

Offene Immobilienfonds – Portfolios werden nachhaltiger – Zertifizierungsquoten steigen



Die Ratingagentur Scope hat die Nachhaltigkeitsausrichtung von 14 offenen Immobilienpublikumsfonds untersucht. Zusammen verwalten sie Objekte mit einem Volumen von rund 76 Mrd. Euro. Das nachhaltigste Portfolio hat nach Ansicht der Scope Analysten derzeit der Deka-ImmobilienEuropa. Zugleich weist dieser Fonds mit mehr als 83% die höchste Zertifizierungsquote auf.

Nachhaltigkeit ist ein durchaus kontrovers diskutiertes Thema in der Immobilienbranche. Wie ist das Kosten-Nutzen-Verhältnis? Um wieviel lassen sich die Betriebskosten reduzieren? Ist der Mieter bereit, für eine nachhaltige Immobilien mehr Miete zu zahlen? Fest steht: Insbesondere institutionelle Investoren werden dem Thema Nachhaltigkeit künftig noch mehr Aufmerksamkeit schenken.

Nachhaltigkeit bei Immobilien hat viele Facetten und lässt sich nicht ohne weiteres erfassen. Aus diesem Grund lassen Projektentwickler und Eigentümer die Nachhaltigkeit ihrer Objekte beispielsweise mit Green Building-Zertifikaten klassifizieren. Zu den gängigsten Zertifizierungen gehören BREEAM, LEED, HQE und DGNB.

Der Anteil der zertifizierten Objekte in den Portfolios der betrachteten 14 Fonds hat sich seit 2013 signifikant erhöht. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Objektanzahl als auch auf das Volumen: Im Jahr 2013 konnten rund 27% der Fondsobjekte eine Zertifizierung vorweisen. Ende 2017 waren es bereits 50%. Stellt man auf das Verkehrswertvolumen der Immobilien ab, erhöhte sich der Zertifizierungsanteil im gleichen Zeitraum von 37% auf knapp 60% (siehe Abbildung 1 unten).

Insgesamt haben die Anbieter offener Immobilienpublikumsfonds zum Ende des vergangenen Jahres die Nachhaltigkeit von 379 Objekte mit einem Verkehrswertvolumen von insgesamt rund 46 Mrd. Euro zertifiziert. Nahezu die Hälfte dieses Volumens entfällt dabei auf die Deka. Die Union Investment folgt mit rund 38%. Mit 83% bezogen auf das Verkehrswertvolumen verfügt der Deka-ImmobilienEuropa über die höchste Zertifizierungsquote der 14 betrachteten Fonds.

Im Rahmen des Ratings der offenen Immobilienfonds fließen Nachhaltigkeitsaspekte umfassend mit ein. Die Scope Analysten untersuchen unter anderem die Nutzung und Erzeugung erneuerbarer Energien, die durchschnittliche Entfernung der Immobilien zum öffentlichen Personen-Nahverkehr und die CO₂-Emissionen. Die insgesamt 17 Teilaspekte werden zu einem Nachhaltigkeitsscore für das Immobilienportfolio verdichtet. Aktuell verfügt das Portfolio des Deka-ImmobilienEuropa über den höchsten Nachhaltigkeitsscore.

Im Vergleich zum Jahr 2013 haben sich die Nachhaltigkeitsbewertungen von nur fünf Portfolios verschlechtert. Neun Portfolios konnten hingegen höhere Bewertungen erzielen – ein Beleg für die steigende Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit sowohl im Investitionsprozess als auch im Rahmen der Bestandshaltung.

Analysten

Hosna Houbani
+49 69 6677389 55
h.houbani@scopeanalysis.com

Sonja Knorr
+49 30 27891 141
s.knorr@scopeanalysis.com

Redaktion / Presse

André Fischer
+49 30 27891 147
a.fischer@scopegroup.com

Business Development

Thomas Auschill
+49 69 6677389 79
t.auschill@scopegroup.com

Weitere Veröffentlichungen

[Scope Alternative Investment Awards in Berlin verliehen](#)
November 2018

[Europas Top 20 Büroimmobilienmärkte](#)
November 2018

[Geschlossene AIF – Emissionsaktivitäten Q3 2018](#)
Oktober 2018

Scope Analysis GmbH

Lennéstraße 5
10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0
Fax +49 30 27891 100
Service +49 30 27891 300

info@scopeanalysis.com
www.scopeanalysis.com


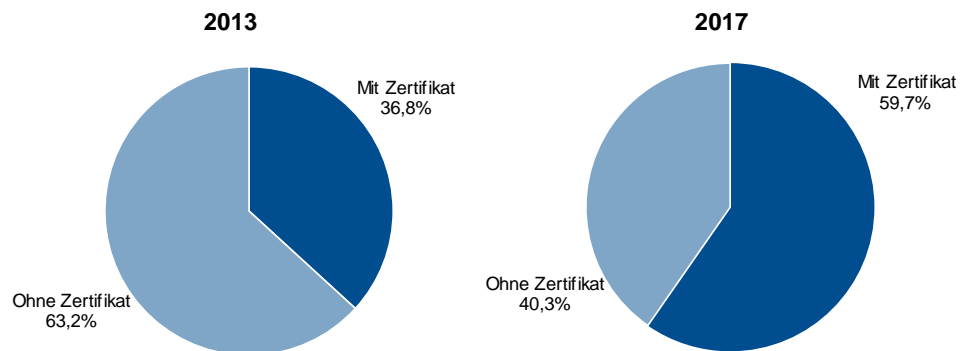
  Bloomberg: SCOP

Abb. 1: Anteil des Verkehrswertvolumens mit und ohne Zertifikat

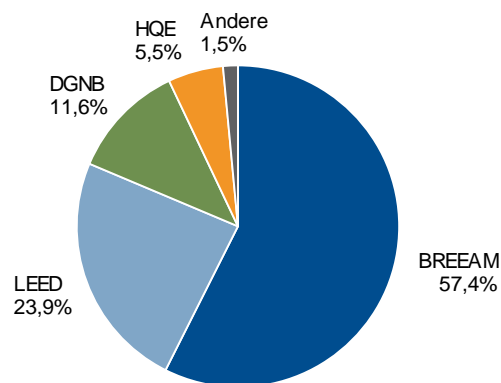


Source: Scope Analysis; Stand: jeweils 31.12.

Zertifizierungen nehmen deutlich zu

Nachhaltigkeit bei Immobilien hat viele Facetten und lässt sich somit nicht ohne weiteres erfassen. Aus diesem Grund lassen Projektentwickler und Eigentümer die Nachhaltigkeit ihrer Objekte beispielsweise mit Green Building-Zertifikaten klassifizieren. Zu den gängigsten Zertifizierungen gehören BREEAM, LEED, HQE und DGNB. Sie bestätigen gegenüber Mietern und Investoren die Einhaltung bestimmter Nachhaltigkeitsaspekte. In der folgenden Abbildung sind die gängigsten Objekt-Zertifizierungen der 14 untersuchten offenen Immobilienfonds dargestellt.

Abb. 2: Die häufigsten Zertifizierungen offener Immobilienfonds nach Verkehrswert



Source: Scope Analysis, Stand: Ende 2017.

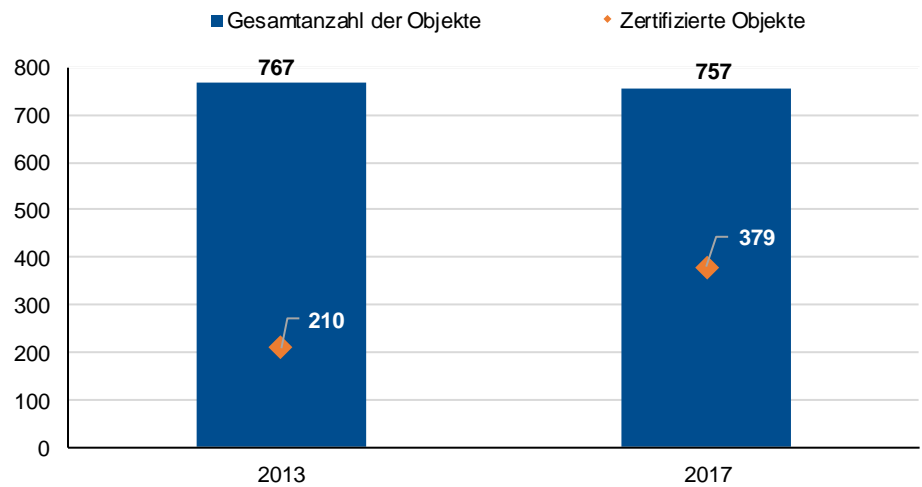
60% der Immobilienportfolios mit Zertifizierung

Der Anteil der zertifizierten Objekte in den Portfolios der betrachteten 14 Fonds hat sich seit 2013 signifikant erhöht. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Objektanzahl als auch auf das Volumen: Im Jahr 2013 konnten rund 27% der 767 Fondsobjekte eine Zertifizierung vorweisen. Ende 2017 waren es bereits 50%. Betrachtet man das Verkehrswertvolumen erhöhte sich der Zertifizierungsanteil im gleichen Zeitraum von 37% auf 60%.

Immer mehr Mieter verlangen Zertifizierungen

Gründe für den starken Anstieg der Zertifizierungsquote: Es werden zunehmend Gebäude mit hohen Verkehrswerten in international relevanten Lagen angekauft. Diese Objekte verfügen in der Tendenz häufiger über Zertifizierungen. Dies hat daher auch einen entsprechenden Effekt auf die Zertifizierungsquote der Portfolios. Weiterhin nimmt der Anteil der Mieter, die Flächen ausschließlich in zertifizierten Objekten anmieten, stetig zu. Vor allem global agierende Konzerne fragen oft nur noch Flächen nach, deren Nachhaltigkeit dokumentiert ist. Darüber hinaus ist es sowohl für Bestands- als auch für potenzielle Mieter von immer größerer Bedeutung, die sogenannte „zweite Miete“ – also die Mietnebenkosten – zu reduzieren. Auch hier bieten Zertifizierungen eine Orientierung.

Abb. 3: Anzahl der Fondsobjekte mit und ohne Zertifizierung



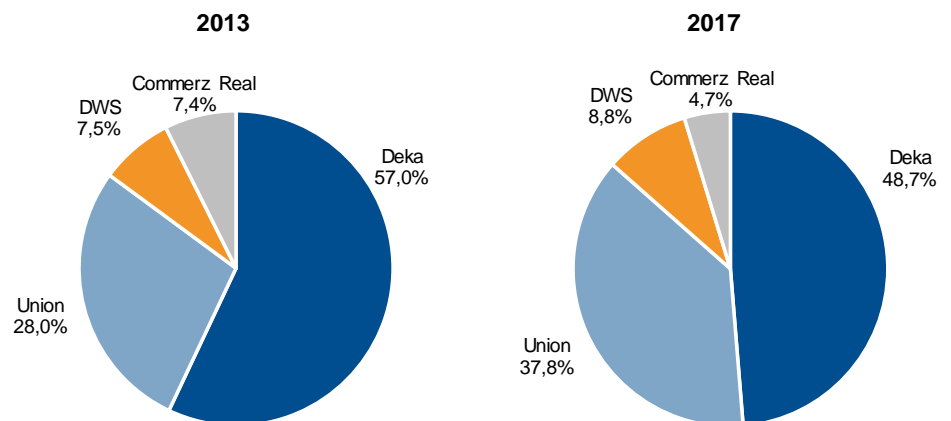
Source: Scope Analysis.

Deka mit den meisten zertifizierten Objekten

Objekte im Volumen von 46 Mrd. Euro sind zertifiziert

Insgesamt haben die Anbieter offener Immobilienfonds zum Ende des vergangenen Jahres die Nachhaltigkeit von 379 Objekten mit einem Verkehrswertvolumen von insgesamt rund 46 Mrd. Euro zertifiziert. Nahezu die Hälfte dieses Volumens entfällt dabei auf die Deka. Die Union Investment folgt mit rund 38%.

Abb. 4: Anteil am gesamten zertifizierten Verkehrswertvolumen nach Gesellschaft



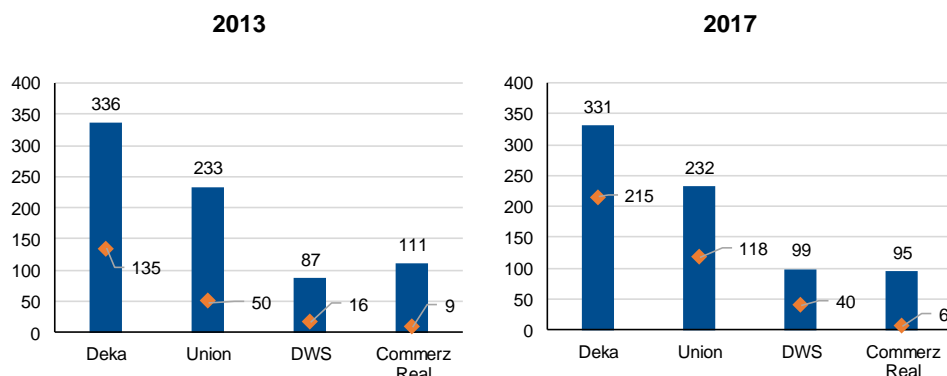
Source: Scope Analysis.

Zwei Drittel der Objekte in Deka-Fonds mit Zertifizierung

Auch in Bezug auf die Anzahl der zertifizierten Objekte liegt die Deka mit 215 vorn. Damit haben nahezu zwei Drittel der Immobilien in den sieben betrachteten Deka-Fonds ein Nachhaltigkeitsiegel. Zum Vergleich: Im Jahr 2013 waren es nur 40%.

Die Union Investment folgt mit rund 51% Zertifizierungsquote per Ende 2017 auf dem zweiten Rang. Im Jahr 2013 waren es nur 21%. Die aktuell niedrigste Zertifizierungsquote weist die Commerz Real mit rund 6% der Fondsobjekte auf.

Abb. 5: Vergleich Anzahl der zertifizierten Objekte nach Fondsgesellschaft



Source: Scope Analysis.

Unilmmo: Global mit stärkstem Anstieg der Zertifizierungsquote

Deka-ImmobilienEuropa mit der höchsten Zertifizierungsquote

In der folgenden Tabelle ist die nach Verkehrswertvolumen gewichtete Zertifizierungsquote der 14 untersuchten Fonds abgebildet. An der Spitze mit 83% steht der Deka-ImmobilienEuropa. Den stärksten Anstieg der Zertifizierungsquote weist der Unilmmo: Global auf. Hielten 2013 nur 28% des Portfolios ein Nachhaltigkeitssiegel, waren es Ende 2017 bereits 77%. In keinem der betrachteten Fonds ist die Zertifizierungsquote gesunken – ein weiterer Beleg für den Bedeutungszuwachs des Themas Nachhaltigkeit.

Tabelle 1: Zertifizierungsquote sämtlicher Fonds nach Verkehrswertvolumen

Fonds	ISIN	Zertifizierungsquote 2013	Zertifizierungsquote 2017
Deka-ImmobilienEuropa	DE0009809566	50,3%	83,2%
WestInvest InterSelect	DE0009801423	71,7%	78,1%
Unilmmo: Global	DE0009805556	28,2%	76,6%
Deka-ImmobilienGlobal	DE0007483612	55,2%	74,4%
WestInvest ImmoValue	DE0009801431	38,5%	72,8%
Unilmmo: Europa	DE0009805515	30,8%	70,6%
Unilmmo: Deutschland	DE0009805507	37,5%	57,0%
grundbesitz europa	DE0009807008	31,7%	52,3%
WestInvest TargetSelect Logistics	DE0009801449	28,3%	43,2%
Unilnstitutional European Real Estate	DE0009805549	20,8%	40,8%
WestInvest TargetSelect Hotel	DE0009801456	0,0%	33,3%
grundbesitz global	DE0009807057	17,2%	32,0%
hausInvest	DE0009807016	15,0%	18,6%
WestInvest TargetSelect Shopping	DE0009801464	0,0%	11,8%

Source: Scope Analysis.

Scope bewertet Nachhaltigkeit der Immobilienportfolios

Die Crux bei der Nachhaltigkeit von Immobilien ist weiterhin, dass sie sich nur sehr schwer in Zahlen ausdrücken lässt. Noch schwieriger wird es beim Vergleich von Immobilienportfolios, da sich in einem größeren Portfolio meist sehr heterogene Objekte befinden, beispielsweise hinsichtlich der klimatischen Kriterien der Standorte, der Nutzungsarten oder des Objektalters.

Nachhaltigkeitszertifikate schaffen zwar eine gewisse Vergleichbarkeit, allerdings ist auch die Vergleichbarkeit zwischen den einzelnen Zertifikate-Typen – beispielsweise DGNB und LEED eingeschränkt. Und auch Immobilien ohne Zertifizierung können durchaus nachhaltig sein. Nicht jede Zertifizierung ist sinnvoll, da damit auch Kosten verbunden sind, die die Fondsrendite schmälern.

Das Scope Rating für offene Immobilienfonds reflektiert deren Risiko-Rendite-Verhältnis. In die Bewertung fließen Nachhaltigkeitsaspekte mit ein. Die Scope Analysten untersuchen unter anderem die Nutzung und Erzeugung erneuerbarer Energien, die durchschnittliche Entfernung der Immobilien zum öffentlichen Personen-Nahverkehr und die CO₂-Emissionen. Die insgesamt 17 Teilaspekte werden zu einem Nachhaltigkeits-score für das Immobilienportfolio verdichtet.

Deka-ImmobilienEuropa hat das aktuell nachhaltigste Portfolio

Dieser Score erlaubt die Darstellung eines Rankings der 14 untersuchten Fonds – siehe Tabelle 2. Das aktuelle Ranking (Datenstand 31.12.2017) wird vom Deka-ImmobilienEuropa angeführt. Im Vergleich zum Jahr 2013 gelingt dem Fonds der Sprung von Rang 8 auf die Spitzenposition. Dabei verweist er den Spitzenreiter aus 2013 – den Unilmo: Deutschland – auf den zweiten Platz. Wesentlich verantwortlich für die Eroberung der Spitzenposition durch den Deka-ImmobilienEuropa ist die stark verbesserte Bewertung der CO₂-Emissionen und der Anstieg der Nutzung erneuerbarer Energien durch die Mieter der Fondsobjekte.

Nahezu zwei von drei Portfolios mit höherem Nachhaltigkeits-score

Im Vergleich zum Jahr 2013 haben sich die Nachhaltigkeitsbewertungen von nur fünf Portfolios verschlechtert. Neun Portfolios konnten hingegen höhere Bewertungen im vergangenen Jahr erzielen – ein Beleg für die steigende Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit sowohl im Investitionsprozess als auch im Rahmen der Bestandshaltung.

(Neben der Nachhaltigkeit des Immobilienportfolios untersucht Scope auch die Nachhaltigkeitsstrategie und -organisation der Fonds – wozu auch die Zertifizierungsquoten der Fonds gehören. Je höher die Bewertung sämtlicher Nachhaltigkeitsaspekte, desto positiver der Einfluss auf das Ratingergebnis.)

Tabelle 2: Scope-Nachhaltigkeitsbewertung der Objekte offener Immobilienfonds

Fondsname	ISIN	Ranking Nachhaltigkeit Objekte 2013	Ranking Nachhaltigkeit Objekte 2017
Deka-ImmobilienEuropa	DE0009809566	8	1
Unilmmo: Deutschland	DE0009805507	1	2
WestInvest ImmoValue	DE0009801431	4	3
grundbesitz europa	DE0009807008	7	4
WestInvest InterSelect	DE0009801423	12	5
Deka-ImmobilienGlobal	DE0007483612	10	6
Unilmmo: Europa	DE0009805515	2	7
Unilnstitutional European Real Estate	DE0009805549	9	8
grundbesitz global	DE0009807057	5	9
WestInvest TargetSelect Shopping	DE0009801464	6	10
Unilmmo: Global	DE0009805556	13	11
hausInvest	DE0009807016	3	12
WestInvest TargetSelect Logistics	DE0009801449	14	13
WestInvest TargetSelect Hotel	DE0009801456	11	14

Source: Scope Analysis.



Offene Immobilienfonds

Portfolios werden nachhaltiger – Zertifizierungsquoten steigen

Scope Analysis GmbH

Headquarters Berlin

Lennéstraße 5
D-10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0

info@scopeanalysis.com

www.scopeanalysis.com

Frankfurt am Main

Neue Mainzer Straße 66-68
D-60311 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 66 77 389 0

Nutzungsbedingungen / Haftungsausschluss

© 2018 Alle Rechte vorbehalten. Scope Analysis GmbH ist keine Ratingagentur im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 (zusammen die „Ratingagenturen-Verordnungen“) und ist nicht als Ratingagentur im Sinne der Ratingagenturen-Verordnungen registriert. Ratings von Asset Management Companies, Investment Fonds und Zertifikate Emittenten sind kein Rating im Sinne der Ratingagenturen-Verordnungen und können daher von Kreditinstituten, Wertpapierfirmen, Versicherungsunternehmen, Rückversicherungsunternehmen, Einrichtungen der betrieblichen Altersversorgung, Verwaltungs- und Investmentgesellschaften, Verwaltern alternativer Investmentfonds und zentralen Gegenparteien nicht für aufsichtsrechtliche Zwecke verwendet werden. Die von der Scope Analysis GmbH verfassten Ratings sind keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Investmentvehikeln und beinhalten kein Urteil über den Wert oder die Qualität des Investmentfonds, der Zertifikate Emittenten und der Management Companies. Die Scope Analysis GmbH hat alle erforderlichen Maßnahmen getroffen, um zu gewährleisten, dass die den Ratings zugrunde liegenden Informationen von ausreichend guter Qualität sind und aus zuverlässigen Quellen stammen. Scope Analysis GmbH hat aber nicht jede in den Quellen genannte Information unabhängig überprüft. Die Scope Analysis GmbH erstellt mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihr unabhängiges und objektives Rating zu einem bestimmten Stichtag, an dem das Rating erteilt wird. Daher sind künftige Ereignisse als ungewiss anzusehen. Deren Vorhersage beruht dabei auf Einschätzungen, so dass ein Rating keine Tatsachenbehauptung darstellt, sondern lediglich eine Meinungsäußerung, die sich anschließend auch wieder ändern und in einem geänderten Rating niederschlagen kann. Scope Analysis GmbH haftet folglich nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf ein von ihr erstelltes Rating gestützt werden. Das Rating sollte von den beteiligten Akteuren nur als ein Faktor im Rahmen der Anlageentscheidungen betrachtet werden und kann eigene Analysen und Bewertungen nicht ersetzen. Das Rating stellt somit nur eine Meinung zur Qualität dar und beurteilt unter keinem Umstand das Rendite-Risiko-Profil eines Investments und trifft auch keine Aussage dahingehend, ob die beteiligten Akteure einen Ertrag erzielen, das investierte Kapital zurückerhalten oder bestimmte Haftungsrisiken durch die Beteiligung an einem Investment eingehen. Die hierin enthaltenen Informationen und Daten sind durch Urheberrechte und andere Gesetze geschützt. Um hierin enthaltene Informationen und Daten zu reproduzieren, zu übermitteln, zu übertragen, zu verbreiten, zu übersetzen, weiterzuverkaufen oder für eine spätere Verwendung für solche Zwecke zu speichern, kontaktieren Sie bitte Scope Analysis GmbH, Lennéstraße 5, D-10785 Berlin.