

UMWETTLABELS FÜR HOCHHÄUSER

SVIT Bewerter und SIV haben den Erfahrungsaustausch der Region Zürich erstmals gemeinsam durchgeführt. Eine ideale Gelegenheit, Dr. Stefan Fahrländer als Mitglied beider Verbände als Referenten einzuladen.

TEXT – STEPHAN WEGELIN*



ESG – Grundlage der Bewertung. BILD: ADOBE STOCK

► REMMS WILL HOCHBAUTEN EINSCHÄTZEN

Beim Frühstück im «Loft Five» präsentierte Dr. Stefan Fahrländer die Mission von Remms – dem gemeinnützigen Verein für Meta-Rating und Monitoring zur Nachhaltigkeit von Immobilien –, gefolgt von einer angeregten Diskussion. Remms ist neben Reida und Ssrei eine Organisation, die sich mit ESG-Themen im Immobilienmarkt auseinandersetzt. Während Reida unter anderem den CO₂-Benchmark auf Portfolioebene anbietet, setzt Ssrei den Fokus auf die Immobilienqualität, dies aber umfassender. So schliesst Ssrei neben dem Umweltschutz und der gesellschaftlich-sozialen Verantwortung auch die Wirtschaftlichkeit mit ein und hat in der Folge den Swiss Sustainable Real Estate Index SSREI entwickelt. Dieser wird von Gresb B. V., dem Anbieter eines globalen ESG-Benchmarks für die Immobilienwirtschaft, als

Portfoliobewertungstool und Bestandsgebäudezertifikat anerkannt. Reida und Ssrei bedienen vor allem die institutionellen Investoren und grossen Finanzinstitute, was rund 200 Organisationen umfasst.

Remms möchte als nicht gewinnorientierte Organisation zusätzlich zu den grossen auch die rund 2,2 Millionen kleineren Immobilienakteure wie Wohneigentümer, Privatinvestoren, Gewerbetreibende, Regionalbanken oder Makler und Berater erreichen. Es gibt heute rund 2 Millionen Hochbauten in der Schweiz. Davon sind nur rund 300 000 mit Umweltlabels zertifiziert. Remms setzt sich zum Ziel, eine kostengünstige und benutzerfreundliche Einschätzung für sämtliche Hochbauten anzubieten.

Das Meta-Rating analysiert und bewertet die drei Säulen der Nachhaltigkeit (Ökonomie, Ökologie und Soziales) auf den drei Stufen Makro-, Mikrolage und Objekt. Für Portfolios be-

steht zudem ein Questionnaire, welcher übergeordnete Bereiche und insbesondere die Governance-Themen (G in ESG) abfragt. Neben der Darstellung eines Benchmarkings werden Handlungsfelder, Kosten-/Nutzaspekte sowie konkrete Absenkpfade für Einzelobjekte wie Portfolios abgeleitet. Damit schafft Remms eine erste Entscheidungsgrundlage für Objekt- bzw. Portfoliobusinesspläne und Sanierungsszenarien.

DIFFERENZIERTE STANDORTBESTIMMUNG

Remms möchte im Gegensatz zu Labels, die binäre Aussagen machen (Zertifikat ja/nein), vielmehr eine differenzierte Standortbestimmung einer Immobilie im Hinblick auf ESG anbieten. Also die Frage beantworten, wie eine Immobilie oder ein Portfolio aktuell eingestuft werden kann und welche Möglichkeiten sich in Zukunft anbieten. Neben

Aspekten der energetischen Sanierung (Investitionsvolumen, Förderbeiträge, Steuervorteile sowie Zeitpunkt für die energetische Sanierung etc.) werden auch Zielkonflikte mit anderen Säulen der Nachhaltigkeit aufgezeigt und so der Komplexität des Themas Rechnung getragen.

Wie bei allen Datenpools stellt sich auch bei Remms die Frage nach der Sicherheit und Kontrolle über die Daten. Unter anderem wurde durch die Experten die Frage aufgeworfen, wie das Risiko eingeschätzt werde, dass Remms ein mächtvolles Instrument in den Händen der Politik werden könnte. Die Schweiz hat das Pariser Klimaabkommen unterschrieben. Damit müssen die Ziele so oder so in die Tat umgesetzt werden. Remms wartet nicht ab, bis die Politik entsprechende Instrumente aufbaut, sondern leistet vielmehr proaktiv einen Beitrag dazu, diese Ziele besser zu erreichen. Solche Daten vor allfälligen staatlichen Übergriffen zu schützen, sei dann wiederum die Aufgabe von Interessen- und Wirtschaftsverbänden, so Dr. Stefan Fahrländer. Remms habe der Datensicherheit jedoch höchstmögliche Aufmerksamkeit geschenkt.

Wir freuen uns auf den nächsten gemeinsamen Anlass am 26. Oktober 2023, wiederum zum Frühstück im «Loft Five» beim Hauptbahnhof Zürich. Interessenten für das ERFA mit anschliessendem Networking melden sich gern bei der Geschäftsstelle der Bewertungsexperten-Kammer SVIT. ■



*STEPHAN WEGELIN

Der Autor ist Mitglied SVIT-Bewerter und Erfa-Organisator.