

Entwickeln für ein nachhaltiges Investment

Peter Wicki
Leiter Entwicklung
Zug Estates AG
Zug, Schweiz



Entwickeln für ein nachhaltiges Investment

1. Einleitung

Nachhaltiges Bauen, nachhaltige Immobilien – welche Fragestellungen beschäftigen Investoren in diesem Zusammenhang? Eine kurze Beleuchtung des Themenfeldes aus Sicht der Zug Estates AG (ZEAG).

Die ZEAG ist eine börsenkotierte Immobilienaktiengesellschaft in der Schweiz mit Sitz in Zug¹. Die Zug Estates konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale mit vielfältigen Nutzungen und Potenzial für eine nachhaltige Entwicklung. Der grösste Teil des Immobilienportfolios befindet sich in zwei Arealen in Zug und Risch Rotkreuz² und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert.

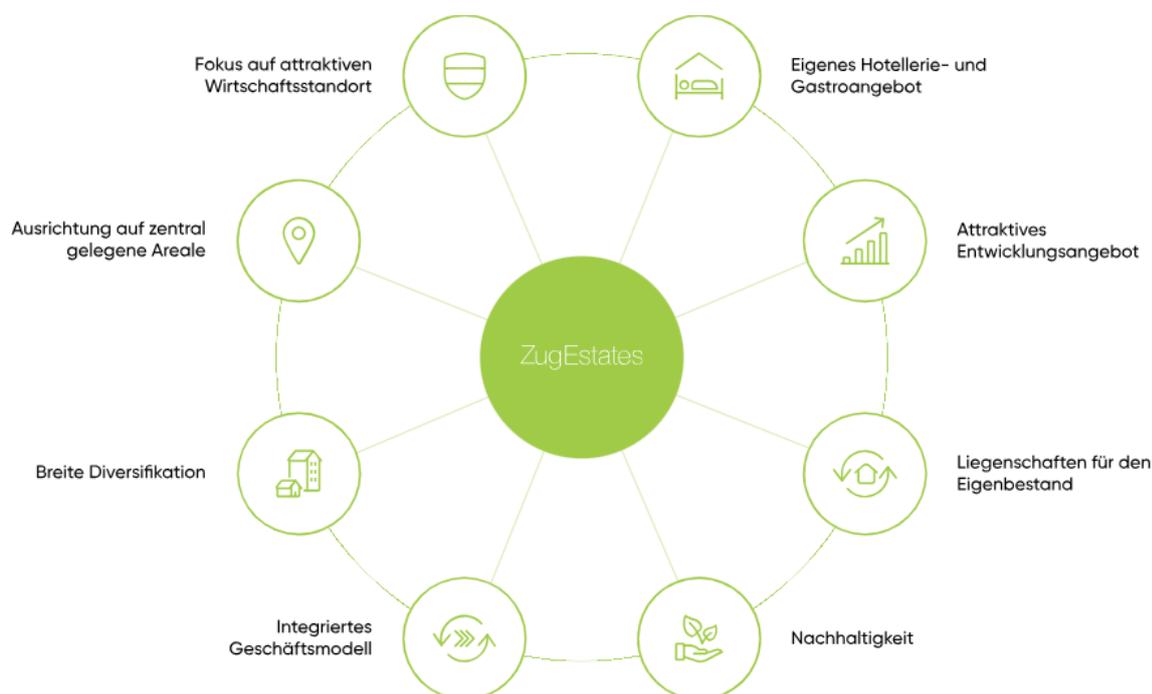


Abbildung 1: Geschäftsmodell der Zug Estates Gruppe

Die Zug Estates verfolgt ein integriertes Geschäftsmodell, das den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft abdeckt. Das Immobilienportfolio wird aktiv verwaltet und bildet das Fundament für das langfristige Wachstum der Unternehmensgruppe. Ausgehend von den arealspezifischen Gegebenheiten werden gebäudeübergreifende Entwicklungskonzepte umgesetzt, die nachhaltig und ressourcenschonend sind. So haben wir beispielsweise schon früh auf den Holzbau gesetzt und diverse Projekte, wie das erste Holzhochhaus der Schweiz (Suurstoffi 22) oder auch das aktuell höchst Holzhybridhochhaus der Schweiz (Suurstoffi 2/4, Arbo) gebaut.

Da ZEAG für das eigene, langfristig ausgelegte Portfolio entwickelt und viele Leistungen der Wertschöpfungskette selbst erbringt, wägt sie anders zwischen Entwicklungsgewinn und Life Cycle Kosten ab als Entwickler, die nach Errichtung verkaufen.

¹ www.zugestates.ch

² www.lebensraum-metalli.ch und www.suurstoffi.ch

2. Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Die Nachhaltigkeit wird heute branchenweit entlang der ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) gruppiert. Dabei müssen sich die Unternehmen über die Schwerpunkte ihrer Bemühungen Gedanken machen. Oft wird dies in einer Relevanzmatrix für das jeweilige Unternehmen abgebildet:

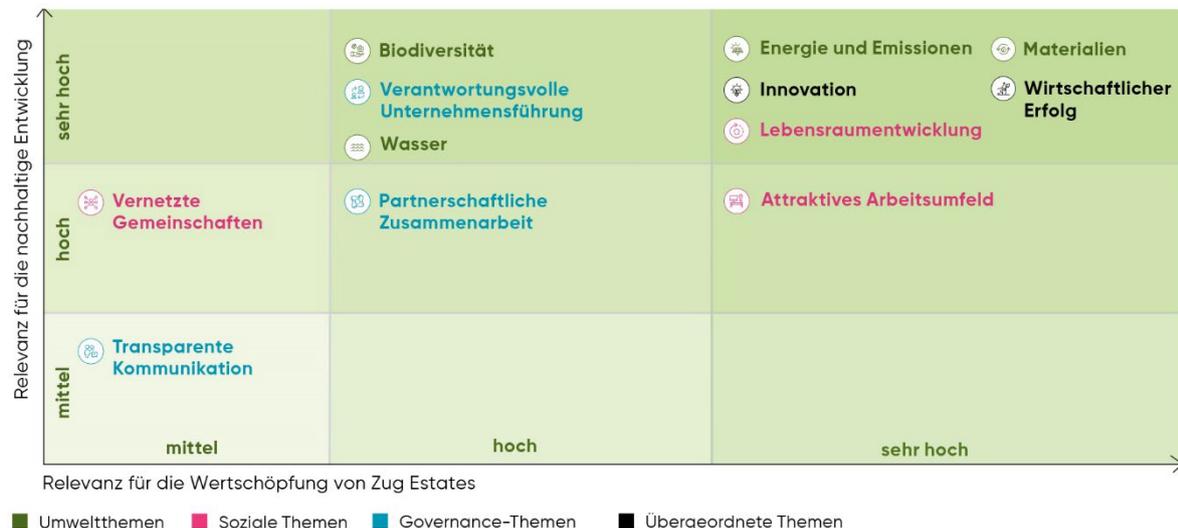


Abbildung 2: Relevanzmatrix der Zug Estates, Nachhaltigkeitsbericht nach GRI 2021

Wie aus der Wesentlichkeitsmatrix hervorgeht, liegt das Hauptaugenmerk bei Zug Estates nach wie vor auf Umweltthemen – dies nicht ohne Grund. Wir sind überzeugt, dass wir als Immobilienunternehmen im Bereich Umwelt, insbesondere bei der Reduktion von Treibhausgasemissionen, den weitaus grössten Impact auf eine nachhaltige Entwicklung haben. Gestützt werden diese strategischen Überlegungen durch die Studie «Environmental hotspots in the supply chain of Swiss companies» im Auftrag des Bundesamts für Umwelt aus dem Jahr 2019. Sie zeigt auf, wo welche Branche entlang ihrer jeweiligen Wertschöpfungskette die grösste Umweltbelastung verursacht. Zudem zeigt sie, dass der grösste Handlungsbedarf bei der Reduktion von CO₂ im Betrieb von Gebäuden besteht – ein Ansatz, den Zug Estates seit über zehn Jahren erfolgreich verfolgt.

Absenkepfad Scope 1 + 2 Zug-Estates-Portfolio

Spez. Treibhausgasemissionen [kg/m² EBF]

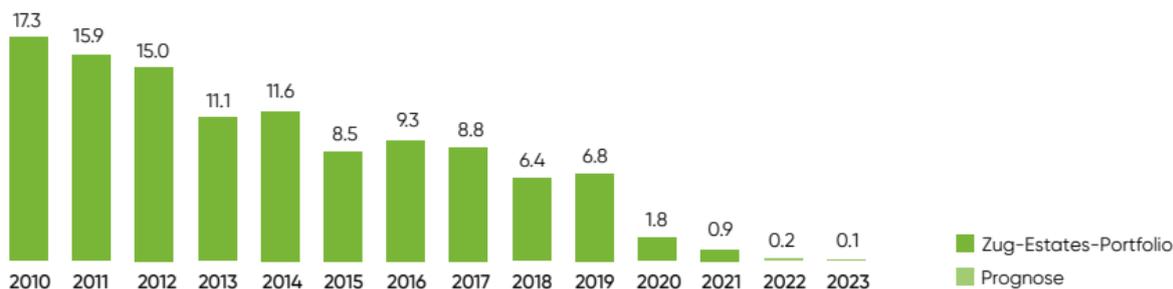


Abbildung 3: Absenkepfad Treibhausgasemissionen Zug Estates, Nachhaltigkeitsbericht nach GRI 2021

Wir haben das Ziel, bis 2023 beim Betrieb des gesamten Immobilienportfolios von Zug Estates nahezu keine Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) mehr zu produzieren. Damit gehen wir aus zeitlicher Sicht deutlich über die Anforderungen der Energiestrategie des Bundes sowie des Pariser Klimaabkommens hinaus. Aufgrund des Zukaufs eines kleinen Portfolios mit älteren Liegenschaften sind wir 2023 jedoch wieder leicht gestiegen.

2.1. Grauenergiebedarf als aktuelle Herausforderung der ökologischen Nachhaltigkeit

Während die grosse Diskussion aktuell noch immer entlang der Fragestellung der Einsparungen von Treibhausgasemissionen in der Betriebsphase von Immobilien verläuft, muss man sagen, dass diese Fragestellung aus technischer Perspektive als relativ einfach bezeichnet werden kann. Die Lösungsansätze sind vorhanden und werden bereits millionenfach umgesetzt. Hier ist es eigentlich «nur» eine Frage der Geschwindigkeit der Umsetzung und der Finanzierung. Ich erlaube mir hier den Einschub, dass dies natürlich die vereinfachte Sicht eines Ingenieurs darstellt und sehr weit von der aktuellen politischen und gesellschaftlichen Diskussion entfernt ist.

Viel interessanter und herausfordernder erscheint uns aktuell die Frage, wie im Neubau die Grauenergie gesenkt werden kann, um die Ökobilanz in der Errichtungsphase der Immobilie zu verbessern.

In der Studie der Hochschule Luzern «Vergleich von Bauweisen» (2022), welche wir in Zusammenarbeit mit Erne AG Holzbau in Auftrag gegeben haben, untersuchten wir die Auswirkungen auf die Ökobilanz von unterschiedlichen Konstruktionsweisen. Im Zentrum der Untersuchung stand der Vergleich von vier konkreten Bürogebäuden in Beton- und Holzhybridbauweise. Die Messung der Ökobilanz erfolgt meist über folgende Formel:

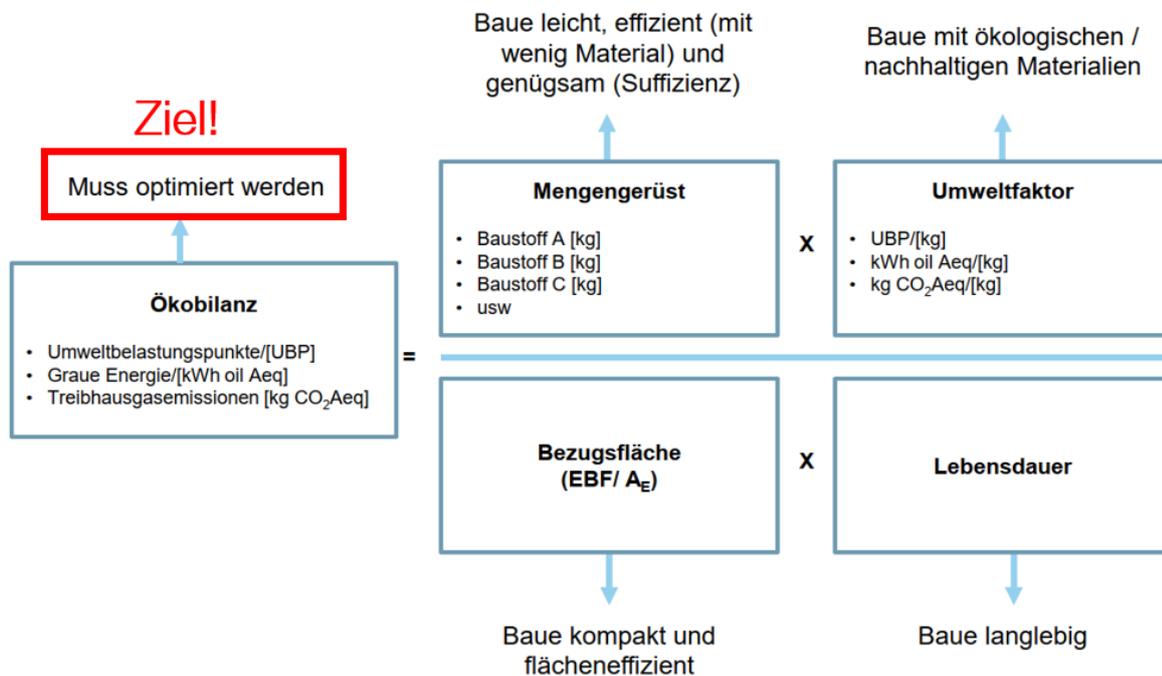


Abbildung 4: Formel zur Optimierung der Ökobilanz aus der Studie «Vergleich von Bauweisen» der Hochschule Luzern im Auftrag von Erne AG Holzbau und Zug Estates, 2022

Entsprechend muss sich ein Entwickler mit den einzelnen Parametern der Gleichung auseinandersetzen. Sowohl im Zähler wie im Nenner gibt es mehrere wichtige Faktoren, welche bereits in der frühen Planungsphase wesentlich beeinflusst werden können. So ist eine Gebäudestruktur mit langer Lebensdauer, welche flexibel auf die sich verändernden Nutzungsanforderungen reagieren kann, per se nachhaltiger als ein Abbruch und Neubau nach kurzer Zeit. Auch die allgegenwärtige Diskussion über Suffizienz der Raumbedürfnisse kann anhand der Formel sehr gut nachvollzogen werden (z.B. effizient konzipierte Wohnungen).

In der technischen und baulichen Umsetzung geht es insbesondere um die Wahl der Konstruktion und des Baumaterials. Hier kann das Holz als nachwachsende Ressource seine ganze Stärke ausspielen und auf breiter Linie ökologisch punkten. Kein anderer Baustoff hat bei gleichen Eigenschaften einen so guten Umweltfaktor. Es sei jedoch der Einschub erlaubt, dass auch die Frage des gebundenen CO₂ im Holz und dessen Freisetzung in Zukunft berücksichtigt werden muss.

Bedeutet dies nun, dass jegliche Bauvorhaben nur noch in Holz umgesetzt werden sollen? Natürlich nicht! Auch wenn aktuell in vielen Architekturwettbewerben eine Holzbaukonstruktion gewinnt und sich weltweit die Unternehmen einen Wettstreit um das höchste Holzgebäude liefern, sollte man sich bei jeder Aufgabe die sinnvollste Konstruktions- und Materialisierungsvariante überlegen. Der Grund dafür kann wiederum in der Formel zur Ökobilanz gefunden werden. Neben dem Umweltfaktor des Materials ist im Zähler das Mengengerüst aufgeführt. Sobald die Anforderungen eines Gebäudes dazu führen, dass die Materialeffizienz im Holzbau schwierig wird, dass mit grossen Stahlverbindungen nachgeholfen werden muss oder dass aus anderen Gründen ein sinnvoll konstruierter Holzbau verunmöglicht wird, sollte man die Materialisierung überdenken.

So haben fortschrittliche Ingenieurbüros gemerkt, dass Konstruktionen in Beton massiv in ihrer Ökobilanz optimiert werden können, wenn das Mengengerüst an Beton durch kluge Konstruktionsweisen verringert werden. Ganz nebenbei hat sich dadurch das Betätigungsfeld und die Relevanz von Ingenieurbüros im Hochbau deutlich verbessert. Natürlich ist sich auch die Betonindustrie der Gefahr für ihre Branche bewusst geworden und arbeitet mit Hochdruck an neuen Zementsorten mit besserer Ökobilanz.

Aus Sicht der Nachhaltigkeit ist dieser Wettbewerb zwischen den Baustoffindustrien zu begrüssen. Er führt zu Innovation und letztlich zu einer Senkung des Grauenenergiebedarfs von Hochbauten.

3. Rolle und Motivation der Entwickler und Investoren

In dieser Entwicklung hin zu einer besseren Ökobilanz im Bauwesen haben die Entwicklungsfirmen und Investoren ebenfalls eine wichtige Position. Sind sie in der Rolle des Bauherrn, bestimmen sie, abgeleitet aus den Marktbedürfnissen, die Beschreibung der Bauaufgabe und insbesondere auch die Gewichtung der Auswahlkriterien bei Projekt-, Material- und Konstruktionswahl sowie bei Unternehmervergaben. Die Hebel hierzu sind gross – entsprechend gross ist die Verantwortung.

Nicht jeder Entwickler hat dabei die gleiche Motivation. Ein Trader Developer, also ein Entwickler, der das Gebäude nach Errichtung einem Investor verkauft, profitiert bei Verkauf meist nur wenig von langfristig konzipierten Mehrwerten. Kurzfristige Kostenoptimierung im Erstellungsprozess ist die logische Folge daraus.

Gerade bei privat gehalten Unternehmen oder solchen mit starken Hauptaktionären ist insbesondere die Motivation und der Antrieb dieser Einzelpersonen oder Personengruppen entscheidend, welche Rolle die Nachhaltigkeit im Unternehmen effektiv spielt.

Um die generelle Motivation eines langfristigen Investors bezüglich Nachhaltigkeit zu verstehen, hilft ein Blick auf die Stakeholder und deren Interessen am Thema.

Die wichtigsten Anspruchsgruppen von langfristigen Immobilieninvestoren können grob in sechs Bereiche unterteilt werden:

- Mietermarkt: Wohnungsmieter, Geschäftsmieter (Büro, Gewerbe, Logistik...)
- Kapitalmarkt: Aktionäre, Investoren, Analysten, Kreditgeber, Ratingagenturen ...
- Produktionsmarkt: Bauunternehmen, Planer, Lieferanten ...
- Gesellschaft, Öffentlichkeit, Medien
- Politik, Behörden, Regulator
- Mitarbeitende

Wenn man die Bedürfnisse und die jeweilige Rolle dieser Stakeholder betrachtet, kann man daraus das Spannungsfeld und die Herausforderungen für Investoren im Zusammenhang mit dem Thema Nachhaltigkeit ableiten.

Natürlich ist dabei immer auch die Positionierung des jeweiligen Unternehmens im Markt zu berücksichtigen, wie auch die teils schnellen Veränderungen von Sichtweisen und Relevanz von Themen eine grosse Rolle spielen kann.

Im Folgenden soll auf zwei Anspruchsgruppen detaillierte eingegangen werden:

Mietermarkt

Einen homogenen Mietermarkt als solchen gibt es nicht. Er blättert sich auf in verschiedene Teilmärkte, welche unterschiedlichste Ansprüche an die jeweilige Mietfläche stellen. Generell kann aber gesagt werden, dass die Wohnungsmieter – entgegen der Gewichtung in der gesellschaftlichen Diskussion – bei ihrer Wohnungswahl noch immer wenig auf die ökologische Nachhaltigkeit achten. Eine zusätzliche Zahlungsbereitschaft für besonders nachhaltige Wohngebäude besteht kaum. Aufgrund der hohen Energiesteuerung der letzten Jahre erhält das Thema jedoch über die Heizkostensteigerungen eine gewisse Aufmerksamkeit.

Auch im Mietermarkt für Gewerbeflächen ist eine generelle Aussage kaum zu treffen. Fokussiert man sich hier jedoch auf den hochwertigen Büroflächenmarkt an städtischen A-Lagen, so ist die Nachfrage von grossen, international tätigen Firmen für nachhaltigen Büroflächen hoch (meist mit entsprechenden Labels). Nicht nachhaltige Bürogebäude haben es zusehends schwer, Mieter zu finden. Zu tun hat dies meist mit den Nachhaltigkeitszielen der Firmen, welche sich auch auf die Anmietkriterien von Büroflächen auswirken.

Kapitalmarkt

Zum Kapitalmarkt werden hier alle gezählt, welche auf der Equity- (z.B. Aktien, Beteiligungen), wie auf der Debt-Seite (z.B. Hypotheken, Bonds) in die Assetklasse Immobilien investieren.

In diesem Markt ist die Nachfrage nach nachhaltigen Investitionen in den letzten Jahren deutlich gestiegen und hat durchaus zu Aufschlägen in der Bewertung oder zu Abschlägen in den Finanzierungskonditionen geführt. Beides führt direkt zu besseren Geschäftszahlen. Entsprechend gross sind die Bemühungen der Unternehmen, die Nachhaltigkeit ihrer Produkte zu steigern und auch die Berichterstattung in diesem Bereich zu professionalisieren. Es ist eine eigene, wachsende Beratungs- und Ratingindustrie rund um die Immobilienbranche entstanden, welche die Unternehmen einschätzt und entsprechende Noten und Empfehlungen vergibt. Auch Gebäudelabels (z.B. DGNB) haben dabei an Relevanz gewonnen.

Insbesondere bei den Anspruchsgruppen Politik, Behörden, Öffentlichkeit und Mitarbeitende geht es darum, sich als Unternehmen positiv zu positionieren. Als konkreten Benefit erhoffen sich die Unternehmen zum Beispiel eine höhere Arbeitgeberattraktivität oder schnellere Entscheidungsläufe bei Entwicklungsprojekten. Der Holzbau hat hier grosses Potenzial in der Kommunikation, da er das Thema Nachhaltigkeit optimal transportieren kann.

4. Fazit – Take aways

- Nachhaltiges Bauen ist seit langem ein wichtiges Thema in der Entwicklung von Immobilienprojekten. Insbesondere aufgrund von Anforderungen und Bedürfnissen aus dem Kapitalmarkt hat das Thema in den letzten Jahren nochmals deutlich an Zug gewonnen. Ebenfalls zugenommen hat der Druck der Regulatorien.
- Nicht alle Investoren und Entwickler haben die gleichen, langfristigen Sichtweisen und Geschäftsmodelle. Entsprechend unterschiedlich ist die Motivation in Bezug auf nachhaltiges Bauen.
- Nachhaltigkeit in der Betriebsphase, insbesondere die Nutzung von CO₂ freier Betriebsenergie, ist keine technische Herausforderung, sondern «nur» eine Frage der Geschwindigkeit der Umsetzung und der Finanzierung. Das Thema stellt für viele Investoren aber noch immer eine grosse Herausforderung dar, insbesondere in der Transformation des Bestands.
- Ein wichtiges und aktuelles Thema in Bezug auf die ökologische Nachhaltigkeit von Bauprojekten ist die Minderung der Grauenergie.
- Holzbau ist eine Möglichkeit nachhaltigen Bauens in der Zukunft – aber nicht die einzige!
- Holz sollte da eingesetzt werden, wo es den grössten Nutzen stiften kann – sinnvoller Materialeinsatz der kostenbaren Ressource Holz.