



Technologieentwicklung III: In ihrer jetzigen Form schaffen sie das Klimaziel ganz knapp. Im Bild: Start der Formel-E-Weltmeisterschaft in Rom am 8. April 2022. Über die Notwendigkeit des Einsatzes lässt sich streiten.

Den ESG-Kriterien standhalten

Eine Studie aus Lausanne schafft die Grundlage für eine entsprechende ESG-Benchmark für indirekte **Immobilienanlagen**.

FABIO SIMONCINI UND ÉRIC JONDEAU

Soll man sein Exposure im Bereich der indirekten Immobilienanlagen erhöhen? Diese Frage stellt sich vor allem institutionellen Investoren, vermehrt aber auch Privatanlegerinnen und -anlegern nicht nur in Bezug auf das Rendite-Risiko-Profil, sondern auch auf das Nachhaltigkeitsrating eines Portfolios. Eine Studie hat untersucht, inwieweit die Immobilienstiftungen, -gesellschaften und -fonds die ESG-Kriterien berücksichtigen. Sie stellt die Weichen für eine Schweizer Benchmark für die nichtfinanzielle Performance.

Die Inflation ist zurück und die Zinsen steigen wieder. Die Immobilienanlagen in der Schweiz könnten dadurch unter Druck geraten. Langfristig kann die Werterhaltung in der Anlageklasse jedoch über die Mieten gesteuert werden. Sowohl die direkt als auch die indirekt gehaltenen Immobilien sind in Krisenzeiten daher ein gesuchter Anlagewert.

Wie aber steht es um die nichtfinanziellen Risiken, Stichwort ESG-Kriterien? Bedenkt man, dass in der Schweiz rund ein Drittel der CO₂-Emissionen und nahezu die Hälfte der Energienachfrage auf Gebäude entfallen, wird einem die Tragweite dieser Frage bewusst (siehe Grafik). Die indirekten Immobilienanlagen machen zwar nur einen kleinen Teil des schweizerischen Gebäudeparks aus (Miet- und Geschäftsliegenschaften), entsprechen aber immerhin einem Anlagevermögen von 174 Milliarden Franken. Ihr Hebeleffekt auf die Erreichung der Energie- und Klimaziele des Bundes ist daher nicht zu unterschätzen.

Einigkeit bei den Zielen

Bei den meisten Schweizer Immobilien-Anlagevehikeln entsprechen die Zielwerte für die Energieintensität in etwa jenen, die vom Bund für 2030 festgelegt wurden. Zu diesem Schluss kommt eine in Zusammenarbeit mit der Waadtländer Kantonalbank (BCV) durchgeführte Analyse der Universität Lausanne

(HEC). Im Rahmen dieser vom Center for Risk Management (CRML) der Wirtschaftsfakultät geleiteten Studie («Indirect Real Estate Sustainability Report» vom März 2021) wurden quantitative und qualitative Daten erhoben, die 65 Prozent der in Form von Immobilienanlagen verwalteten Vermögen abdecken.

Drei Viertel der Studienteilnehmenden haben sich bereits konkrete Ziele gesetzt, um ihren CO₂-Ausstoss bis 2025 um 16 Prozent, bis 2030 um 40 Prozent und bis 2050 um 96 Prozent zu reduzieren.

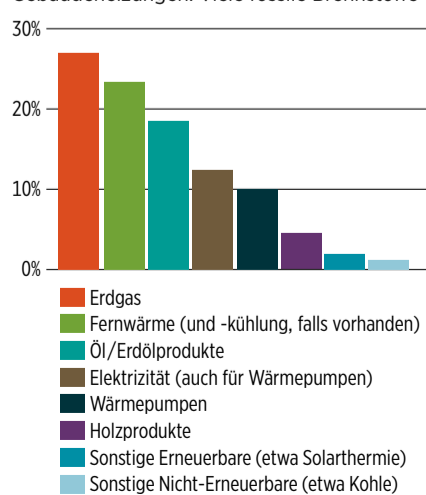
Das Bundesamt für Energie hat eine Harmonisierung der Gebäudelabels angekündigt.

Was die Energieintensität angeht, so liegt der Durchschnittswert der Portfolios mit 105,5 kWh/m² deutlich unter demjenigen des gesamtschweizerischen Gebäudeparks (126,7 kWh/m²).

Die von den Studienteilnehmenden zur Verfügung gestellten Berichte enthalten jedoch nur wenige Detailangaben. So machten 10 Prozent der Befragten überhaupt keine Angaben zum Energiever-

Anteil der Heizenergiequellen

Gebäudeheizungen: Viele fossile Brennstoffe



QUELLE: CRML

brauch ihrer Liegenschaften. 40 Prozent von ihnen präzisierten nicht, wie viele der verbrauchten Kilowattstunden auf die Heizung und wie viele auf den Strom entfielen. Auch zu anderen Aspekten der Dimension Umwelt mangelt es an Daten, etwa zur Abfallbewirtschaftung oder zum Wasserverbrauch. Immerhin lässt sich sagen, dass die untersuchten Immobilienportfolios einen besseren Energiemix aufweisen als der gesamtschweizerische Gebäudepark.

Das «S» der Mitarbeitenden

In Bezug auf soziale Kriterien hat nur die Hälfte der Studienteilnehmenden entsprechende Ziele definiert, und dies fast ausschliesslich für das Wohlbefinden der Mitarbeitenden. Was die Governance angeht, so mobilisiert der Einbezug der ESG-Kriterien in die Verwaltung des Immobilienbestands immer mehr Mitarbeitende. Rund die Hälfte der Studienteilnehmenden setzt dafür ein Vollzeit-äquivalent ein und 70 Prozent haben ein Komitee oder eine Taskforce für ESG-Fragen eingerichtet.

Das CRML wird die Berücksichtigung der ESG-Kriterien durch die Immobilienfonds, -gesellschaften und -stiftungen alljährlich analysieren: ein erster Schritt für ein Benchmarking der jährlichen ESG-Performance der indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz, mit dem sich die Daten zu den drei Nachhaltigkeitsdimensionen langfristig vergleichen lassen und somit der wachsenden Nachfrage nach Labels und Ratings entsprechen wird. Das Bundesamt für Energie hat jüngst eine Harmonisierung der zahlreichen in der Schweiz existierenden Gebäudelabels angekündigt. Damit soll sichergestellt werden, dass der Immobiliensektor das Seine zur Erreichung der Ziele des Bundes in den Bereichen Energie, Klima und nachhaltige Entwicklung beiträgt.

Fabio Simoncini, Senior Strategist Investment Manager, Indirekte Schweizer Immobilienanlagen, BCV, Lausanne; Eric Jondeau, Professor für Finanzwissenschaft, HEC, Universität Lausanne, Co-Direktor des CRML, Lausanne.

Die Kür wird zur Pflicht

Die EU-Taxonomie beeinflusst nachhaltiges Investieren in **Immobilien** – und das auch in der Schweiz.

PEER BENDER

Die EU hat sich verpflichtet, bis 2050 zum ersten klimaneutralen Wirtschaftsraum der Welt zu werden. Der Finanzsektor soll durch nachhaltige Investitionen zur Erreichung dieser Ziele beitragen. Die rechtlichen Instrumente zur Steigerung nachhaltiger Investitionen sind die Offenlegungsverordnung (Offenlegungs-VO) sowie die Taxonomie-Verordnung (Taxonomie-VO). Als wichtigen Finanzplatz im Herzen Europas betrifft der EU-Aktionsplan auch die Schweiz.

Die EU-Taxonomie ist für hiesige Anbieter von Finanzprodukten und Unternehmen von Bedeutung, die sich an Kunden in der EU richten. Die Offenlegungs-VO wiederum führt beispielsweise dazu, dass auch Schweizer Finanzmarktteilnehmer die von der EU eingeführten Regelungen zur Berichterstattung beachten müssen. Die beiden EU-Verordnungen haben zudem erhebliche Auswirkungen auf die Immobilienbranche, und zwar entlang der gesamten Wertschöpfungskette: Unmittelbar sind beispielsweise Immobilienfondsgesellschaften, Pensionskassen und Manager von Alternative Investment Funds (AIFM) betroffen, mittelbar aber auch Projektentwickler sowie Asset- und Property-Manager.

Strenge Anforderungen

In der derzeitigen Fassung der Taxonomie-VO werden Regelungen für den Umweltbereich getroffen. Wichtig für die Immobilienbranche ist der Delegierte Rechtsakt, der seit 1. Januar 2022 Anwendung findet. Darin werden technische Bewertungskriterien zu den ersten beiden der insgesamt sechs in der Taxonomie-VO genannten Umweltziele festgelegt. Im Bau- und Immobiliensektor werden folgende Aktivitäten betrachtet:

- der Neubau von Immobilien,
- die Renovierung von Gebäuden,
- die Umsetzung von Einzelmassnahmen an Gebäuden,
- der Erwerb von Immobilien.

In diesen Bereichen gibt es strenge Anforderungen, die erfüllt sein müssen, da-

mit Immobilientransaktionen Taxonomie-konform sind. So muss etwa beim Neubau der Primärenergiebedarf mindestens 10 Prozent unter dem Schwellenwert für Niedrigstenergiegebäude liegen. Wichtig: Wird mit einer (Immobilien-)Investition eine wirtschaftliche Tätigkeit finanziert, die durch den Delegierten Rechtsakt als nachhaltig qualifiziert wird, kann diese Investition später als nachhaltig ausgewiesen werden.

Zertifizierungen werden wichtiger

Für Finanzprodukte, beispielsweise Publikumsfonds, gilt seit März 2021 die Einstufung nach der Offenlegungs-VO. Im Zuge der «Sustainable Finance Disclosure Regulation» (SFDR) werden Finanzprodukte in die Kategorien «light green», «dark green» und «sonstige Finanzprodukte» unterteilt. Ein Grossteil der offenen Immobilienfonds ist «Light green»-Fonds zuzurechnen. Sie beziehen also systematisch ESG-Kriterien in die Anlageentscheidung ein. Zudem sind bereits einige nachhaltige Immobilien-ETF auf dem Markt. Für Anlegerinnen und Anleger, die Finanzprodukte wie etwa offene und gelistete Immobilienfonds im Auge haben, gibt es so bereits eine Orientierung. Doch wie stellen professionelle und semiprofessionelle Anleger bei Direktinvestitionen in Immobilien die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien sicher?

Bei Direktinvestitionen rücken die Zertifizierungen von nachhaltigen Gebäuden in den Fokus. Drei der bekanntesten Zertifikate sind SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz), LEED (Leadership in Energy and Environmental Design - USA) und BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology - UK). Investoren, die sich für nachhaltige Immobilien interessieren, sollten daher einen genaueren Blick auf die Zertifizierungen werfen.

Zukünftig werden ESG- und Taxonomie-konforme Immobilien einen grösseren Teil von Immobilienportfolios von Versicherungen, Fonds und Pensionskassen bilden (müssen). Eines ist klar: Die beiden EU-Verordnungen und weitere weltweite gleichartige Bestrebungen haben bereits Einfluss auf die Preisbildung von Immobilien – auch in der Schweiz. Diese Entwicklung wird voraussichtlich weiter an Dynamik gewinnen.

Peer Bender, CEO, Acron, Zürich.