

Nachhaltigkeit im Immobilienbereich

Ausgangslage

Gemäss dem Report of the World Commission on Environment and Development (Brundtland Report) der UN aus dem Jahr 1987 wird Nachhaltigkeit wie folgt definiert: «Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können.»¹ Auf dem Weg in eine nachhaltige Zukunft nimmt die Immobilienbranche eine zentrale Rolle ein: Für 24 Prozent der gesamten Treibhausgasemissionen der Schweiz ist der Gebäudebereich verantwortlich. Er ist damit nach dem Verkehr der national zweitgrösste CO₂-Emittent.²

Ende 2015 wurde an der Klimakonferenz in Paris ein neues Übereinkommen verabschiedet, welches Staaten ab 2020 zur Reduktion der Treibhausgasemissionen verpflichtet.³ Um diesem Übereinkommen gerecht zu werden, hat das Schweizer Parlament im September 2020 die Totalrevision des CO₂-Gesetzes verabschiedet. Das CO₂-Gesetz,

über welches am 13. Juni 2021 abgestimmt wird, macht auch für die Immobilienbranche relevante Zielvorgaben: Für Altbauten soll ab 2023 ein CO₂-Grenzwert gelten, wenn die Heizung ersetzt werden muss. Der Grenzwert von maximal 20 kg CO₂-Ausstoss pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr soll in Fünfjahresschritten um jeweils fünf Kilogramm reduziert werden.⁴ Hausbesitzer können so beispielsweise nur noch eine neue Ölheizung einbauen, wenn das Haus genügend gut isoliert ist.

Um die klimapolitischen Ziele zu erreichen, müssen Gebäudesanierungen zukunftstauglich sein. Die Erwartungen an die Immobilienbranche sind hoch: Die Energieeffizienz von Gebäuden muss rasch und umfassend erhöht werden.

Die Immobilienbranche trägt bereits heute mit unterschiedlichen Massnahmen zur Reduktion des CO₂-Ausstosses bei. **Der VIS erachtet insbesondere drei Bereiche als zentral:**

1. Eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie

Um den gesetzlichen Rahmenbedingungen, den Erwartungen von Investorinnen und Investoren sowie den Bedürfnissen von Mieterinnen und Mietern gerecht zu werden, ist eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie im Immobilienbereich zwingend. Im Anlagebereich folgen Immobilieninvestoren zunehmend den Umwelt-, Sozial- und Unternehmungsführungskriterien «ESG-Kriterien». Denn Nachhaltigkeit im Immobilienbereich fordert eine ganzheitliche Betrachtung von Nachhaltigkeit in den drei ESG-Dimensionen Environmental, Social und Governance (basierend auf dem 3-Säulen-Prinzip aus dem Brundtland Report).

Die ökologische Dimension beinhaltet insbesondere die Schonung von Ressourcen sowie den Ausbau von erneuerbaren Energien. Die ökonomische Dimension fokussiert auf gute Standorte für Immobilien und langfristig gefrag-

te Gebäudestrukturen. Die soziale Dimension umfasst schliesslich die Verantwortung, welche die Immobilienbranche gegenüber Mieterinnen und Mietern, Anlegern und Auftragnehmern wahrnimmt.⁵ Langfristig können nur durch ein nachhaltiges Immobilienmanagement, in dem wirtschaftliche, gesellschaftliche und ökologische Kriterien berücksichtigt werden, optimale Ergebnisse erzielt werden.

Nachhaltige Gebäude verfügen über ein grosses Wertsteigerungspotenzial. Die Risikoprämien sind tiefer und Mieterinnen und Mieter von Minergie-Gebäuden sind durchschnittlich eher bereit, etwas höhere Mietzinse zu zahlen als bei herkömmlichen bzw. nicht entsprechend sanierten Gebäuden. Mieterinnen und Mieter können die höhere Nettomiete zudem mit tieferen Nebenkosten kompensieren.

¹ United Nations (UN) 1987. Report of the World Commission on Environment and Development. Our Common Future (Brundtland Report). S. 43.

² Bundesamt für Umwelt (BAFU). 2020. Klima: Das Wichtigste in Kürze. <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html> (letzter Zugriff am 02.12.2020).

³ Bundesamt für Umwelt (BAFU). 2020. Das Übereinkommen von Paris. <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/fachinformationen/klima-internationales/das-uebereinkommen-von-paris.html> (letzter Zugriff am 02.12.2020).

⁴ Internetseite des Schweizer Parlaments. Totalrevision des CO₂-Gesetzes nach 2020, Geschäft Nr. 17.071. <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20170071> (letzter Zugriff am 02.12.2020).

⁵ Internetseite der UBS. Nachhaltigkeit. <https://www.ubs.com/ch/de/asset-management/distribution-partners/investment-solutions/real-estate/sustainability.html> (letzter Zugriff am 02.12.2020).

2. Individuell definierte Absenkpfade

Eines der wichtigsten Instrumente, um Nachhaltigkeit im Immobilienbereich in allen Dimensionen zu erreichen, sind individuell definierte Absenkpfade. Umfassende Gebäudesanierungen müssen demnach die Energieeffizienz der Gebäude erhöhen und den Ersatz von fossilen Brennstoffen durch erneuerbare Energien wie z. B. Solarenergie sichern. Es müssen zudem neue Technologien entwickelt und für Neubauten möglichst CO₂-neutrale Baustoffe verwendet werden. Es ist zielführend, eine Kreislaufwirtschaft zu etablieren, welche die Verwendung von erneuerbaren Ressourcen, möglichst kurzen Transportwegen und wiederverwendbare Baumaterialien ermöglicht.⁶ Übergeordnet ist ferner das verdichtete Bauen, insbesondere in Städten und Ballungszentren, voranzutreiben.

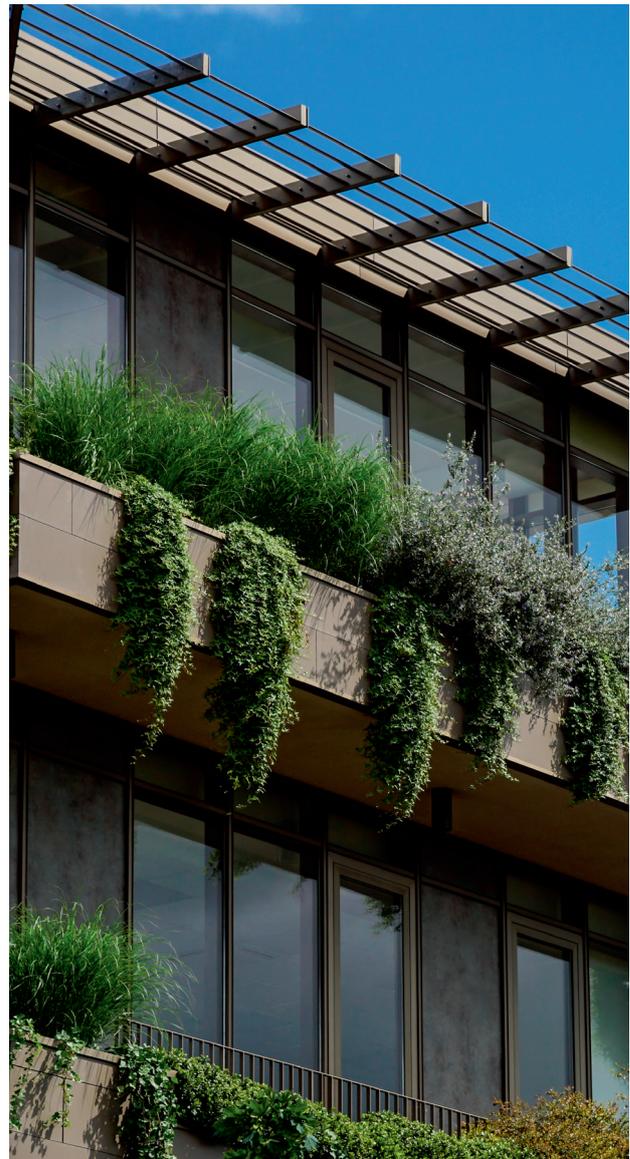
Die Umsetzung solcher Massnahmen braucht jedoch Zeit. Dabei ist es essentiell, dass die Politik weiterhin für gute Rahmenbedingungen sorgt, um die Massnahmen finanziell zu fördern und auf regulatorischer Ebene zu erleichtern.

3. Eine solide Datengrundlage

Eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie im Immobilienbereich verlangt schliesslich nach verlässlichen Informationen und einer soliden Datengrundlage. Die Energiebilanz von Gebäuden muss mittels Messungen von Energieverbrauch, Wärmeemissionen und Isolation sowie basierend auf dem Zustand und dem Alter der Gebäudehülle erhoben werden. Neue Investitionen im technischen Bereich sind deshalb notwendig, um mit einer guten Datengrundlage fundierte Investitionsentscheidungen treffen zu können. Auch der effiziente Datenfluss zwischen den verschiedenen Akteuren ist wichtig, um eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie zu erarbeiten.

Daten liefern somit einerseits die Grundlage, um individuelle Absenkpfade zu definieren, andererseits sind sie unerlässlich für genaue Statusreports.⁷ Es braucht deshalb quantifizierbare Methoden und Programme zur raschen Erreichung der Klimaziele.

Zusätzlich können Gebäudezertifizierungen und Labels Anreize schaffen, die Immobilienbranche nachhaltiger zu gestalten.



Fazit

Nachhaltigkeit ist heute ein zentraler Faktor für ein erfolgreiches Immobilienmanagement. Der VIS unterstützt eine Umsetzung des CO₂-Gesetzes, die für Investoren, Vermieter und Mieter Mehrwert bringt. Eine die Investoren und Vermieter einseitig belastende Umsetzung lehnen wir ab. Immobilienunternehmen und -investoren brauchen klare Rahmenbedingungen, um Sanierungen effizient voranzutreiben. Dabei muss die Politik insbesondere von Massnahmen absehen, die zu einem Sanierungsstau führen könnten. Der VIS vertritt die Interessen von institutionellen Investoren wie Pensionskassen und Versicherer sowie Immobilienunternehmen und setzt sich dabei für die Entwicklung umfassend nachhaltig gebauter, bewirtschafteter und unterhaltener Gebäude ein.

⁶ Credit Suisse. Nachhaltigkeitsstrategie bei Immobilien Investment Managern. Präsentation vom 27.08.2020.

⁷ Swiss Life. Daten – Fundamente der Klimaziele. Präsentation vom 27.08.2020.