



«ESG-konformes Immobilienmanagement»

Wie ESG die Immobilienbranche verändert.

Nachhaltigkeit ist mittlerweile das Top-Thema in der Immobilienbranche, denn wie wir wissen, sind Gebäude für rund ein Drittel der weltweiten CO₂-Emissionen verantwortlich. Diese Erkenntnis hat die europäische Union und ihre Länder dazu veranlasst, den Druck auf die Branche durch entsprechende Zielsetzungen zu erhöhen. In diesem Zusammenhang fällt immer öfter der Begriff ESG (Environmental, Social & Governance), sowohl bei der Investitionsentscheidung für einen Neubau oder eine Sanierung als auch beim Betrieb und Unterhalt von Bestandsimmobilien. Die Anforderungen nehmen stetig zu und reichen von regulatorischen und rechtlichen Themen bis hin zu planerischen, projekt- und betriebs-spezifischen Themen auf Portfolio- bzw. Unternehmensebene. Doch nur wenige wissen, was sich hinter den drei Buchstaben in der Praxis verbirgt und worauf zu achten ist.

Eine frühzeitige Berücksichtigung der ESG-Thematik stellt nicht nur kurzfristig eine Konformität mit den regulatorischen Vorgaben sicher, sondern führt mittel- bis langfristig auch bei Unternehmen zu einer Wertsteigerung. Denn bereits heute zeigt sich, dass sie mit Fokus auf Nachhaltigkeit z. B. bessere Kreditkonditionen bei Banken erhalten. Auch Investor:innen berücksichtigen Nachhaltigkeitsaspekte zunehmend in ihren Anlageentscheidungen.

Fakten gegen Greenwashing

Wenn es früher um Aussagen zu Umwelt- und Klimaschutz, Energieeffizienz oder sozialer Verträglichkeit ging, konnten Unternehmen in ihrer Kommunikation noch kreativ sein. Diese Zeiten sind vorbei. Heute gelten Ansprüche, wie wir sie bei Finanzkennzahlen schon lange kennen. Die Grundlagen müssen nach anerkannten Regeln der Technik erarbeitet werden und jede Aussage muss einwandfrei nachweisbar sein. Das führt zweifelsfrei zu einem zusätzlichen Aufwand, der mit einer klugen Strategie aber auch einen Mehrwert bringt. Mit klaren Fakten zu den ESG-Themen können Unternehmen ihre wirtschaftlichen Aktivitäten zukunftsfähig ausrichten und optimieren, um somit auch langfristig konkurrenzfähig zu bleiben.

ESG als Synonym für nachhaltige Entwicklung

Wenn man nun von ESG spricht, dann ist der Nachhaltigkeitsansatz gemeint, nach dem Unternehmen in den drei Bereichen Umwelt, Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung handeln. Für jede dieser Dimensionen werden nachprüfbar Kriterien festgelegt, wodurch Investor:innen das nachhaltige Verhalten eines Unternehmens leichter einschätzen können:



Bild 1: ESG Darstellung

a) Umwelt

Beim Umweltaspekt spielen Klimaschutz, das schonende Ressourcenmanagement und der Einsatz erneuerbarer Energien eine bedeutende Rolle. Darüber hinaus gilt es für Unternehmen, Luft- und Abwasseremissionen zu minimieren und den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren.

b) Soziales

In diesem Bereich sind Unternehmen verpflichtet, gerechte Arbeitsbedingungen zu schaffen, die Menschenrechte zu achten, den Arbeitnehmer:innen Zugang zu Weiterbildungen zu ermöglichen und Investitionen in die Sicherheit am Arbeitsplatz sowie die Gesundheit zu tätigen.

c) Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Hier wird untersucht, wie ein Unternehmen sich selbst steuert, wobei der Schwerpunkt auf internen Systemkontrollen und Praktiken zur Aufrechterhaltung der Compliance liegt. Man konzentriert sich auf Transparenz, bewährte Praktiken der Branche, Organisationsmanagement und damit verbundene Wachstumsinitiativen.

Der Weg hin zu internationalen Regulierungen

Der Ansatz ist nicht neu. Bereits 2004 wurden Begriffe und Konzepte für die ESG-Kriterien von der «Global Compact Initiative» der Vereinten Nationen eingeführt. Deren Umsetzung und Einhaltung sind somit ein historisch gewachsener Gradmesser für die Nachhaltigkeitsperformance eines Unternehmens. Dies schafft einerseits Transparenz im Markt und hilft andererseits, die nicht-finanzielle Risiken frühzeitig zu erkennen.

Im Jahr 2015 wurden von den Vereinten Nationen 17 Ziele für eine nachhaltige Entwicklung unseres Planeten verabschiedet, die sogenannten «Sustainable Development Goals». Im selben Jahr haben sich auf der COP 21, der UN-Klimakonferenz in Paris, auch alle Mitgliedsstaaten dazu verpflichtet, die Temperaturerhöhung auf deutlich unter 2 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen und Treibhausgasneutralität bis 2050 zu erreichen. Mit dem Beschluss des Green Deals 2019 stellte die Europäische Union (EU) die Weichen für mehr Nachhaltigkeit bei Investitionen, zum Beispiel in den Bereichen erneuerbare Energien, Biodiversität oder Kreislaufwirtschaft.

Um Wettbewerbsgleichheit und Rechtssicherheit für alle innerhalb der EU tätigen Unternehmen zu gewährleisten, wurden die EU-Taxonomy Regulation und die Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) implementiert. Als EU-Aktionsplan verfolgen beide Gesetze die Zielsetzung des Green Deals und sind auf folgende drei Nachhaltigkeitsziele ausgerichtet:

1. Einbeziehung der Nachhaltigkeit in das Risikomanagement
2. Umlenkung der Kapitalströme zu nachhaltigen Investitionen
3. Förderung von Transparenz und Langfristigkeit

Mit diesen Massnahmen sollen private Finanzmittel mobilisiert werden, um ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum in Europa zu unterstützen und gleichzeitig Risiken aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung zu bewältigen.

Die EU-Taxonomie und ihre Auswirkungen auf die Immobilienbranche

Im EU-Aktionsplan «Sustainable Finance» ist die EU-Taxonomie eine festgelegte Maßnahme mit dem Ziel, Kapitalflüsse in ökologisch nachhaltige Aktivitäten zu lenken. Davon betroffen sind die folgenden drei Gruppen:



Bild 2: Von EU-Taxonomie betroffene Gruppen (Quelle: DGNB)

Bezogen auf Unternehmen wurden unterschiedlichste Wirtschaftszweige mit eindeutigen Aktivitäten festgelegt, bei denen schrittweise die EU-Taxonomie Anwendung finden soll. Seit 2021 gilt die Taxonomie auch für die Immobilienbranche bei:

- Neubauvorhaben
- Renovierung bestehender Gebäude
- Einzelmassnahmen (Ergebnis einer Gebäudezustandsanalyse)
- Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

In der EU-Taxonomie sind sechs Umweltziele formuliert, die zum Nachweis der Konformität berücksichtigt werden müssen:

1. Klimaschutz – Minderung des Klimawandels
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung, Recycling
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme

Besonderes Augenmerk gilt dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel. Zur Erfüllung dieser beiden Ziele müssen Gebäude einen wesentlichen Beitrag liefern, während es für die anderen Ziele derzeit noch ausreichend ist, ihnen nicht entgegenzuwirken (Do No Significant Harm). Welche technischen Kriterien erfüllt werden müssen, hängt stark davon ab, um welche Form der oben genannten wirtschaftlichen Aktivität es sich handelt. Für Neubauten muss der Primärenergiebedarf mindestens 10% unter dem Schwellenwert liegen, der für die Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude auf nationaler Ebene festgelegt wurde, während bei Bestandsgebäuden der bedarfsorientierte Energieausweis herangezogen wird.

Die grösste Herausforderung bei der Umsetzung der technischen Bewertungskriterien liegt in der bestehenden Datenlücke zur Ermittlung der energieeffizientesten 15% des Immobilienbestands auf nationaler oder regionaler Ebene. Diese Datenerhebung ist

jedoch essenziell, um die Taxonomie-Konformität von Immobilien zu bewerten, die vor dem 31. Dezember 2020 errichtet worden sind. Alternativ sind solche Immobilien Taxonomie konform, wenn sie über einen Energieausweis der Klasse A verfügen.

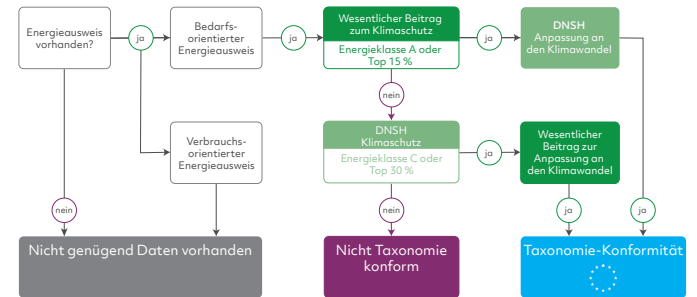


Bild 3: Vorgehensweise der Konformitätsprüfung bei Bestandsgebäuden, erbaut vor dem 31.12.2020 (in Anlehnung an Grafik des DGNB)

Der Weg zur Dekarbonisierung des Immobilienbestandes

Laut einer Studie der EU wird davon ausgegangen, dass 75% der Gebäude im Jahr 2050 bereits heute schon bestehen. Gleichzeitig sind 75% des europäischen Immobilienbestands aus energetischer Sicht ineffizient. Dieser Umstand lässt einen der wichtigsten Hebel erkennen, wenn es um die Erreichung der Klimaschutzziele in der Immobilienbranche geht: Die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien!

Startpunkt hierbei ist eine exakte Gebäudezustandsanalyse, die Aufschluss über aktuelle Verbrauchszahlen gibt und gleichzeitig Optimierungspotentiale aufzeigt. Mit diesen Erkenntnissen können dann auf Objektebene konkrete bauliche und haustechnische Massnahmen zeitlich definiert werden, so dass daraus der Dekarbonisierungspfad bis 2050 eingehalten und die Klimaneutralität im Betrieb des Gebäudes sichergestellt werden kann. Zur Unterstützung der Implementierung gibt es hierzu unterschiedliche Tools wie den Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) oder auch den Klimaschutzfahrplan nach DGNB.

Situation in der Schweiz

Obwohl die Schweiz nicht Mitglied der EU ist, haben die Europäischen Regulatorien auch hier deutlich spürbare Auswirkungen. Die Schweiz ist zum einen für viele internationale Firmen ein attraktiver Handelsplatz, zum anderen agieren Schweizer Firmen häufig über ihre Landesgrenzen hinaus und werden damit zum Subjekt europäischer Anforderungen. Ab dem Geschäftsjahr 2023 müssen z. B. alle international tätigen Unternehmen mit mehr als 250 Mitarbeitenden offenlegen, wie nachhaltig ihre eigengenutzten Immobilien sind.

Immer mehr Unternehmen setzen sich daher eigene wissenschaftsbasierte Klimaziele, sogenannte Science Based Targets (SBT), welche dann durch die Science Based Targets Initiative (SBTi) validiert und auf deren Plattform veröffentlicht werden.

Referenzen

Neuer Hauptsitz La Prairie Group, Zürich

Beratung der Bauherrschaft rund um Nachhaltigkeitsthemen aus den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaftlichkeit. Dadurch wird gewährleistet, dass der neue Hauptsitz ESG-konform geplant ist und im Betrieb die wichtigsten regulatorischen Anforderungen (u. a. im Hinblick auf EU-Taxonomie) erfüllt.

The Circle im Flughafen Zürich

Durch unser Nachhaltigkeitsmanagement wurde der Circle zum Schweizer Leuchtturmprojekt in nachhaltigem Bauen. Als das am höchsten bewertete LEED Platinum Gebäude der Schweiz berücksichtigt der Circle unterschiedlichste ESG-Kriterien.

REIDA CO₂ Benchmark, Schweiz

Zusammen mit REIDA entwickeln und lancieren wir den Schweizer Standard für die Bemessung von CO₂-Emissionen. Hierfür erfassen, validieren, poolen und hosten wir Energiedaten. Treibhausgasemissions-Faktoren bzw. -Koeffizienten werden aktualisiert und publiziert. Zusammen mit externen Partnern werden GHGP-konforme Faktoren erarbeitet und jährlich aktualisiert.

Erhebung von Umweltkennzahlen nach AMAS, KGAST und ASIP für diverse Kunden.

ESG-Beratung für Schweizer Banken und Versicherungen.

Unsere Kompetenzen

- Nachhaltigkeitsstrategien auf Objekt-, Portfolio- und Unternehmensebene
- 360° ESG-Quick-Check
- Ausführliche ESG-Verifikation zur EU-Taxonomie
- Kontinuierliches ESG-Monitoring
- Berichterstattungen und Reports (u. a. GRI, CSRD, GRESB, SFDR)
- CO₂-Bilanzierung (Scope 1-, Scope 2-, Scope 3-Emissionen)
- CO₂-Absenkpfad gemäss CRREM
- Klimaschutzpfad gemäss DGNB
- Nachhaltigkeitszertifikate (u. a. SNBS, DGNB, BREEAM, LEED)
- Gebäudeenergieausweise (EPC) u. a. GEAK

Ihre Ansprechperson



Christoph Leitgeb

ESG Manager / COO icccon AG
christoph.leitgeb@icccon.ch

Amstein + Walthert AG
Andreasstrasse 5
8050 Zürich

[amstein-walthert.ch](https://www.amstein-walthert.ch)