



# Konflikt zwischen Ethik, Kosten und Rendite

**Grüne Immobilien** Weshalb immer mehr institutionelle Investoren in diesem Bereich sensibel agieren und ihre Investitionen überdenken.

JÜRIG ZULLIGER

**Z**unehmend mehr Anleger verlangen Rechenschaft darüber, was mit ihrem Geld angestellt wird. Ob es um die Investments über eine Bank oder die Vorsorgeguthaben bei der Pensionskasse geht, spielt gar keine grosse Rolle. Landet das Geld des Fondsanbieters oder des Versicherers bei der Waffenindustrie? Oder finanziert man Klimasünder, ohne dies überhaupt herausfinden zu können?

Elmar Grosse Ruse, Verantwortlicher Klima und Energie beim WWF Schweiz, stellt ein Umdenken fest: «Nachhaltigkeit bei Kapitalanlagen rückt vermehrt in den Fokus.» Nach der Einschätzung des Experten gewinnen Aspekte der Ökologie und Energieeffizienz auch bei institutionellen Investoren im Immobiliensegment an Gewicht: «Das hat damit zu tun, dass sie sich erstens ganz grundsätzlich für dieses Thema öffnen. Zweitens haben sie als Anleger einen sehr langen Anlagehorizont und entscheiden nach den langfristigen Betriebskosten.» Bei Privaten hingegen sei immer noch eine Neigung vorhanden, Mehrkosten zugunsten der Nachhaltigkeit sparen zu wollen. Denn wer zum Beispiel schon beim Bau auf erneuerbare, effiziente Energieerzeugung setzt, wird seine anfänglichen Investitionen verteuern - aber bloss auf kurze Sicht. Profis und Investoren mit langer Perspektive denken an die Folgen für Unterhalt, Risiken, Energie- und Betriebskosten. So gesehen können sich die Investitionen im Lauf der Jahre rechnen.

## Globale Konzerne setzen Zeichen

Immer mehr setzen auch grosse, international tätige Konzerne Zeichen: Der britisch-niederländische Verbrauchsgüterkonzern Unilever will den ökologischen Fussabdruck des Unternehmens halbieren. Das ist ein ambitioniertes Ziel und hat Folgen für sämtliche Immobilien, die Unilever nutzt: Vom Produktionsgebäude über Büros bis zu den Logistikhallen sollen alle Immobilien ein hohes Level des internationalen Leed-Standards erfüllen (Leadership in Energy and Environmental Design). Solche Firmenstrategien haben mit der Einsicht zu tun, dass dem Gebäudesektor für die Energiewende und dem Klimaschutz eine zentrale Bedeutung zukommt. Schätzungen zufolge gehen rund 40 Prozent des weltweiten Verbrauchs an Primärenergie auf das Konto von Gebäuden und sie verursachen rund einen Drittel des gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstosses.

Einen grossen Schritt voran geht die Schweizer Immobiliengesellschaft Swiss Prime Site (SPS): Die börsenkotierte Gesellschaft publiziert einen detaillierten Nachhaltigkeitsbericht und hat eigene Ziele formuliert. Das Credo lautet, bei der Nachhaltigkeit weiterzugehen als der Branchendurchschnitt; SPS definiert unter anderem Stakeholder, Finanzen, Compliance, nachhaltige Investments und Dienstleistungen, einen schonenden Umgang mit der Umwelt und ein attraktives Arbeitsumfeld als Tätigkeitsfelder.

Auch Allreal will ein entsprechendes

Verantwortungsbewusstsein auf allen Stufen des Unternehmens verankern. Dazu hat die Firma einen eigenen, verbindlichen Verhaltenscodex definiert. Seit dem Jahr 2000 hat Allreal über hundert Minergiebau-

## Transparenz und eine grosse Menge an Daten gestatten laufende Optimierungen und messbare Einsparungen.

realisiert, die zum Teil mehrfach ausgezeichnet wurden (Schweizer Solarpreis und Watt d'Or). So wie die beiden anderen Firmen rapportiert auch Mobimo detailliert über Nachhaltigkeit. Die Immobilien-AG mit Sitz in Luzern orientiert sich an den internationalen Gresb-Grundsätzen (siehe Box). Gemäss eigener Darstellung ist Mobimo nach diesem Raster respektive Nachhaltigkeitsrating in der Schweiz Nummer zwei und im europäischen Umfeld auf Platz fünf. Nachhaltigkeit ist auf verschiedenen Stufen der Projektentwicklung, Strategie und Bewirtschaftung verankert.

Bei den verschiedenen Immobilien-Anlageprodukten von Credit Suisse Asset Management (CSAM) haben Energie- und CO<sub>2</sub>-Reduktion Priorität, und zwar im Schweizer Markt wie auch bei internationalen Investments. In der Schweiz wurde das Projekt in Zusammenarbeit mit Siemens bereits im Jahr 2000 gestartet. Dabei haben die Experten für alle 800 Anlageobjekte in der Schweiz detaillierte Gebäude- und



Energiedaten erfasst. Diese Transparenz und eine grosse Menge an Daten gestatten laufende Optimierungen und messbare Einsparungen. In einem direkten Zusammenhang mit diesem Energiemonitoring steht das Ziel, den CO<sub>2</sub>-Ausstoss zu senken.

## Die Grundsatzfrage

Beim Stichwort Nachhaltigkeit kommt man nicht umhin, die Grundsatzfragen zu stellen: Wie wird Nachhaltigkeit definiert? Gerade im Immobilienbereich öffnet sich ein weites Feld an Fragen und oft auch Einwänden: Sind neuste, aufwendig ausgestattete Niedrigenergiehäuser nachhaltig, wenn sie an schlechter Lage positioniert sind und auf dem Wohnungsmarkt gar nicht nachgefragt werden? Von Standortfaktoren, von der Frage eines verhältnismässigen Einsatzes von Kapital und Boden über architektonische Qualität, soziales Umfeld und Baubiologie sind viele Themen zu berücksichtigen.

So ist denn auch die Palette an speziell «grünen» Immobilienfonds gewachsen, etwa mit dem Schweizer Immobilienfonds Green Property von CSAM. Analog allen anderen Gefässen der gleichen Bank sind auch hier Energiemonitoring und Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses inbegriffen. «Darüber hinaus werden alle Liegenschaften nach unserem eigenen Green-Property-Güte-

siegel evaluiert», sagt Andreas Wiencke, Head Business Management & Sustainability bei CSAM. Dieses umfasst insgesamt 86 Kriterien rund um Ökologie sowie wirtschaftliche und soziale Aspekte. Ähnliche Produkte haben die Bank J. Safra Sarasin und Swiss Finance & Property lanciert. «Unser SF Sustainable Property Fund definiert seine Nachhaltigkeit über die Steigerung der Energieeffizienz sowie die Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses», sagt Joachim Schütz vom Vermögensverwalter SF.

Weil Nachhaltigkeits- und Optimierungsziele nach konkreten, messbaren Grössen verlangen, entschied sich das Fondsmanagement, die akquirierten Gebäude nach dem Geak (Gebäudeenergieausweis der Kantone) zu beurteilen. Dabei geht es darum, bestehende Gebäude zu erwerben, nach dem Grundsatz der Nachhaltigkeit und der Energieoptimierung umzubauen und die Immobilie so in eine bessere Einteilung nach Geak zu bringen.

## «Grösserer Zusammenhang»

Ernst Schaufelberger, Leiter des Immobiliensektors von Axa Investment Managers Schweiz, sagt dazu: «Uns ist wichtig, Nachhaltigkeit in einem grösseren Zusammenhang zu sehen. Wir verzichten zum Beispiel darauf, Neubauten an peripheren Lagen zu realisieren, wo gar keine

Nachfrage vorhanden ist. Zurzeit widmen wir uns vor allem Investitionen auf bestehenden Grundstücken an zentralen, gut erschlossenen Lagen.» Die bauliche Erneuerung im Bestand sei zentral, um die Ertragskraft nachhaltig zu sichern. «Denn für Gebäude, die in Zukunft nicht mehr der Nachfrage entsprechen, tendiert die Rendite gegen null», so Schaufelberger. Im Zug dieser kontinuierlichen baulichen Erneuerung sei es im Portfolio von Axa selbstverständlich, die Gebäude auch energetisch nachzurüsten (Entscheid über Energieträger, Optimierung, Wärmedämmung und so weiter).

Der Axa-Mann bekennt sich zu den landesüblichen Labels: «Sowohl bei Neuals auch bei Ersatzbauten ist es aus unserer Sicht zwingend, eines dieser Labels zu erreichen.» Weiter zeigt sich Schaufelberger erfreut darüber, dass sich die hiesigen Labels geöffnet und weiterentwickelt haben. So wie viele andere Investoren will man auch bei Axa je nach Standort und Baujahr entscheiden, wo Labels Sinn machen und wo nicht. «Bei Renovationen sind Labels aus unserer Sicht nicht zwingend», so Schaufelberger. Entscheidend sei viel mehr, im Bestand von Gebäuden Ölheizungen abzulösen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoss damit «radikal zu senken».

## ZERTIFIZIERUNG

### Durchblick im Label-Dschungel

**Minergie** Das Schweizer Minergie-Label wurde 1997 eingeführt. 2017 fand eine Neuausrichtung und eine Senkung der Grenzwerte statt (höhere Anforderungen). Bauherrschaften haben verschiedene Optionen zur Auswahl (Minergie-P, Minergie-Eco usw.).

**Geak** Der Gebäudeenergieausweis der Kantone teilt Gebäude in die Kategorien A bis G ein. Besonders grün und effizient sind vor allem A und B (Neubau).

**Leed** Leadership in Energy and Environmental Design: international anerkanntes Zertifikat für «Green Buildings».

**Bream** Building Research Establishment Environmental Assessment Method: europäisches Pendant zu Leed.

**SNBS** Schweizer Label für Nachhaltigkeit beim Bau, das auf Schweizer Normen und Gesetze abgestimmt ist.

**2000-Watt-Areal** Bei einem zertifizierten Areal soll das ganze Areal inklusive Gebäude, Energieversorgung, Emissionen und Mobilität den «ökologischen Fussabdruck» reduzieren.

**Gresb** Internationale Vereinigung, um Immobilienanlagen nach Nachhaltigkeitskriterien zu beurteilen.