

UNTERNEHMENSBEITRAG – INTERVIEW

Wegweiser zu klimaverträglichen Immobilien

Klimaverträglichkeit von Gebäuden und Forderungen nach einer Dekarbonisierung – York Ostermeyer und Martin Jakob erklären, was das für Anleger bedeutet und was im nächsten Jahr auf die Immobilienbranche zukommt.

Dieses Jahr wurde die Klimaverträglichkeit des Schweizer Finanzmarktes erstmals systematisch getestet. Was ist das Fazit?

M. Jakob: Gemäss unseren Analysen sinken zwar die CO₂-Emissionen der Anlagenkategorie Immobilien, aber es gibt grosse Unterschiede. Die Branche steht vor zwei grossen Herausforderungen: die Datenlage verbessern und die Dekarbonisierung ihrer Portfolios planen und wesentlich rascher als bisher umsetzen.

Was bedeutet dies für Anleger, die in diesem Bereich investiert sind?

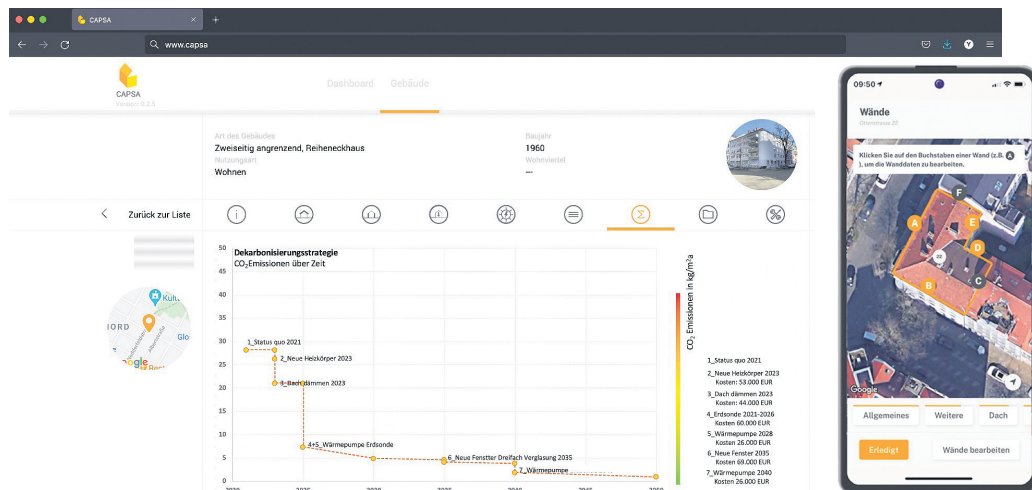
Y. Ostermeyer: Dies bedeutet, dass alle Immobilien CO₂ neutral werden müssen und dass entsprechende Massnahmen zu ergreifen sind: Energieeffizienz erhöhen und erneuerbare Energie einsetzen. Die dazu erforderlichen Investitionen, aber auch das Nicht-Investieren beeinflussen den Wert der Immobilien.

M. Jakob: Als Anleger in Immobilien möchte ich den Carbon Footprint, die Betriebskosten und den Investitionsbedarf kennen. Gerade auch in Anbetracht der politischen Risiken: Wie gehen Bund und Kantone weiter vor? Kommen doch noch CO₂-Grenzwerte oder wird die CO₂-Abgabe erhöht und wenn ja, wieviel?

Y. Ostermeyer: Reporting zur CO₂-Performance von Investments und Immobilien wird wichtiger. Die EU und die Schweiz wollen zunehmend ihren Fortschritt in Bezug auf ihre Klimaziele dokumentieren. Im europäischen Kontext sehen wir hierzu erste Schritte: EU Taxonomy, digitale Gebäudeausweise sowie Initiativen wie Climate Bond Initiative (CBI), PCAF und PACTA. Diese werden 2022 auch in der Schweiz an weiterer Relevanz gewinnen.

Welche weiteren Aspekte werden 2022 an Bedeutung gewinnen?

Y. Ostermeyer: Das grösste Risiko liegt für Investoren ganz klar in der schlechten Datenlage im Immobiliensektor. Eine robuste Aussage zur Klimaverträglichkeit erfordert eine gute Datenlage und zwar in digitaler und bearbeitbarer Form. Das ist dann eben nicht ein PDF-Scan auf einem Server. Vielmehr reden wir von Primärdaten und von ab-



In einer digitalen Gebäudepass werden aus Daten automatisiert Strategien abgeleitet, hier ein Beispiel der CAPSA Desktop App als Teil der CTS Toolbox von TEP Energy und Grundlage aktueller Projekte mit UN und EU Taxonomy.

geleiteten Daten, bei denen auch Entstehung und getroffene Annahmen transparent zu machen sind. In der Vergangenheit wurde oft nur das Endergebnis abgelegt. Die erhobenen Daten und Berechnungen liegen meist nur auf dem Laptop eines Energieplaners oder gar nicht mehr vor. Im digitalen Zeitalter ist das nicht mehr hinnehmbar. Gerade deshalb wird das Thema digitaler Gebäudeausweise von vielen Regierungen und anderen Akteuren so stark getrieben.

M. Jakob: Ein digitaler Gebäudeausweis ist weit mehr als ein Energieausweis wie der GEAK. Entsprechende Plattformen bieten Funktionalitäten wie das Konzipieren und Bewerten von Dekarbonisierungsstrategien. Klimarisiken und Folgekosten können transparent und robust abgeschätzt werden.

Was können Immobilieneigentümer tun, um die Klimaverträglichkeit ihrer Portfolios zu verbessern?

Y. Ostermeyer: Im Vordergrund steht meistens der Wechsel auf eine Energieversorgung, die CO₂-neutral-ready ist. Diese ist heute vielleicht noch nicht CO₂-neutral, kann es aber unter Einbezug der Energieversorger werden, ohne weitere Anpassungen im Gebäude.

M. Jakob: Bei den Energieversorgern sehen wir vor allem vor allem eine CO₂-neutrale Strom- und

Wärmeerzeugung und thermische Netze (Fernwärme- oder Niedertemperaturnetze) mit erneuerbaren Energiequellen. Gerade in Städten sind dezentrale, gebäudebezogene Lösungen nicht immer einfach umzusetzen, etwa wegen Platz- oder Lärmproblemen oder fehlenden Energiequellen. Thermische Netze können das Leben der Immobilieneigentümer wesentlich erleichtern.

Wo sehen Sie die grössten Herausforderungen für Immobilien-Eigentümer, was die Umsetzung der Dekarbonisierung betrifft?

M. Jakob: Mit begrenzten Personalressourcen sind immer komplexere Themen zu bewältigen. Der erste Schritt besteht in einer Bestandsaufnahme: Wie ist der Gebäudezustand, wann steht die nächste Heizungssanierung an, welche technischen Lösungen wären möglich, welche Energiequellen stehen vor Ort zur Verfügung, heute und künftig und was kostet das Ganze.

Welche Lösungsansätze gibt es, um diese Herausforderungen zu bewerkstelligen?

M. Jakob: Digitalisierung ist zentral, um die anstehenden Herausforderungen zu bewältigen und wettbewerbsfähig zu bleiben. Aufeinander abgestimmte Module ermöglichen eine rasche Bestandsaufnahme, die als Grundlage für die Konzeption von Dekarbonisierungsstrategien dient. Eine portfolioübergreifende Optimierung ermöglicht die Einsparung von Kosten und eine verlässliche Langfristplanung von Personalressourcen und Finanzierungsbedarf.

Y. Ostermeyer: Zudem lassen sich digitale Dekarbonisierungsprojekte aggregieren, was den Zugang zu innovativen Finanzprodukten ermöglicht.

IM INTERVIEW



Martin Jakob arbeitete am Centre for Energy Policy and Economics an der ETH Zürich und ist seit 2008 Geschäftsführender Gesellschafter von TEP Energy. Die Dekarbonisierung des Wärmesektors für

Verbände, Unternehmen, den Bund und die Kantone und das Erarbeiten von Kriterien für klimaverträgliche Gebäude sind aktuelle Themen. Energie- und CO₂-Absenkpfade von Ländern, Städten, Quartieren, Arealen und Immobilienportfolios werden bei TEP Energy mit spezifischen Tools konzipiert und bezüglich verschiedener Kriterien bewertet.



York Ostermeyer war an der ETH Zürich und zuletzt als Associate Professor im Bereich Gebäudeparkmodellierung an der Chalmers University of Technology in Schweden tätig.

Aktuell arbeitet er mit der UN, mit Dachverbänden von Immobilienunternehmen und in Arbeitsgruppen der EU Taxonomy zum Thema Dekarbonisierungsstrategien und Gebäudepass. Mehrere Spin-offs von Herrn Ostermeyer beschäftigen sich mit Daten und Digitalisierung im Gebäudesektor.

KONTAKT

Martin Jakob

Geschäftsführer TEP Energy GmbH
Rotbuchstr. 68 · 8037 Zürich.
E: martin.jakob@tep-energy.ch
T: +41 (0)79 691 16 28