

Nachhaltige Immobilien

Top oder Flop?

Aus Sicht eines Investors ist eine Immobilie dann nachhaltig, wenn diese eine langfristig angemessene Rendite abwirft. Die Nachhaltigkeit und die Investition in nachhaltige Immobilien werfen viele Fragen auf.

In der Schweiz fallen circa 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs in Immobilien an. Dass Energie in Zukunft knapp und ein teurer Kostenpunkt – und somit ein Risikofaktor – bei Immobilienanlagen sein wird, ist eine unumstössliche Tatsache. Nachhaltige Immobilien zeichnen sich aber nicht nur durch Energieeffizienz aus, sondern müssen noch weitere Kriterien erfüllen. Die Schweiz ist weit davon entfernt, umfassend nachhaltige Gebäude zu erstellen. Doch zeichnet sich ein Trend für nachhaltiges Bauen ab.

In Kürze

- > Eine Immobilie kann dann als nachhaltig bezeichnet werden, wenn sie langfristig einen ökologischen, sozialen und ökonomischen Nutzen stiftet
- > Es zeichnet sich ein Trend für nachhaltiges Bauen ab

Was bedeutet

«nachhaltige Immobilienanlage»?

Nachhaltige Immobilien stehen für wirtschaftliche Effizienz und langfristige Wertigkeit. Eine Immobilie kann dann als nachhaltig bezeichnet werden, wenn sie langfristig einen ökologischen, sozialen und ökonomischen Nutzen stiftet. Nachhaltige Immobilien haben einen sorgfältigen bautechnischen Ausführungsstandard, sind umweltfreundlich, ressourcensparend, für ihre Nutzer behaglich wie auch gesund und fügen sich optimal in ihr soziokulturelles Umfeld ein. Die Kunst bei der Planung einer nachhaltigen Immobilie besteht darin, dass es Projektentwicklern gelingt, ein breites Spektrum an Faktoren – wie zum Beispiel Energie- und Wasser-

abhängigkeit, Flexibilität, Polyvalenz, Erreichbarkeit, Mobilität – in der Planung miteinzubeziehen.

Bautechnisch nachhaltig das Risiko minimieren

Baulich und technisch ist es heute möglich, mit überschaubaren Mehrkosten den Energieverbrauch von Gebäuden drastisch zu reduzieren. Ist eine Immobilie möglichst mängelfrei und unter nachhaltigen Aspekten erstellt, zahlt sich dies in der späteren Bewirtschaftung durch niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten und somit einer höheren Rendite aus. Leider ist die Nachhaltigkeit noch immer kein selbstverständlicher Bestandteil der Bauwirtschaft. Die Gründe hierfür sind zum einen im oft fehlenden Interesse und Verständnis der am Bauprozess beteiligten Partner und zum anderen aber auch in unzureichenden Rahmenbedingungen (Kosten- und Termindruck) zu suchen. Auch fehlen im Speziellen für Pensionskassen in den heutigen internen Anlagereglementen die nötigen Richtlinien, um die Motivation der Investitionen in nachhaltige Immobilien zu fördern.

Nachhaltigkeitsaspekte in der Bewertung berücksichtigen

Mit den Rechnungslegungsvorschriften, die 2006 in Kraft getreten sind, kam die Forderung, Immobilien zu Marktwerten zu bilanzieren. Dies wirft gerade bei Investitionen in nachhaltige Bauten einen ganz speziellen Problem- punkt auf. Denn die meisten Bewertungsmethoden – meist die DCF-Methode – berücksichtigen die Nachhaltigkeit einer Immobilie unzureichend. Das hat zur Folge, dass allfällige Mehrinvestitionen in die Nachhaltigkeit unter Umstän-

den mit einem ausserordentlichen Abschreiber bereinigt werden müssen. Ein unbefriedigender Zustand, der Investoren bis jetzt zu vorsichtigem Handeln bei der Investition in nachhaltige Immobilien zwang. Gefragt sind also Bewertungsinstrumente, die die Nachhaltigkeits-Aspekte umfassend einbeziehen. Dieser Trend wurde gesetzt, indem heute den Bewertern Instrumente zur Verfügung stehen, die die bestehenden Immobilienbewertungen mit einem Nachhaltigkeits-Indikator ergänzen können. Dieser Indikator verleiht der Nachhaltigkeit einer Immobilie einen finanziellen Wert.

Gezieltes Risikomanagement

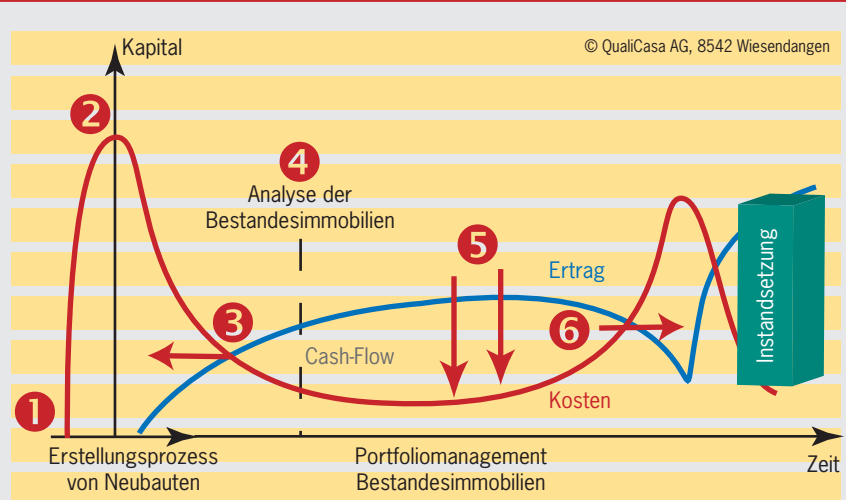
Risiken können nur dann gesteuert werden, wenn sie auch erkannt werden. Zweifelsohne gehört ein internes Kontrollsystem respektive Risikomanagement im Interesse der Destinatäre und deren zu investierenden Gelder zur Sorgfaltspflicht jeder Pensionskasse, die ein professionelles Handeln für sich in Anspruch nimmt. Fokussiert auf nachhaltige Immobilienanlagen treten zwei Aspekte in den Vordergrund. Erstens ist es bei operationellen Bereichen – wie zum Beispiel bei Neubauten von nachhaltigen Immobilien – unumgänglich, eigene Mitarbeiter oder externe Experten in den Risikomanagementprozess respektive Erstellungsprozess miteinzubeziehen. Baurisiken und deren Folgeschäden können demnach reduziert und die Nachhaltigkeit optimiert werden. Ist die nachhaltige Immobilie in die Bewirtschaftung überführt, muss diese auch im weiteren Lebenszyklus nachhaltig unterhalten und instand gesetzt werden. Liegenschaftcontrolling-Tools ermöglichen hierfür die notwendige Transparenz für eine strategische Liegenschaftsbewirtschaftung. Die Risiken können auf einem Minimum gehalten und aktiv kontrolliert

Autor

Rolf Truninger
Geschäftsleiter
Qualicasa AG
Real Estate Controlling



Grafik: Investitionen in nachhaltige Immobilien



- 1 Eine energieeffiziente und ökologische Planung mit Vorgaben für die Nachhaltigkeit bildet die notwendige Basis. In dieser Phase haben Sie den grössten Spielraum, die Kosten in Ihrem Sinn zu beeinflussen.
- 2 Eine sorgfältige Ausführungsqualität während des Baus gewährleistet die Umsetzung der geplanten Nachhaltigkeitsvorgaben während des Bauprozesses.
- 3 Allein aufgrund der Betriebskostenreduktion wird bei nachhaltigen Immobilien der Break-Even-Zeitpunkt vorverschoben.
- 4 Nachhaltigkeitsfaktoren ergänzen die Bewertungen von Bestandesimmobilien

mit einem finanziellen Wert für die Nachhaltigkeit.

- 5 Liegenschaftcontrolling-Instrumente zeigen den ökonomisch optimalen Zeitpunkt für Instandsetzungsmassnahmen auf und wirken dank Informationsvorsprung zusätzlich kostensenkend.

- 6 Wird eine gute nachhaltige Bauqualität erreicht und die Instandhaltung korrekt durchgeführt, können Instandsetzungsmassnahmen bei nachhaltigen Immobilien um einige Jahre nach hinten verschoben werden. Dies steigert wiederum die Rendite.

sowie die Rendite insbesondere von nachhaltigen Immobilien optimiert werden.

Das Engagement in die Nachhaltigkeit zahlt sich für Investoren aus

Wer im heutigen Markt respektive Bauprozess hat überhaupt das Interesse an nachhaltigen Immobilien? Eine neue Studie der Züricher Kantonalbank über den Markt für Minergie-Gebäude in der Schweiz zeigt klar auf, dass der Markt bereit ist, einen Aufpreis für ökologisch und energieeffizient erbaute Immobilien respektive «gesundes Wohnen» zu zahlen. Auch weil nachhaltige Immobilien durch niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten überzeugen. Mit einem gezielten Risikomanagement und der Bewertung der Nachhaltigkeitsaspekte werden Investoren mit ökologischem Gewissen mit einer adäquaten Rendite belohnt. Wer heute langfristig denkt und nachhaltig plant, wird in den nächsten Jahren mit einem zukunftsorientierten und risikoarmen Immobilienportfolio im Markt profitieren können.

Fragen und Antworten: Diskutieren Sie mit!

Diskutiert man über Nachhaltigkeit im Allgemeinen und nachhaltige Immobilienanlagen im Speziellen, stellen sich viele Fragen und Meinungen. Nutzen Sie die Chance und nehmen Sie an der Arena zu diesem Thema teil.

Details zur Arena 5 siehe Seite XX.