

Sichtbare Resultate gefordert

ESG Nachhaltiges Anlegen erreicht den Immobilienmarkt. Doch die Branche tut sich schwer.

Ruedi Göldi und Adrian Schneider

Verschiedene Anbieter berichten wahrnehmbar, transparent und umfassend über Nachhaltigkeitsthemen. Aber was macht die schweigende Mehrheit der Fondsanbieter ohne spezifische Berichterstattung? Nicht nur mit Blick auf die Auswirkungen der Coronakrise herrscht allgemeine Unsicherheit über die Herangehensweise, wie eine ESG-Berichterstattung (Environment, Social, Governance) auszusehen hat. Gemeinsame Kriterien und eine einheitliche Sprache gibt es bisher nicht.

Allmählich setzt sich die Erkenntnis durch, dass sich ESG-Ziele nicht einfach mit der Teilnahme an einem globalen Standard wie GRESB oder der Berichterstattung nach GRI ergeben. Sie bedingen vielmehr einer intensiven Auseinandersetzung mit den eigenen Werten und Ansprüchen an ESG-Kriterien.

INTERNATIONALE BENCHMARK

Sind die entsprechenden Kriterien definiert, folgen manche Anbieter dem internationalen Ruf und erklären GRESB auch für den Schweizer Markt zur passenden ESG-Benchmark. Andere gehen konsequent einen individuellen Weg. Wegen der Erkenntnis, dass die ESG-Berichterstattung heute nicht einheitlich

ist, braucht es eine Bestandsaufnahme. Hierzu wurde ein Fragebogen erstellt, der Daten zu ESG-Aspekten erfasst. Sie werden in individuellen Interviews mit den einzelnen Anbietern zusammengetragen und ausgewertet. Aus den Antworten lässt sich ein gutes Bild des gesamten Anlageuniversums gewinnen. Dieses Bild bestätigt, dass heute im Bereich der Nachhaltigkeit bei Immobilien bereits viel mehr unternommen wird, als darüber berichtet und wahrgenommen wird.

Fast ausnahmslos lässt sich ein grosses Interesse am Dialog zu ESG-Themen feststellen. Dieser Dialog ermöglicht ein besseres kulturelles Verständnis der Anbieter. Eindeutig ist der Ruf nach vergleichbaren (Verbrauchs-)Kennzahlen, die mit vertretbarem Aufwand erhoben werden können. Dieser Prozess ist bei grossen Anbietern sowie denen in der Romandie bereits weit fortgeschritten. Oft geben monetäre Anreize den Ausschlag dafür. Denn wo beispielsweise Energie-Verbrauchszahlen optimiert werden, werden gleichzeitig sowohl ökonomische als auch ökologische Ziele bedient. Da Ziele aus dem Bereich Umwelt (Environment) stark aus solchen Verbrauchszahlen bestehen, ist die Messbarkeit gut gegeben. Anders verhält es sich bei gesellschaftlichen Aspekten (Social) und bei der Unternehmens-

führung (Governance). Hier sind die Ziele schwer zu definieren. Fragen bezüglich guter Geschäftsführung, einer Frauenquote oder der Rolle des Gesetzgebers enden regelmässig in philosophischen Diskussionen.

Dagegen scheint in diesem Bereich das Verhältnis zu den Mietern als Nachhaltigkeitskriterium geklärt zu sein. Im Rahmen der von den Investoren definierten Renditeziele wird ein Angebot geschaffen, das wertbeständig ist und den gegenwärtigen wie auch den zukünftigen Mieterbedürfnissen gerecht wird. Die Coronakrise zeigt auf, dass dieses Ziel nur partnerschaftlich und in einem intensiven Austausch erreicht werden kann.

GUTE KOMMUNIKATION HILFT

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ein Grossteil der Immobilienanbieter bereits sehr viel in den Aspekten Umwelt, Soziales und Unternehmensführung unternimmt. Im Bereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung tun sich einige Anbieter jedoch noch schwer. Genügte vor wenigen Jahren die Aussage, dass ESG-Aspekte für das Unternehmen wichtig seien, werden heute je länger, je mehr sichtbare Resultate, wie zum Beispiel die Publikation des CO₂-Absenkungspfad, gefordert. An einer ESG-Zielsetzung passend zur Kultur und zum Geschäftsmodell kommt bald kein Anbieter mehr vorbei.

Wird das Erreichte stringent und regelmässig kommuniziert, ist es für Investoren in indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz künftig einfacher zu erkennen, wie nachhaltig ihr Investment ist. Den Anbietern ist geraten, sich auf eine übersichtliche Anzahl an Kennzahlen für die einzelnen ESG-Segmente zu einigen. Eine Vereinheitlichung dieser Beurteilungskriterien erscheint mehr als sinnvoll.

ESG-Kriterien zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften

