

# BVI LEITLINIEN FÜR NACHHALTIGES IMMOBILIEN- PORTFOLIOMANAGEMENT

Immobilien-Fondsgesellschaften haben über den Kauf, die Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien sowie die Weiterentwicklung von Immobilienbeständen einen erheblichen Einfluss auf den nachhaltigen Umgang mit der Umwelt. Für die im deutschen Fondsverband BVI<sup>1</sup> organisierten Immobilien-Fondsgesellschaften bedeutet nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement daher immer auch Verantwortung und Zukunftsorientierung. Sie unterliegen strengen gesetzlichen Bestimmungen und verwalten die Fonds treuhänderisch im ausschließlichen Interesse ihrer Anleger. Anleger haben bei der Wahl eines Fonds vielfältige Bedürfnisse, die von ihren individuellen Wertvorstellungen und Anlagezielen geprägt sind. Regelmäßig stehen dabei Kapitalerhalt und langfristige Erträge im Vordergrund. Daher sind wirtschaftliche Aspekte die entscheidende Einflussgröße beim nachhaltigen Handeln von Immobilien-Fondsgesellschaften.

Diese Leitlinien zum nachhaltigen Immobilien-Portfoliomanagement sind ein Beitrag der im BVI organisierten Immobilien-Fondsgesellschaften zur Wahrnehmung ihrer Verantwortung in sozialen, ökologischen und ökonomischen Belangen. Sie ergänzen die BVI Leitlinien zum verantwortlichen Investieren. Im Umgang mit diesen Themen berücksichtigen die Im-

mobilien-Fondsgesellschaften ausschließlich die Interessen der Anleger und setzen auf freien Wettbewerb, Handlungsfreiheit innerhalb gesetzlicher Vorgaben, Transparenz und freiwillige Selbstverpflichtung.

Dieses Branchenleitbild soll Grundlage für die Entwicklung eines einheitlichen Standards für die Messung und Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeitszielen sein. Die Immobilien-Fondsgesellschaften im BVI fördern die Entwicklung eines solchen Branchenstandards, entsprechende Selbstverpflichtungen und die nachprüfbar messbare Fortschritte auf Basis eines Branchenreportings. Die Standards streben weder die Bevorzugung bestimmter Anbieter oder Produkte an, noch grenzen sie künftige Anbieter aus. Sie sollen einen Beitrag zur Nachvollziehbarkeit fondsbeurteilender Verfahren und deren Vergleich untereinander leisten.

Die im BVI organisierten Immobilien-Fondsgesellschaften verpflichten sich, die nachfolgenden Grundsätze im Rahmen ihres Handelns zu berücksichtigen bzw. im Rahmen des ökonomisch Vertretbaren umzusetzen.

## **Nachhaltigkeit im Immobilien-Portfoliomanagement**

Immobilien-Fondsgesellschaften verwalten ihre Fonds unter Berücksichtigung nachhaltiger Prinzipien.

<sup>1</sup> Der BVI vertritt die Interessen der deutschen Investmentindustrie. Seine 95 Mitglieder verwalten über 2,6 Billionen Euro in OGAWs, AIFs und Vermögensverwaltungsmandaten.

Mit der Interessenvertretung der Mitglieder engagiert sich der BVI für bessere Rahmenbedingungen für die Investmentanleger. Die Mitgliedsgesellschaften des BVI betreuen direkt oder indirekt das Vermögen von rund 50 Millionen Menschen in rund 21 Millionen Haushalten.

Die Einbeziehung von nachhaltigen Aspekten in das Immobilien-Portfoliomanagement ist von hoher Bedeutung, um langfristig stabile Renditen für die Anleger zu erwirtschaften. Je nach Anlagestrategie ergeben sich unterschiedliche Nachhaltigkeitsziele, die jeweils unterschiedliche Schwerpunkte in der Strategie zur Erreichung der Ziele bedingen. Das Einsatzfeld hierbei reicht von der Investitionsstrategie bis hin zur performanceorientierten Steuerung der Bestandsimmobilien.

Ausgangspunkt für die Nachhaltigkeitsanalyse eines Immobilienportfolios ist dabei die einzelne Immobilie. Eine generelle Aussage zur Nachhaltigkeit des Gesamtportfolios kann letztlich nur im Rahmen einer Portfolioanalyse getroffen werden, die auf objektübergreifenden Nachhaltigkeitsanforderungen beruht. Aus den so gewonnenen Ergebnissen leiten Immobilien-Fondsgesellschaften adäquate Maßnahmen für das Gesamtportfolio ab.

Zum Prinzip einer Nachhaltigkeitsstrategie gehört es auch, die vielfältigen Aufgaben in das organisatorische und strukturelle Management des Immobilienportfolios zu übersetzen und zum integralen Bestandteil zu machen.

Bei Bewirtschaftung der Immobilien durch externe Dienstleister kann ein nachhaltiges Portfoliomanagement nur gelingen, wenn die Nachhaltigkeitsziele auch von Dienstleistern berücksichtigt werden. In Betracht kommen konkrete Leistungen gegenüber der Immobilien-Fondsgesellschaft wie Beratungs- und Umsetzungspflichten, z.B. zum Energiemanagement. Bei der Auswahl der Dienstleister bevorzugen Immobilien-Fondsgesellschaften Unternehmen, die entsprechende Maßnahmen der Immobilien-Fondsgesellschaft unterstützen. Sie setzen sich dafür ein, das Bewusstsein ihrer Dienstleister und deren Mitarbeiter für den nachhaltigen Betrieb der Immobilien zu fördern.

#### **Nachhaltigkeitszertifikate für Gebäude**

Als Nachweis der Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien nutzen Immobilien-Fondsgesellschaften Nachhaltigkeitszertifikate.

Nachhaltigkeitszertifikate machen Immobilien-Fondsgesellschaften und Mietern Nachhaltigkeitsaspekte einer Immobilie transparent. Sie zeichnen sich durch eine unabhängige Bewertung der Umweltfreundlichkeit, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit aus. Im Rahmen der strategischen Überlegungen zur Auswahl

eines Immobilienportfolios können damit neben den wirtschaftlichen Aspekten auch ökologische und soziale Elemente berücksichtigt werden. Nachhaltigkeitszertifikate sind jedoch nur Anhaltspunkte für Nachhaltigkeitseigenschaften eines Gebäudes, ohne das Alleinstellungsmerkmal für die Nachhaltigkeit einer Immobilie zu sein.

Für Nachhaltigkeitszertifikate gibt es viele Anbieter. Sie sind allerdings nur bedingt vergleichbar und auch nicht-zertifizierte Gebäude können nachhaltig sein. Daher entscheiden Immobilien-Fondsgesellschaften unter Berücksichtigung von Fonds- und Objektzielen, ob und welche Zertifizierung im Einzelfall erfolgen soll.

#### **Nachhaltigkeitsrelevante Verbrauchs- und Gebäudedaten**

Immobilien-Fondsgesellschaften achten bei der Verwaltung der Gebäude auf ein nachhaltiges Immobilienmanagement.

Ausgangspunkt hierfür ist eine solide Datengrundlage hinsichtlich der Verbrauchsdaten, u.a. für Energie- und Wasserverbrauch, Abfallaufkommen, sowie qualitativer Kriterien wie Nutzerkomfort und Barrierefreiheit. Die notwendigen Kennzahlen werden idealerweise sowohl für die Miet- als auch für Allgemeinflächen ermittelt, z.B. auf Basis von Betriebskostenabrechnungen.

Für diese Erhebungen existieren jedoch noch keine brancheneinheitlichen Benchmarks. Die Daten hängen sehr stark von der mieterspezifischen Nutzung ab, so dass eine Vergleichbarkeit von Gebäuden nur bedingt gegeben ist. Bei entsprechender Größe des Portfolios bilden Immobilien-Fondsgesellschaften deshalb im Rahmen des ökonomisch Vertretbaren eigene Benchmarks, um Optimierungspotenziale zu erkennen. Hieraus können objektspezifische Maßnahmen abgeleitet und deren Wirkung gemessen werden. Dies ermöglicht es, ökologische, ökonomische und soziale Aspekte in Einklang zu bringen.

Die ermittelten Nachhaltigkeitskennzahlen tragen zur Transparenz auf der Portfolioebene bei und ermöglichen festzustellen, bei welchen Gebäuden das größte Potenzial zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance vorliegt. Objektspezifische Maßnahmen unter Beachtung der Lebenszykluskosten tragen nicht nur zur Senkung der Betriebskosten und damit zu größerer Mieterzufriedenheit und einer besseren Ökobilanz bei, sondern reduzieren auch das Risiko

zusätzlicher baurechtlicher Vorgaben durch den Gesetzgeber. Letztlich können sie sich auch positiv auf den Wert der Immobilie auswirken.

Bei Veröffentlichung der Nachhaltigkeitskennzahlen legt die Immobilien-Fondsgesellschaft die angewandte Methodik dar.

### Ratings

Immobilien-Fondsgesellschaften sind um eine wirkungsvolle Zusammenarbeit mit Ratingagenturen bemüht, um Anlegern eine zuverlässige Hilfe für einen leichteren und verbesserten Vergleich von Nachhaltigkeitsaspekten ihrer Produkte zu bieten.

Immobilien-Fondsgesellschaften werden Ratingagenturen im Rahmen ihrer Zusammenarbeit auch künftig wirkungsvoll unterstützen. Das gilt einerseits für Grundsatzfragen zu festgelegten Standards; andererseits gilt es auch für den reibungslosen Austausch der im Alltagsgeschäft benötigten Daten.

### Grüne Mietverträge

Zur nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung können auch sogenannte grüne Mietverträge beitragen. Immobilien-Fondsgesellschaften streben als große Vermieter durch solche Mietvertragsklauseln eine nachhaltige Ausstattung, Bewirtschaftung und Nutzung der Gebäudebestände an.

Von grünen Mietverträgen sollen Mieter und Vermieter gleichermaßen profitieren. Im Rahmen einzelvertraglicher Verpflichtungen verständigen sie sich über die konkreten Maßnahmen. Da jede Vermietung den individuellen Rahmenbedingungen des Zusammenspiels von Objekt, Mieter und Vermieter geschuldet ist, wird auf Portfolioebene kein einheitlicher Vertrag zur Anwendung kommen. Ziel ist es vielmehr, zwischen den Parteien einen Informationsaustausch, z.B. über Verbrauchsdaten und Nutzungsdaten des Gebäudes, vertraglich zu fixieren, so dass perspektivisch der

Nachhaltigkeitsstandard des Gebäudes erhöht werden kann.

Vor diesem Hintergrund streben Immobilien-Fondsgesellschaften an, im Zuge der Vermietung aus einem breitgefächerten Katalog an potenziellen Klauseln grüner Mietverträge diejenigen in die Vereinbarungen mit dem Mieter aufzunehmen, die aufgrund der spezifischen Situation am besten geeignet sind, eine kontinuierliche Steigerung der Nachhaltigkeit des Gebäudes zu erreichen.

### Nachhaltigkeitsberichterstattung

Immobilien-Fondsgesellschaften informieren die Anleger und sonstigen Stakeholder über ihre Nachhaltigkeitsstrategie, Maßnahmen, Aktivitäten und Fortschritte. Die Information erfolgt entweder mittels eines gesonderten Nachhaltigkeitsberichts (CSR-Report) oder im Rahmen der jährlichen Fondsberichterstattung. Hierbei orientieren sich Immobilien-Fondsgesellschaften an den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI).

---

Stand: Juni 2016