

Nachhaltige Immobilienfonds: ein Marktüberblick

Katharina Muner-Sammer, ÖGUT

Grünes Geld für Grüne Investitionen (Veranstaltungsreihe): Das Österreichische Umweltzeichen für nachhaltige Giro- und Sparprodukte

14. Juli 2021

Die **Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik** (ÖGUT, www.oegut.at) ist eine unabhängige Non-Profit-Organisation (seit 1986), die sich für eine nachhaltige Ausrichtung von Wirtschaft und Gesellschaft einsetzt.

Als Plattform für nachhaltige Entwicklung vernetzt die ÖGUT rund 100 Organisationen und Institutionen aus Wirtschaft, Verwaltung, Wissenschaft und Umwelt und verfügt so über beste Voraussetzungen, innovative Lösungen für die Herausforderungen der Gegenwart zu entwickeln und zu initiieren.



DIE SECHS THEMENFELDER DER ÖGUT



ENERGIE



GENDER &
DIVERSITÄT



GRÜNES
INVESTMENT



INNOVATIVES
BAUEN



PARTIZIPATION



RESSOURCEN &
KONSUM ²



Nachhaltigkeit & Immobilien - FACTS

- Immobilien verursachen laut UNEP rund **ein Drittel der weltweiten CO2-Emissionen**.
- Gebäude sind für **40 Prozent des weltweiten Energieverbrauchs** sowie **50 Prozent des Verbrauchs von natürlichen Ressourcen** verantwortlich.

Nachhaltige Immobilienfonds

Nachhaltige Immobilienfonds investieren Geld in nachhaltige Gebäude und erzielen Gewinne aus Miet- und Zinseinnahmen sowie der Wertsteigerung von Immobilien.

- Überschaubares Angebot, vor allem für institutionelle Investoren
- Offene & geschlossene nachhaltige Immobilienfonds
- Unterscheidung nachhaltige Immobilien-Aktienfonds

Quelle: AdobeStock_184118730_c-nattanan



Was ist eine nachhaltige Immobilie?

Merkmale einer nachhaltigen Immobilie:

- bestmögliche Funktionalität
- ästhetischer Qualität
- minimale Lebenszykluskosten
- positive Wertentwicklung
- schonender Ressourcen- und Flächenverbrauch
- Reduktion von Emissionen
- Gesundheit, Sicherheit und Komfort für Arbeiter*innen, Nutzer*innen und Nachbar*innen
- Erhalt des Kulturerbes

3 Dimensionen der Nachhaltigkeit - Immobilien

Soziokulturelle Dimension:

- Gesundheitsverträglichkeit, Komfort, Sicherheit, Wohlbefinden, Nutzer*innenfreundlichkeit
- Auswirkungen auf betroffene Anspruchsgruppen (zB Nachbarschaft)

Ökologische Dimension:

- Ressourcenschonender Umgang bezogen auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie

Ökonomische Dimension:

- Entstehenden Kosten und Erträge über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie

Nachhaltigkeitslabels für Immobilien

GEBÄUDEBEWERTUNGEN IN ÖSTERREICH

Bei allen Bewertungssystemen wurden sämtliche Bewertungsstadien (z.B. Entwurf, Vorzertifikat, Fertigstellung) von Projekten in Österreich berücksichtigt; Projekte im Ausland werden nicht berücksichtigt. Beispielsweise führt die ÖGNI/DGNB auf ihrer Webseite inkl. der Auslandsprojekte zum Abfragezeitpunkt 185 Projekte mit einer DGNB-Zertifizierung im In- und Ausland. Um die Auslandsprojekte bereinigt ergeben sich rund 170 Projekte, darunter rund ein Drittel Supermärkte. Je nach System ist die Anzahl der tatsächlich bereits realisierten Projekte deutlich geringer. Beispielsweise führt die LEED-Datenbank derzeit 33 tatsächlich zertifizierte Projekte in Österreich; die restlichen sind entweder als "angelegte" oder "in Bewertung befindliche Gebäude" (oft seit langer Zeit) einzustufen.

Abfragedatum: April 2021

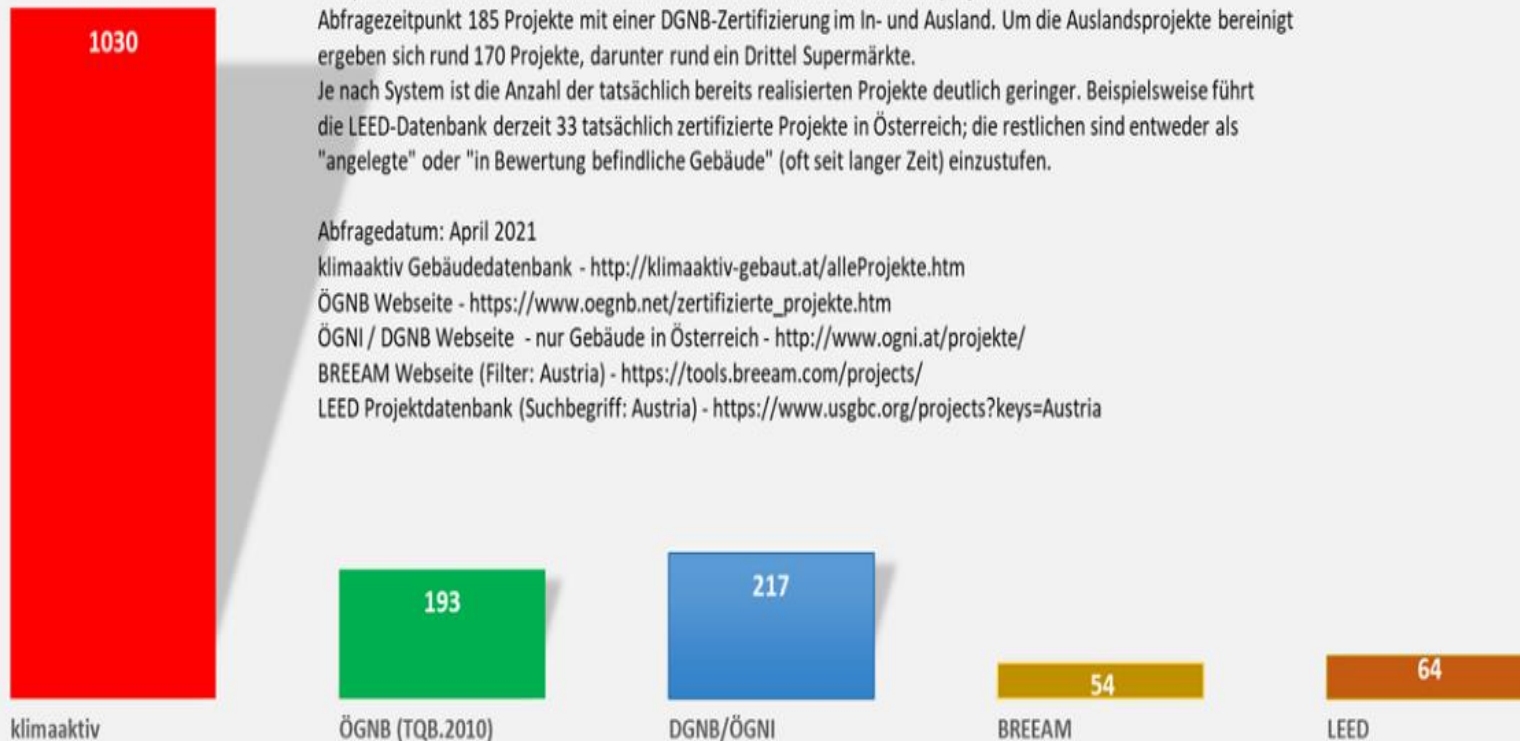
klimaaktiv Gebäudedatenbank - <http://klimaaktiv-gebaut.at/alleProjekte.htm>

ÖGNB Webseite - https://www.oegnb.net/zertifizierte_projekte.htm

ÖGNI / DGNB Webseite - nur Gebäude in Österreich - <http://www.ogni.at/projekte/>

BREEAM Webseite (Filter: Austria) - <https://tools.breeam.com/projects/>

LEED Projektdatenbank (Suchbegriff: Austria) - <https://www.usgbc.org/projects?keys=Austria>



Markt: Immobilienfonds & Nachhaltigkeit

- **Deutschland: 67 Fonds, Volumen: 110,3 Mrd. EUR (verantwortlich verwaltete Immobilienfonds)**
 - Berücksichtigung von Umweltzielen bzw. soziokulturellen Zielen (zu je 77 Prozent), Governance-Ziel (54 Prozent)
 - Immobilien mit Nachhaltigkeitszertifizierungen: GRESB, DGNB, BREEAM, LEED (durchschnittliche Zertifizierungsquote: 58%)
 - Einbindung von Mieter*innen in die nachhaltige Gebäudebewirtschaftung (46 Prozent) – z.B. grüne Mietverträge

Quelle: FNG Marktbericht 2021

Markt: Immobilienfonds & Nachhaltigkeit



- **Österreich:**

- VÖIG/OeKB-Profitweb (2021/05): 13 Immobilien-Investmentfonds, 10 Mrd. EUR Volumen
- **5 Immobilienfonds mit Umweltzeichen – klimaaktiv Basiskriterien – Volumen rund 560 Mio. EUR.**



klima**aktiv**



Quelle: FNG Marktbericht 2021

Markt: Immobilienfonds & Nachhaltigkeit

- **Schweiz:** Volumen: 175 Mrd. EUR
(verantwortlich verwaltete Immobilienfonds)
 - Zumeist Anwendung einer ESG-Immobilienstrategie (Fokus Gebäudesanierung)
 - **Anwendung von internen oder externen Immobilienstandards:** Minergie (Schweizer Immobilien), Leed (US Immobilien), BREEAM (UK Immobilien), GRESB (globale Immobilien)

Quelle: SSF - Swiss Sustainable Investment Market Study 2021

Ausblick EU-Taxonomie

- **EU Aktionsplan (2018) – EU-Taxonomie:** Klassifizierungssystem für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten – auch für Immobilien!
 - **EU – Taxonomie & Immobilien:**
 - Kriterien für Neubauten,
 - Sanierungen,
 - Erwerb & Eigentum von Gebäuden
 - **Studie DGNB & Partnern (2021):** Anwendbarkeit der Taxonomie – 62 reale Gebäude aus 11 europäischen Ländern: nur 1 Projekt über alle Kriterien hinweg taxonomiekonform
-

Kontakt



Dr.ⁱⁿ Katharina Muner-Sammer

ÖGUT - Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik

Hollandstraße 10/46, 1020 Wien

Tel: +43 1 315 63 93 -19

E-Mail: Katharina.Muner-Sammer@oegut.at

www.oegut.at
