

Medienmitteilung

Immobilien-Investoren nehmen Kurs auf Netto-Null

Die REIDA Berechnungsmethodik entwickelt sich zum Standard, wodurch aussagekräftige Vergleiche von Renditeliegenschaften möglich werden

Zürich, 11. April 2024 – **Bereits im zweiten Betriebsjahr hat sich eine Mehrheit der institutionellen Immobilieninvestoren dem REIDA-Berechnungsstandard zur Ermittlung zentraler Umweltkennzahlen eines Immobilienportfolios angeschlossen. Der Branchenstandard stellt eine einheitliche und völlig transparente Berechnungsweise sicher. Dadurch werden aufschlussreiche Portfoliovergleiche ermöglicht, welche wiederum die Basis bilden für weitere Fortschritte auf dem Weg zum Netto-Null-Ziel.**

Auf dem Weg zum Netto-Null-Ziel können Immobilien einen grossen Beitrag leisten, denn sie sind für 38% der CO₂-Emissionen verantwortlich. Die institutionellen Immobilieninvestoren sind sich dessen bewusst und unternehmen erhebliche Anstrengungen, um über den ökologischen Fussabdruck ihrer Immobilien im Bild zu sein. Ziel ist die Verminderung der CO₂-Emissionen. Dazu sind belastbare Daten über den Energieverbrauch der einzelnen Liegenschaften unverzichtbar.

Einheitliche Berechnungsmethodik als Schlüssel für aufschlussreiche Vergleiche

Da die Umweltkennzahlen auf sehr unterschiedliche Weise berechnet werden können, sind aussagekräftige Vergleiche Mangelware. Der Non-Profit-Verein REIDA (Real Estate Investment Data Association), der sich dem Pooling von Liegenschaftsdaten verschrieben hat, füllt diese Lücke seit zwei Jahren mit einer transparenten Berechnungsmethodik. Mehr und mehr Immobilienbesitzer lassen sich ihre Kennzahlen von der Firma Icccon ausweisen, welche im Auftrag von REIDA die Auswertungen vornimmt. Im vergangenen Jahr wurden 61 Immobilienportfolios nach dem einheitlichen REIDA-Berechnungsstandard ausgewertet. 25 mehr als im Jahr zuvor. Dadurch stützt sich der Benchmark mittlerweile auf 5290 Liegenschaften mit insgesamt 28 Mio. m² Energiebezugsfläche. Dies entspricht einer Fläche von 3866 Fussballfeldern.

Berechnungsmethodik hat sich zum Standard entwickelt

Wertmässig summieren sich diese Portfolios auf 173 Mrd. CHF. Rund 64% des Immobilienbestands institutioneller Investoren unterzieht sich somit dem REIDA-Benchmarking, wodurch ein Ziel bereits erreicht worden ist. Die REIDA Berechnungsmethodik hat sich zum Standard entwickelt. Dank der Etablierung dieses schweizweiten Berechnungsstandards können Immobilienportfolios hinsichtlich ihrer Umweltkennzahlen nach einheitlichen Kriterien gemessen und verglichen werden. Denn für Investoren und Anleger ist es wichtig zu wissen, wo sie in Bezug auf die Nachhaltigkeit ihrer Immobilien stehen. Teilnehmer am Benchmarking können mit dem Ausweisen der Umweltkennzahlen gleichzeitig die neuen Anforderungen erfüllen, welche die Immobilienverbände AMAS (Asset Management Association Switzerland) und KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) an ihre Mitglieder stellen. Hat der Verein REIDA bisher seinen Fokus ausschliesslich auf die Betriebsphase von Immobilien gelegt, soll künftig auch die Erstellungsphase mitberücksichtigt werden. Dafür sind jedoch noch diverse Methodikfragen zu klären.

Institutionelle Investoren verfügen bei über 90% ihrer Liegenschaften über Energiedaten

Eine der interessantesten Grössen des Vergleichs ist der Abdeckungsgrad. Er beziffert den Anteil der Liegenschaften für welche Energiewerte gemessen werden. Von REIDA werden allerdings nur tatsächlich gemessene Werte akzeptiert. Schätzungen oder Hochrechnungen sind bei diesem Branchenstandard nicht zulässig. Im Durchschnitt lag 2023 der Abdeckungsgrad bei hohen 90.4%. Das heisst bei nur knapp 10% der Liegenschaften verfügen die Investoren nicht über die erforderlichen Energiedaten ihrer Liegenschaften. Dies ist ein hervorragender Wert und da das

Sample fast zwei Drittel des Bestands institutioneller Investoren umfasst, kann dieser Wert als repräsentativ für die Immobilien institutioneller Investoren gelten. Im letzten Jahr lag der Abdeckungsgrad noch leicht höher bei 92.6%. Weil sich im letzten Jahr viele neue Teilnehmer mit eher tiefen Abdeckungsgraden dem Benchmarking angeschlossen haben, ist der Mittelwert des Benchmarking Universums leicht gesunken. Aufgrund der erreichten Grösse des Benchmarkings dürfte künftige Neuzugänge die Mittelwerte aber nur noch geringfügig beeinflussen.

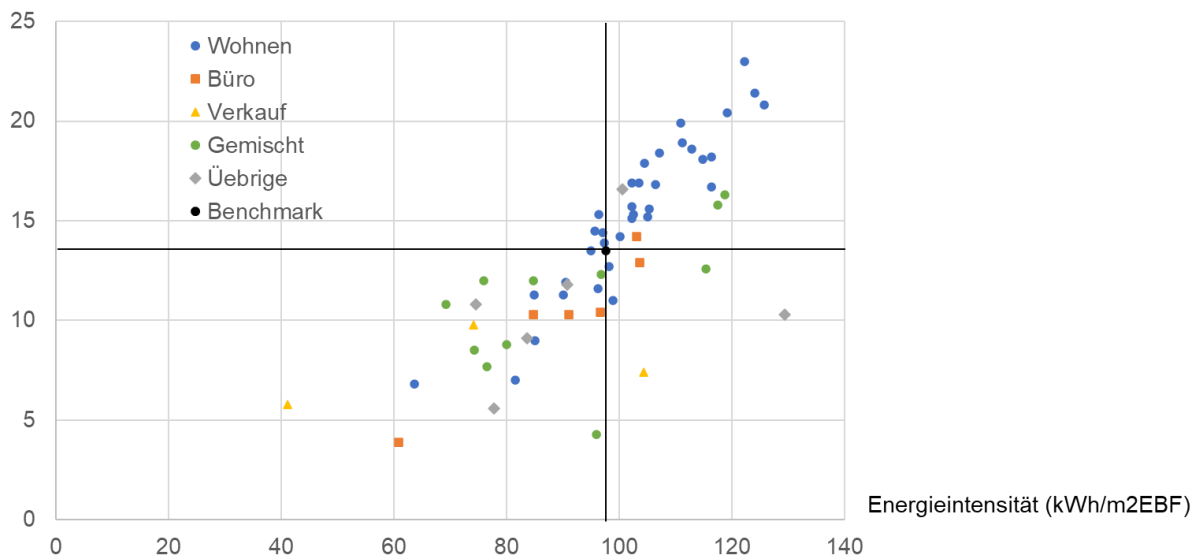
Anteil erneuerbare Energien steigt auf 29.5%

Eine Möglichkeit, die CO₂-Emissionen zu reduzieren, besteht in der Nutzung von erneuerbaren Energien. Spielten diese früher kaum eine Rolle ist deren Anteil bei den institutionellen Investoren auf 29.5% gestiegen, womit die Immobilien der institutionellen Investoren bereits einen höheren Anteil aufweisen als beim schweizweiten Endenergieverbrauch insgesamt. Sehen lassen kann sich auch die CO₂-Emissionsintensität, die sich gegenüber dem Vorjahr von 14.3 kg/m² auf 13.5 kg/m² verbesserte. Die Auswertungen zeigen ferner, dass die Ergebnisse stark von der Nutzungsart der Immobilien beeinflusst werden. Die Portfolio-Manager können mittels Peer-Vergleichen ihre Portfolios mit ihresgleichen messen und daraus Erkenntnisse gewinnen. Ganz getreu dem REIDA-Motto: Wissen statt Glauben.

Abbildung: Kennzahlen CO₂e-Emissionsintensität und Energieintensität

Immobilien-Portfolios im REIDA CO₂-Benchmark Report 2023 nach Nutzungsschwergewicht

CO₂-Emissionsintensität (kgCO₂e/m²EBF)



Quelle: REIDA, CO₂-Benchmark Report 2023

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