

CS Nachhaltigkeit Immobilienanlagen



[Bettina Simioni](#) Private Banking, Investment Services & Products
[Martin Bernhard](#) Private Banking, Investment Services & Products

Argumente für nachhaltige Immobilienanlagen

22.04.2009 Nachhaltigkeit ist bei Immobilien immer wichtiger. Zwar geht es dabei meist darum, Energie zu sparen, doch weiche Faktoren wie soziale Verantwortung von Unternehmen oder Lebensqualität müssen bei Kosten-Nutzen-Analysen ebenfalls berücksichtigt werden. Anlagen wie Fonds oder spezielle Hypotheken sind seit kurzem auf dem Markt.

Nachhaltigkeit ist heute ein sehr wichtiger Aspekt bei Immobilien. In den letzten Jahren interessierte man sich immer stärker für umweltfreundliche Bauten. Für Regierungen erhielt der Klimawandel weltweit Priorität, und es wurden Zielvorgaben für die Verringerung der CO₂-Emissionen festgelegt (zum Beispiel im Kyoto-Protokoll). Nachhaltigkeit wurde auch für die Privatwirtschaft zu einem Thema, vor allem angesichts der hohen Energiekosten in den vergangenen Jahren. Neben dem Aspekt der Energieeinsparung spielen auch weiche Faktoren wie Lebensqualität und soziale Verantwortung der Unternehmen eine wichtige Rolle bei der wachsenden Zahl von nachhaltigen Immobilienanlagen.

Immobilien sind Hauptenergieverbraucher

Gebäude sind bedeutende Energieverbraucher und daher verantwortlich für einen Grossteil der CO₂-Emissionen. Dem MIT Center of Real Estate zufolge sind Immobilien der grösste Energieverbraucher in den USA. Mehr als ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs und der weltweiten CO₂-Emissionen geht auf ihr Konto. Man schätzt, dass Gebäude fast 40 Prozent der Energie verbrauchen, die in den USA konsumiert wird (siehe Abbildung 1). Daher ist es naheliegend, sich auf Immobilien zu konzentrieren, wenn man Energieverbrauch und -kosten senken will. In den letzten 10 bis 20 Jahren wurden in zahlreichen Ländern nationale Bewertungssysteme entwickelt. Jede Norm stellt besondere Anforderungen an ein Gebäude, damit es als "nachhaltig" eingestuft werden kann. Zwar existiert keine international anerkannte Norm, aber einige der nationalen Bewertungssysteme wie die Schweizer Minergie-, die britische BREEAM- oder die amerikanische LEED-Norm werden auch jenseits der jeweiligen Landesgrenzen anerkannt. Zertifizierungen erfolgen noch immer auf freiwilliger Grundlage, aber zahlreiche Staaten haben den Energieverbrauch von Neubauten normiert und Steuererleichterungen für Immobilien vorgesehen, die in nachhaltiger Bauweise

errichtet werden. Daher sprechen Umweltargumente und politische Gesichtspunkte ganz klar für eine Entwicklung in Richtung Nachhaltigkeit.

Argumente für nachhaltige Immobilienanlagen

Das Interesse an nachhaltigen Immobilien ist in den letzten Jahren merklich gewachsen. Das belegt allein schon die Zahl der Schweizer Minergie-Zertifizierungen. Bedeutende institutionelle Investoren, darunter auch die Credit Suisse, investieren in grüne Immobilien. Nachhaltige Immobilien bieten aber auch von einer rein finanziellen Warte aus interessante Anlagemöglichkeiten. Einerseits sind grüne Immobilien zwar in der Regel teurer als Gebäude in traditioneller Bauweise und verlangen daher auch nach einer höheren Anfangsinvestition. Auf der anderen Seite bieten sie aber auch finanzielle Vorteile wie niedrigere Energie-, Wasser-, Betriebs- und Unterhaltskosten sowie ein besseres Umfeld (etwa einen höheren Komfort für die Mitarbeitenden, höhere Produktivität oder ein gesünderes Raumklima).

Kosten-Nutzen-Analysen

Es wurden bereits mehrere Kosten-Nutzen-Analysen für grüne Immobilien durchgeführt. Die Studie "The Cost and Financial Benefits of Green Buildings" von Gregory Kats aus dem Jahr 2003, die die Auswirkungen eines grünen Designs auf Geschäftsimmobilien analysiert, ist eine der bisher umfassendsten Untersuchung zu diesem Thema. Auf Grundlage der Discounted-Cashflow-Methode, der ein Zeithorizont von 20 Jahren zu Grunde liegt, ermittelte er den durchschnittlichen finanziellen Ertrag eines grünen Gebäudes auf etwa 62 Dollar je Quadratfuss (oder 667 Dollar je Quadratmeter). Dieser überwiegt bei weitem die Mehrkosten, die beim Bau eines solchen Gebäudes anfallen und bei etwa 4 Dollar je Quadratfuss (oder 43 Dollar je Quadratmeter) liegen. Allein die Einsparung bei den Energiekosten reicht aus, um die höheren Baukosten zu decken. Allerdings muss die Studie mit Vorsicht genossen werden. Denn sie ordnet die Mehrzahl der Vorteile von grünen Immobilien der Kategorie sozialer Vorteile wie einer höheren Produktivität oder besseren Gesundheit der Mitarbeitenden zu. Auch die Kapitalkosten werden relativ niedrig angesetzt. Der Studie aus dem Jahr 2008 "Doing Well by Doing Good? Green Office Buildings" von Piet Eichholtz zufolge kann für amerikanische Gewerbeimmobilien, die als grün zertifiziert sind, Verkaufs- und Mietpreise verlangt werden, die 16 beziehungsweise 2 Prozent über gleichwertigen Immobilien ohne Zertifikat liegen.

Fazit für Anleger

Das lässt grüne Immobilien auch in finanzieller Sicht als eine interessante Anlage erscheinen. Da jedoch die Kosten und Vorteile von nachhaltigen Immobilien sich je nach Region aufgrund der zu erwartenden Entwicklung der Energiepreise, der staatlichen Beihilfen und des Anlegerprofils stark unterscheiden können, rät die Credit Suisse, grüne Bauprojekte fallbezogen zu bewerten. Nachhaltige Immobilienanlagen in Form von Fonds oder speziellen Hypotheken sind seit kurzem auf dem Markt.