

SCHWEIZER
PERSONAL
VORSORGE

PREVOYANCE
PROFESSIONNELLE
SUISSE

Inhalt Einführung | Schlaglichter | Praxis

Contenu Introduction | Points culminants | Praxis

Sonderausgabe / Edition spéciale 2023



vps.epas

Wissen vermitteln.
Menschen vernetzen.

Nachhaltigkeit und Klima

Durabilité et climat

Kerngedanken zur Nachhaltigkeit im Immobilienkontext

CO₂-Reduktion und Wertentwicklung im Einklang

In Zeiten wachsenden Umweltbewusstseins und steigender Nachhaltigkeitsanforderungen rückt das nachhaltige Bauen und Investieren in Immobilien immer stärker in den Fokus. Doch der Weg zur Nachhaltigkeit erfordert ein genaues Hinterfragen und die Berücksichtigung spezifischer Vorgaben. Oft ist es unumgänglich, den Rat ausgewiesener Fachleute in Anspruch zu nehmen.

Die Immobilienbranche spielt eine bedeutende Rolle bei der Gestaltung unserer Umwelt. Sie hat einen erheblichen Einfluss auf Ressourcenverbrauch, Energieeffizienz und Lebensqualität. Dabei steht der Begriff der Nachhaltigkeit im Mittelpunkt. Immobilienanlagen und Nachhaltigkeit sind eng miteinander verknüpft, vor allem wenn es um CO₂-Emissionen geht.

Insgesamt zielt nachhaltiges Handeln im treuhänderischen Kontext darauf ab, Vermögenswerte so zu verwalten, dass sie kurz- und langfristig rentabel sind. So werden Werte verantwortungsbewusst erhalten und gesteigert, während gleichzeitig ökologische, soziale und ethische Aspekte berücksichtigt werden.

Der Weg zum Netto-Null-Ziel

Doch was bedeutet nachhaltiges Handeln konkret für Bauherren und Investoren? Als Branchenstandard für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und insbesondere der Verfolgung der Klimaziele hat sich das Modell des CO₂-Absenkpfad etabliert. Der Absenkpfad hat sich aufgrund der Netto-Null-Ziele 2050 von Bund und Kantonen durchgesetzt. Die

Schweiz hat sich demnach verpflichtet, ab 2050 nicht mehr Treibhausgase in die Atmosphäre auszustossen, als durch natürliche und technische Speicher aufgenommen werden.

Konkret bedeutet das für den Immobilienbestand, dass zunächst der Status quo der CO₂-Emissionen erhoben werden muss. Vonnöten ist dann Recherchearbeit und Beratung von kenntnisreicher Seite. Oft erscheint dabei der CO₂-Absenkpfad als gerade Linie im Diagramm. Er gilt offensichtlich als eindeutiger und unidirektionaler Sollpfad. Die modellhafte Herangehensweise an eine nachhaltige Umsetzungsstrategie in Richtung nachhaltigere Immobilien könnte nun entlang dieser Geraden – rein auf das Ziel fokussiert – erfolgen. Das bedeutet: CO₂-Emissionen, wo immer möglich, einsparen, den Energiebedarf senken, nachhaltige Bauweisen etablieren oder fortschrittliche Technologien nutzen. Dies sind in den meisten Fällen die Hauptrezepte, um die Ziele zu erreichen.

Absenkpfad: Abkehr von der Eindimensionalität

Soweit die Theorie. Wenn wir Nachhaltigkeit aber als nachhaltig positive Entwicklung der Immobi-



André Perronnet
Portfoliomanager,
Topik Partner AG



Carlo Picononi
Managing Partner,
Leitung Bereich Portfolio-
und Assetmanagement,
Topik Partner AG

lienwerte verstehen wollen, ist es sinnvoller und vor allem Erfolg versprechender, weitere Dimensionen zu berücksichtigen: Es müssen Prioritäten gesetzt, die zeitliche Reihenfolge bestimmt sowie die Eingriffstiefe der Investitionen in den Gebäudepark abgeschätzt werden. Neben den Schlüsselwerten CO₂- und Energieintensität sind die baulichen und auch die ökonomischen Potenziale – sowohl auf den Ebenen des Objekts sowie des gesamten Portfolios – in die Entscheidungsfindung einzubeziehen. Oft entstehen an dieser Stelle Zielkonflikte. Eine umfassende und kostenintensive Sanierung von günstigem Wohnraum schlägt sich beispielsweise unweigerlich auf das Mietzinsniveau nieder. Ist man sich der Wechselwirkungen im Vorfeld bewusst, können solche Zielkonflikte oft aufgelöst und durch die Abstimmung von Massnahmen auf Portfolioebene ein optimierter Weg gefunden werden. Auch knappe finanzielle Mittel finden so ihren Weg in möglichst nachhaltige und damit auch langfristig wertschöpfende Massnahmen. Ein abge-

stimmter Plan schafft Sicherheit, Klarheit und stellt den ökonomischen Einsatz von limitierten finanziellen und personellen Ressourcen sicher.

Wechselspiel zwischen Portfolio und Liegenschaft

Der Absenkpfad auf Portfolioebene dient als Orientierungslinie. Er ordnet die einzelnen Objektstrategien in Bezug zu ihren CO₂-Einsparpotenzialen ein. Die Formulierung von konkreten (baulichen) Massnahmen geschieht naturgemäss auf der Ebene Liegenschaft und wird im Rahmen der Mehrjahresplanung mit einem entsprechenden Investitionsbudget in der Finanzplanung berücksichtigt. Aggregiert führen die verschiedenen Investitionen zu einem Investitionsplan über mehrere Jahre. Im Sinne einer nachhaltig positiven Wertentwicklung kann der optimale Absenkpfad jedoch nur im ständigen Wechselspiel zwischen den Ebenen Portfolio und Liegenschaft erreicht werden, und das sollte als dynamischer Prozess etabliert werden.

WERBUNG / PUBLICITÉ

Gemeinsam für die Zukunft

Wenn Sie verantwortungsbewusst investieren wollen, sind Sie bei der Banque Cantonale Vaudoise gut aufgehoben. Wir bündeln unsere langjährige Expertise in der institutionellen Vermögensverwaltung mit den Kompetenzen anerkannter Partner.



www.bcv.ch/de/ESG



044 388 71 40

Auch wenn Nachhaltigkeit heute erste Priorität hat, bestehen seitens Eigentümerinnen und Eigentümern häufig noch Bedenken. Mit einer guten Kommunikationsstrategie kann man Vorbehalten entgegenwirken.

Erfolge kommunizieren

Tue Gutes und sprich darüber. Das gilt auch im Bereich des nachhaltigen Bauens. Nachhaltiges Handeln, sollte entsprechend kommuniziert werden. Insbesondere im Immobilienbereich wird Nachhaltigkeit schnell sichtbar und anschaulich, wenn sie entsprechend umgesetzt wurde. Zudem sollte neben der CO₂-negativen Energiebilanz immer auch über die rein ökologische Dimension hinaus berichtet werden, so beispielsweise über wiederverwendete Fassadenelemente, tiefere Nebenkosten und damit einhergehende attraktivere Bruttomieten. Dies fördert die Akzeptanz und hilft, den Nachhaltigkeitsbegriff weiter zu endogenisieren. So dienen konkrete Erfolgsgeschichten nicht nur der eigenen Sache, sondern können andere Marktteilnehmer anspornen. Der Handlungsdruck nimmt ohnehin aus folgenden Gründen stetig zu:

- Die regulatorischen Anforderungen sind verbindlich.
- Das Defizit zum Sollzustand ist bekannt.
- Das Bewusstsein für Handlungsbedarf besteht.
- Die Zeit drängt.
- Die Wettbewerber werden aktiv. Passivität führt langfristig zu einem Wettbewerbsnachteil.

Diese negativen Anreize sind leider zu oft der letzte Ansporn des Handelns. Dies gilt es mittels vorausschauenden Planens zu vermeiden.

Chancen ergreifen und Unterstützung annehmen

Die Erfassung des Status quo sowie die Planung und Umsetzung von baulichen Massnahmen auf Liegenschaftsebene benötigen das Wissen verschiedener Fachdisziplinen. Für Eigentümerinnen und Eigentümer ist es unabdingbar, auf Managementebene den Themenkomplex Nachhaltigkeit prioritär einzuordnen und der Umsetzung von Massnahmen – aber auch dem Monitoring – genügend Ressourcen zur Verfügung zu stellen.

Vor allem Besitzerinnen und Besitzer kleinerer Immobilienportfolios fühlen sich schnell einmal mit der Situation über-

fordert. Der betriebliche Aufwand sei zu gross, heisst es dann. Daraus resultiert eine grundsätzlich ablehnende Haltung gegenüber nachhaltigem Handeln. Was viele nicht wissen: Inzwischen gibt es genügend Hilfsangebote. Das Wissen und die Arbeitsinstrumente sind vorhanden. Es scheint in den wenigsten Fällen verhältnismässig zu sein, eigene Fachspezialisten einzustellen. Eine Zusammenarbeit mit spezialisierten Instituten im Rahmen der Umsetzung führt in den meisten Fällen zum Erfolg und hilft den Eigentümern bezüglich der aktuell geltenden Regulierungen und Trends auf dem Markt à jour zu bleiben. Dies gilt auch für die Teilnahme an Benchmarking-Plattformen. Es gibt gute Beratungsangebote, gerade bereits am Anfang von Prozessen, um das Thema Nachhaltigkeit gezielt in die Immobilienanlagen einzubetten und so zum Erfolg zu führen.

Take Aways

Nachhaltigkeit ist nicht eindimensional, bei der Entscheidungsfindung müssen die baulichen und ökonomischen Potenziale miteinbezogen werden.

Im Resultat ist die Mehrjahresplanung immer wieder den sich verändernden Einflüssen anzupassen und als dynamischer Prozess in der Organisation zu etablieren.

Berichte über konkrete Massnahmen und Erfolgsgeschichten schaffen Vertrauen und Akzeptanz.

Der frühzeitige Beizug von spezialisierten Beratungsinstituten zur Standortbestimmung ermöglicht auch Besitzern und Besitzerinnen von kleineren Immobilienportfolios Zugang zu massgeschneiderten Lösungen – ganz im Sinne der Nachhaltigkeit.





vps.epas

Wissen vermitteln.
Menschen vernetzen.