

Mit ESG die Vision für Nachhaltigkeit schärfen

Zur guten Praxis nachhaltigen Wirtschaftens im Bauwesen gehören ESG-Aspekte schon länger. Referierende der Real Estate Days 2023 prognostizieren die Trends für die nächsten Jahre.

ANJA BUNDSCHUH

Die Nachfrage nach Immobilien und Investments, die Umwelt («E»-), Sozial («S»-) und Governance («G»)-Faktoren umfassend einbeziehen, ist heute so gross wie nie. ESG-Kriterien fördern Innovation, ESG-Ratings gewinnen als Wettbewerbsfaktor zunehmend an Bedeutung. «Die mit ihnen einhergehenden Transparenzanforderungen unterstützen die stärkere Gewichtung und Integration von Nachhaltigkeit in Unternehmen – dies ist wegweisend, um Fortschritte zu erzielen,» sieht René Zahnd, CEO Swiss Prime Site.

Die laufende Standardisierung, nicht zuletzt als Folge umfangreicher Berichterstattungspflichten in der EU und der Schweiz, treibt die Vergleichbarkeit von Immobilien-Portfolios bezüglich ihres Nachhaltigkeitsprofils voran. Dies erleichtert nachhaltige Investitionsentscheidungen.

Die Umsetzung von ESG-Faktoren fordert die Branche allerdings stark. Dies betrifft nicht nur den Erfassungsaufwand und die Bereitstellung ESG-Daten. «Die Anforderungen an u.a. Planung, Umsetzung und Reporting sind komplexer geworden», so Daniel Brüllmann, Head Real Estate DACH, UBS Asset Management. «Besonders im Um-

weltbereich hat die Immobilienbranche viele Fortschritte erzielt, jedoch müssen Aspekte wie Biodiversität, Graue Energie und Kreislaufwirtschaft noch stärker berücksichtigt werden.»

ESG-Ratings gewinnen als Wettbewerbsfaktor zunehmend an Bedeutung.

Vergleichbarkeit und Kollaboration

Gefragt seien, so Brüllmann, Standards und vergleichbare Grössen, die insbesondere die im Bauprozess verursachten Treibhausgase, die unter anderem bei der Produktion von Baumaterialien anfallen, besser berücksichtigen.

Ohne Kollaboration aller Akteure entlang der Wertschöpfungskette zur Weiterentwicklung in den Bereichen Klima-, Umwelt- und Ressourcenschutz

wird es nicht gehen. Branchen-Initiativen wie die Charta kreislaufforientiertes Bauen oder der Leitfaden «Zirkularität messbar machen» weisen den Weg.

Gleichzeitig muss nachhaltige Finanzierung auf Transparenz setzen und Innovation fördern: «Kernziel bei der Anwendung von ESG-Kriterien zur Förderung nachhaltigen Wirtschaftens muss eine möglichst breite Transformation sein. Mit einem marktwirtschaftlichen Ansatz ohne Verbotsdenken sollten alle Unternehmen einbezogen werden,» unterstreicht Rudolf Minsch, Chefökonom und stv. Vorsitzender der Geschäftsleitung, economiesuisse. Denn gerade in Sektoren mit niedrigeren Standards und grossem Transformationspotenzial sind nachhaltige Investitionen besonders wirksam und sinnvoll.

Die Notwendigkeit der Weiterentwicklung der ESG-Kriterien steht ausser Frage. «Die Kriterien und entsprechenden Messgrössen müssen auf Länder, Industrien und Produkte heruntergebrochen und ausreichend konkretisiert werden», so Zahnd. Es bestehe insbesondere ein dringender Bedarf an vergleichbaren Kriterien in den Bereichen S und G, so Brüllmann: «Viele dieser Kriterien sind abhängig von Prozessen und können schwer operationalisiert werden. Hier müssen noch viele Debat-



Es besteht eine Notwendigkeit der Weiterentwicklung der ESG-Kriterien.

ADOBE STOCK

ten geführt werden – z.B. zur Frage, wie im Vermietungsprozess soziale Durchmischung noch systematischer berücksichtigt werden kann.»

Systemische Integration von E, S und G

Eine solche systemische Betrachtung von Kreislaufwirtschaft, die Gerechtigkeit, Resilienz und Transparenz ermöglicht, greift immer mehr Platz. «Klug mit Bestand umgehen, graue Energie minimieren, mehr Wohnraum schaffen und verdichten bei gleichzeitigem Erhalt von Grünflächen und Biodiversität,» fasst Eva Herzog, Ständerätin Basel-Stadt und Präsidentin Wohnbaugenossenschaften Schweiz, die Zielkonflikte zusammen, mit denen auch gemeinnützige Bauträger konfrontiert sind. «Wenn wir ESG ernst nehmen, braucht es hier ein Umdenken in der stark renditegetriebenen Immobilienbranche.»

Die Weiterentwicklung der ESG-Kriterien ist wichtig, um die Branche umfassend zu transformieren. Das – so Patrick Eberhard, Eberhard Unternehmungen – unterstützt den Fortschritt, initiiert aber nicht die nötige Schnelligkeit. Anstelle auf regulative Eingriffe und Berichterstattungspflichten zu warten, gewinnen Standards und Normen zunehmend an Bedeutung. «Entscheide ich mich als Unternehmer visionär für den Fokus «Ökologie», muss ich bereit sein, andere Preise zu zahlen. Oder ein System in Gang bringen, das Anreize bietet, «besser» zu sein als der Wettbewerb. Wenn Ressourcen und CO2 einen klaren Preis haben und sich diese auf Basis eines Markt-Benchmarking entwickeln, werden wir schneller.»

Es ist Zeit für visionäre Nachhaltigkeit.

Anja Bundschuh ist Kommunikationsleiterin bei Circular Hub

Fokus auf das «S» aus ESG

Nach Ökologie und guter Unternehmensführung wenden sich Akteure der Immobilienwirtschaft der sozialen Dimension ihres Handelns zu. Es ist ein weiter Weg.

DAVID STROHM

Drei Buchstaben, grosser Einfluss. Um die Kriterien der Nachhaltigkeit bei Bau und Bewirtschaftung von Liegenschaften und – weiter gedacht – ganzer Portfolios, kommt heute niemand mehr herum. Investoren und Ratingagenturen machen Druck, Regulierer und die Politik zeigen sich kreativ, wenn es um neue Auflagen und Ansprüche geht. Gefordert werden Berichte zum Status quo, Bekenntnisse und Ziele zur Umsetzung von ESG (Environmental, Social and Governance) und auf geduldigem Papier gezeichnete Pfade, auf denen die Reduktion von CO2 und die Umstellung auf erneuerbare Energiequellen bis ferne Zukunft vermerkt sind.

Zwei der drei magischen Buchstaben liessen sich vergleichsweise einfach implementieren. Für das E (Ökologie) gibt es inzwischen viel Erfahrung, aufgebaut in mehr als 20 Jahren Beschäftigung mit dem Thema und gut dokumentiert in den heute weit verbreiteten Nachhaltigkeitsberichten. Dutzende von Labels und Standards, von Checklisten und Brancheninitiativen liefern den Akteuren der Immobilienwirtschaft Werkzeuge und Benchmarks für die Implementierung. Auch für das G (Unternehmensführung) sorgen Vorgaben aus der Finanzwelt für Transparenz, die weit über die Mindeststandards hinausgehen.

Worum geht es?

Nur das in der Mitte stehende S (Soziales) blieb lange unter dem Radar. Dafür waren und sind andere zuständig, so

der implizite Konsens. Zudem lässt es sich schwierig messen, eine der Grundvoraussetzungen für erwünschte Verbesserungen. Worum geht es? «Politik und Gesellschaft erwarten von sozial nach-

haltigen Immobilienportfolios, dass sie zur Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten beitragen, Wirtschaftsfelder für unterschiedliche Bedürfnisse und Möglichkeiten bereitstellen und Raum für gesellschaftliche Interaktionen und Teilhabe schaffen», sagt Joëlle Zimmerli, die vor kurzem mit anderen Exponenten der Branche eine Fachtagung zu diesem Thema geleitet hat.

Zu «S» gehöre auch, dass «Wohnraum und Gewerbeflächen gut geplant, effizient genutzt und überlegt zugeteilt werden», so Zimmerli. Darüber hinaus brauche es Anreize und Ansätze, um Liegenschaften nutzer- und nutzungs-freundlich zu bewirtschaften und zu betreiben. Die Debatten zum Referenzzinssatz, zum Wohnschutz und zu allen grösseren Entwicklungsprojekten würden zeigen, dass die Branche Antwor-

ten auf gesellschaftliche Fragen bereit halten sollte.

Eine der Vorgaben dafür lässt sich sogar aus der Bundesverfassung ableiten. Darauf wies Martin Tschirren, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO), an der vom Swiss Real Estate Institute organisierten Tagung hin. So heisst es in Art. 41: «Wohnungssuchende sollen für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.» Auch andernorts gibt es Hinweise dazu, etwa im Wohnbauförderungsgesetz. Dort wird postuliert, dass geförderte Projekte eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft ermöglichen sollen.

Bauherrschaften, Entwickler und Investoren rief Tschirren auf, bei ihren Projekten die soziale Nachhaltigkeit einzufordern. Sozialer Zusammenhalt ent-

Die drei Dimensionen des «S» aus ESG im Real Estate

Dimension	Ziel
Gesellschaft	Gute Mischung - sozioökonomisch - demografisch - funktional
Nachbarschaft	Gute Nachbarschaft - Konfliktfreies Mit- und Nebeneinander - Mass an Stabilität
Mieter	Gutes Mietverhältnis - attraktives Angebot - respektvoller Umgang

ZIMRAUM, STRATCRAFT



Geförderte Projekte sollen eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft ermöglichen.

ADOBE STOCK

stehe durch Vielfalt, die Mischung mache es. Diese gesellschaftliche Dimension strich auch Joëlle Zimmerli heraus. Neben der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum und sozial gemischter Wohnumfelder, gehe es gut funktionierende Nachbarschaften und Quartiere. Institutionelle Eigentümer müssten sich fragen, wie ihre Portfolios strukturiert sind und wie der verfügbare Wohnraum verteilt wird. Wo saniert und neu gebaut werden müssen man schauen, was mit der bisherigen Mieterschaft passiert, für welche Zielgruppen gebaut und wie der soziale Zusammenhalt gefördert werden kann.

Soziale Nachhaltigkeit

Je länger je mehr müssen also für das ESG-Reporting Immobilienportfolios auf soziale Nachhaltigkeit geprüft werden. Gemeinsam mit Experten, Partnern aus Wissenschaft und Verbänden sowie institutionellen Investoren ist Zimmerli nun daran, anhand diverser Portfolios zu testen, wie eine Operationalisierung der sozialen Nachhaltigkeit aussehen könnte. «Unser Ziel ist es, wenige klare, einfach interpretierbare und vergleichbare Kennzahlen für die Social Performance zu definieren», sagt die Soziologin. Ergänzend dazu soll es kurze Checklisten geben.