

Community der institutionellen Investoren Nachhaltige Immobilien



Ausgangslage

Mit dem zunehmenden Bewusstsein institutioneller Investoren für die Bedeutung von Klimarisiken ihrer Investitionen wächst der Handlungsbedarf im Bereich Immobilien. Angesichts des hohen Anteils von Gebäuden an den inländischen CO₂-Emissionen steigt der regulatorische Druck für Massnahmen (z.B. durch das CO₂-Gesetz) sowie Aktivitäten zur Sensibilisierung von Investoren, die zur Ergreifung freiwilliger Massnahmen führen sollen. (zum Beispiel den PACTA-Test). Mit dem Trend eines steigenden Anteils von Immobilien in der Asset Allocation von Pensionskassen (nach der Swisscanto PK-Studie bei ca 25%, dabei über 22% Immobilien Inland, ca. 11% direkt gehalten) wird die Relevanz von Aktivitäten zur Erhöhung der Klimaverträglichkeit und Senkung von Klimarisiken im Immobilienbereich erkennbar.

Vorschlag/Konzept von Green Building

Da sich der Verein Green Building Schweiz als «unternehmerischer Impulsgeber im schonenden Umgang mit Ressourcen» versteht, wurde das Konzept einer Arbeitsgruppe entwickelt. In diesem Kontext kann das Knowhow der Mitglieder aus der Bauwirtschaft sowie das eigene Netzwerk institutionellen Investoren zur Verfügung gestellt werden, um die Investoren im Prozess der Optimierung ihrer Immobilien zu unterstützen.

Folgende Aufgaben stehen dabei im Vordergrund:

- Erfahrungsaustausch unter institutionellen Investoren und Anbietern: Know How-Transfer
- Aufzeigen von Best Practices in sämtlichen Bereichen von Green Buildings
- Weiterentwicklung von innovativen Modellen (wie Energie-Einspar-Contracting) zur Optimierung von Immobilien
- Kanalisierung von Bedürfnissen institutioneller Investoren in Bezug auf die Zusammenarbeit mit staatlichen Institutionen und NGOs

Anhand einer Umfrage bei 26 Vorsorgeeinrichtungen sowie Versicherungen wurden im Oktober/November 2020 die Bedürfnisse dieser Investoren und ihr Interesse an einer möglichen Arbeitsgruppe im Kontext von Green Building abgeklärt. Mit einer Rücklaufquote von 50% wurde die Relevanz des Themas deutlich, zudem sich die meisten Institutionellen bereits mit der Nachhaltigkeit ihrer Immobilien auseinandersetzen. Die Befragung zeigt ein Interesse der befragten Investoren, doch scheint dies auch von der Zusammensetzung einer solchen Gruppe sowie der Themenauswahl abhängig zu sein. Angesichts des unterschiedlichen Kenntnisstandes bzgl. der Nachhaltigkeit von Immobilien erscheint es sinnvoll, ein differenziertes Angebot zu gestalten für bereits fortgeschrittene Akteure und kleine Institutionen, die am Anfang des Prozesses stehen.

Vorschlag für Profile der Green Building Arbeitsgruppe für institutionelle Investoren

Um das Angebot der Arbeitsgruppe optimal auf die Bedürfnisse der Investoren auszurichten, erscheint eine Ausrichtung von zwei Profilen zweckmässig, die entweder als unabhängige Gruppen oder zwei «offene Angebotsstränge» organisiert werden.

Einstiegsprofil 1: Wissenstransfer und Austausch zu Green Building

Bei dieser Gruppe steht die Vermittlung von Grundlagen bzw. Spezialthemen zur Nachhaltigkeit bei Immobilien im Vordergrund. Diese können als Schulungseinheiten entweder online bzw. als kleinere Workshops zu einzelnen Themen angeboten werden. Dabei sind eher einführende Einheiten sowie (evtl. darauf aufbauend) Spezialthemen zu unterscheiden. Diese Angebote sind inhaltlich vor

allem durch Experten zu gestalten.

Themen-Vorschläge Einführungsebene: Vorstellung von Leitfäden, Labels, Energieeffizienzmassnahmen, Ersatz fossiler Energieträger

Spezialthemen: Energiespar-Contracting, Smart Living, Bewertungsansätze. Ergänzend zum Know How-Transfer können Angebote zum Erfahrungsaustausch moderiert werden.

Einstiegsprofil 2: Erarbeitung von Standards/ Externe Interessenvertretung

Diese Gruppe der «Profis» kann verschiedene Defizite aufgreifen, die bei der Evaluation genannt wurden.

Da es bisher keine relevanten Standards zur Erhebung/Bewertung bzw. Benchmarking von Effizienz- bzw. CO₂-Senkungsmassnahmen gibt, könnte die AG auf der Basis der gewonnenen Erfahrungen der jeweiligen Institutionen gemeinsam solche Standards bzw. Ansätze zur Bewertung erarbeiten und im Anschluss branchenweit verankern. Auch bzgl. der finanziellen Bewertung des Nutzens von Massnahmen scheint es Potential für gemeinsame Entwicklungen zu geben.

Zudem kann die Gruppe als kompetentes Sprachrohr für institutionelle Investoren gegenüber anderen Anspruchsgruppen wie NGOs oder Politik gemeinsame Positionen entwickeln und mit konzentrierter Macht und Expertise vertreten.

Das Ziel besteht in der Etablierung einer Green Building Mitgliedschaft der Arbeitsgruppenteilnehmer von drei bis fünf Jahren, damit die Thematik kontinuierlich in einem gegebenen Rahmen bearbeitet werden kann.

Zielgruppen der Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe(n) adressieren primär institutionelle Investoren aus dem Bereich berufliche Vorsorge (private und öffentliche Pensionskassen sowie Sammeleinrichtungen). Zudem werden Versicherungen als bedeutende langfristige Investoren im Immobilien-Bereich angesprochen. Weitere Akteure können nach Absprache als Mitglieder der Arbeitsgruppe zugelassen werden.

Leistungen der Arbeitsgruppe

- Mind. 2 Workshops bzw. zusätzliche virtuelle Treffen pro Jahr zu den genannten Inhalten
- Lobbying/Einflussnahme zu Green Building Themen nach Absprache der Mitglieder in Bezug auf Politik und NGOs
- Zusammenarbeit mit einem Start-Up zu vergünstigten Konditionen zur Erhebung des Energiepotenzials der Immobilien der Arbeitsgruppenteilnehmer (falls gewünscht)
- Koordination der Arbeitsgruppe durch das Green Building Sekretariat sowie inhaltliche Begleitung durch Frau Dr. Ingeborg Schumacher-Hummel, langjährige Expertin im Bereich Sustainable Investing
- Beizug des Newsletters von Green Building, erweitert um relevante Themen für institutionelle Investoren

Kosten der Arbeitsgruppe

Gestaffeltes Pricing je nach Assetbasis:
CHF 1'500 für PKs bis 1 Mrd. CHF
CHF 2'000 für PKs zwischen 1-4 Mrd. CHF
CHF 3'000 für PKs > 4 Mrd. CHF

CHF 4'000 für Versicherungen

Kontakt

Green Building Sekretariat Bern, Sibylle Brunner: info@greenbuilding.ch
Dr. Inge Schumacher: schumacher@responsible-impact.com