Immobilien beinhalten, wie es ein Gesprächspartner ausdrückte, letztlich höhere Qualitätsansprüche, sowohl an die Bauten wie auch an den Bauprozess selbst.

Die heutige Praxis ist aus Sicht institutioneller Investoren so, dass täglich eine Vielzahl von Projekten angeboten wird. „Standard-Projekte sind genügend vorhanden, aber die helfen aus Nachhaltigkeitssicht nicht weiter.“

Sämtliche Gesprächspartner mit Erfahrungen bei besonders innovativen Objekten bestätigten, dass die Nachhaltigkeitsaspekte möglichst frühzeitig in den Bauprozess einbezogen werden müssen (siehe Abbildung). Dies führt zu einer Veränderung der Arbeitsteilung im Bauprozess. Investoren müssen, wie andere Anspruchsgruppen auch, früher als bei Standardobjekten einbezogen werden, um bei der Definitionen der Projektvision ihre eigenen Vorstellungen für die vier Nachhaltigkeitsdimensionen einbringen zu können.

Entsprechend steigt der Management-Aufwand aus Sicht der Investoren; das Resultat sind jedoch qualitativ bessere Lösungen. Hieraus leitet sich die Frage ab, ob Investoren auch früher als bisher finanzielle Verpflichtungen eingehen müssen, um nachhaltige Immobilien realisieren zu können.

Aber auch in der Nutzungs- bzw. Bewirtschaftungsphase ergeben sich neue Herausforderungen. So sind die Nutzer aktiver in die Bewirtschaftung einzubeziehen, damit z.B. Passivhaus-Lösungen auch ihre Wirksamkeit erzielen, und das Facility Management muss neben der technischen Kompetenz auch kommunikative Fähigkeiten im Umgang mit Nutzern und Anspruchsgruppen haben.

Entwicklungstrends für nachhaltige Immobilien-Investments

Die Entwicklung zu nachhaltigeren Immobilien-Investments erfolgt durch eine zunehmende Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Immobilienprojekte. Da diese Integration nach der Maxime der Rentabilität erfolgt, hängt die Geschwindigkeit des Entwicklungsprozesses sehr stark von den von den Rahmenbedingungen ausgehenden Anreizen, sowie den Erfahrungen und dem Informationsstand der Marktteilnehmer ab.

Wenn aber durch die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Immobilienprojekte deren Rendite gesteigert werden kann, so werden alle Investoren gezwungen werden, diese bereits erfolgten Integrationsschritte ebenfalls nachzuvollziehen. Zwangsweise führt dies zu einem Mainstreaming. Was heute als nachhaltige Immobilie bezeichnet wird, wird in Zukunft konventionell sein. Pioniere schaffen sich auf diese Art bedeutende Wettbewerbsvorteile.

Zudem ist beobachtbar, dass sich diese Entwicklung international durchsetzen wird – wie die gerade aufkeimende Diskussion in den USA zu Socially Responsible Real Estate Investment Trusts (SREIT) bestätigt - unterstützt durch Aktivitäten von EPA (ENERGIE STAR) und die grössten Pensionskassen der Welt wie CalPERS und CalSTRS. Im EU-Raum kann in diesem Zusammenhang auf die bevorstehende Einführung einer Energie-Plakette für Liegenschaften hingewiesen werden.

Oftmals wurde in den Gesprächen das Bedürfnis nach glaubwürdigen Labels für nachhaltige Immobilien geäußert; MINERGIE deckt bisher nur den Bereich Energie ab. In diesem Zusammenhang wurde häufig auf die neue SIA-Empfehlung 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau verwiesen. Diese Norm ist vor allem theoretisch und hilft für die Zielformulierung. Sie bietet aber keine Umsetzungshilfe in den eigentlichen Bauprozessen. Eine aktuelle

neue Entwicklung ist das eco-bau Label, welches in Ergänzung zum MINERGIE Standard Kriterien für die Bereiche Gesundheit und Baustoffe beinhaltet.

Interessant ist die Frage, ob spezifische Investment-Produkte für nachhaltige Immobilien auf dem Markt auftreten werden, quasi als Ergänzung zu den bestehenden Nachhaltigkeits-Investment-Produkten im Bereich Aktien und Obligationen. Dafür spricht die zunehmende Verbreitung entsprechender Labels, auf die solche Produkte abstützen könnten. Umgekehrt wäre es denkbar, dass im Zuge der stetig steigenden Kosten fossiler Energien die Anwendung von Nachhaltigkeitskriterien im Immobilienbau sich schnell im Markt durchsetzt, so dass kein Bedarf nach so einem spezialisierten Produkt besteht.

In der Schweiz engagieren sich einzelne grosse Investoren sehr stark für das Thema nachhaltiges Bauen (z.B. Swiss Re). Die von ihnen realisierten Projekte sind jedoch bisher entweder für die eigene Nutzung oder für das eigene Portfolio gedacht. Einen offenen Markt für nachhaltige Rendite-Objekte gibt es bisher nicht, was natürlich nicht ausschliesst, dass Projektentwickler, Generalunternehmer und Architekten zunehmend entsprechende Projekte individuell an institutionelle Investoren herantragen. Hier könnte ein offenes Auftreten eines grossen Akteurs bzw. von gezielten Produkten eine grosse Signalwirkung haben.

Die Gesprächspartner äusserten sich zurückhaltend, ob ein offener Immobilienfonds das geeignete Instrument für nachhaltige Immobilien-Investments sei. Ein solcher Fond müsste ein entsprechendes Volumen aufweisen, welches aber erst über die Zeit aufgebaut werden könnte. Auch seien die derzeitigen gesetzlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz nicht optimal, man beobachte derzeit eher eine Konzentration der bestehenden Immobilienfonds als das Auftreten neuer Produkte.

Eine denkbare Variante für ein nachhaltiges Immobilien-Investmentprodukt wäre daher eine zunächst geschlossene Investmentgesellschaft für die Aufbauphase mit der Perspektive einer späteren Umwandlung in einen Immobilienfonds oder die spätere Börsenkotierung.

St. Gallen, im August 2005