

CO₂-Fussabdruck von Schweizer Immobilienanlagen nimmt ab

Lausanne – 23. Mai 2023. **Die Treibhausgasemissionen der Liegenschaftsbestände von Schweizer Immobilienanlage-Vehikeln sind zwischen 2020 und 2021 um rund 10% gesunken. Gemäss der zweiten Studie über die Massnahmen von Immobilienanlage-Vehikeln im Bereich ESG, die von der Wirtschaftsfakultät HEC der Universität Lausanne in Zusammenarbeit mit der BCV durchgeführt wurde, verringerte sich der Anteil der fossilen Brennstoffe am Energiemix von 46% auf 42% zugunsten der erneuerbaren Energien.**

Im vergangenen Jahr veröffentlichte die Universität Lausanne in Zusammenarbeit mit der BCV, gestützt auf Daten aus dem Jahr 2020, die erste Studie zum Nachhaltigkeitsprofil von Schweizer Immobilienanlagen. Auch in der diesjährigen zweiten Ausgabe der Studie nahmen die Forschenden des Center for Risk Management (CRML) der Wirtschaftsfakultät HEC der Universität Lausanne die drei wichtigsten Vehikel des Schweizer Markts für indirekte Immobilienanlagen – Immobilienfonds, -stiftungen und -gesellschaften – genauer unter die Lupe. Dabei untersuchten sie auf Grundlage der Daten von 2021 insbesondere, inwieweit die Immobilienanlage-Vehikel ESG-Kriterien (Umwelt, Soziales und Governance) integrieren und welche Energiestrategie sie im Hinblick auf die von der Schweiz bis 2050 angestrebte Klimaneutralität verfolgen. Die Ergebnisse der jährlich durchgeführten Studie wurden heute veröffentlicht.

Die Studienergebnisse sind für Anlegerinnen und Anleger, namentlich für Pensionskassen, wegweisend. Mit 143 Immobilienfonds, -stiftungen und -gesellschaften und einem Immobilienvermögen von insgesamt CHF 177 Milliarden stellen die indirekten Immobilienanlagen in zahlreichen Portfolios eine wichtige Anlagekategorie dar. ESG-Kriterien spielen bei Anlageentscheiden – sowohl im Hinblick auf Aktien und Obligationen als auch Immobilien – eine immer grössere Rolle. Der Gebäudesektor verursacht rund ein Viertel der Schweizer Treibhausgasemissionen. Er zählt damit zu den grössten CO₂-Emittenten und birgt ein erhebliches Reduktionspotenzial.

In der zweiten Studie wurden 72 Immobilienfonds, -stiftungen und -gesellschaften analysiert, die zusammen ein Volumen von CHF 145 Milliarden bzw. 82% des Marktes für indirekte Immobilien ausmachen. Bei den kotierten Immobilienfonds lag die Marktabdeckung gar bei 96%. Die erhobenen Daten stammen aus den Antworten der Immobilienanlage-Vehikel, die an der Umfrage von 2022 teilgenommen haben, sowie aus den Jahres- und Nachhaltigkeitsberichten. Sie wurden durch einzelne Informationen aus der Erhebung des Vorjahres ergänzt. Die Befragungsstichprobe repräsentiert nahezu 7 600 Gebäude mit einer Geschossfläche von insgesamt 28,4 Millionen m². Insgesamt konnten über 500 qualitative und quantitative ESG-Daten gesammelt werden.

Wärmepumpen, Holz und Solarwärme auf dem Vormarsch

Sowohl die dies- als auch die letztjährige Studie zeigen, dass die meisten Befragten sich langfristige Ziele zur Reduktion ihres CO₂-Ausstosses gesetzt haben und diesbezüglich Massnahmen umsetzen. Beim Heizen und bei der Warmwasseraufbereitung ist der Anteil der fossilen Brennstoffe (Erdgas und Heizöl) von 46% im Jahr 2020 auf 42% zurückgegangen. Wärmepumpen und in geringerem Masse auch Holz sowie andere erneuerbare Energieträger (z. B. Solarwärme) konnten hingegen zulegen. Fernwärme (aus sämtlichen Energieträgern) ist die zweitwichtigste Energiequelle. Der Anteil der Wärmepumpen am Energiemix ist von 10% im Jahr 2020 auf 16,5% angestiegen. Des Weiteren zeigt die Studie, dass der Anteil der Elektroheizungen deutlich abgenommen hat, nämlich von 12% auf 8%.

Auch die sozialen Aspekte, denen bisher wenig Beachtung geschenkt wurde, werden vermehrt berücksichtigt. 54% der Befragten gaben an, Sozialrichtlinien veröffentlicht zu haben, gegenüber 45% im Vorjahr. Die grössten Fortschritte in diesem Bereich verzeichneten die Immobiliengesellschaften und die Immobilienfonds. Die Sozialrichtlinien decken dabei am häufigsten die Arbeitsbedingungen ab, weniger das Engagement in der Gemeinschaft.

Die Anzahl der Befragten, die Governance-Richtlinien veröffentlichen, ist ebenfalls gestiegen, und zwar von 47% auf 58%. Auch in diesem Bereich konnten die Immobiliengesellschaften und die Immobilienfonds die grössten Fortschritte vorweisen. Die Richtlinien decken verschiedenste Aspekte ab, von der Vermeidung von Interessenkonflikten über das Risikomanagement bis hin zur treuhänderischen Pflicht. Zum Bereich Governance zählen auch Umweltaspekte: So stieg der Anteil der Befragten, die die Prinzipien für verantwortliches Investieren der Vereinten Nationen (UNPRI) unterzeichnet haben, auf rund 55%.

Während die untersuchten Immobilienportfolios beim Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss erfreuliche Ergebnisse aufweisen, schneiden sie in anderen Bereichen weniger gut ab. Dies betrifft namentlich das Abfallmanagement, die Vermeidung von Umweltverschmutzung, die Biodiversität und die Widerstandsfähigkeit im Katastrophenfall. Dies ging bereits aus der letztjährigen Studie hervor, jedoch konnten im Vergleich zum Vorjahr auch in diesem Bereich Fortschritte erzielt werden.

Transparenz – erfreuliche Entwicklung

Eric Jondeau, Professor an der Wirtschaftsfakultät der Universität Lausanne und Co-Direktor des CRML: «In unserer zweiten Studie, die über 80% des Marktes und nahezu sämtliche Immobilienfonds abdeckt, konnten wir die ESG-Praktiken am Markt für indirekte Immobilien noch umfassender analysieren. In der zweiten Studie konnten wir zudem die Entwicklungsdynamik beobachten und feststellen, dass der Markt sich zum Positiven wandelt. Zu den nennenswerten Trends gehören neben dem Rückgang der Treibhausgasemissionen auch die zunehmende Berücksichtigung sozialer Aspekte.»

Philippe Gabella, Leiter Indirekte Immobilienanlagen in der Abteilung Asset Management der BCV: «Die höhere Marktabdeckung und die Ergebnisse der Studie belegen die Fortschritte der Immobilienportfolio-Verwalter in puncto verantwortungsbewusstes Investieren. Der Umstand, dass immer mehr Anlage-Vehikel die Treibhausgasemissionen und den Energieverbrauch ihrer Immobilien veröffentlichen, ist ein Schritt hin zur bisher noch fehlenden Standardisierung. Die zweite Studie zeigt ausserdem auf, welche Anstrengungen die Immobilienanlage-Vehikel bereits unternommen haben und wo noch Handlungsbedarf besteht. Sie leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Transparenz bei den Schweizer Immobilienanlagen.»

Link zur Studie auf der Webseite des CRML: <https://crml.ch/2022-switzerland-real-estate-esg-survey/>

Ansprechpartner

Prof. Eric Jondeau, HEC, UNIL
+ 41 76 340 28 26
eric.jondeau@unil.ch

Jean-Pascal Baechler, Wirtschaftsberater, BCV
+41 21 212 22 51
jean-pascal.baechler@bcv.ch