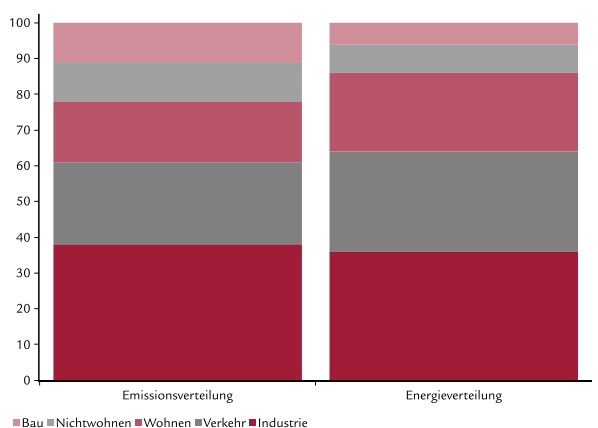


Juni 2021

Wie die Immobilienbranche E(SG)-Herausforderungen angehen will

Anteil an Energie und Emissionen: Kennzahlen in der Bauindustrie



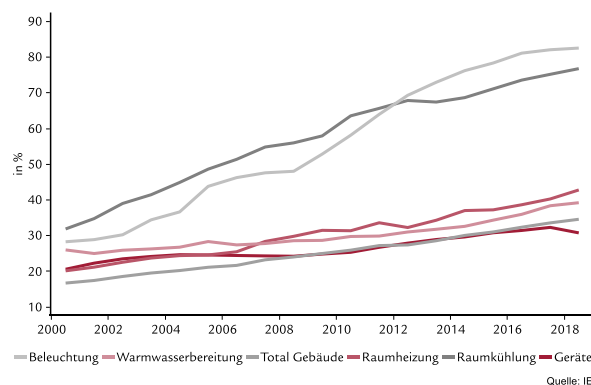
Die Internationale Energieagentur (IEA) schätzt, dass der Bau und der Betrieb von Gebäuden den grössten Anteil am weltweiten Endenergieverbrauch (36%) und an den energiebedingten CO₂-Emissionen (39%) ausmachen. Gebäude sind auch der weltweit grösste Verbraucher von Stahl, Kupfer und Beton – alles energie- und kohlenstoffintensive Produktionsmittel. Die UN schätzt, dass Gebäude für mehr als die Hälfte des globalen Stromverbrauchs, etwa 28% der globalen CO₂-Emissionen und über 10% des Trinkwasserverbrauchs verantwortlich sind. Heizung, Kühlung und Beleuchtung machen rund 60% des Energieverbrauchs in Bestandsgebäuden aus – eine wichtige Kennzahl für die Bewertung der CO₂-Bilanz eines Gebäudes. Für den Rest sind Geräte und andere Nutzungen verantwortlich. Um die Erderwärmung gemäss dem Pariser Klimaabkommen unter 2 Grad Celsius zu halten, muss der gesamte Immobiliensektor – von Bestandsobjekten bis zu Neubauten – nach Schätzungen der Weltbank die CO₂-Emissionen bis 2030 auf 36% senken. Diese Herausforderungen erklären den ganzheitlichen Ansatz aller Stakeholder, die in den letzten Jahren auf die gesamte Wertschöpfungskette des Immobiliensektors starken Einfluss nahmen.

Die Pandemie hat den Trend der Klimawende über alle Scopes (1, 2 und 3 – genauer gesagt mit Home-Office) definitiv beschleunigt. Eine Beschleunigung ist in allen Immobilienbereichen zu beobachten, aber auch an den Finanzmärkten.

Fokus auf Herausforderungen der Energieeffizienz¹

Obwohl es bei der Erfüllung des Pariser Klimaabkommens nach wie vor grosse Herausforderungen gibt, haben Regierungen, Planer, Bauherren und wichtige Akteure der Immobilienwirtschaft grosse Schritte unternommen, um den globalen Flächenbestand zu dekarbonisieren und seine Energieeffizienz in allen Bereichen zu verbessern. Im Vergleich zu früheren Anforderungen hat sich die Abdeckung durch Normen bei der Verbesserung der Energieeffizienz von Beleuchtung und Raumkühlung, den beiden «üblichen Verdächtigen», deutlich erhöht. Zudem wurden von 2010 bis 2018 erneuerbare Energien zur am schnellsten wachsenden Energiequelle für Gebäude: +21% im Durchschnitt. Trotzdem gibt es in bestimmten Bereichen wie bei der Gebäudehülle oder der Heizung, anderen «üblichen Verdächtigen», noch mehr zu tun.

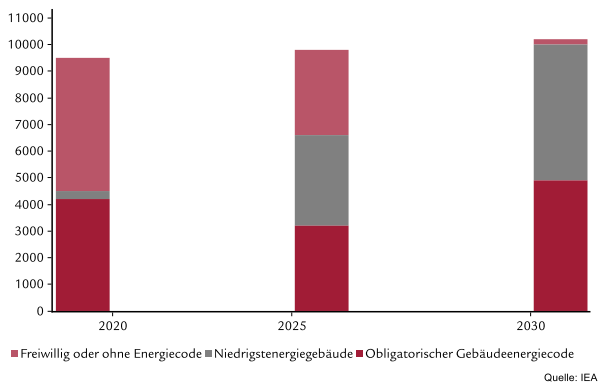
Abdeckung durch Normen beim gesamten Endenergieverbrauch von Gebäuden



¹ Klimaneutralität: Die IEA hat am 17. Mai 2021 eine Roadmap für den globalen Energiesektor veröffentlicht. Ein solcher Bericht ist für alle Stakeholder entscheidend.

Nullenergiegebäude im Aufwind

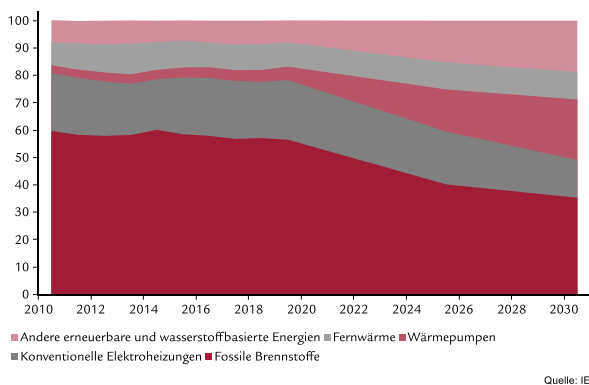
Gebäudebau nach Gebäudecode (gemäss Szenario für nachhaltige Entwicklung)



Verbesserungen bei der Energieeffizienz von Gebäudehüllen – den Materialien der Struktur eines Gebäudes wie Isolierung, Fenster- und Luftabdichtung – machen mit fast 50% der Gebäudekosten den grössten Teil energiebedingter Gebäudeinvestitionen aus. Um die Ziele des Szenarios für nachhaltige Entwicklung der IEA zu erreichen, werden bis 2030 verbindliche Gebäudeenergie-Kodizes zur Norm, zumindest in Ländern, die sich zu den Zielen des Pariser Klimaabkommens bekannt haben. Entwickelte Länder sind mit ihrem Leistungsausweis bei der Entwicklung neuer Techniken zur Begrünung von Gebäuden, neben brandneuen grünen Gebäuden, einen Schritt voraus. Es gibt viele Zertifizierungen, v. a. für Geschäftsliegenschaften: Ein zertifiziertes Bürogebäude hat verglichen mit Nicht-LEED-zertifizierten Gebäuden durchschnittlich eine 13% geringere Energieintensität, einen 11% geringeren Stromverbrauch und einen 16% geringeren Wasserverbrauch. Seit kurzem ermöglicht PropTech mit innovativen E(SG)-Lösungen auch die Verringerung der CO₂-Bilanz des Flächenbestands.

Clean Tech auf dem Vormarsch

Umsatz Heizanlagen bis 2030 (gemäss Szenario für nachhaltige Entwicklung)

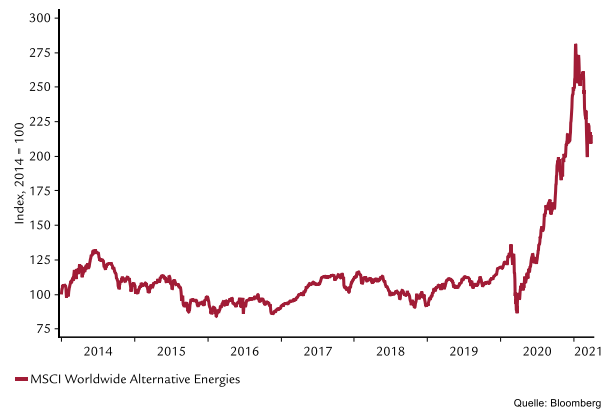


Bei den Heizungsanlagen in der Bauindustrie, einer Achillesferse der Branche, dominieren nach wie vor fossile Brennstoffe oder weniger effiziente konventionelle Elektroheizungen, die vor der Pandemie 80% des Neu-

umsatzes ausmachten. Zur Einhaltung des IEA-Szenarios 2030 muss sich der Anteil sauberer Heiztechnologien – siehe Grafik – bis 2030 auf 50% des Umsatzes mehr als verdoppeln. Bei der Senkung der Energieintensität müssten die Renovierungen bestehender Gebäude von 15% auf mindestens 30 bis 50% verdoppelt werden, um das Ziel bis 2030 zu erreichen. Solche Ziele scheinen heute realistischer zu sein als vor der Pandemie.

Signale des Finanzmarkts

MSCI Worldwide Alternative Energies



Betrachtet man den Anstieg des MSCI-Index für erneuerbare Energien, ist die Botschaft glasklar: Investoren erwarten zunehmend, dass sich die Welt verändert hat. Der grosse Wandel in Richtung Klimawende ist im Gange und deutet auf eine Beschleunigung bei den in der Bauindustrie eingesetzten Technologien hin. Hinzu kommt, dass der Kohlenstoffpreis im Vergleich zu früher gestiegen ist, was die zunehmenden politischen Normen widerspiegelt, die von öffentlichen Stellen weltweit aufgestellt werden. Interessanterweise ist auch der DRAM-Preis stark gestiegen, was die Beschleunigung der Digitalisierung in der Wirtschaft und in der gesamten Wertschöpfungskette von Immobilien aufzeigt. Das Fazit für die Immobilienwirtschaft ist einfach: Sie soll schnell smarter und grüner werden und einen Pfeiler für nachhaltiges Wachstum und nachhaltige Wertschöpfung darstellen.

Autoren

Swiss Life Asset Managers, France

Béatrice Guedj

Head of Research & Innovation

beatrice.guedj@swisslife-am.com

Elie Medina

Investment Analyst

elie.medina@swisslife-am.com

Haben Sie Fragen an uns oder möchten Sie unsere Berichte abonnieren?

Senden Sie eine E-Mail an: info@swisslife-am.com.

Für mehr Informationen besuchen Sie auch unsere Website: www.swisslife-am.com/research



Erstellt und verabschiedet durch das Economics Department, Swiss Life Asset Management AG, Zürich

Swiss Life Asset Managers hält fest, dass die oben stehend erläuterten Empfehlungen möglicherweise vor der Publikation dieses Dokuments durch Swiss Life Asset Managers umgesetzt worden sind. Wir stützen uns in der Erstellung unserer Prognosen auf Quellen, welche wir für vertrauenswürdig halten, lehnen jedoch jede Garantie betreffend Richtigkeit oder Vollständigkeit der verwendeten Informationen ab. Dieses Dokument beinhaltet Aussagen zu in der Zukunft liegenden Entwicklungen. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, diese Annahmen später zu aktualisieren oder zu revidieren. Die tatsächlichen Entwicklungen können im Ergebnis von unseren ursprünglichen Erwartungen deutlich abweichen.

Frankreich: Die Abgabe dieser Publikation an Kunden und potenzielle Kunden in Frankreich erfolgt durch Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint Honoré, F-75001 Paris. **Deutschland:** Die Abgabe dieser Publikation in Deutschland erfolgt durch die Corpus Sireo Real Estate GmbH, Aachener Strasse 186, D-50931 Köln, Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Hochstrasse 53, D-60313 Frankfurt und die BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. **Grossbritannien:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Mayfair Capital Investment Management Ltd., 55 Wells Street, London T. **Schweiz:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8022 Zürich.