

# Das Risiko minimieren

**Club Deals** Der Gebäudesektor ist für einen grossen Teil des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Nun muss er nachhaltiger werden.

Peer Bender

Gemäss Bundesamt für Energie entfallen auf die Gebäude in der Schweiz rund 45% des Endenergiebedarfs und rund ein Drittel des inländischen CO<sub>2</sub>-Ausstosses. In vielen anderen Ländern Europas ist es ähnlich, daher setzen aktuelle Klimaschutzgesetze einen Fokus auf die Gebäudewirtschaft. Sowohl der Green Deal der Europäischen Union als auch die Energiestrategie 2050 des Schweizer Bundesrats verfolgen die Klimaneutralität bis 2050.

Hierbei wird die Immobilienwirtschaft in den Fokus der Betrachtung gerückt. Die damit verbundene Offenlegungspflicht für Finanzinstitute und institutionelle Anleger sowie konkrete Vorgaben und Bewertungskriterien für die Immobilienbranche werden zu einschneidenden Veränderungen führen.

## DREI KRITERIEN BERÜCKSICHTIGEN

Die Massnahmen der EU-Taxonomie ergeben sich aus den ESG-Anforderungen (Environmental, Social and Governance). Während der Umweltaspekt bei der Bewertung von Immobilien naheliegend ist, also etwa der Einsatz erneuerbarer Energien, die Ressourcenschonung, eine hohe Wärmeeffizienz und vieles mehr, leisten Gebäude auch einen Beitrag zu den anderen beiden ESG-Säulen. Bei Social geht es um die Frage, welchen Mehrwert ein Gebäude für die Gesellschaft bietet. Hierunter fallen Aspekte wie sozialer Wohnungsbau, Seniorenwohnungen, Barrierefreiheit oder Ähnliches. Die Säule Governance steht für eine nachhaltige Unternehmensführung. In der Immobilienbranche sind dies Governance- und Compliance-Richtlinien und Nachhaltigkeitsmanagement.

Im optimalen Fall bedeutet Nachhaltigkeit die Berücksichtigung aller drei Kriterien. Was bedeutet diese Entwicklung nun für Investoren? Die wichtigste Schlussfolgerung ist, dass bei der Auswahl von geeigneten Immobilien eine Bewertung nach ESG-Massstäben stattfinden sollte. Hierbei helfen weltweit anerkannte Siegel wie etwa BREEAM, LEED und DGNB/SGNI, die Immobilien international

vergleichbar machen. Diese Siegel gewinnen zunehmend an Bedeutung: Die Einhaltung von ESG-Kriterien im Immobiliensektor wird erkennbar zum preisbildenden Massstab. So haben im «Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt» (2022) von EY für die Schweiz 75% der befragten Investoren beobachtet, dass es bereits zu Preisaufschlägen bei ESG-konformen Immobilien kommt.

## GREEN BUILDINGS IM PORTFOLIO

Das heisst auch, dass die Renditen für nicht mehr ESG-konforme Objekte beginnen, unter Druck zu geraten. Noch sind die Auswirkungen nicht messbar, allerdings setzen die gesetzlichen Vorgaben künftig einen engen Rahmen: Nicht ESG-konforme Immobilien werden zunehmend schwerer zu finanzieren sein, da Banken und Kapitalgeber die Finanzierung an die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien knüpfen. Institutionelle Anleger, die traditionell am Immobiliensektor tätig sind, sehen sich ebenfalls mit Auflagen konfrontiert, was den Anteil an Green Buildings im Portfolio anbelangt. Anleger reagieren bereits darauf und schichten ihr Portfolio um. Da es in vielen Fällen noch an einer ESG-

Strategie fehlt, wird es für private und institutionelle Anleger herausfordernder, die passende ESG-Immobilie als Investmentobjekt zu identifizieren. Umso wichtiger sind deshalb Partner mit langjähriger Erfahrung und geeigneten Beteiligungsmodellen.

Hier ist die Club-Deal-Struktur zu nennen. Bei einem Club Deal kooperieren in der Regel mehrere Investoren befristet als Partner, um ein Investmentprojekt gemeinsam erfolgreich zu realisieren. Zentral sind dabei die vorangehende Analyse, die Entwicklung sowie die Auswahl und die Optimierung des Objekts. Hier können erfahrene Deal-Initiatoren geeignete Objekte frühzeitig identifizieren – entweder bereits ESG-konforme Neubauten oder Gebäude, die mit einer Value-Add-Strategie nachhaltig aufgewertet werden können oder schon wegen ihrer Funktion Teilbereiche der ESG-Strategie abdecken, die auf andere Säulen von ESG erweitert werden. Beide Optionen versprechen nicht nur, den Gebäudesektor umweltfreundlicher, sozialer und zukunftsorientiert zu machen, sondern auch, das unternehmerische Risiko zu minimieren.

Peer Bender, CEO, Acron



Bild: Christian Beutler/Keystone

Immobilien in der Schweiz: ESG-Kriterien sorgen für einen Preisaufschlag.