

Erkenntnisse eines Pilotprojekts

Fünf Thesen zur sozialen Nachhaltigkeit direkter Immobilienanlagen

ESG für direkte Immobilienanlagen ist eine Baustelle. Während die Suche nach belastbaren Kennzahlen bei den E-Kriterien auf einem guten Weg ist, bleiben beim S und G viele grundsätzliche Fragen unbeantwortet. Mit welchen Kriterien und Kennzahlen könnte die soziale Nachhaltigkeit institutioneller Immobilienportfolios gemessen werden?

Die Übersetzung von ESG-Verpflichtungen auf einzelne Anlageklassen erfordert komplexe Abklärungen und Aushandlungen. Institutionelle Investoren müssen einschätzen, wie sie langfristigen Mehrwert für die Allgemeinheit generieren und Mitnahmeeffekte auf Kosten von Sparern minimieren können. In den Diskussionen um die Kennzahlen im Umweltbereich haben Initiativen wie REIDA gezeigt, dass es dazu einen Konsens zu den relevanten Kriterien und einen Fokus auf ausgewählte Kennzahlen braucht.

Wie lässt sich das S umsetzen?

Während beim E inzwischen unbestritten ist, dass sich Nachhaltigkeitsbestrebungen rechnen, wenn sie den Energieverbrauch und Emissionen reduzieren, ist beim S unklar, was den gesellschaftlichen Mehrwert ausmacht, wie unterschiedliche gesellschaftliche Ansprüche gewichtet werden sollen und welche Messwerte gut oder mindestens gut genug sind.

Als Diskussionsbeitrag für die Konzeption und Operationalisierung sozialer Nachhaltigkeit haben wir Erkenntnisse aus unserem Pilotprojekt¹ in fünf Thesen

zusammengefasst, die wir am Beispiel Wohnen durchspielen.

1. Nebenschauplätze ignorieren, leicht verständliche, einfach vermittelbare und relevante ESG-Ziele definieren

Einschlägige ESG-Reporting-Vorlagen verweisen bei gesellschaftlichen Fragestellungen gerne auf UNO-Nachhaltigkeitsziele und internationale Normen.

Die breite Öffentlichkeit und die Politik erwarten von sozial nachhaltigen Immobilienportfolios aber nicht, dass sie Antworten auf Themen wie Kinderarbeit, Versammlungsfreiheit oder Arbeitsschutz liefern, sondern dass sie einen Beitrag an die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten liefern. Wenn das ESG-Reporting Investitionen in die Anlageklasse Wohnen legitimieren soll, muss das heisse Eisen Wohnraumversorgung explizit angesprochen werden: sozial nachhaltig investieren heisst, langfristig Wohnraum für unterschiedliche Budgets und Haushaltsformen bereitzustellen.

2. Die richtige Flughöhe treffen

Soziale Nachhaltigkeit kann auf unterschiedlichen Ebenen gemessen und gefördert werden:

- Auf Mieterebene stehen bestehende Mietverhältnisse und unmittelbare individuelle Befindlichkeiten im Vordergrund. Wichtige Kennzahlen sind hier z. B. die Zufriedenheit mit der Wohnung, dem Wohnumfeld und der Liegenschaftsverwaltung.



Christian Brütisch







Dr. phil., Geschäftsführer,
Stratcraft GmbH



Joëlle Zimmerli

Dr. ing., Geschäftsführerin,
Zimraum GmbH

¹ Die Unternehmen Zimraum und Stratcraft haben mit vier institutionellen Investoren ein Kriterien- und Kennzahlenset für sozial nachhaltige Immobilienportfolios entwickelt und an fünf Portfolios getestet. Das Pilotprojekt wurde über einen Innocheque von Innosuisse finanziert. Weitere Informationen finden Sie unter diesem Link: <https://zimraum.ch/projekt/kennzahlen-fuer-sozial-nachhaltige-immobilien>.

| Dimension | Ziel | Portfolio- & Assetmanagement | Vermarktung & Bewirtschaftung |
|---|---|--|--|
| Gesellschaft  | Gute Mischung: – sozioökonomisch – demografisch – funktional  Arbeitshypothese: «Mehr ist nicht immer besser» | Versorgung: – Kennzahl: bezahlbare Mietwohnungen für unterschiedliche Portemonnaies – Kennzahl: passende Mietwohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrössen – Checkliste: Flächen für die Quartiersversorgung Akzeptanz: – Checkliste: Prozesse zur Förderung der Akzeptanz von Erneuerungs-/Bauvorhaben | Zugang: – Kennzahl: Quote Vermietung an Familien – Kennzahl: Quote Vermietung an Senioren – Kennzahl: Quote Vermietung an Geringverdiener – Checkliste: Wohnraum für benachteiligte Zielgruppen |
| Nachbarschaft  | Gute Nachbarschaft: – Konfliktfreies Nebeneinander – Mass an Stabilität  Arbeitshypothese: «Identifikation als Möglichkeit» | Zusammenleben: – Kennzahl: Zufriedenheit mit der Nachbarschaft – Checkliste: Räume für unterschiedliche Formen des Zusammenlebens – Checkliste: (gepflegtes) Erscheinungsbild von Gebäude und Aussenraum | Sozialer Zusammenhalt: – Kennzahl: Fluktuation – Kennzahl: Leerstand – Checkliste: Nachbarschaftsaktivitäten |
| Mieter  | Gutes Mietverhältnis: – attraktives Angebot – respektvoller Umgang  Arbeitshypothese: «Fair und transparent» | Wohnqualität: – Kennzahl: Zufriedenheit mit Wohnung, Verwaltung, Wohnumfeld | Kundenorientierung: – Checkliste: Zugang zu Informationen (NK usw.) – Checkliste: Umgang mit Anliegen und Reklamationen – Checkliste: sozialverträgliche Erneuerungs- und Entmietungsprozesse |

Auf der Nachbarschaftsebene zählt das konfliktfreie Mit- und Nebeneinander. Hier geht es um Angebote für unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft, aber auch um Fluktuationen, Leerstände und das Erscheinungsbild von Gebäuden und Aussenräumen.

- Auf der gesellschaftlichen Ebene liegt der Fokus auf der Wohnraumversorgung. Hier geht es nicht nur darum, ob es genügend Wohnungen für unterschiedliche Budgets und Haushaltsformen gibt, sondern auch darum, wie und an wen Wohnungsbestände vermietet werden.

Wenn das ESG-Reporting den gesellschaftlichen Mehrwert direkter Immobilienanlagen dokumentieren soll, muss die gesellschaftliche Dimension entsprechend hoch gewichtet werden: Sozial

nachhaltige Investitionen erhöhen die Liquidität auf dem Wohnungsmarkt und fördern eine ausgeglichene sozioökonomische und demografische Durchmischung.

3. Den richtigen Scope definieren

Während individuelle Nachhaltigkeitsanliegen auf der Liegenschaftsebene erfüllt werden können, können gesellschaftliche Versprechen nur auf der Portfolioebene eingelöst werden.

In einer freien und offenen Gesellschaft braucht es Wohnraum und Wohnumfelder für unterschiedlichste Bedürfnisse. Zu einer gesellschaftlich nachhaltigen Wohnraumversorgung gehören deshalb nicht nur Liegenschaften mit unterschiedlichen Qualitäten, sondern auch die Bereitschaft, den Lagefetisch zu beerdigen: Solange Menschen in Randregionen oder an stark befahrenen Strassen leben, ist guter Wohnraum an

TAKE AWAYS

- Kennzahlen für sozial nachhaltige Immobilienportfolios sollten relevant, leicht verständlich und gut interpretierbar sein. Sie sprechen Themen an, an denen die Anlageklasse in der Öffentlichkeit gemessen wird.
- Sozial nachhaltige Portfolios bieten Wohn- und Gewerberäume für unterschiedliche Budgets und Bedürfnisse von Mietern, Nachbarschaften und Gesellschaft.
- Investoren können die soziale Performance jeder Liegenschaft verbessern. Kriterien und Kennzahlen beziehen sich auf Liegenschaftsattribute, Eigentümerstrategien und Bewirtschaftungsmassnahmen.
- Die Diskussion um sozial nachhaltige Immobilienportfolios steht am Anfang. Es braucht eine kritische Auseinandersetzung und einen breiten Konsens über Ziele, Messgrössen und Benchmarks.

«schlechten» Makro- und Mikrolagen gesellschaftlich genauso wichtig wie an begehrten innerstädtischen Lagen oder im Grünen. Sozial nachhaltige Portfolios haben keinen Anspruch, Wohnpräferenzen zu normieren oder nach Lage zu diskriminieren.

4. Beeinflussbare Faktoren isolieren

Institutionelle Investoren entscheiden nicht, wie sich Quartiere, Gemeinden oder Regionen entwickeln. Die soziale Nachhaltigkeit von Assets oder Portfolios sollte deshalb auch nicht an der Bevölkerungs- oder Wirtschaftsdynamik oder an Kriminalitätsraten gemessen werden, sondern an Kennwerten, die Investoren unter Berücksichtigung des Marktumfelds und des Mietrechts mit vertretbarem Aufwand direkt beeinflussen können. Die S-Performance von Immobilienportfolios hängt massgeblich davon ab, wie Investoren die Verteileneffekte von Erneuerungsvorhaben gewichten und nach welchen Kriterien sie Wohnraum bei Erst- oder Neuvermietungen zuteilen.

5. Sich vom Schreckgespenst Stranded Asset verabschieden

Auch wenn vieles unklar ist, ist offensichtlich, dass kein gesellschaftlicher

Mehrwert entsteht, wenn institutionelle Anleger «schwierige» Liegenschaften veräussern müssen, um ihre soziale Performance zu verbessern. Soziale Nachhaltigkeit kann deshalb nicht auf Liegenschafts- oder Lageattribute reduziert werden. Mit einem weitsichtigen Portfolio- und Asset Management und einer klugen Vermarktung und Bewirtschaftung kann jede Liegenschaft sozial in Wert gesetzt werden und bestimmte gesellschaftliche Bedürfnisse erfüllen.

Für die Operationalisierung haben wir in der Pilotphase eine Kombination von Kennzahlen und Checklisten entwickelt: Kennzahlen sollen prüffähig sein und einen direkten Vergleich von Portfolios ermöglichen. Sie messen beispielsweise die Heterogenität des Wohnungsmixes, die Marktsegmentierung oder den Anteil barrierefreier Wohnungen, der bei Erst- oder Weitervermietungen an Seniorinnen oder Senioren vermietet wird.

Mithilfe von Checklisten können die inhaltlichen Schwerpunkte der Eigentümerstrategie abgebildet werden. Sie erheben auf der Portfolio- und Liegenschaftsebene, welche Angebote es für beziehungsförderndes oder anonymes Wohnen gibt, wo Flächen für halböffentliche Nutzungen oder Quartierdienst-

leistungen bereitgestellt werden oder ob es Vorgaben für sozialverträgliche Erneuerungs- und Entmietungsprozesse gibt.

Nächste Schritte

Die Pilotphase hat gezeigt, dass wir mit einem Ansatz, der Liegenschaftsattribute mit Eigentümerstrategien und Bewirtschaftungsaufträgen kombiniert, fünf sehr unterschiedliche Portfolios gut vergleichen und einordnen können. In den Diskussionen mit Fondsverantwortlichen wurde aber auch klar, dass es eine breite und kritische Auseinandersetzung zu Messgrössen, Benchmarks und den Grenzen sozialer Ambitionen braucht.

Wir erhoffen uns, dass wir diese Diskussionen 2024 in einer erweiterten Test- und Validierungsphase weiterführen können und so das Kriterien- und Kennzahlenset im Austausch mit Portfolioverantwortlichen und Branchenverbänden vereinfachen und konsolidieren. |

WERBUNG

PUBLICITÉ



Jahrbuch der Sozialversicherungen 2024

Neuaufgabe
2024

Diese jährlich erscheinende Kompaktübersicht ist ein unentbehrliches Nachschlagewerk für die Ausbildung, für Berater von Versicherungen, Finanzen, Treuhand, Behörden und allen, die sich schnell über wesentliche Themen der schweizerischen Sozialversicherungen informieren wollen.

13. aktualisierte Auflage 2024, Erscheinung November 2023, Gertrud E. Bollier, 176 Seiten, Deutsch, Französisch, Italienisch oder Englisch, inkl. eBook, Fr. 58.– (inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten)

10% Rabatt ab zwei Stück oder im Abonnement

Weitere Informationen und Bestellungen:
info@hrm4you.ch, hrm4you.ch

hrm4you.ch

vps.epas