

Know your buildings!

Die strukturierte Erfassung von ESG-Daten und deren automatisierte Plausibilisierung ist nach wie vor ein Painpoint, sagt Niklas Naehrig, Leiter Strategie & Nachhaltigkeit bei Wincasa. In Zusammenarbeit mit Novalytica entstand eine Plattform zum Management von ESG-Daten. Die Reportings sollen im nächsten Jahr automatisiert ausgeliefert werden können.



Niklas Naehrig ist Leiter Strategie & Nachhaltigkeit bei Wincasa. (Bild: Clara Tuma)

Für Immobilien-Eigentümer ist Nachhaltigkeit ein bedeutender Bestandteil der Unternehmensstrategie. Wincasa und Novalytica entwickelten zusammen eine Plattform zum Management von ESG-Daten. Was ist das Ziel?

Niklas Naehrig: Die Anforderungen an das Reporting von ESG-Kennzahlen sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Für grosse Publikumsgesellschaften ist die Klimaberichterstattung ab dem 1. Januar 2024 obligatorisch. Allerdings haben sich bereits zuvor die Manager von Immobilienfonds (Asset Management Association Switzerland) sowie Anlagestiftungen (KGAST) selbst dazu verpflichtet, über gewisse grundlegende Kennzahlen hinsichtlich Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen in den von ihnen gemanagten Portfolios zu berichten. Transparenz ist sozusagen ein Megatrend in der Immobilienwirtschaft – und eine wesentliche Voraussetzung für die Erreichung der Klimaziele.

Was können Sie dafür tun?

Als Partner der Immobilieneigentümer ist es unser Ziel, die für die jeweiligen Reportings notwendigen Daten effizient und vor allem in der bestmöglichen Qualität erfassen und bereitstellen zu können. Dabei unterstützt uns die neue Plattform. Für den Kunden bietet sie zudem den Vorteil, dass die Daten in einem nachvollziehbaren und auditierten Prozess erfasst und dargestellt werden.

Investoren und Politik fordern die Formulierung von Absenkungszielen und die nachvollziehbare Berichterstattung über deren Erreichung. Doch die Quantifizierung und das Reporting von Nachhaltigkeitsthemen ist aufgrund der Vielzahl an unterschiedlichen Datenquellen sehr komplex.

Das ist korrekt. Je nach Reporting müssen nicht nur dynamische Verbrauchsdaten (Energy, Water, Waste), sondern eine Vielzahl weiterer Datenfelder integriert werden. Zum Teil kommen die Daten aus Systemen und können über Schnittstellen bezogen werden. Teilweise müssen sie zunächst manuell erfasst werden.

Eine weitere grosse Herausforderung ist zudem die Qualität der Daten und der manuelle Aufwand, der zu ihrer Überprüfung und Verbesserung erforderlich ist. Wie lässt sich dies vereinfachen?

Oft sind die Datensätze fehlerhaft oder unvollständig, so dass sie umfangreichen Plausibilitäts- und Integritätschecks unterzogen werden müssen. Hier setzen

wir in der Zusammenarbeit mit den Datenexperten von Noalytica an und entwickeln Prozesse, die uns mit einer Kombination aus menschlicher und künstlicher Intelligenz die Qualitätssicherung erleichtern. Dies ist ein Kernbestandteil unserer Plattform und ein enormer Mehrwert für unsere Kunden.

Es existieren verschiedene ESG-Frameworks und Berichtstandards, die den Überblick erschweren. Diese Herausforderungen machen es für die Kundinnen und Kunden von Wincasa schwierig, die gestiegenen Anforderungen an die Nachhaltigkeit und deren transparente Berichterstattung zu erfüllen. Wie können Sie hier einen vereinfachenden Überblick verschaffen?

Global gesehen schreitet die Regulierung des ESG-Bereichs voran und auch in der Schweiz steigt die Anzahl der vorhandenen Standards und Benchmarkings. Welches im Einzelfall das richtige Rahmenwerk für den jeweiligen Eigentümer ist, lässt sich tatsächlich nicht immer auf den ersten Blick sagen. Wir empfehlen immer den Vergleich unterschiedlicher Initiativen – natürlich kommt es auch auf die eigenen Schwerpunkte an. Geht es beispielsweise um Transparenz und den nationalen oder internationalen Vergleich mit anderen Immobilieneigentümern, kommen andere Initiativen infrage als wenn man eher darauf abzielt, direkt Massnahmenempfehlungen für die CO₂-Reduktion im Portfolio abzuleiten.

Grundsätzlich gilt aber: Bevor man sich Gedanken über die Teilnahme an einem Benchmark macht, sollte man sicherstellen, dass die dafür notwendigen Daten, vor allem zu den Flächen und Energieverbräuchen, in der erforderlichen Qualität und Granularität vorliegen.

Derzeit wird die von Wincasa und Noalytica entwickelte Lösung als Pilotprojekt im Portfolio eines namhaften Schweizer Immobilieneigentümers erprobt. Gibt es bereits erste Erkenntnisse?

Wir sind mit der Entwicklung voll auf Kurs und werden die Reportings für unseren Pilotkunden bereits im nächsten Jahr automatisiert ausliefern können. Eine wesentliche Erkenntnis aus dem Projekt ist für uns bereits jetzt das grosse Interesse am Produkt. Offenbar ist die strukturierte Erfassung von ESG-Daten und deren automatisierte Plausibilisierung ein Painpoint – nicht nur bei Kunden, sondern auch bei Konkurrenten. Wichtig ist zudem, dass die Datensammlung nicht situativ erfolgt, sondern in eine Strategie eingebettet ist. Eigentümer sollten sich darüber Gedanken machen, dass alles, was messbar ist – dazu zählen neben Verbräuchen zum Beispiel auch Materialien – früher oder später auch abgefragt wird. Bisher wird der Wert einer Immobilie massgeblich über den Ertrag ermittelt. Wir gehen davon aus, dass hier in Zukunft vermehrt auch die qualitativen Eigenschaften der Immobilie eine Rolle spielen werden. Deshalb: Know your buildings!

Interview: Remi Buchschacher



Oft sind die Datensätze fehlerhaft oder unvollständig, so dass sie umfangreichen Plausibilitäts- und Integritätschecks unterzogen werden müssen.