

# Vom Trend zum Standard

Immobilieninvestitionen und Nachhaltigkeit | **White paper**

Von: **Brice Hoffer** – Research & Strategy, Real Estate & Private Markets



Infolge gesteigerter Erwartungen des Gesetzgebers, der Investoren und der Mieter wird eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie bei der Verwaltung von Immobilieninvestitionen unabdingbar. Die Integration dieser Aspekte trägt entscheidend zur Werterhaltung dieser Anlagen bei.

# Nachhaltigkeit: Der Trend ist hier um zu bleiben

In der jüngsten Vergangenheit hat sich das Bewusstsein im Bereich Nachhaltigkeit sowohl in der Bevölkerung als auch in der institutionellen Welt stark verankert. Unserer Meinung nach ist dies erst der Anfang eines tiefgreifenden Wandels und diese Entwicklung wird neue Standards für die Immobilienbranche setzen.

## Nachhaltigkeitsproblematik wird umfassender wahrgenommen

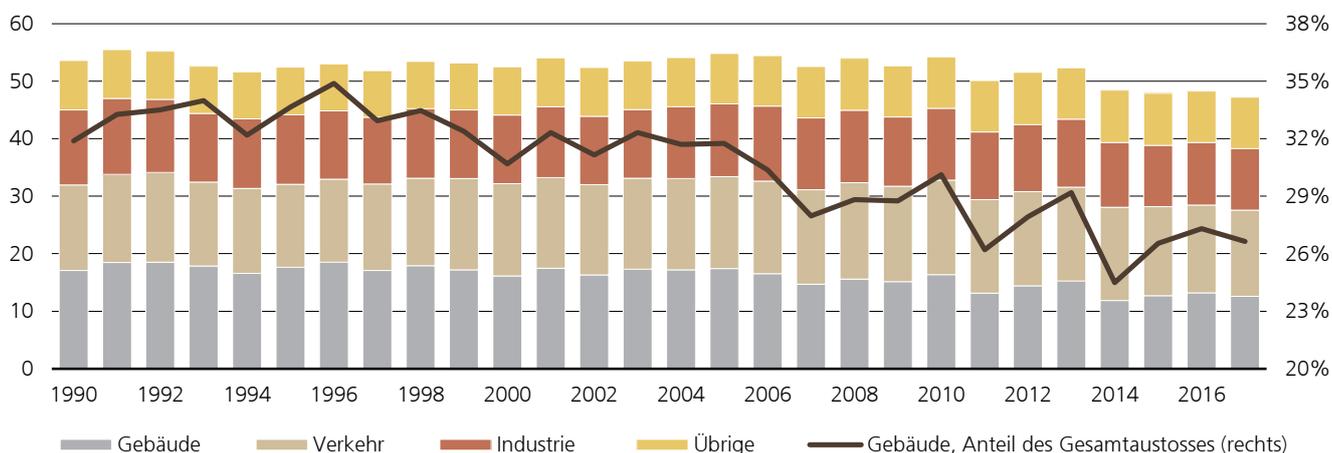
Wenn ein Anliegen sowohl hierzulande als auch im Ausland im vergangenen Jahr zu mobilisieren vermochte, war es der Kampf gegen den Klimawandel. Gemäss The Guardian protestierten letzten September etwa 6 Millionen Personen rund um den Globus. Es war eine der grössten Demonstrationen für den Umweltschutz aller Zeiten. Diese Bewegung mobilisierte auch die Schweizer Bevölkerung mit einer bedeutenden Demonstration u.a. in der Hauptstadt Bern. Die Klimaschutzbewegung ist aber nur ein Symptom einer breiteren Wahrnehmung von wachsenden Umwelt- und Sozialproblemen, welche sich in der öffentlichen Meinung widerspiegeln. Damit gewinnt das Konzept der Nachhaltigkeit vermehrt an Bedeutung. Nachhaltigkeit umfasst jedoch viel mehr als nur ökologische Aspekte. Der in der Anlagewelt gängige Begriff ESG – vom Englischen "environment, social, governance" – unterstreicht diese ganzheitliche Note.

## Liegenschaften im Fokus

Auf dem Weg zu einer nachhaltigeren Zukunft spielt die Immobilienbranche eine zentrale Rolle. Obwohl die Tendenz seit Anfang der 2000er Jahre sinkend ist, war der Schweizer Gebäudesektor mit 12,6 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente im Jahr 2017 für 27% aller inländischen Treibhausgasemissionen verantwortlich (Abb. 1). Global gesehen dürfte der relative Anteil der Branche sogar etwas höher ausfallen – über ein Drittel aller CO<sub>2</sub>-Emissionen gemäss dem World Green Building Council. Ausserdem stellen Immobilien den Raum zur Verfügung wo Menschen leben, arbeiten, kaufen und sich unterhalten. Damit kommt diesem Raum eine hohe soziale Bedeutung zu. Ein weiterer Aspekt stellt der Einfluss von grösseren Immobilienprojekten und Arealentwicklungen auf die Struktur und Funktionsfähigkeit des urbanen Raums dar. Mit der fortschreitenden Etablierung umfassenderer Nachhaltigkeitsstandards muss die Immobilienwirtschaft mit neuen und komplexeren Anforderungen rechnen.

**Abb. 1: Schweizer Gebäudebestand ist ein wichtiger Verursacher von Treibhausgasemissionen**

Ausstoss von Treibhausgasen in der Schweiz nach Sektor (in Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)



Quelle: Bundesamt für Umwelt BAFU; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy.

### Der Gesetzgeber verstärkt stetig die Anforderungen...

Das wachsende Nachhaltigkeitsbewusstsein der Bevölkerung bleibt in der politischen Landschaft nicht ohne Folgen. Im vergangenen Oktober konnten die Grünen und die Grünliberale Partei ihre Vertretung im Schweizer Nationalrat von 7,1% auf 13,2%, respektive von 4,6% auf 7,8% erhöhen. Mit diesem neuen grünen Block in der grossen Kammer des Parlaments dürften nachhaltigkeitsbezogene Themen, wie zum Beispiel die Energiewende und die CO<sub>2</sub>-Reduktion, an Wichtigkeit gewinnen.

Die Tendenz nach mehr Regulierung im Bereich Energieeffizienz hat in der Schweiz schon früher begonnen. Im Jahr 2000 ergänzte das CO<sub>2</sub>-Gesetz das bestehende Energiegesetz mit Vorschriften zur Abnahme des Ausstosses von Treibhausgasen. Nach der Annahme des Pariser Klimaabkommens im Jahr 2015 und dem Entscheid des Austritts aus der Atomenergie wurde eine Revision des Schweizer Energiekonzepts und der Emissionsziele nötig. Die Energiestrategie 2050 soll unter anderem zu einer Totalrevision des CO<sub>2</sub>-Gesetzes führen, insbesondere mit höheren CO<sub>2</sub>-Abgaben und Energievorschriften für den Immobilienbestand. Konkret sieht der heutige Entwurf des neuen Gesetzes eine graduelle Erhöhung der Abgabe von CHF 96 auf CHF 210 pro Tonne CO<sub>2</sub> bis am Ende der 2020er Jahre vor. Weiter soll ein CO<sub>2</sub>-Emissionsgrenzwert für bestehende Bauten eingeführt werden, welcher sich über die Zeit verschärfen soll.

Die Regulierung greift ebenfalls bei Aspekten der Nachhaltigkeit ausserhalb der reinen Energieeffizienz ein. Nebst der Revision des Raumplanungsgesetzes auf Bundesebene, die eine Verdichtung des urbanen Raums nach Innen anstrebt, sorgen unterschiedliche lokale Regulierungen für die Einhaltung von sozialen Standards im Gebäudebestand. Bei diesem Aspekt stehen Themen wie Behaglichkeit und Sicherheit in und um Liegenschaften im Vordergrund. Mit der gezielten Verdichtung des urbanen Raums dürften Themen wie Baukultur, Gestaltung der gemeinschaftlichen Räume und Naherholungsgebiete an Bedeutung gewinnen.

### ... und die Akteure der Nachfrage ebenfalls

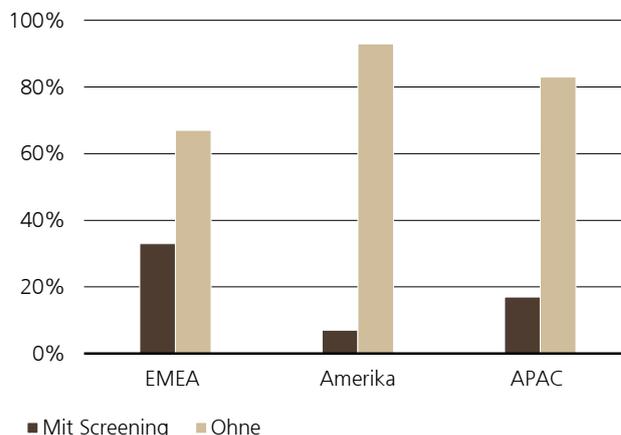
Der Wunsch nach einer ganzheitlicheren Betrachtung der Nachhaltigkeitsaspekte in der Immobilienindustrie wird nicht alleine durch den Gesetzgeber getrieben. Die Investorengemeinschaft, und insbesondere deren institutioneller Sektor, gewichtet diese Themen bei der Auswahl von Immobilieninvestitionen und externen Fondsmanagern immer höher. 2019 führte PERE – eine führende Publikation im Bereich direkter Immobilieninvestitionen – eine globale Umfrage durch, welche auf die institutionelle Investorenlandschaft in der Anlageklasse Immobilien zielte. Insgesamt haben 60 Institutionen weltweit an dieser Studie teilgenommen, wobei 70% davon einen expliziten ESG-Ansatz in ihrer Investitionsplattform integriert haben. Ausserdem haben 43% angegeben, dass sie auf eine Investition bei einem Fondsmanager verzichten würden, falls dieser über keinen ESG-Ansatz verfügt.

Die Anwendung von Ausschlussverfahren in Bezug auf Minimalanforderungen im Bereich Nachhaltigkeit, sogenanntes Negativscreening, wird ebenfalls im Rahmen der Selektion von Immobilienprodukten und –managern immer beliebter. In der Region EMEA hat bereits ein Drittel der Befragten einen solchen Filter in ihrem Investitionsverfahren eingebaut (Abb. 2). Die Regionen Amerika und Asien-Pazifik (APAC) hinken bei diesem Aspekt mit Anteilen von nur 7% und 17% noch deutlich hinterher.

Es ist zu betonen, dass das Bewusstsein der primären Anleger institutioneller Investitionsmanager beim Thema Nachhaltigkeit ebenfalls zunimmt. Die steigende Nachfrage der Versicherten von Pensionskassen nach mehr Transparenz im ESG-Bereich stellt ein Beispiel dieser Entwicklung dar.

### Abb 2: Schlechte ESG-Merkmale führen zum Ausschluss

Anteil der institutionellen Immobilieninvestoren mit einem ESG-Negativscreening von Fondsmanagern



Quelle: PERE ESG Investor Survey 2019, Juli / August 2019; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy.

Neue Präferenzen bei den eigentlichen Nutzern der Liegenschaften tragen ebenfalls zum Wandel der Immobilienwirtschaft im ESG-Bereich bei. Dies insbesondere im kommerziellen Sektor, wo die Mieter vermehrt über die gesellschaftliche Verantwortung und die Umweltverträglichkeit ihrer unternehmerischen Aktivitäten berichten. Dabei können Nachhaltigkeitsmerkmale der gemieteten Immobilienflächen in der Auswertung berücksichtigt werden, was automatisch neue Anforderungen bei der Vermietung kommerzieller Immobilien stellt.

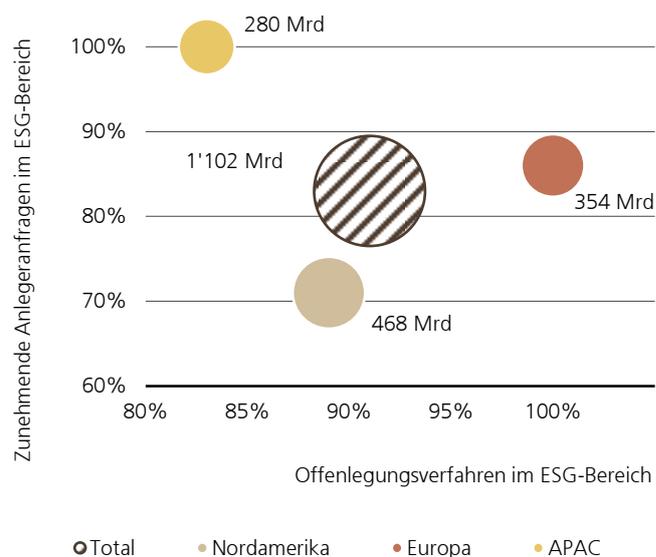
Bei Wohnungsmieter stehen solche Betrachtungen zurzeit noch nicht im Vordergrund. Mit dem zunehmenden Nachhaltigkeitsbewusstsein der Bevölkerung, sowie der steigenden Transparenz der Liegenschafts- und Betriebskennzahlen, insbesondere dank dem breiteren Einsatz neuer Technologien (Sensoren, Mieter-Apps, etc.), könnte sich dies jedoch rasch ändern. Ausserdem dürften neue regulatorische Vorschriften, wie z.B. die geplante Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Abgaben, vermehrt die Mieterschaft finanziell direkt oder indirekt betreffen (z.B. über höhere Nebenkosten). Solche externen Einflussfaktoren werden vermutlich dazu beitragen, die Nachfrage in Richtung von nachhaltigeren Wohnimmobilien zu lenken.

## Der Gesetzgeber, die Investoren und die Mieter setzen neue Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit

### Immobilienmanager reagieren auf Anpassungen der Rahmenbedingungen

Infolge der Verschärfung der Gesetzgebung sowie der wandelnden Investoren- und Nutzerpräferenzen passen sich die Immobilienmanager graduell an die neuen Standards im Bereich Nachhaltigkeit an. Eine durch Bentall Kennedy, Realpac und UNEP Finance Initiative angefertigte Studie zeigt, dass eine Mehrheit von Managern rund um die Welt bereits ESG-Verfahren in ihren Prozessen integriert haben. Von allen analysierten Investitionsplattformen, welche total circa USD 1'100 Milliarden weltweit verwalten, wiesen 90% ein Offenlegungsverfahren im Bereich Nachhaltigkeit, ein sogenanntes ESG-Reporting, auf (Abb. 3). Insbesondere hat sich dieser Prozess in Europa als Standard etabliert, wobei 100% der befragten Manager über ESG-Kennwerte ihrer verwalteten Portfolien berichten. Die Befragten unterstreichen auch das steigende Interesse der Investorengemeinschaft im Bereich Nachhaltigkeit. 83% haben ein Wachstum von Anlegeranfragen in Bezug auf diese Aspekte im Laufe des letzten Geschäftsjahres verzeichnet.

**Abb. 3: ESG-Verfahren bei Immobilien-Asset Managern**  
Ergebnisse einer globalen Umfrage 2019 nach Region und verwaltetem Immobilienvermögen



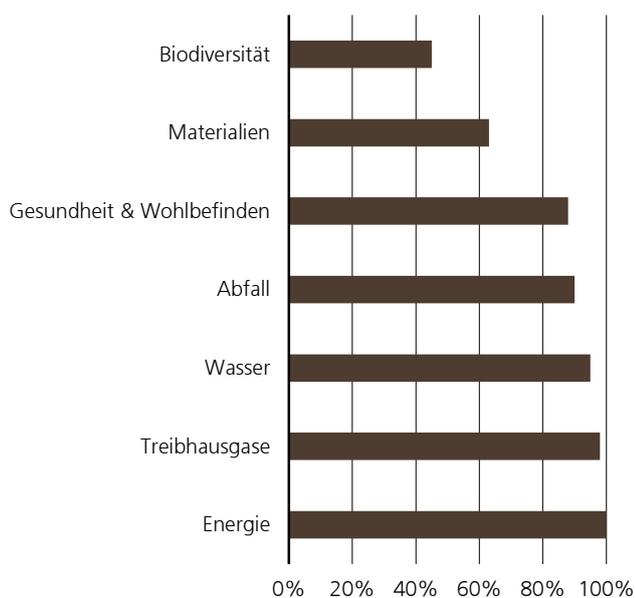
Quelle: Global ESG Real Estate Investment Survey Results. Bentall Kennedy, Realpac, UNEP Finance Initiative. März 2019; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy.

Die Umfrage bestätigt ferner die Tendenz, dass Asset Manager vermehrt soziale Verantwortung, nachhaltige Unternehmensführung und die Kreislaufwirtschaft zusätzlich zu rein energiebezogenen Themen berücksichtigen. Gemäss den Antworten haben beispielsweise fast 90% der befragten Investitionsmanager angegeben, dass sie das Thema Gesundheit und Wohlbefinden im Rahmen ihres ESG-Verfahrens betrachten (Abb. 4).

Weitere Signale aus dem Markt, wie zum Beispiel die breite Anwendung von Energiezertifizierungen bei der Realisierung von Neu- und Umbauten, unterstreichen zusätzlich den nachhaltigen Wandel der Immobilienindustrie. Gemäss Minergie, das im Schweizer Markt zurzeit am meisten verbreitete Energielabel, erhielten über 39 Millionen m<sup>2</sup> Energiebezugsflächen zwischen 2010 und 2018 ein provisorisches Zertifikat. Ausserdem haben sich vor wenigen Jahren umfassende Nachhaltigkeitszertifizierungen für Bauten wie zum Beispiel der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und das Swiss Sustainable Building Council (SGNI) etabliert und gewinnen im Schweizer Markt an Bedeutung.

#### Abb. 4: Tendenz nach ganzheitlicheren ESG-Strategien

Anteil der befragten Immobilien-Asset Manager, die spezifische ESG-Themen berücksichtigen



Quelle: Global ESG Real Estate Investment Survey Results. Bentall Kennedy, Realpac, UNEP Finance Initiative. März 2019; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy.

Die Analyse des Nachhaltigkeitsprofils ganzer Immobilienportfolios, und damit nicht nur von einzelnen Liegenschaften, hat in der jüngsten Vergangenheit an Bedeutung gewonnen. Ein sehr etablierter Vergleichsindikator ist der Global Sustainability Benchmark (GRESB). Die erste GRESB Initiative fand 2009 statt, welche mittlerweile über USD 4'000 Milliarden an Immobilieninvestitionen weltweit vergleicht, was mehr als 100'000 einzelnen Liegenschaften entspricht. Hierzulande hat sich GRESB vor allem in den letzten drei Jahren gut etabliert und etliche grosse Schweizer Investitionsplattformen nehmen regelmässig an diesem Benchmark teil. GRESB versucht nicht nur die Energieeffizienz des Immobilienbestandes zu bewerten, sondern strebt eine ganzheitliche Betrachtung der Nachhaltigkeitsaspekte an. Dabei werden Themen der ganzen ESG-Palette unter die Lupe genommen und das Verfahren zur Messung dieser Aspekte wird laufend angepasst und weiterentwickelt. Weitere Initiativen im Bereich einheitlicher Messung und Vergleichbarkeit werden hierzulande ebenfalls erarbeitet. Anfang 2020 wird zum Beispiel der neue Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) lanciert, welcher eine Analyse der Nachhaltigkeitsaspekte auf Liegenschafts- sowie auch auf Portfolioebene ermöglicht.

#### ESG-Verfahren werden sich noch weiterentwickeln

Wir erleben vermutlich zurzeit nur den Anfang eines ganzheitlicheren Ansatzes im Bereich Nachhaltigkeit. Viele Themen, die gegenwärtig nur am Rande miteinbezogen werden, dürften künftig ein grösseres Gewicht bekommen. Gemäss den in der Abbildung 4 dargestellten Ergebnissen integrieren weniger als die Hälfte der befragten Immobilien-Asset Manager die Aspekte der Biodiversität in ihre Nachhaltigkeitsstrategie. Baumaterialien im Kontext der Kreislaufwirtschaft werden mit 63% zwar breiter miteinbezogen, jedoch hat sich dieses Thema anscheinend noch nicht als Industriestandard etabliert.

Es kann ausserdem davon ausgegangen werden, dass weitere ESG-Faktoren, die gegenwärtig noch kaum in Betracht gezogen werden, vermutlich sehr bald in den breiteren Fokus rücken werden. Im Falle von kommerziellen Objekten dürfte die Quelle der Mieterträge, und damit die Nachhaltigkeitseinschätzung der einzelnen Mieter, künftig eine wichtigere Rolle bei der ESG-Bewertung von Immobilienanlagen spielen. Nebst den physischen und Lebenszyklusaspekten einer Liegenschaft ist die ESG-Qualität der Einkommensströme ebenfalls zentral. Im gesellschaftlichen Bereich ist es gut vorstellbar, dass die architektonischen und raumplanerischen Merkmale der Bausubstanz an Gewicht gewinnen werden. Dieser Trend könnte insbesondere mittels raumplanerischen Stossrichtungen und Leitfäden durch den Gesetzgeber unterstützt werden (siehe Seite 3). Die Herausforderung wird jedoch sein, solche Faktoren effektiv zu messen.

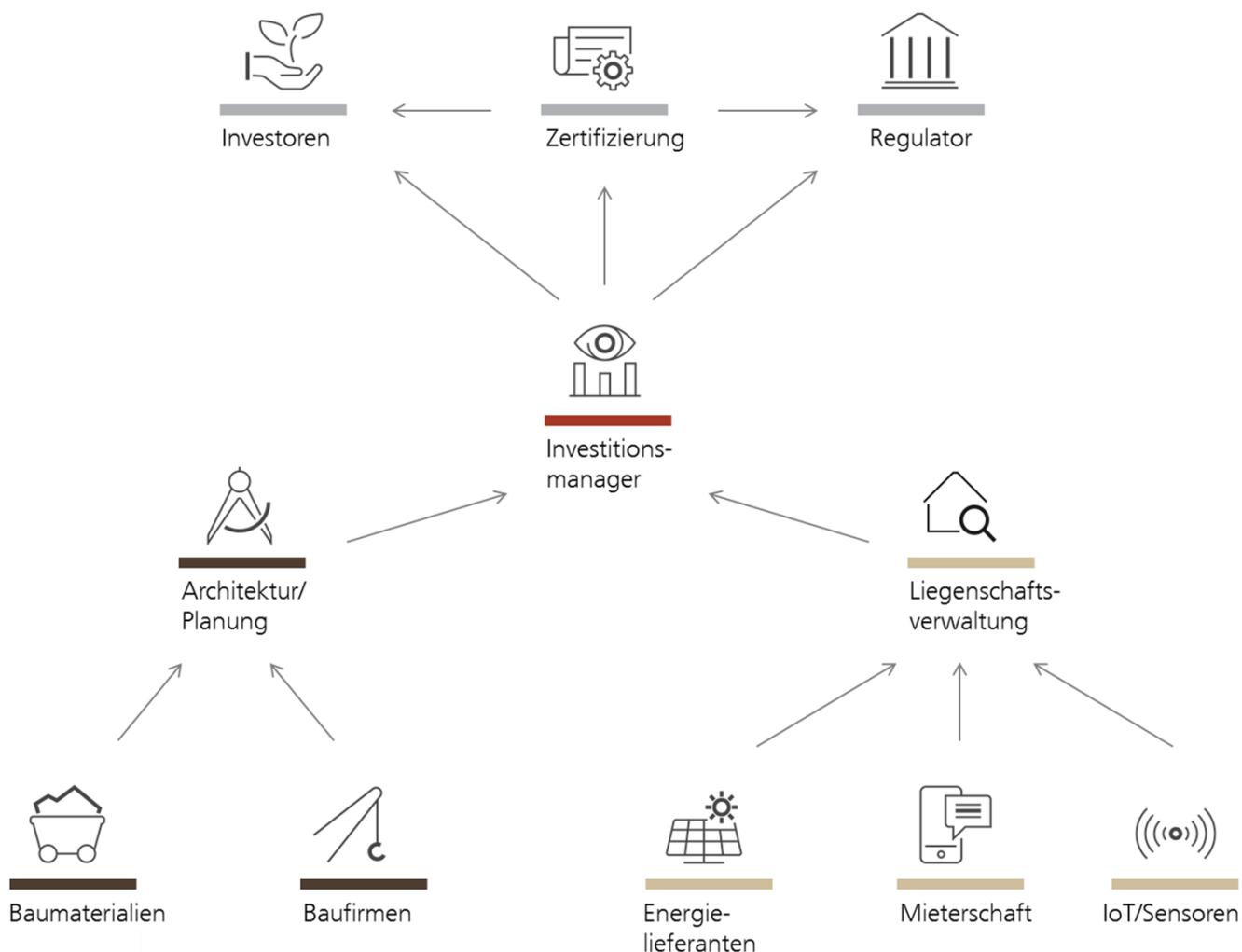
#### Digitale Technologien als Katalysator des nachhaltigen Wandels

Die ganzheitliche Betrachtung von ESG-Faktoren in der Immobilienanlagenindustrie führt zu neuen Bedürfnissen im Bereich Messung, Berichterstattung und Vergleichbarkeit. Die Erarbeitung einer umfangreichen Nachhaltigkeitsstrategie basiert auf der Analyse von Informationen aus dem Immobilienbestand und aus der Mieterschaft, was die Entstehung und die Verwaltung von erheblichen Datenmengen bedingt. Die Anwendung neuer Technologien ist Voraussetzung, um ein Reporting mit verschiedenen Performance-Indikatoren im Bereich Nachhaltigkeit möglichst effizient und kostengünstig realisieren zu können. Idealerweise werden solche digitalen Lösungen in der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilienindustrie implementiert. Dies führt dazu, dass die Investitionsmanager auf eine erfolgreiche Kooperation mit ihren Lieferanten und Dienstleistern im Bereich Datenerstellung und -verwaltung angewiesen sind.

Abbildung 5 stellt die mögliche Struktur eines effizienten Datenflusses zwischen den Akteuren der Immobilienwertschöpfungskette dar. In der Erstellungsphase einer neuen Liegenschaft spielen Informationen über die Zusammensetzung der Baumaterialien und die

Gebäudestruktur eine wichtige Rolle. Diese Daten können via Bauleitungsfirmen und Planungsbüros beschafft werden. Die Anwendung der Blockchain-Technologie könnte bei der Rückverfolgbarkeit der Baumaterialien besonders hilfreich sein.

**Abb. 5: Digitalisierung der Wertschöpfungskette der Immobilienindustrie**



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy

In der Betriebsphase dürfte der Datenfluss durch die Liegenschaftsverwaltung koordiniert werden. ESG-relevante Informationen würden in dieser Phase aus Energielieferanten, Mietereigenschaften und in der Liegenschaft eingebauten IoT-Ausrüstungen und Sensoren stammen. Die gewonnenen Daten sollten anschliessend durch die Investitionsmanager verwaltet und analysiert werden. Mit den Ergebnissen kann eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie erarbeitet, überwacht respektive weiterentwickelt werden. Die ESG-Performance des verwalteten Immobilienbestands soll anschliessend der Investorengemeinschaft, dem Gesetzgeber, und womöglich der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Externe Zertifizierungs- und Benchmarkinginstitutionen können dabei helfen, die Performanceindikatoren einzelner Investitionsmanager in einem standardisierten und vergleichbaren Format darzustellen.

#### **Nachzügler riskieren Wertverluste**

Nachhaltigkeitsaspekte in der Immobilienindustrie sind mittlerweile von gewichtiger Bedeutung. Es ist mehr als ein kurzfristiger Trend. Das Thema hat sich etabliert und wird weiter an Bedeutung gewinnen. Der Weg hin zu einem ganzheitlichen Ansatz im Bereich Nachhaltigkeit in der Immobilienanlagewelt ist jedoch lang und komplex. Die physische Natur der Liegenschaften, ihre rechtlichen Aspekte, sowie ihre hohe soziale und umweltbezogene Relevanz bedingen die Gewinnung und Analyse von heterogenen Informationen und Datensätzen aus unterschiedlichen Quellen. Damit werden Investitionen in digitale Infrastrukturen, sei es in physische IoT-Sensoren oder in Datenverwaltungssysteme, unabdingbar. Die Kooperation zwischen den verschiedenen Akteuren der Wertschöpfungskette in der Immobilienindustrie ist Voraussetzung, um die Transparenz im ESG-Bereich zu erhöhen.

Infolge der hohen Komplexität dieses Wandels und der notwendigen Investitionen, sollten Manager von Immobilienanlagen ein proaktives Verhalten in diesem Bereich an den Tag legen. Zögern könnte Nachzügler teuer zu stehen kommen. Der wachsende Regulierungsdruck sowie die wandelnden Präferenzen der Investoren und der Mieterschaft könnten zur graduellen Obsoleszenz des investierten Immobilienbestands und damit zu bedeutenden Wertverlusten über die Zeit führen.



**Real Estate & Private Markets,  
Research & Strategy – Switzerland**

Brice Hoffer  
Gunnar Herm

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

**UBS Asset Management**  
Real Estate & Private Markets  
Research & Strategy – Switzerland

Brice Hoffer  
+41-44-234 91 56  
brice.hoffer@ubs.com



Follow us on LinkedIn

To visit our research platform, [scan me!](#)



[www.ubs.com/repm-research](http://www.ubs.com/repm-research)

**Das Dokument stellt keinerlei Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder anderer Finanzinstrumente betreffend UBS AG oder ihre verbundenen Unternehmen in der Schweiz, in den USA oder aber in einem anderen Land dar.** Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von UBS Asset Management weder teilweise noch vollständig verwendet, reproduziert, noch weiterverteilt oder neu aufgelegt werden. Die im vorliegenden Dokument zusammengetragenen Informationen und erlangten Meinungen basieren auf vertrauenswürdigen Angaben aus verlässlichen Quellen, erheben jedoch keinen Anspruch auf Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit. Jegliche Information oder Meinung kann sich jederzeit ohne Ankündigung ändern. Bitte beachten Sie, dass aus vergangenen Wertentwicklungen nicht auf zukünftige Ergebnisse geschlossen werden kann. Beim Immobilieninvestment (mittels Direktinvestitionen, geschlossenen oder offenen Fonds) sind die zugrunde liegenden Vermögenswerte illiquide und die Bewertung unterliegt der Einschätzung der bewertenden Person. Der Wert der Investitionen und die Erträge aus den Investitionen können ebenso sinken wie steigen und es besteht die Möglichkeit, dass Investoren nicht den ursprünglich investierten Betrag zurückerhalten. Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Werbekommunikation. Sämtliche geäußerten Markt oder Anlageansichten stellen keine Finanzanalyse (Investment Research) dar. **Das Dokument wurde nicht in Übereinstimmung mit rechtlichen Anforderungen irgendeiner Jurisdiktion erstellt, die die Unabhängigkeit von Finanzanalysen zum Gegenstand haben und es bestehen keinerlei Einschränkungen, die Transaktionen vor der Verbreitung von Finanzanalysen untersagen.** Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dienen weder der Verbreitung, noch stellen sie eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf eines bestimmten Wertpapiers oder Fonds dar. Einige der Einschätzungen in diesem Dokument sind zukunftsbezogen. Tatsächliche zukünftige Ergebnisse können von diesen Einschätzungen jedoch erheblich abweichen. Die geäußerten Meinungen erfolgten nach bestem Wissen von UBS Asset Management zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments: Es besteht keinerlei Verpflichtung zur Aktualisierung oder Änderung dieser zukunftsbezogenen Aussagen aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Sonstigem. Des Weiteren haben diese zukunftsbezogenen Aussagen nicht zum Ziel, die zukünftige Wertentwicklung (Performance) einzelner Wertpapiere, Anlageklasse oder Märkte allgemein vorherzusehen oder zu garantieren, noch zielen sie darauf ab, die zukünftige Performance jeglicher Konten, Portfolios oder Fonds bei UBS Asset Management vorherzusehen. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management. Stand der Aussagen ist Januar 2020. Es handelt sich um einen allgemeinen Leitfaden hinsichtlich der Einschätzungen von UBS Asset Management. Publiziert im Januar 2020. **Für globalen Gebrauch genehmigt.**

© UBS 2020. Das Schlüsselssymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

