

## UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

# Wie grün sind die Gebäude von Grosskonzernen?



BILD: ALDI SUISSE

Immer mehr Grosskonzerne setzen auf nachhaltige Immobilien (im Bild: Solardach auf Logistikcenter von Aldi Suisse).

DAS THEMA GREEN BUILDING IST EIN MEGATREND IN DER IMMOBILIENINDUSTRIE. GEMÄSS EINER AKTUELLEN ZHAW-STUDIE STEHT DIE SCHWEIZ IM BEREICH CORPORATE REAL ESTATE UND GREEN BUILDING IM INTERNATIONALEN VERGLEICH RECHT GUT DA.

**TR/ES.** Der Bundesrat hat 2019 beschlossen, die Treibhausgasemissionen der Schweiz bis zum Jahr 2050 auf Netto-null zu senken. Um dieses Ziel zu erreichen, soll der Schweizer Gebäudepark bis im Jahr 2050 keine Emissionen mehr verursachen. Derzeit sind Gebäude gemäss aktuellen Schätzungen in der Schweiz für rund ein Drittel der CO2 Emissionen und etwa 40 Prozent des Energiever-

brauchs verantwortlich. Zur Erreichung der Klimaziele könnten Schweizer Grosskonzerne, die oft grosse selbstgenutzte Immobilienportfolios haben (bestehend vor allem aus Industrie-, Logistik und Büroimmobilien), einen erheblichen Teil beitragen. In der Immobilienindustrie selbst spielt Green Building bereits eine zentrale Rolle, doch das Thema wird nicht in allen Unternehmen und Branchen ausreichend berücksichtigt.

Eine neue Studie von Forschern der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, die kürzlich in der renommierten akademischen Fachzeitschrift *Journal of Corporate Real Estate* erschienen ist, untersucht die Verbreitung, Treiber und Hindernisse von Green Building in über 1.000 grossen börsennotierten Unterneh-

men aus 25 Ländern über mehrere Jahre (2015-2019). Die Analyse basiert auf Daten des Finanzinformationsdienstes Refinitiv.

Dabei untersucht die Studie zum einen, ob die Unternehmen im Rahmen ihrer Berichterstattung überhaupt über ihre Green Building Aktivitäten berichten, und zum anderen den Umfang der Green Building Aktivitäten, welche durch die von Refinitiv gemessenen Green Building Scores gemessen werden. Der Score liegt zwischen 0 und 100: Je höher der Score, desto umfangreicher sind die Green Building Aktivitäten.

Es zeigt sich, dass im Betrachtungszeitraum noch nicht einmal die Hälfte der Unternehmen überhaupt über ihre Green Building Aktivitäten berichtet. Daneben gibt es grosse Unterschiede zwischen Regio- >>>

>>> nen und auch zwischen verschiedenen Branchen.

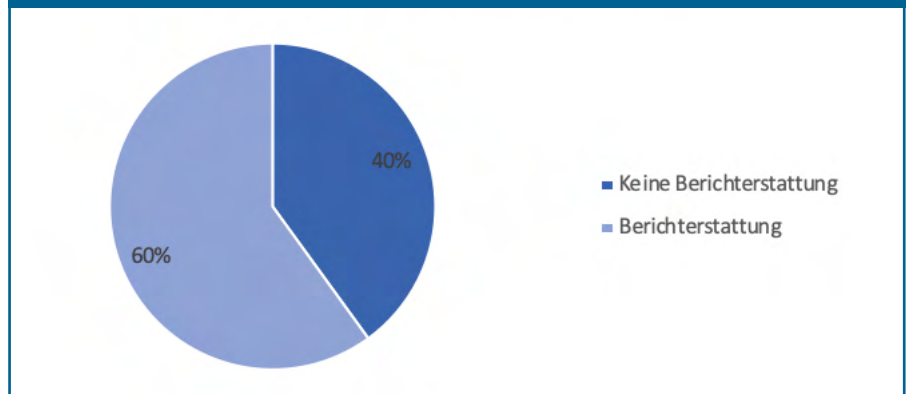
So berichten gemäss der Studie nur 28 Prozent der Unternehmen aus der Region Asien-Pazifik über ihre Green Buildings; in Europa sind es dagegen bereits 44 Prozent. Insgesamt zeigt sich, dass die Green Building Berichterstattung in den entwickelten Ländern bereits deutlich weiter fortgeschritten ist als in Schwellenländern. Eine Analyse der verschiedenen Branchen zeigt, dass der Finanzsektor in der Berichterstattung über Green Building führend ist. Bereits über 55 Prozent der Unternehmen in der Branche berichten. Ähnlich gut schneiden beispielsweise auch die Pharmabranche und die Konsumgüterindustrie ab. Schlusslichter sind die Versorger, die Materialwirtschaft und Technologieunternehmen.

### Die Voraussetzungen für Green Building Aktivitäten

Nachdem die Studie die Verbreitung von Green Building betrachtet hat, untersucht sie die Treiber und Hindernisse. Statistische Analysen zeigen, dass Unternehmen, die wenig verschuldet sind, profitabel arbeiten, einen grossen Gebäudepark haben, sich allgemein um Aspekte der Nachhaltigkeit kümmern und eine gewisse Unternehmensgrösse haben, auch die höchsten Green Building Scores aufweisen und mit höherer Wahrscheinlichkeit über Green Building berichten. Diese Ergebnisse legen nahe, dass Kosteneinsparpotenziale, Kapital für die Investitionen in Green Building und die entsprechende Unternehmenskultur vorhanden sein müssen, damit ein Unternehmen Green Building Aktivitäten in Angriff nehmen kann.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wie weit die Schweizer Grosskonzerne nach diesen Massstä-

GREEN BUILDING BERICHTERSTATTUNG IN DEN 20 GRÖSSTEN SCHWEIZER KONZERNEN



Quelle: ZHAW Studie

ben bereits sind. Im Folgenden werden hierzu einige Statistiken gezeigt und in den Kontext der Studie eingeordnet. Dazu wurden per Februar 2022 Daten zu den Green Building Aktivitäten der 20 nach Marktkapitalisierung grössten Schweizer börsenkotierten Unternehmen vom Finanzinformationsdienst Refinitiv abgefragt. Die Daten zeigen, dass über 60 Prozent der untersuchten Unternehmen über Green Building Aktivitäten berichten – deutlich mehr als der weltweite und sogar europäische Durchschnitt, den die Studie errechnet.

Auch in der Schweiz gibt es grosse Branchenunterschiede. Es gibt aber einige Unterschiede zu den internationalen Ergebnissen. Spitzenreiter in der Schweiz sind die Unternehmen aus dem Sektor Basiskonsumgüter mit einem durchschnittlichen Green Building Score von 93. Während die Finanzindustrie in der Länder übergreifenden Studie der ZHAW zu den Spitzenreitern zählten, ist dieser Sektor im Branchenvergleich in der Schweiz lediglich Mittelmass. Die Materialwirtschaft gehört sowohl gemäss den aktuellen Schweizer Daten als auch in der internationalen Studie zu den Schlusslichtern.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Schweiz im Bereich Corpo-

rate Real Estate und Green Building im internationalen Vergleich recht gut dasteht. Aber einige Branchen schneiden auch schlechter ab als ihre Konkurrenten im Ausland. Hier besteht Handlungsbedarf. Ausserdem hat die Schweiz ehrgeizige Klimaziele, die ohne eine grüne Transformation von Betriebsliegenschaften nicht zu schaffen ist. Zunehmender Druck von Investoren und vom Kapitalmarkt dürften diese Transformation aber in den nächsten Jahren beschleunigen. Die Schweizer Unternehmen sind solide finanziert und können sich auch einen nachhaltigen Gebäudepark leisten. Vor dem Hintergrund von stetig sinkenden Kosten für Grüne Gebäude und technologischen Fortschritten werden Grüne Gebäude ohnehin immer attraktiver. •

#### Die Autoren:

Dr. Thomas Richter, Dozent für Real Estate Management & Finance an der ZHAW School of Management and Law; Co-Studiengangleiter des Master of Science in Real Estate & Facility Management

Eveline Soliva, Studiengangleiterin des MBA in Real Estate Management an der ZHAW School of Management and Law