

Medienmitteilung

Meilenstein der Transparenz über Treibhausgasemissionen der Immobilienbranche

REIDA veröffentlicht Ergebnisse der ersten standardisierten Berechnung von Umweltkennzahlen von Renditeliegenschaften

Zürich, 28. Februar 2023 – **Transparenz ist ein effektives Mittel, um Greenwashing vorzubeugen. Der Trend geht daher im Immobilienbereich in Richtung einer Offenlegung wichtiger Umweltkennzahlen. REIDA, ein von der Branche getragener Non-Profit-Verein, unterstützt diese Stossrichtung und hat einen Standard bei der Berechnung dieser Kennzahlen erarbeitet. Auf diese Weise können Immobilienportfolios nachvollziehbar bezüglich Energieverbräuchen oder Treibhausgasemissionen verglichen werden. Erstmals wurden 2022 knapp 4000 Liegenschaften auf diese Weise einem Benchmarking unterzogen.**

Immobilien sind nach dem Verkehr und der Industrie mit einem Anteil von 23.9% der drittgrösste Verursacher von Treibhausgasemissionen in der Schweiz. Zur Erreichung der Klimaziele von Netto-Null führt daher kein Weg an nachhaltigen Immobilien vorbei. Immobilien sieht man allerdings nicht an, ob sie umweltfreundlich sind oder nicht. Früh entstanden daher Labels und Ratings, die Auskunft geben sollen über die Nachhaltigkeit von Immobilien.

Vergleichbarkeit ist zentral

Was anfänglich viel zur Förderung und zum besseren Verständnis der Nachhaltigkeit von Immobilien beigetragen hat, ist mittlerweile selbst zum Problem geworden. Die Vielfalt von Labels und Initiativen im Nachhaltigkeitsbereich überfordert viele Marktteilnehmer. Zudem lassen sich die einzelnen Ratings kaum miteinander vergleichen. Etliche Ratings umfassen mehrere Dutzend Indikatoren, so dass letztlich nicht mehr klar ist, was sie überhaupt ausdrücken wollen. Viele Anlagegefässe im Immobilienbereich sind heute zudem als nachhaltig etikettiert und wenden ESG-Kriterien an, ohne dass jedoch Klarheit besteht, wie nachhaltig die jeweiligen Immobilien sind.

Der Trend geht in Richtung Offenlegung von Umweltkennzahlen

Anleger verlangen jedoch immer präzisere Informationen und wollen verschiedene Anlageprodukte nicht nur bezüglich Rendite oder Risiken, sondern auch bezüglich Nachhaltigkeit miteinander vergleichen können. Der Trend geht heute daher in Richtung direkter Offenlegung von Umweltkennzahlen, wie zum Beispiel Energieverbrauch oder Treibhausgasemissionen. Im letzten Jahr haben die Verbände AMAS (Asset Management Association Switzerland) und KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) ihre Mitglieder zur Veröffentlichung der wichtigsten Kennzahlen in den Jahresberichten von Immobilienfonds und Immobilien-Anlagestiftungen mit Abschlussdatum ab Ende 2023 verpflichtet bzw. aufgefordert.

Weshalb braucht es einen Standard?

Allerdings ist die Berechnung dieser Kennzahlen alles andere als einfach. Für dieselben Liegenschaften können unterschiedliche Werte resultieren, je nach Berechnungsmethodik. Eine Standardisierung ist daher nötig. Der Non-Profit-Verein REIDA (Real Estate Investment Data Association) hat sich dieser Aufgabe angenommen und einen Standard für die Ermittlung der wichtigsten umweltrelevanten Kennzahlen im Immobilienbereich erarbeitet. Nach diesem REIDA-Standard wurde im Jahr 2022 ein Benchmarking mit 3984 Bestandsliegenschaften beziehungsweise 36 Immobilienportfolios durchgeführt, die total über knapp 23 Mio. m² Energiebezugsfläche verfügen.

Was wurde gemessen?

Erfasst und bilanziert werden nur real gemessene Verbrauchswerte. Dies stellt einen grossen Unterschied zu anderen Erhebungen dar, bei denen vielfach keine Verbrauchsdaten vorliegen und die daher zumeist mit berechneten Werten (Schätzungen auf Basis von Richtgrössen) operieren. Für jedes der Immobilienportfolios wird zusammen mit den Ergebnissen auch der Abdeckungsgrad ausgewiesen. Dieser beschreibt den Anteil der Liegenschaften im Portfolio, für welche gemessene Energieverbrauchsdaten vorliegen. Im Durchschnitt beträgt der Abdeckungsgrad aller 36 Portfolios 83.1%. Die Offenlegung des Abdeckungsgrades dient ebenfalls der Transparenz, ist aber noch wenig verbreitet. Eine Analyse der Jahresberichte von kotierten Immobilienfonds durch pom+Consulting im Jahr 2022 hat etwa ergeben, dass nur 25% derselben, quantitative Angaben zum Abdeckungsgrad enthielten.

Benchmarking-Resultate und deren Einordnung

Der mittlere **Energieverbrauch** im REIDA-Benchmarking-Portfolio beläuft sich auf 97.4 kWh pro m² Energiebezugsfläche. Die Bandbreite liegt zwischen 59 und 146 kWh/ m². Für Portfolios am unteren Rand der Werte dürften Spezialsituationen verantwortlich sein – z.B. dass Single Tenants viel Energie selbst einkaufen, was gemäss aktueller Methodik in der Energiekennzahl noch nicht berücksichtigt wird. In einer Online-Umfrage der Universität Lausanne, die 66 Portfolios von institutionellen Investoren mit gut 31 Mio. m² Gebäudefläche analysiert hat, wurde für das Bezugsjahr 2020 ein etwas höherer Wert von 105.5 kWh/m² Energiebezugsfläche ausgewiesen – allerdings ohne Verwendung einer einheitlichen Berechnungsmethodik.

Der **Anteil der erneuerbaren Energie** beträgt im REIDA CO₂-Benchmarking im Durchschnitt 25.8%, bei einer Bandbreite von 13% bis 54%. Im Durchschnitt betragen die **Treibhausgasemissionen** der Portfolios, die am REIDA-Benchmarking teilgenommen haben, 13.1 kg CO₂-Äquivalente pro m² Energiebezugsfläche. Das Benchmarking berücksichtigt neben Kohlendioxid auch alle anderen Treibhausgase, wie z.B. Methan oder Lachgas, und berechnet daraus CO₂-Äquivalente (CO₂e). Das REIDA-Portfolio 2022 erzielt damit einen sehr guten Wert – bei einer Bandbreite zwischen 4.1 und 22.4 kg CO₂e/m². Die von der Universität Lausanne erhobene Stichprobe gelangte im Mittel zu einem Wert von 19.6 kg CO₂e/m². Wiederum ist ein direkter Vergleich mangels einheitlicher Berechnungsmethodik nur mit Vorbehalt möglich.

Angabe von Unsicherheitsbereichen

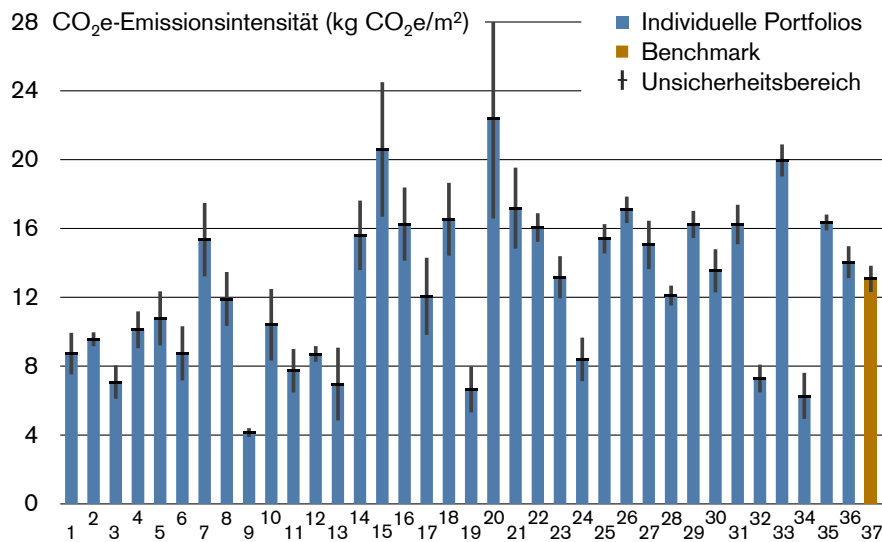
Eine weitere Errungenschaft des REIDA-Benchmarkings ist die Angabe von Unsicherheitsbereichen. Denn die verwendeten Verbrauchs- und Emissionswerte sowie die Berechnungen sind stets mit Unsicherheiten behaftet (z.B. ungenaue Messsensoren, kleine Umrechnungsunschärfen von vermietbarer Fläche auf Energiebezugsfläche). Diese Unsicherheiten werden für jedes Portfolio aggregiert und auf Stufe der Kennzahlen in Form eines Unsicherheitsbereichs ausgewiesen, der anzeigt, wie verlässlich die Kennzahl ist. Die Angabe des Unsicherheitsbereichs erfolgt dabei als doppelte Standardabweichung, was bedeutet, dass der tatsächliche Wert mit einer Wahrscheinlichkeit von 95% im angegebenen Unsicherheitsbereich liegt. Bei der Kenngrösse der CO₂e-Emissionsintensität weisen die einzelnen Portfolios Unsicherheitsbereiche von 0.3 bis zu 5.8 kg CO₂e/m² auf.

Neuer Standard für ESG-Reporting in der Schweiz

Mit dem CO₂-Benchmarking setzt REIDA einen neuen Standard und erreicht dadurch einen Meilenstein im ESG Reporting von Immobilien in der Schweiz. Der Standard soll zudem nicht nur hinsichtlich Methodik und Datenqualität laufend verbessert werden, sondern mit der Zeit auch bisher noch ausgeklammerte Aspekte der ökologischen Nachhaltigkeit umfassen. Eine der wichtigsten

Pendenzen wird es sein, nicht nur die Betriebsphase von Immobilien abzudecken, sondern ihren gesamten Lebenszyklus abzubilden und insbesondere das Thema der grauen Energie einzubauen. Die Ergänzung von Ratings und Zertifikaten – die bezüglich Transparenz und Vergleichbarkeit Grenzen haben – sowie der Übergang zum direkten Ausweisen der eigentlichen Schlüsselkennzahlen sind damit in vollem Gange.

Abbildung: CO₂e-Emissionsintensität mit Unsicherheitsbereichen
 Immobilien-Portfolios im REIDA CO₂-Benchmark Report 2022



Quelle: REIDA, CO₂-Benchmark Report 2022

Über REIDA:

REIDA, die Real Estate Investment Data Association, ist eine nicht profitorientierte Organisation. Sie hat zum Ziel, laufend die Marktdatenlage und das Marktwissen zu verbessern.

Mehr über den Verein und seine Mitglieder finden Sie auf <https://www.reida.ch/>

Kontakt:

Rainer Artho
 Geschäftsführer
 Tel: 044 244 99 44
 Mail: info@reida.ch