

PATRIZIA GrundInvest

## NACHHALTIGE IMMOBILIEN SCHAFFEN MEHR WERT

ANDREAS HEIBROCK, GESCHÄFTSFÜHRER PATRIZIA GRUNDINVEST, IST ÜBERZEUGT: „NACHHALTIGKEIT UND RENDITEN SIND KEIN GEGENSATZ, SONDERN BILDEN EINE SYMBIOSE. EINE WIN-WIN-SITUATION FÜR INVESTOREN UND MIETER, ABER AUCH FÜR DIE UMWELT.“

**R**endite allein reicht nicht mehr. Immer mehr Anlegerinnen und Anleger achten auf nachhaltige Investments und sind teilweise sogar bereit, hierfür niedrigere Renditen in Kauf zu nehmen. Zu einer umfassenden Beratung gehört daher auch, auf das Interesse der Investoren an nachhaltigen Anlagezielen einzugehen – und dies nicht erst seit Inkrafttreten der neuen Verordnung zur Anlageberatung. Dies gilt auch für Immobilieninvestments. Denn die Bau- und Immobilienbranche hat einen großen Hebel, um Emissionen und Ressourcenverbrauch zu reduzieren. 40 Prozent des globalen Energieverbrauchs und 30 Prozent der weltweiten jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen sind laut UN auf unsere Branche zurückzuführen. Bei PATRIZIA stellen wir uns dieser Herausforderung und entwickeln Immobilienkonzepte, die mehr Wert für Anleger schaffen und einen Beitrag für Gesellschaft und Umwelt leisten.

Nachhaltig zu investieren, setzt ein Nachhaltigkeitsmanagement voraus, das den gesamten Investmentprozess umfasst. Transactions, Fondsmanagement, Asset Management und viele weitere Funktionen mehr müssen an einem Strang ziehen, um Nachhaltigkeit in allen Investmentsschritten zu verankern und so die gewünschte Wirkung zu erzielen. Dies gelingt nur, wenn Nachhaltigkeit fester Bestandteil der Unternehmenskultur und Strategie ist. Dies ist bei PATRIZIA der Fall. Mit breiter Beteiligung aus allen Unternehmensbereichen hat PATRIZIA bereits vor einigen Jahren den Unternehmenszweck, also seinen „Purpose“, formuliert. Seitdem ist „Building Communities & Sustainable Futures“ Richtschnur für unsere tägliche Arbeit und für strategische Weichenstellungen. Im Einklang hiermit hat sich PATRIZIA die folgenden Nachhaltigkeitsziele gesetzt:

Bis 2025 wollen wir ein führender nachhaltiger Investor im Bereich Real Assets, mit einem konstanten UN PRI 5-Sterne-Rating (Principles for Responsible Investment), sein.



Andreas Heibrock,  
Geschäftsführer  
PATRIZIA  
GrundInvest

- Bis 2035 wollen wir ein führender globaler Impact Investor im Real Asset Sektor sein. Ein bedeutender Anteil unseres verwalteten Vermögens sollen dann Impact Investments<sup>1</sup> sein.
- Bis 2040 oder früher wollen wir Klimaneutralität<sup>2</sup> für unser gesamtes Unternehmen und unser
- Real Asset Portfolio erreichen, mit dem klaren Ziel, dies so schnell umzusetzen, wie es die externen Anforderungen und unsere Stakeholder zulassen.
- Wir sind überzeugt, dass wir so ein bevorzugter Arbeitgeber in der Real Asset Industrie sein werden.

Wichtig dabei ist: Die langfristigen Ziele werden in kurzfristige Schritte und Zielvorgaben übersetzt, sodass wir messen und managen können, welche Fortschritte wir im Hinblick auf unsere Nachhaltigkeitsziele machen. Unsere Fonds für private und semi-professionelle Investoren profitieren in puncto Nachhaltigkeit vom großen Know-how, das PATRIZIA als weltweiter Partner für institutionelle Investoren hat und kontinuierlich ausbaut.

<sup>1</sup>Gemäß der Definition in der PATRIZIA Impact Investing Policy, die sich weitgehend an Artikel 9 der EU-Verordnung über die Offenlegung nachhaltiger Finanzierungen (2019/2088) und vergleichbaren Bestimmungen in anderen Ländern orientiert.

<sup>2</sup>Beinhaltet betriebliche Emissionen und gebundenen Kohlenstoff für neue Entwicklungen und größere Sanierungen, ohne den „versunkenen“ gebundenen Kohlenstoff des Bestandsportfolios. Weitere Einzelheiten zu dieser Verpflichtung, einschließlich einer detaillierten Aufschlüsselung des Zielbereichs, finden Sie im PATRIZIA Net Zero Carbon Strategie Papier.

## Strategien für mehr Rendite und sichere Erträge kombinieren

Ein Beispiel hierfür ist, renditeorientierte Strategien, die bisher hauptsächlich von institutionellen Investoren genutzt wurden, nun auch für eine breitere Zielgruppe zugänglich zu machen.

Beispielsweise streben Value-Add-Strategien durch ein aktives Asset Management und die Weiterentwicklung der jeweiligen Immobilie attraktive Renditen an. Ziel dieses „Manage to Core“ Ansatzes ist es, zusätzlich zu den laufenden Mieterträgen höhere Verkaufserlöse zu erzielen. Der Werkzeugkasten für die angestrebten Wertsteigerungen umfasst Wiedervermietungsprogramme, mit denen unter anderem Mieter durch eine Multi-Tenant-Strategie besser diversifiziert werden, Investitionen in Instandhaltung, Umbau und Neupositionierungen sowie umfassende ESG-Maßnahmen.

Um die für Immobilieninvestments typischen regelmäßigen Erträgen mit zusätzlichem Potenzial für Wertsteigerungen anzureichern, kombinieren wir solche Value-Add-Strategien mit Investments in ausgewählte Core+-Immobilien. Während mit der Value-Add-Strategie das Kapitalwachstum beschleunigt werden soll, zielen die Core+-Investments auf langfristige Vermietungspotentiale und damit verlässliche laufende Erträge ab. Im Ergebnis lässt sich so die Gesamrendite, inklusive Verkaufserlöse, erheblich auf ein Niveau von acht Prozent und mehr erhöhen.

## Nachhaltigkeit als Schlüssel für attraktive Renditen

Ein wesentlicher Hebel, um Objekte aufzuwerten, sind umfassende ESG-Maßnahmen. Dazu zählen beispielsweise

- energetische Sanierungen,
- eine effizientere Flächennutzung,
- die Verbesserung der technischen Infrastruktur,
- die Nutzung von smarten Technologien für einen geringeren Energieverbrauch,
- sowie die Umstellung auf erneuerbare Energien.

All diese Maßnahmen ermöglichen eine nachhaltigere Nutzung und können dadurch den Wert des jeweiligen Objektes steigern. Hierfür notwendige Umbaumaßnahmen erfolgen dabei im Einklang

mit hohen Nachhaltigkeitsanforderungen. Hinzu kommt: Ein Großteil der Emissionen der Bau- und Immobilienwirtschaft entsteht in der Bauphase. Es ist daher aus ökologischer Sicht sinnvoll, bestehende Immobilien weiterzuentwickeln und zu nutzen und so den zusätzlichen Ressourcen-Verbrauch durch Abriss und Neubau zu vermeiden.

## Beispiel für eine Value-Add-Strategie

Das „Altmarkt Carré“ in Dresden zählt zu einem dieser Value-Add-Projekte. Zu Beginn zeichnete sich diese Immobilie durch einen sehr hohen Leerstand und Instandhaltungsstau, sowie nicht mehr zeitgemäße Mietflächen aus. Auf knapp 40.000 Quadratmetern verteilten sich 75 Gewerbeeinheiten und 325 Wohneinheiten. Daraufhin wurden Treppenhäuser, Aufzüge, und Fassade inklusive der Balkone modernisiert sowie die Wohnungen im Gebäude renoviert.

Darüber hinaus wurde die vermietbare Fläche erheblich ausgebaut, indem das Dachgeschoss in rund 20 moderne Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten umgebaut wurde. Der Wohnungsleerstand konnte durch diese Maßnahmen von 25 Prozent auf 0 Prozent verringert werden, Mietvertragsverlängerungen konnten verhandelt und die Gewerbeflächen voll ausgelastet werden. In Summe sind der Verkehrswert sowie die Gesamtnettomiete um jeweils rund 45 Prozent gestiegen.

Mit Value Add-Immobilien erhalten Anleger eine leistungsstarke Kombination aus regelmäßigen Erträgen und Kapitalzuwachs. Gleichzeitig entstehen so attraktive Wohn- und Nutzungsflächen in den Innenstädten, Leerstände werden abgebaut und bestehende Ressourcen weiter genutzt. Daher gilt: Nachhaltigkeit und Renditen sind kein Gegensatz. Vielmehr ist Nachhaltigkeit gerade bei Immobilieninvestments ein wichtiger Hebel, um langfristig attraktive Renditen zu erzielen. Unter dem Strich führen solche nachhaltigen Investments zu vielen Gewinnern: Anleger, Mieter und nicht zuletzt die Gesellschaft insgesamt profitieren von einem geringeren Ressourcenverbrauch und attraktiven Städten.

„Mehr Informationen zu unseren Anlagestrategien finden Sie hier“

PATRIZIA Immobilien-Investment |  
PATRIZIA GrundInvest (patrizia-immobilienfonds.de)

---

### KONTAKT:

Andreas Heibroock

PATRIZIA  
GrundInvest  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Fuggerstr. 26  
86150 Augsburg

anleger.grundinvest@patrizia.ag