

# TREIBHAUSGASEMISSIONEN AUF NULL BIS 2050 – EIN KONTROLLIERBARER WEG?

Als einer der führenden Akteure im Schweizer Immobiliensektor hat sich Helvetica in den Fondsverträgen verpflichtet, aktiv zur Bekämpfung des Klimawandels beizutragen. Gebäude sind für einen signifikanten Anteil der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Daher hat Helvetica eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, die mittels einem Drei-Phasen-Modell darauf abzielt, die Treibhausgasemissionen der Liegenschaften bis 2050 auf Netto-Null zu reduzieren.

## Der Absenkpfad: Von der Gegenwart bis 2050

Helvetica hat einen klaren CO<sub>2</sub>-Absenkpfad definiert, der sicherstellt, dass unsere drei Immobilienportfolios schrittweise und effizient auf Netto-Null-Emissionen ausgerichtet werden:

### 1. Phase 1

- **Erhöhung der Energieeffizienz:** Durch die Optimierung der technischen Anlagen und die Implementierung von Energiemanagementsystemen reduzieren wir den Energieverbrauch und senken die Betriebskosten unserer Immobilien. Diese Massnahmen tragen dazu bei, dass wir die gesetzten Zwischenziele bis 2035 erreichen und gleichzeitig sich die Nebenkosten für die Mieter senken.
- **Digitalisierung und Überwachung:** Die Einführung eines dynamischen Cockpits ermöglicht uns eine genaue Überwachung und Steuerung unserer Nachhaltigkeitskennzahlen auf Portfolio- und Asset-Ebene.

### 2. Phase 2

- **Dekarbonisierung des Wärmeträgermixes:** Aktuell wird ein bedeutsamer Teil unseres Portfolios noch fossil beheizt. Wir priorisieren die Umstellung auf nachhaltige Energieträger als wichtigster Impact auf den CO<sub>2</sub>-Ausstoss.
- **Energetische Sanierungen:** Zu den

wichtigsten Massnahmen gehören hier die Verbesserung der Gebäudehülle, Dämmung von Kellerdecken, Installation von PV-Anlagen, Ausbau von E-Ladestationen, Begrünung von Aussenflächen und das gleichzeitige Erarbeiten von Aufenthaltsplätzen. Eine Sanierung ist aufgrund der Kreislaufwirtschaft vor einem Neubauszenario klar zu bevorzugen.

### 3. Phase 3

- **Restemissionen und Kompensation:** Trotz umfassender Reduktionsmassnahmen werden einige Restemissionen bis 2050 unvermeidbar sein. Diese werden wir durch CO<sub>2</sub>-Zertifikate kompensieren. Diese Massnahme soll jedoch nur in Ausnahmefällen und unter Berücksichtigung aller primären Reduktionsmöglichkeiten ergriffen werden.
- **Erreichung von Netto-Null:** Durch die konsequente Umsetzung unseres Absenkpfaades und die kontinuierliche Anpassung unserer Massnahmen sind wir zuversichtlich, dass wir bis 2050 einen klimaneutralen Betrieb unserer Immobilien sicherstellen können.

## Kontrolle und Überwachung des Fortschritts

Um den Fortschritt auf dem Weg zu Netto-Null-Emissionen genau zu überwachen und zu steuern, haben wir ver-

schiedene Kontrollmechanismen implementiert:

### 1. Nachhaltigkeitsstrategie und Zielvorgaben:

- **Verpflichtende Zwischenziele:** Unsere Nachhaltigkeitsstrategie basiert auf klaren Zwischenzielen, die regelmässig überprüft werden, um sicherzustellen, dass wir auf dem richtigen Weg bleiben.
- **Transparenz und Berichterstattung:** Wir berichten jährlich über unsere Fortschritte und nutzen Benchmarks wie den Immobilien Benchmark von AMAS, um unsere Leistungen transparent zu machen und kontinuierlich zu verbessern.

### 2. Technologische Innovation und Monitoring:

- **Einsatz von Smart-Building-Technologien:** Durch den Einsatz modernster Technologien zur Überwachung des Energieverbrauchs und der Emissionen können wir gezielte Massnahmen zur Optimierung unserer Immobilienportfolios ergreifen.
- **Lebenszyklusanalysen und CO<sub>2</sub>-Kompass:** Durch detaillierte Lebenszyklusanalysen unserer Immobilien und die Integration dieser Daten in unser CO<sub>2</sub>-Kompass-Tool können wir fundierte Entscheidungen treffen und den Absenkpfad aktiv mitsteuern.



Umgesetzte PV-Anlage in Bischofszell 2024, 1400 kWh

### 3. Regulatorische und marktbasierende Mechanismen:

Marktbasierende Massnahmen und Optimierungen: Neben regulatorischen Vorgaben nutzen wir marktorientierte Massnahmen, wie langfristige Energiebeschaffungsstrategien, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu maximieren und gleichzeitig die Energiekosten zu optimieren. Durch die Zusammenarbeit mit spezialisierten Energiebrokern stellen wir sicher, dass wir die besten verfügbaren Preise für grüne Energie sichern und damit unsere Betriebskosten senken und die Umweltbelastung minimieren.

### Herausforderungen und Lösungsansätze

Die Transformation unseres Immobilienportfolios hin zu klimaneutralen Liegenschaften ist eine komplexe Herausforderung, die sorgfältige Planung und Umsetzung erfordert:

- Technische Herausforderungen: Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden ist oft technisch anspruchsvoll. Durch den Einsatz spezialisierter Ingenieure und die Zusammenarbeit

mit externen Beratern stellen wir sicher, dass die Sanierungsmaßnahmen effektiv und kosteneffizient in einem gesamtheitlichen Konzept umgesetzt werden.

- Finanzierung: Um die notwendigen Investitionen zu tätigen, nutzen wir grüne Finanzinstrumente und streben an, durch Effizienzgewinne langfristig wirtschaftliche Vorteile zu realisieren.

### Schlussfolgerung

Der Erfolg unserer Strategie basiert auf einer engen Zusammenarbeit mit allen relevanten Stakeholdern – von Mietern über Partner bis hin zu Behörden. Diese Zusammenarbeit, kombiniert mit unserer Bereitschaft, kontinuierlich in innovative Lösungen zu investieren, macht uns zuversichtlich, dass wir bis 2050 eine vollständige Klimaneutralität in unserem Immobilienportfolio erreichen werden. Wir sind überzeugt, dass unser Engagement nicht nur zur Bekämpfung des Klimawandels beiträgt, sondern auch die Grundlage für eine zukunftsfähige und nachhaltige Wertschöpfung schafft. ☺

## FACTS

**Helvetica Property Investors AG** Helvetica ist ein führender Real Estate Asset Manager und Fondsleitung mit Sitz in Zürich. Mit einer voll integrierten Immobilienanlageplattform sind wir in der Lage sowohl standardisierte Anlageprodukte als auch massgeschneiderte Investitionspläne und Dienstleistungen anzubieten. Wir schaffen nachhaltige Werte durch aktives Management und langfristiges Halten von Schweizer Immobilienanlagen. Wir sind von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA zugelassen und reguliert.

Als Experten auf dem Schweizer Immobilienmarkt unterstützen wir unsere Kunden in allen Phasen des Investitionszyklus. Wir bringen sowohl spezifisches als auch umfassendes Fachwissen zu allen Aspekten von Immobilieninvestitionen ein, von der Anlagestrategie, der Auswahl von Objekten und der Strukturierung von Transaktionen bis hin zu Akquisitionen, Finanzierungen und Portfoliomanagement. Durch unsere langjährige Erfahrung sind wir mit den individuellen Bedürfnissen unserer Kunden und der Erarbeitung innovativer und massgeschneiderter Lösungen vertraut.



**Dirk Adriaenssen**  
Head Asset and Property Management



**Helvetica Property Investors AG**  
Brandschenkestrasse 47  
8002 Zürich  
www.helvetica.com