

<http://blog.en.erste-am.com/2015/04/20/the-tower-of-babel/>

## The Tower of Babel

Gerold Permoser



© © Fotolia.de

It is one of the best-known stories from the Bible: Man wants to see eye to eye with God and starts building a tower towards heaven; and God punishes man's hubris with Babylonian confusion. Bereft of a common language, mankind fails to finish the tower.

The race for the highest building in the world shows that man has learnt little. Tower and hubris still seem to come in tandem. And at least in those properties that want to be sustainable, the Babylonian confusion has survived in the shape of the certification chaos.

What makes properties sustainable? Is it more sustainable to live in a badly insulated building dating from the turn of the 19th century, given that a new construction would cause a bigger environmental burden than the existing energy costs? Does it make sense to invest in insulation if the material ends up as toxic waste down the line? Are triple-glazed windows the solution even if they are more likely to cause mould due to their unfavourable ventilation characteristics?

And how does one measure the sustainability of a building in the first place, given that the term itself is hazy?

Numerous ratings and certificates claim to prove the sustainability of a property. But what do Energy Performance Certificates et al. really measure? And how do such certificates relate to each other? Do they measure the same parameters, or is there a point in combining them?

Property has been one of the most interesting asset classes in Germany, Austria, and Switzerland in the past years both in terms of return and demand, coining the German idiom "Betongold" ("concrete gold"). Sustainable investors were largely excluded, which is one reason why we decided to have a closer look at the terra incognita of sustainable property. We would like to invite you, Ladies and Gentlemen, to join us on this expedition. Maybe we can contribute a little to do away with the Babylonian confusion, paving the way for the construction of a sustainable property portfolio.

Read more about sustainable buildings in our magazine [ERSTE RESPONSIBLE RETURN - The ESG-Letter](#)

Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Erste Asset Management GmbH, RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Unsere Kommunikationssprachen sind Deutsch und Englisch.

Der Prospekt für OGAW-Fonds (sowie dessen allfällige Änderungen) wird entsprechend den Bestimmungen des InvFG 2011 idgF erstellt und im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ veröffentlicht. Der vereinfachte Prospekt der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. wird entsprechend den Bestimmungen des ImmoInvFG 2003 idjF erstellt und im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ veröffentlicht. Für die von der ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Erste Asset Management GmbH, RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. verwalteten Alternative Investment Fonds (AIF) werden entsprechend den Bestimmungen des AIFMG iVm InvFG 2011 „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ erstellt.

Der Prospekt, die „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“, der vereinfachte Prospekt sowie die Wesentliche Anlegerinformation/KID sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage [www.erste-am.com](http://www.erste-am.com) bzw. [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) abrufbar und stehen dem interessierten Anleger kostenlos am Sitz der jeweiligen Verwaltungsgesellschaft sowie am Sitz der jeweiligen Depotbank zur Verfügung. Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts bzw. des vereinfachten Prospekts, die Sprachen, in denen die Wesentliche Anlegerinformation/KID erhältlich ist sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage [www.erste-am.com](http://www.erste-am.com) bzw. [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) ersichtlich.

Diese Unterlage dient als zusätzliche Information für unsere Anleger und basiert auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Redaktionsschluss. Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger hinsichtlich des Ertrags, steuerlicher Situation oder Risikobereitschaft. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu.

Da es sich hierbei um einen Blog handelt, werden die in den jeweiligen Einträgen angegebenen Daten und Fakten sowie Hinweise nicht aktualisiert. Diese entsprechen dem Redaktionsstand zum oben angeführten Datum. Die jeweils aktuellen Daten und Hinweise in Bezug auf Fonds entnehmen Sie bitte den Angaben unter dem Menüpunkt „Fondssuche“ auf [www.erste-am.at](http://www.erste-am.at).



## Gerold Permoser

Gerold Permoser has been Chief Investment Officer at Erste Asset Management since early April 2013. He is responsible for all asset management activities and investment strategies for all investment funds held by the Erste Asset Management Group in Austria, Germany, Croatia, Romania, Slovakia, the Czech Republic, and Hungary. Before joining the company, he served this function at Macquarie Investment Management Austria KAG. Permoser has gathered experience in investments since 1997.

He began his career as a fixed-income analyst at the Creditanstalt in Vienna. He moved to asset management at Innovest KAG in 2000. He made significant contributions in the investment field there and advanced to CIO (director of asset allocation and research). Gerold Permoser studied at the University of Innsbruck and is a CFA charter holder. He offers training at the University of Vienna and at various post-graduate institutions for analysts and portfolio managers (i.e., at VÖIG, the Association of Austrian Investment Fund Companies).