



Viele Eigentümer sammeln Daten zur Umweltwirkung von Bau und Betrieb der Gebäude. Manche nutzen ihr Engagement auch als Verkaufsargument.

## Ist nur die Fassade grün?

Immobilienfirmen werben gerne mit Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit ihrer Liegenschaftsbestände. Es lohnt sich, genau hinzusehen **Von David Strohm**

**N**un laufen die Heizungen wieder, es soll wohligh sein in den Häusern. Schliesslich verbringt der Mensch in unseren Breiten über das Jahr gesehen rund 90% seiner Zeit innerhalb von Gebäuden. Aber die Wärme strahlt leider auch nach draussen. Immobilien sind verantwortlich für 40% des weltweiten Energiekonsums, für 25% des Wasserverbrauchs und für bis zu 40% des globalen CO<sub>2</sub>-Ausstosses.

Zwar liegen diese Prozentwerte in der Schweiz etwas tiefer. Die Auswirkungen von Bau und Nutzung von Gebäuden auf das Klima sind dennoch so erheblich, dass die Politik zunehmend die Schrauben anzieht. Wie in anderen Ländern sind auch hierzulande die Zeiten fossiler Feuerungsanlagen in Häusern gezählt. Und Eigentümer von Immo-

bilien werden mit diversen Mitteln, von Subvention über höhere Grenzwerte bis zu Ge- und Verboten, angehalten, beim Neubau gewisse Standards einzuhalten und ältere Liegenschaften rascher zu sanieren als bisher.

### Kennzahlen als Grundlage

So wächst auch bei Eigentümern, Entwicklern und Investoren das Bewusstsein für nachhaltiges Bauen und einen umweltschonenden Betrieb ihrer Liegenschaften. Anhand von Kennzahlen überprüfen sie ihren Bestand und rüsten ganze Portfolios auf. Allein in diesem Jahr haben weltweit über 1000 Immobilienfonds und -gesellschaften mit einem Bestand von mehr als 130 000 Liegenschaften an dem Vergleichstest des Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Da-



für wurden Immobilien im Wert von rund 37 Bio. \$ evaluiert und verglichen. Unter den Teilnehmern sind auch zahlreiche Anbieter aus der Schweiz, darunter Swiss Finance & Property und die UBS mit ihren Immobilienfonds. Letztere publizieren über die Jahresabschlüsse hinaus detaillierte Nachhaltigkeitsberichte.

Auch die Credit Suisse (CS) nahm mit 14 Anlagegefässen, die ein Volumen vom 30 Mrd. Fr. aufweisen, an dem GRESB-Test teil. Bewertet wird darin unter anderem die Performance in den Bereichen Umwelt, sozialer Verantwortung und nachhaltiger Unternehmensführung. Immobilienakteure können sich so an ihrer jeweiligen Vergleichsgruppe messen.

Mit den Resultaten dieses globalen Rankings brüsten sich heute viele Anbieter. Die UBS etwa, die 2019 für 2 ihrer 8 teilnehmenden Fonds eine Goldmedaille erhielt, wirbt gerne damit. Doch für die Investoren ist es nicht einfach, die Werte der in 7 Hauptkategorien erhobenen 50 Indikatoren des GRESB zu interpretieren. Immerhin 9 von 10 der Fonds haben allgemeine Nachhaltigkeitsziele implementiert. Einen Verantwortlichen dafür gibt es bei 73% aller Teilnehmer. Und bei mehr als zwei Drittel sind konkrete Massnahmen eingeführt und deren finanzielle Auswirkungen skizziert.

Das Thema ist an sich nicht neu, seit mehr als 20 Jahren gibt es etablierte Vorgaben, nach denen Gebäude bewertet werden können. In der Schweiz sind die bekanntesten Minergie und der SNBS, der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz und sein deutsches Pendant, der DGNB. International haben sich die Labels «Leed» und «Breeam» durchgesetzt. Neu ist, dass grosse institutionelle Investoren Druck auf die Anbieter von Immobilien-Anlagegefässen ausüben und den Nachweis der Zukunftsfähigkeit verlangen.

Das kann aufwendige Übungen auslösen, wie das Beispiel der CS zeigt. In Zusammenarbeit mit dem WWF Schweiz und McKinsey analysierten die Fondsmanager der Grossbank schon 2012 das CO<sub>2</sub>-Reduktionspotenzial sämtlicher Immobilienfonds. Es folgte eine Energieverbrauchsanalyse in 1000 Immobilien, bei der Siemens und Wincasa halfen. Seither geben Berichte nach den Grundsätzen der Global Reporting Initiative (GRI) Auskunft über den Stand der Bemühungen. Für die Anlagegefässe publiziert die CS Leistungsindikatoren zur Energie- und Ressourceneffizienz, sie setzt Reduktionspfade (siehe Grafik) und

beteiligt sich an Vergleichen wie dem GRESB.

## Fokus auf Betrieb und Nutzer

Zu den Vorreitern bei uns gehört die grösste kotierte Immobiliengesellschaft Swiss Prime Site (SPS), die seit Jahren ihren Anlegern über die Bemühungen Auskunft gibt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoss zu senken. Die Umweltwirkungen von Bau und Betrieb ihrer Liegenschaften werden mittlerweile sogar im Geschäftsbericht festgehalten. Wo anzusetzen ist, weiss Urs Baumann, Leiter Entwicklung und zuständig für das Thema Nachhaltigkeit bei SPS: Es genüge nicht, nur beim Neubau von Immobilien auf das Kriterium der Nachhaltigkeit zu achten.

«Der grosse Energieausstoss einer Immobilie fällt im Betrieb an», sagt Baumann. Wie bei anderen grossen Portfoliobesitzern legt man bei der SPS deshalb den Fokus auf das Verhalten der Mieter und den Bewirtschaftungsaufwand, denn diese bestimmen massgeblich den ökologischen Fussabdruck einer Immobilie. Einzelne Massnahmen erfordern zusätzliche Mittel, andere sparen Ressourcen ein und senken so die Betriebskosten einer Liegenschaft.

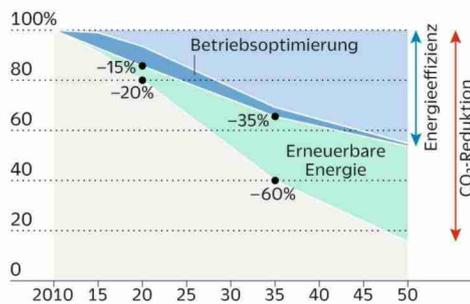
In der Hand von Investoren liegt es, nachzufragen, was Anbieter von Immobilienanlagen in Bezug auf nachhaltiges Verhalten und Klimaziele tatsächlich unternehmen.

# 1000

**Immobilienfonds und -gesellschaften mit mehr als 130 000 Gebäuden im Bestand haben seit Anfang Jahr an einem globalen Vergleichstest zur Nachhaltigkeit teilgenommen.**

## So viel liegt bei Gebäuden drin

### Potenziale für den nachhaltigen Betrieb von Gebäuden mit Absenkungspfaden



Quelle: Amstein und Walther / Credit Suisse



## Neuer Anbieter

### Die nachhaltigen vier

Ein Team der Bank Vontobel, das dort die nachhaltigen Immobilienfonds betreute, hat sich vor kurzem selbständig gemacht und bietet unter dem Namen Sustainable Real Estate Beratung für Fonds mittels qualitativer und quantitativer Analysen die Bewertung von Standorten, Gebäuden und die Bewirtschaftung sowie den Vertrieb von Anlageprodukten aus diesem Bereich an.

Zu den Leitsätzen von Marco Scheurer und Klaus Kämpf, die sich die Geschäftsführung teilen, und André Wiederkehr und Balazs Magyar gehört: «Die Fehler von heute sind die Altlasten von morgen.» (dst.)