

Der Weg zu Netto-Null: Wie REIT-Investoren die Dekarbonisierung vorantreiben können

Von Stephen Hayes, Leiter der Abteilung Global Property Securities

First Sentier Investors Global Property Securities | September 2021

Nur für professionelle Anleger

„Die Stabilisierung des Klimas erfordert eine starke, schnelle und nachhaltige Reduzierung der Treibhausgasemissionen und das Erreichen von Null-CO₂-Emissionen im Nettovergleich.“

Diese Worte stammen aus dem neuesten Bericht des Weltklimarats „Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC)“¹, der im August 2021 veröffentlicht wurde. Er malt ein alarmierendes Bild der globalen Erwärmung und ermutigt zum schnellen Handeln. Angesichts der Tatsache, dass der globale Immobiliensektor ein Drittel der globalen Treibhausgasemissionen verursacht², ist es entscheidend, dass Vermögenseigentümer und Investoren einen proaktiven Ansatz zur Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks der Immobilien verfolgen, in denen wir leben und arbeiten und in die wir investieren.

Bei First Sentier Investors verfolgt das Global Property Securities Team einen proaktiven Ansatz zur Dekarbonisierung unseres Portfolios von Real Estate Investment Trusts (REITs) durch Festlegung eines Netto-Null-Ziels für Emissionen. Das Gesamtvermögen des REIT-Sektors wird auf über 2 Billionen US-Dollar geschätzt³, und als einige der größten Vermieter der Welt haben diese eine klare Sorgfaltspflicht, um den Klimawandel zu bekämpfen.

Wir haben eine umfangreiche Analyse unseres REIT-Portfolios mit ausgereiften, intern entwickelten Modellen durchgeführt, und wir verteilen unser Kapital an Vermieter, die sich der Emissionsreduzierung verschrieben haben. Wir glauben, dass Immobilieninvestoren auf diese Weise eine wichtige Rolle bei der Bewältigung des Klimawandels spielen können.

Drei Wege zu einer kohlenstoffarmen Zukunft

Unsere Netto-Null-Analyse umfasst fünf Bereiche:

1. Operativer Kohlenstoff
2. Verkörperter Kohlenstoff
3. Energieerzeugung vor Ort
4. Beschaffung erneuerbarer Energien
5. CO₂-Ausgleiche

Im Folgenden erörtern wir, wie jedes Element eine Rolle bei der Erreichung des Ziels der Netto-Null-Kohlenstoffemissionen für das Portfolio spielen wird.

Operativer Kohlenstoff

Operativer Kohlenstoff stammt aus fertigen Gebäuden und wird durch Aktivitäten wie Beleuchtung, Kühlung, Heizung und laufende Geräte erzeugt.

Unsere operative CO₂-Analyse umfasst Prognosen für alle im Besitz befindlichen Immobilien, die auf Unternehmensinformationen und unseren eigenen Annahmen basieren. Wir prognostizieren operative Effizienzgewinne aus Investitionsprogrammen für Entwicklung, Sanierung und Wartung.

Um die betrieblichen CO₂-Emissionen zu reduzieren, ist Modernisierung der Schlüssel. Je neuer ein Gebäude ist, desto effizienter ist es. Im Durchschnitt zeigt ein neues Gebäude bis zu 55 % mehr CO₂-Effizienz.⁴

Eigentümer von Vermögenswerten haben eine Reihe von Hebeln zur Verfügung, um ihren operativen CO₂-Fußabdruck zu reduzieren:

- **Ersatz:** Abriss und Wiederaufbau haben im Allgemeinen die größten Auswirkungen auf die betrieblichen Emissionen, da die Effizienz in das Design integriert und die neuesten Technologien verwendet werden können. Der Bauprozess erzeugt jedoch mehr verkörperter Kohlenstoff (unten erklärt).
- **Sanierung:** Die Beibehaltung der Gebäudehülle in Kombination mit einer umfassenden Renovierung des Gebäudes kann die mit dem Abriss und dem Bau verbundenen Emissionen reduzieren. Sie bietet jedoch im Allgemeinen nicht den gleichen Umfang, um Effizienzsteigerungen einzubauen, wie vollständige Neugestaltung und Umbau.
- **Modernisierung:** Laufende Verbesserungen wie die Überholung von HLK (Heizung, Lüftung und Klimatisierung)-Systemen, der Austausch von Beleuchtung oder die Installation von Solarmodulen können die Emissionen eines Gebäudes erheblich reduzieren. In vielen Fällen kann dies auch innerhalb der vorhandenen Investitionsbudgets für Instandhaltungen erreicht werden, die Vermieter im Durchschnitt auf 5 % der Miete festlegen.⁵

¹ <https://www.ipcc.ch/2021/08/09/ar6-wg1-20210809-pr/>

² Quelle: World GBC – Advancing Net Zero – Asia Pacific Embodied Carbon Primer, Sept 2020

³ Quelle: FSI, August 2021

⁴ Quelle: FSI, August 2021

⁵ Quelle: FSI, August 2021

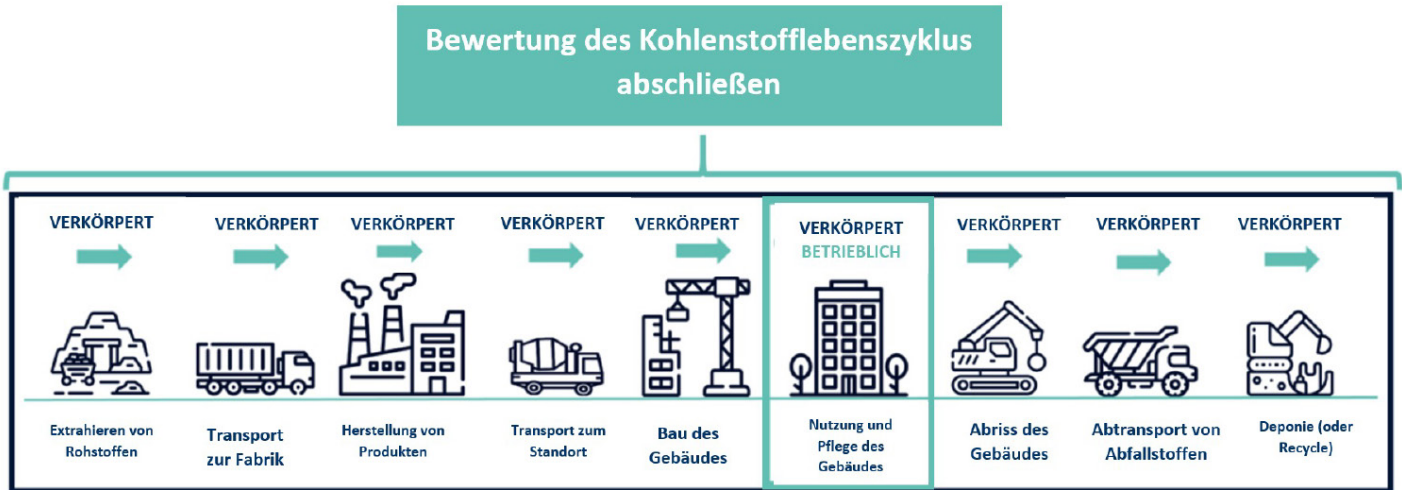
Es gibt zwei Dinge, die Vermieter brauchen, um diese Verbesserungen durchzuführen: Zugang zu Kapital und Zugang zu Fachwissen im Bereich grünes Bauen. Die Anleger dienen als

Unterstützung für den ersten Punkt, und die Immobilienindustrie muss den zweiten Punkt weiter fördern, um die Dekarbonisierung des Sektors zu erreichen.

Verkörperter Kohlenstoff

Dies bezieht sich hauptsächlich auf den Beginn und das Ende der Lebensdauer der Vermögenswerte, vom Abriss bis zum Bau, wie in Diagramm 1 unten dargestellt. Dies ist ein kritischer Teil des CO2-Puzzles: Es wird geschätzt, dass 74 % der Gesamtemissionen von neuen Gebäuden zwischen 2020 und 2030 aus verkörpertem Kohlenstoff stammen⁶.

Diagramm 1. Lebenszyklus von verkörpertem Kohlenstoff



In unserer Analyse berücksichtigen wir den verkörperten Kohlenstoff jedes Gebäudes, wobei Annahmen entlang der Lieferkette geteilt werden. Auch die Kosten für die Umwelt und die CO2-Emissionen werden zunehmend von den Vermietern in ihre Projektdurchführungsplanung einbezogen.

Energieerzeugung vor Ort

Gebäude sind förderlich für die Energieerzeugung vor Ort, insbesondere für die Solarenergie. Die Kosten für photovoltaische Zellen sind in den letzten Jahren gesunken, und wenn die Oberfläche eines Gebäudes die entsprechende Ausrichtung hat, kann die Installation von Solarmodulsystemen überzeugende wirtschaftliche Erträge liefern und gleichzeitig die Emissionen reduzieren.

Einige Immobilieneigentümer gehen sogar noch weiter, tätigen direkte Investitionen in Projekte, wie die Erzeugung erneuerbarer Energien, und halten sie in ihren Bilanzaufstellungen.

Unabhängig davon, wie sie ihren CO2-Verbrauch ausgleichen, müssen Vermieter sicherstellen, dass sie die Umweltkosten ihrer Vermögenswerte proaktiv auf klare und transparente Weise aufzeigen.

Beschaffung erneuerbarer Energien

Die Stromversorger im Einzelhandel werden immer ausgefeilter, um ausgehandelte Beschaffungsverträge für erneuerbare Energien mit großen Energieverbrauchern wie REIT-Inhabern anzubieten. Infolgedessen sind die relativen Kosten in vielen Ländern gesunken und die Verwendung erneuerbarer Energien hat sich unter den Gebäudebesitzern erhöht. Diese benutzergesteuerte Nachfrage von großen Energiekunden führt dazu, dass erhebliche Mengen an Kapital in die Erzeugung erneuerbarer Energien investiert werden.

Der Weg vor uns

Da die globale Bevölkerung sich 10 Milliarden nähert, wird sich der weltweite Baubestand wahrscheinlich in der Größe verdoppeln müssen⁷. Das bedeutet, dass der Immobiliensektor eine große Verantwortung für die Reduzierung der Treibhausgasemissionen trägt – aber das bedeutet auch, dass er eine große Chance hat.

CO2-Ausgleich

Es ist nicht realistisch, Emissionen von Gebäuden ganz zu beseitigen – zumindest kurzfristig. In einer idealen Zukunft werden wir sehen, dass vollständig elektrifizierte Gebäude aus einem Netz mit 100 % erneuerbarer Energie gespeist werden.

Seit über einem Jahrzehnt sind verantwortungsvolle Anlageerwägungen vollständig in unseren Anlageprozess eingeflossen. Wir nehmen unsere Aufsichtspflicht sehr ernst und versuchen, die Ergebnisse in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung zu beeinflussen, wo immer wir können.

Im Moment spielt jedoch der CO2-Ausgleich eine wichtige Rolle beim Erreichen des Nettonullpunkts. Investitionen in ausgelagerte CO2-Ausgleichsprogramme, wie Land- und Waldregenerationsprojekte, haben erhebliche langfristige Vorteile für die Umwelt.

Jetzt ist die Dekarbonisierung die dringendste und wichtigste Herausforderung, der wir als Investoren gegenüberstehen. Wir glauben, dass wir einen Unterschied machen können, indem wir verstehen, wie sich unser Portfolio auf das Klima auswirkt, und mit REIT-Inhabern interagieren, um positive Veränderungen voranzutreiben.

⁶ Quelle: World GBC – Advancing Net Zero – Asia Pacific Embodied Carbon Primer, Sept 2020

⁷ World GBC – Bringing Embodied Carbon Upfront, Sept 2020

Wichtige Informationen

Dieses Dokument ist keine Finanzwerbung und wurde nur zu allgemeinen Informationszwecken erstellt, und die zum Ausdruck gebrachten Ansichten sind die Ansichten des Autors und können sich im Laufe der Zeit ändern. Sofern nicht anders angegeben, ist die Informationsquelle in diesem Dokument First Sentier Investors und sie wird als zuverlässig und korrekt angesehen.

Jede Erwähnung von „wir“, „uns“, „unser“, „unsere“, „unserem“ oder „unseren“ bezieht sich auf First Sentier Investors.

First Sentier Investors empfiehlt Anlegern, sich vor Anlageentscheidungen unabhängige finanzielle und professionelle Beratung zu suchen.

Im Vereinigten Königreich (VK) wird dieses Dokument herausgegeben von First Sentier Investors (UK) Funds Limited, die im VK von der Financial Conduct Authority zugelassen wurde und beaufsichtigt wird (Register-Nr. 143359). Eingetragener Sitz: Finsbury Circus House, 15 Finsbury Circus, London, EC2M 7EB, Nr. 2294743. Im EWR herausgegeben von First Sentier Investors (Ireland) Limited, die in Irland von der Central Bank of Ireland für die Annahme und Übermittlung von Aufträgen zugelassen wurde und beaufsichtigt wird (Register-Nr. C182306). Eingetragener Sitz: 70 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, Irland, Nr. 629188. Außerhalb des VK und EWR herausgegeben von First Sentier Investors International IM Limited, die in Großbritannien von der Financial Conduct Authority zugelassen wurde und beaufsichtigt wird (Register-Nr. 122512). Eingetragener Sitz: 23 St. Andrew Square, Edinburgh, EH2 1BB, Nr. SC079063.

MAR000832_1121