

## Nachhaltigkeit bei indirekten Immobilienanlagen



*Die Bestrebungen und Ziele der Fondsanbieter im Bereich Umwelt fokussieren sich stark auf Energie-Verbrauchszahlen. (Bild: Shutterstock.com/only\_kim)*

**Das Thema Nachhaltigkeit ist in aller Munde, so auch in der Finanzwelt. Ein nachhaltiger Anlageprozess wird immer mehr zur Norm und auch im Bereich der indirekten Immobilienanlagen rückt das Thema zunehmend stärker in den Fokus – die Branche ist gefordert. Was wird in diesem Segment also bereits konkret unternommen?**

Die Berichterstattung der Immobilienfonds-Anbieter ist sehr unterschiedlich. Deshalb ist es schwierig zu beurteilen, in welchem Ausmass bereits konkrete Massnahmen im Bereich Nachhaltigkeit umgesetzt worden sind. Auch wenn diverse grössere Fondsan-

---

bbieter bereits heute sehr umfassende Nachhaltigkeitsberichte publizieren, so stehen mittlere und kleine Anbieter erst am Anfang der Nachhaltigkeits-Berichterstattung. Wie Ruedi Göldi, Portfolio Manager bei Swiss Finance & Property, und Adrian Schneider, Leiter Investment Center bei der Graubündner Kantonalbank (GKB) betonen, fehlen für eine umfassende Berichterstattung zudem einheitliche Kriterien. Globale Standards wie GRESB könnten als Leitplanke dienen, ersetzen jedoch nicht

eine intensive Auseinandersetzung mit den jeweils eigenen Ansprüchen in Bezug auf ESG-Kriterien (Environment, Social und Governance).

Aufgrund dieser uneinheitlichen ESG-Berichterstattung hat die Graubündner Kantonalbank zusammen mit Swiss Finance & Property eine Bestandesaufnahme erarbeitet und einen Fragebogen erstellt. Dieser erfasst Informationen zum Umgang von Immobilienfonds-Anbietern mit ESG-Kriterien. Der Fragebogen beinhaltet ausserdem Aspekte zu immobilien-spezifischen ESG-Kriterien. Zudem wurde der Dialog mit den einzelnen Fondsanbietern mittels Interviews vertieft.

## ESG-Kriterien zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften

Environment	Social	Governance
Bau- und Nachhaltigkeitsstandards	Mieterdialog	Nachhaltigkeitsstrategie
Energieeffizienz	Diversität	Berichterstattung
Erneuerbare Energien	Gemeinschaftsbildung	Funktionstrennung
CO2 Absenkpfad	Arbeitsbedingungen	Einhaltung von Gesetzen
Wassermanagement	Gesundheit	
Biodiversität	Preisgestaltung	
Mobilitätsstrategie	Aus- und Weiterbildung	

Quelle: Swiss Finance & Property

Wie Göldi und Schneider weiter ausführen, fokussieren sich die Bestrebungen und Ziele der Fondsanbieter im Bereich Umwelt (Environment) stark auf Energie-Verbrauchszahlen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass mit einer höheren Energieeffizienz sowohl ökologische als auch ökonomische Ziele erreicht werden können. Zudem ist eine gute Messbarkeit gegeben.

In Bezug auf gesellschaftliche Aspekte (Social) sowie hinsichtlich der Unternehmensführung (Governance) stellt die konkrete Definition von Zielen eine grössere Herausforderung dar. Dementsprechend ist es für die Anbieter schwieriger, konkrete Massnahmen sowie bereits erzielte Erfolge aufzuzeigen. "Ein besonders wichtiger sozialer Aspekt im Bereich der Immobilien ist das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern, beziehungsweise die Bestrebungen, die unternommen werden, um ein gutes Verhältnis zu fördern. Gerade in der gegenwärtigen Corona-Krise war feststellbar, dass dieses Ziel nur partnerschaftlich erreicht werden kann und ein intensiver Dialog zwischen beiden Parteien unabdingbar ist", so Göldi und Schneider.

"Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bezüglich Nachhaltigkeit viel mehr unternommen wird, als es die lückenhafte Berichterstattung vermuten lässt. Deshalb ist das Potenzial in diesem Bereich sehr gross. Weiter ist es erfreulich, dass sich bei den Fondsanbietern das Interesse an einem Austausch zum Thema ESG mit diesem Potenzial deckt. Die Dialogbereitschaft ist eine Bestätigung, dass Nachhaltigkeit bei indirekten Immobilienanlagen auch in Zukunft von zentraler Bedeutung sein wird", ziehen Göldi und Schneider Fazit.