

greenestate *report*

DAS E-MAGAZIN FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIEN ANLAGEN

ESG: Megatrend mit drei Buchstaben

ESG & Social Impact Investing im Fokus der Immobilieninvestoren: Was geschieht in einer Branche, die noch nicht genau weiss, was sie wirklich ausweisen soll? Klar ist nur, dass ohne griffige Nachhaltigkeitsziele Immobiliengeschäfte immer schwieriger werden. Von Remi Buchschacher



ESG (Environment, Social, Governance) bleibt trotz den aktuellen Herausforderungen und wirtschaftlichen Risiken der richtungsweisende Megatrend in der Immobilienwirtschaft. Dies ist insbesondere auf den Handlungsbedarf im Kontext Klimawandel zurückzuführen, der eine wichtige Rolle spielt, der aber umgekehrt auch einen grossen Einfluss auf die Immobilienwirtschaft hat. Lösungsmöglichkeiten, um die Klimaziele ab 2030 zu erreichen, gibt es in mehreren Phasen des Lebenszyklus eines Gebäudes. Letztlich bedarf es aber einer Kombination der verschiedenen Ansätze, um am Ende insgesamt CO₂-neutral zu sein. Doch auch die gesellschaftlichen Verflechtungen kreieren einen Druck, durch verantwortungsvolle Unternehmensführung latente soziale Probleme anzugehen.

[weiter auf Seite 2](#)

Sie lesen die erste Ausgabe des neuen GreenEstateReports. Sie finden darin Hintergründe, Inputs und auch Hinweise auf Studien. Wir werden in den nächsten Ausgaben dem weiten Feld des Themas Kontur verleihen. Der GreenEstateReport erscheint in diesem Jahr zweimal, ab 2023 viermal. Die nächste Ausgabe erscheint am 7. Oktober.

INHALTSVERZEICHNIS

Seite 4

Kennzahlen: Endlich Gleiches mit Gleichem vergleichen

Seite 8

ESG-Engagement:
Fokus Corporate Governance

Seite 11

Marie Seiler:
«Einheitliche Regeln fehlen»

Seite 16

Grüne Immobilienanleihen im Trend

Seite 19

Nachholbedarf bei Social und Governance

Seite 23

ESG bei Retail-Immobilien:
wo bleiben das «S» und das «G»?

Seite 26

«Reinigung an sich ist nachhaltig»

Seite 28

Die Reinigungsbranche wird
immer komplexer

Seite 31

SNB leitet Zinswende ein

Seite 33

Nachrichten

Seite 34

Impressum



Marktwerte werden stark tangiert

Die Schweiz hat es sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 klimaneutral zu werden. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Immobilien künftig CO₂-neutral betrieben werden. Was bedeutet das für die Marktwerte von Renditeliegenschaften? Um dies zu beantworten, hat Wüest Partner eine empirische Analyse durchgeführt. Die zentrale Fragestellung der Studie lautete: Wie verhält sich der Marktwert von zwei Wohnliegenschaften, deren einziger Unterschied darin besteht, dass die eine mit Öl oder Gas beheizt wird und demnach CO₂ ausstösst und die andere dank einer Wärmepumpe ohne fossiles CO₂ betrieben werden kann? Zu diesem Zweck hat Wüest Partner rund 2400 Wohnobjekte mit insgesamt knapp 40'000 Mietverträgen, die zwischen 2015 und 2020 abgeschlossen wurden, untersucht. Zudem wurden 432 seit 2017 durchgeführte Transaktionen von Wohnliegenschaften analysiert.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt interpretieren: Wohnliegenschaften, bei deren Betrieb kein CO₂ aus fossilen Energieträgern ausgestossen wird, sind aufgrund der höheren Ertragspotenziale und der leicht tieferen Renditeerwartungen im Durchschnitt wertvoller als mit einem fossilen Energieträger beheizte Wohnliegenschaften, und das selbst unter Berücksichtigung der höheren Investitionskosten. Eine Investorin zahlt für eine fossil beheizte Liegenschaft im Durchschnitt rund 4 Prozent weniger als für eine nachhaltig beheizte. Je nach Liegenschaft können die Unterschiede grösser oder kleiner ausfallen.

Dass es Differenzen bei der Zahlungsbereitschaft gibt, kann laut Wüest Partner mehrere Gründe haben:

- Investoren meiden je länger, je mehr fossil beheizte Liegenschaften, da die ESG-Taxonomie stetig an Bedeutung gewinnt. Dafür nehmen sie bei nachhaltig betriebenen Objekten auch tiefere Anfangsrenditen in Kauf.
- Liegenschaften ohne CO₂-Ausstoss haben bessere Aussichten auf eine günstige Finanzierung als Liegenschaften mit fossilen Wärmeerzeugern.
- Nachhaltig betriebene Liegenschaften punkten mit geringeren Risiken, etwa im Bereich der Vermietung. Entsprechend sind die erwarteten Cashflows mit weniger Unsicherheiten verbunden, die sich als Folge von Änderungen bei der Regulierung ergeben können – zum Beispiel bei der Umsetzung der «Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich» (MuKE) 2014. Bei Liegenschaften mit fossilen Wärmeerzeugern hingegen besteht das Risiko, dass sie zu einem «Stranded Asset» werden.

Immobilien Gesellschaften vorbildlich

Auf Portfolioebene sprechen die Zahlen eine klare Sprache. Laut einer Erhebung der UBS wurde zwischen 2015 und 2021 im Durchschnitt ausgewählter Gesellschaften die CO₂-Intensität der Immobilienportfolios von gut 20 auf 12 kg CO₂e pro qm der Energiebezugsfläche reduziert. Damit liegt sie rund ein Drittel unter dem Durchschnitt aller kommerziellen Liegenschaften in der Schweiz. Mit einem weiteren Rückgang des Ausstosses kann gerechnet werden: Fünf der sieben von der UBS analysierten Immobilien-Aktiengesellschaften definierten ein CO₂-Reduktionsziel. So plant beispielsweise PSP Swiss Property bis 2035 die Emissionen auf 6 kg CO₂e/qm zu senken, Swiss Prime Site sieht für das Immobilienportfolio ab 2040 netto keine Emissionen vor, Zug Estates strebt bereits für nächstes Jahr ein «Netto-Null»-Ziel an.

Doch bei der Vergleichbarkeit der Zahlen hapert es in der Schweiz immer noch. Zwar beginnen immer mehr Akteure damit, Kennzahlen zu erstellen, doch zu einem einheitlichen Standard ist es immer noch nicht gekommen. Zu unterschiedlich wird gerechnet und vor allem kleinere Anlagegefässe haben Mühe, die finanzielle Last eines umfassenden Nachhaltigkeits-Ratings zu stemmen. Das muss sich ändern: Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat zusammen mit Swiss Sustainable Finance (SSF) Mindestanforderungen an die Offenlegung der CO₂-Emissionen von Immobilienfonds entwickelt. Diese Kennzahlen beziehen sich rein und ausschliesslich auf die betrieblichen, das heisst direkt verursachten Treibhausgasemissionen von Immobilien. Die umweltrelevanten Kennzahlen treten am 1. Juli 2022 in Kraft; die Umsetzungsfrist beträgt 18 Monate. Erstmals zu publizieren sind die umweltrelevanten Kennzahlen von Immobilienportfolios in allen Jahresberichten mit Abschlussdatum am oder nach dem 31. Dezember 2023.

Lesen Sie dazu die Interviews und Artikel in der ersten Ausgabe des neuen GreenEstateReports. Sie finden darin Hintergründe, Inputs und auch Hinweise auf Studien. Wir werden in den nächsten Ausgaben dem weiten Feld des Themas Kontur verleihen. Denn zurzeit weiss die Branche nicht wirklich, was sie ausweisen soll. Die Bandbreite ist enorm. Wir konzentrieren uns in der ersten Ausgabe auf die Themen Bewertung, Anleihen, Governance, FM und Gebäudereinigung. Der GreenEstateReport erscheint in diesem Jahr zweimal, ab 2023 viermal. Die nächste Ausgabe erscheint am 7. Oktober.

Immobilien sind unsere Leidenschaft

Wir begleiten Immobilien entlang ihres gesamten Lebenszyklus. Von der Planung, über den Bau, die Bewirtschaftung oder Revitalisierung und Repositionierung. Eigentümern, Mietern und Besuchern geben wir das gute Gefühl, bei uns in besten Händen zu sein.

Das macht uns zum führenden Immobiliendienstleister der Schweiz.

www.wincasa.ch





Kennzahlen: Endlich Gleiches mit Gleichem vergleichen

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat zusammen mit Swiss Sustainable Finance (SSF) Mindestanforderungen an die Offenlegung der CO₂-Emissionen von Immobilienfonds entwickelt. Die umweltrelevanten Kennzahlen traten am 1. Juli 2022 in Kraft. «Wenden sämtliche Immobilienfonds denselben Standard an, lassen sich in Zukunft die Produkte miteinander vergleichen», sagt Sandra Schneider-Frey, Head Legal & Regulatory Affairs bei der AMAS.



Sandra Schneider-Frey ist Head Legal & Regulatory Affairs bei der Asset Management Association Switzerland.

Keine Woche vergeht, ohne dass Immobiliengesellschaften oder -Fonds ihre Nachhaltigkeitsbemühungen bekunden. Überprüfbar sind diese eigenen Angaben nicht. Was ist davon zu halten?

Sandra Schneider-Frey: Der Begriff «Nachhaltigkeitsbemühungen» ist sehr allgemein und sagt nichts über die jeweilige Natur der ergriffenen Massnahmen aus. Bei den umweltrelevanten Kennzahlen, die von der Asset Management Association Switzerland Ende Mai publiziert wurden, geht es um die Offenlegung ganz bestimmter umweltrelevanter Informationen und somit ausschliesslich um eine verbesserte Transparenz. Legt ein Immobilienfonds unter anderem den Energieträgermix, den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen des Gebäudebestands in seinem Portfolio offen, dann können sich dessen Anlegerinnen und Anleger ein besseres Bild vom Immobilienfonds machen. Namentlich geben diese Kennzahlen Auskunft darüber, wie es um die Dekarbonisierung dieses Portfolios bestellt ist. Mit der Offenlegung des Abdeckungsgrads können die Anlegerinnen und Anleger zudem die Entwicklung dieses Immobilienfonds über die Jahre beobachten. Wenden sämtliche Immobilienfonds denselben Standard an, lassen sich zudem die verschiedenen entsprechenden Produkte miteinander vergleichen. Betreffend die Frage der Überprüfbarkeit empfehlen wir, die umweltrelevanten Kennzahlen von einer Revisionsstelle prüfen zu lassen wie dies bereits bei den bisherigen Kennzahlen der Fall ist. Im Übrigen haben Anlegerinnen und Anleger immer das Recht, Dokumentationen und Reportings von Immobilienfonds vertieft zu prüfen und zusätzliche Informationen einzufordern.

Die Asset Management Association Switzerland fordert nun von den Immobilienfonds, Nachhaltigkeitskennzahlen zu erheben und auszuweisen. Wie kann die Energiebilanz von Immobilienportfolios verlässlich ausgewiesen werden?

Die Schweizer Immobilienfonds sind verpflichtet, die für die Berechnung der Kennzahlen notwendigen Daten von ihren Liegenschaftsverwaltungen erhältlich zu machen, die umweltrelevanten Kennzahlen zu berechnen und in ihren Jahres- und gegebenenfalls Halbjahresberichten zu publizieren. Anhand der Kennzahlen bietet sich Anlegerinnen und Anlegern ein umfassender und vergleichbarer



Überblick: Sie geben Auskunft über den Energieträgermix, den Energieverbrauch, die Energieintensität, die Treibhausgasemissionen sowie die Intensität der Treibhausgasemissionen. Ausgewiesen werden muss zudem der Abdeckungsgrad, das heißt es ist auszuweisen, für welchen Anteil aller fertigen Bauten im Portfolio der Energieverbrauch erhoben wird.

Die umweltrelevanten Kennzahlen bezwecken die Erhöhung der Transparenz gegenüber den Anlegerinnen und Anlegern. Wie wollen Sie die ausgewiesenen Kennzahlen vergleichen?

Wenden verschiedene Immobilienfonds denselben Standard an, können die Anlegerinnen und Anleger diese miteinander vergleichen. Als Verband der Asset Management Industrie stellen wir mit den umweltrelevanten Kennzahlen ein Instrument zur Verfügung, der diesen Vergleich ermöglicht.

Konkret: Welche CO₂-Reduktionsziele sollen angestrebt werden und wie werden diese abgebildet?

Die umweltrelevanten Kennzahlen dienen der Verbesserung der Transparenz. Es werden somit keine CO₂-Reduktionsziele vorgeschrieben. Es ist nicht die Aufgabe des Verbands, CO₂-Reduktionsziele vorzuschreiben und durchzusetzen, sondern den Informationsgehalt und die Transparenz in den jeweiligen Finanzprodukten in Bezug auf Nachhaltigkeits- und Klimaschutzbemühungen zu erhöhen und sicherzustellen. Die AMAS hat sich aber zu den Klimazielen des Bundes bekannt, bis ins Jahr 2050 bei den CO₂-Emissionen das Ziel «Netto-Null» zu

erreichen. Die Publikation der umweltrelevanten Kennzahlen kann allenfalls für Immobilienfonds den Anreiz schaffen, den CO₂- Fussabdruck des Gebäudebestandes zu senken und Massnahmen für eine bessere Energieeffizienz zu ergreifen.

Entsteht daraus ein Ranking, welche Fonds die Vorgaben am besten umsetzen?

Weder erstellt die AMAS Qualitäts-Rankings für Fonds oder andere Finanzprodukte noch ist mit der Publikation der umweltrelevanten Kennzahlen ein solches Ranking verbunden. Im Vordergrund steht das Etablieren eines einheitlichen Transparenzstandards für die gesamte Industrie.

Wie wird sich die Erhebung der umweltrelevanten Kennzahlen auf die Handelbarkeit von Immobilienfonds auswirken?

Die Publikation der Kennzahlen wird keinen direkten Einfluss auf die Handelbarkeit von Immobilienfonds haben. Grundsätzlich lässt sich aber sagen, dass Fonds, deren Dokumentation umfassend und transparent ist, ihre Attraktivität für Anlegerinnen und Anleger erhöhen. Damit dürfte unterm Strich auch die Nachfrage nach solchen Fonds eher steigen.

Werden damit nicht vor allem diejenigen Kapitalanlagegefässe bevorzugt, die über neue Gebäude im Portfolio verfügen?

Welche Anlagen sie bevorzugen, entscheiden die Anlegerinnen und Anleger selbst. Die Kennzahlen erhöhen lediglich die Transparenz und verbessern



AMAS will Anlegerinnen und Anlegern für einen fundierten Anlageentscheid mehr Nachhaltigkeits-Informationen zur Verfügung stellen.



somit die Grundlage für den Anlageentscheid im Einzelfall. Es steht dem Immobilienfonds frei, auch weitere Informationen zum Gebäudebestand offenzulegen.

Der Gebäudepark in der Schweiz besteht aber vornehmlich aus Bestandesliegenschaften, die energetisch teils sehr schlecht dastehen. Um diese zu sanieren, braucht es viel Geld. Gehen Sie davon aus, dass die Mieten dadurch steigen werden?

Es ist nicht an der AMAS, Prognosen zur Entwicklung der Mieten zu machen. Wir weisen aber immer wieder darauf hin, dass die Transformation zu einer CO₂-freien Wirtschaft und das Erreichen des «Netto-Null Zieles» mit Kosten verbunden ist. Da dürfen wir uns keine Illusionen machen.

Immobilienfonds werden mit diesen Auflagen vor grosse Herausforderungen gestellt. Vor allem kleinere Fonds werden kaum in der Lage sein, die Anforderungen zu erfüllen. Wächst hier die Gefahr von Greenwashing?

Nein, das Gegenteil ist der Fall. Wir beobachten, dass sich Greenwashing-Vorwürfe in erster Linie dann ergeben, wenn die Transparenz mangelhaft ist. Das heisst, es geht um Fälle, in denen Finanzprodukte als nachhaltig bezeichnet werden, obwohl sie diese Bezeichnung – wie auch immer sie definiert wird – nicht verdienen. Mit den umweltrelevanten Kennzahlen werden keine Aussagen zur Nachhaltigkeit gemacht. Es wird lediglich die Transparenz von Schweizer Immobilienfonds erhöht, was Greenwashing entgegenwirkt. Die Kennzahlen können im Übrigen auch von Fondsleitungen publiziert werden, die erst über wenige Daten verfügen. Deren Abdeckungsgrad ist dann einfach kleiner als bei Fondsleitungen, die bereits über etablierte Prozesse verfügen. Aber klar ist, dass jene Fondsleitungen, die die notwendigen Prozesse erst noch etablieren müssen, einen grösseren Aufwand zu vergegenwärtigen haben. Dies anerkennen wir auch.

Werden die Bewertungen nach der Einführung der Transparenzstandards unter Druck geraten?

Der Beitrag der AMAS darin, Anlegerinnen und Anlegern mehr Nachhaltigkeits-Informationen zur Verfügung zu stellen. Umso besser können diese einen fundierten Anlageentscheid treffen.

Interview: Remi Buchschacher

Umweltrelevante Kennzahlen

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat zusammen mit Swiss Sustainable Finance (SSF) Mindestanforderungen an die Offenlegung der CO₂-Emissionen von Immobilienfonds entwickelt. Diese Kennzahlen beziehen sich rein und ausschliesslich auf die betrieblichen, das heisst direkt verursachten Treibhausgasemissionen von Immobilien. Die umweltrelevanten Kennzahlen treten am 1. Juli 2022 in Kraft; die Umsetzungsfrist beträgt 18 Monate. Erstmals zu publizieren sind die umweltrelevanten Kennzahlen von Immobilienportfolios in allen Jahresberichten mit Abschlussdatum am oder nach dem 31. Dezember 2023.

- Definition: Der Abdeckungsgrad ist die massgebliche Fläche der fertigen Bauten in qm im Verhältnis zur Gesamtfläche aller fertigen Bauten in qm.
- Als massgebliche Fläche gilt entweder die Energiebezugsfläche (EBF) oder die vermietbare Fläche, für die der Energieverbrauch gemessen oder berechnet wird, in Quadratmeter.
- Als Methode des Messens gilt entweder das effektive Erheben der Daten mittels Zähler (manuell oder automatisch) oder das nachträgliche Erfassen mittels Belege und Rechnungen.
- Als Methode des Berechnens gilt das Modellieren der Daten anhand von Vergleichswerten (Benchmarks). Die verwendete Berechnungsmethode ist kurz zu erläutern.
- Es ist offenzulegen, welche Methode für die Definition des Abdeckungsgrads verwendet wird.
- Längerfristig sollte es das Ziel sein, dass sämtliche Daten gemessen werden.
- Die gewählte Flächengrösse (EBF oder vermietbare Fläche) ist durchgehend über alle Kennzahlen zu verwenden. Es ist auszuweisen, welche Flächengrösse verwendet wird.
- Die vermietbare Fläche entspricht der vermietbaren Fläche gemäss Mieterspiegel.
- Bei der Berechnung des Abdeckungsgrads zu berücksichtigen sind alle Liegenschaften gemäss Liegenschaftsverzeichnis des Portfolios. Darunter fallen namentlich Wohnliegenschaften, kommerziell genutzte Liegenschaften sowie gemischte Bauten unabhängig von der rechtlichen Ausgestaltung als Stockwerkeigentum, Miteigentum, Single Tenant etc.
- Nicht als «fertige Bauten» gelten angefangenen Bauten, Bauprojekte, Bauland und Abbruchobjekte.
- Eine Baute muss spätestens 18 Monate nach Erwerb oder Fertigstellung in die Berechnung aufgenommen werden.
- Der Abdeckungsgrad ist in jedem Fall auszuweisen.



□ SFP

Swiss Finance & Property Group

Seit 20 Jahren
Ihr unabhängiges
Kompetenzzentrum
für Immobilien-
investments.

Die Swiss Finance & Property Group ist eine auf Immobilienanlagen spezialisierte Asset Management- und Beratungsgesellschaft.

2022
2002

Jahre

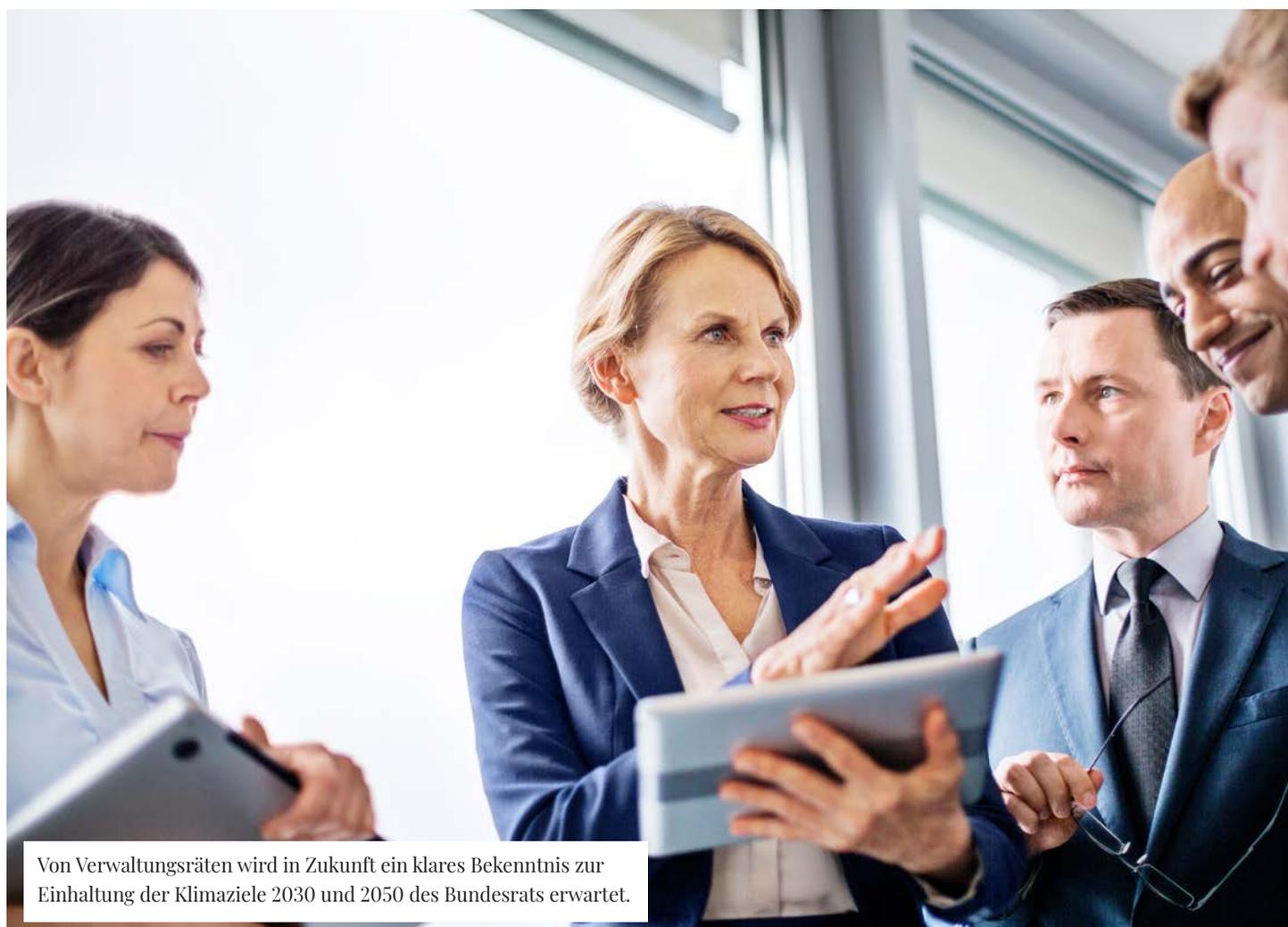
sfp.ch | sfurban.ch | sfp-ast.ch

ESG-Engagement: Fokus Corporate Governance

*Der Verwaltungsrat eines Immobilienunternehmens kann die Nachhaltigkeitsstrategie entscheidend beeinflussen. Entsprechend ist die Zusammensetzung dieses Gremiums ein relevanter Erfolgsfaktor, um sich den wandelnden Herausforderungen, auch zum Thema Nachhaltigkeit, zu stellen. Von Ruedi Göldi**

Wer sich mit Nachhaltigkeit bei indirekten Immobilienanlagen auseinandersetzt, weiss, dass die Erstellung von jährlichen Nachhaltigkeitsberichten mittlerweile zur Norm gehört. Dem steht gegenüber, dass die Berichte noch nicht einem einheitlichen Standard folgen, wie unsere Auswertungen zeigen. Das Hauptaugenmerk ruht zweifellos auf Umweltkennzahlen. Gleichzeitig gewinnen Themen in den Bereichen Unternehmensführung und Gesellschaft an Bedeutung, beispielsweise die Prüfung und Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien entlang der Lieferketten.

Im Rahmen der Selbstregulierung (AMAS; KGAST) sehen wir über die nächsten 18 Monate eine weitere Angleichung der auszuweisenden ESG Kennzahlen für kollektive Kapitalanlagen, was die Mess- und Vergleichbarkeit laufend verbessern wird. Investoren dürfen in absehbarer Zeit mit der Möglichkeit rechnen, fundierte und standardisierte Umweltziele setzen zu können.



Von Verwaltungsräten wird in Zukunft ein klares Bekenntnis zur Einhaltung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats erwartet.



Ausübung von Stimm- und Wahlrechten

Dieser Fortschritt erlaubt es uns, uns innerhalb unseres ESG-Engagements einem weiteren Fokus-thema zuzuwenden und den Ausgleich innerhalb der Aspekte «Umwelt», «Gesellschaft» und «Unternehmensführung» zu fördern. Grosses Potenzial sehen wir bei der Ausübung von Stimm- und Wahlrechten bei Immobilien-Aktiengesellschaften, wie folgende Ausführungen zeigen.

Als oberstes Aufsichts- und Gestaltungsorgan einer Aktiengesellschaft hat der Verwaltungsrat grossen Einfluss auf den erfolgreichen Fortbestand des jeweiligen Unternehmens. Entsprechend ist die Zusammensetzung dieses Gremiums ein relevanter Erfolgsfaktor, um sich den wandelnden Herausforderungen, auch zum Thema Nachhaltigkeit, zu stellen. Wir sind davon überzeugt, dass eine gestaffelte Erneuerung innerhalb des Verwaltungsrats zielführend ist und bejahen daher Amtszeit- und Altersgrenzen. Dies ermöglicht anstrebenswerte Einstiegsmöglichkeiten für junge Talente, welche den Austausch mit neuen Gesichtspunkten und Anliegen bereichern. Idealerweise erhöht sich auch die Diversität und führt zu einer Zusammensetzung innerhalb des Gremiums, welche neue Konzepte und den gesellschaftlichen Wandel aufnimmt und der Nachhaltigkeit eine feste – wenn nicht sogar führende – Grösse zuordnet.

Sieben Jahre im Durchschnitt

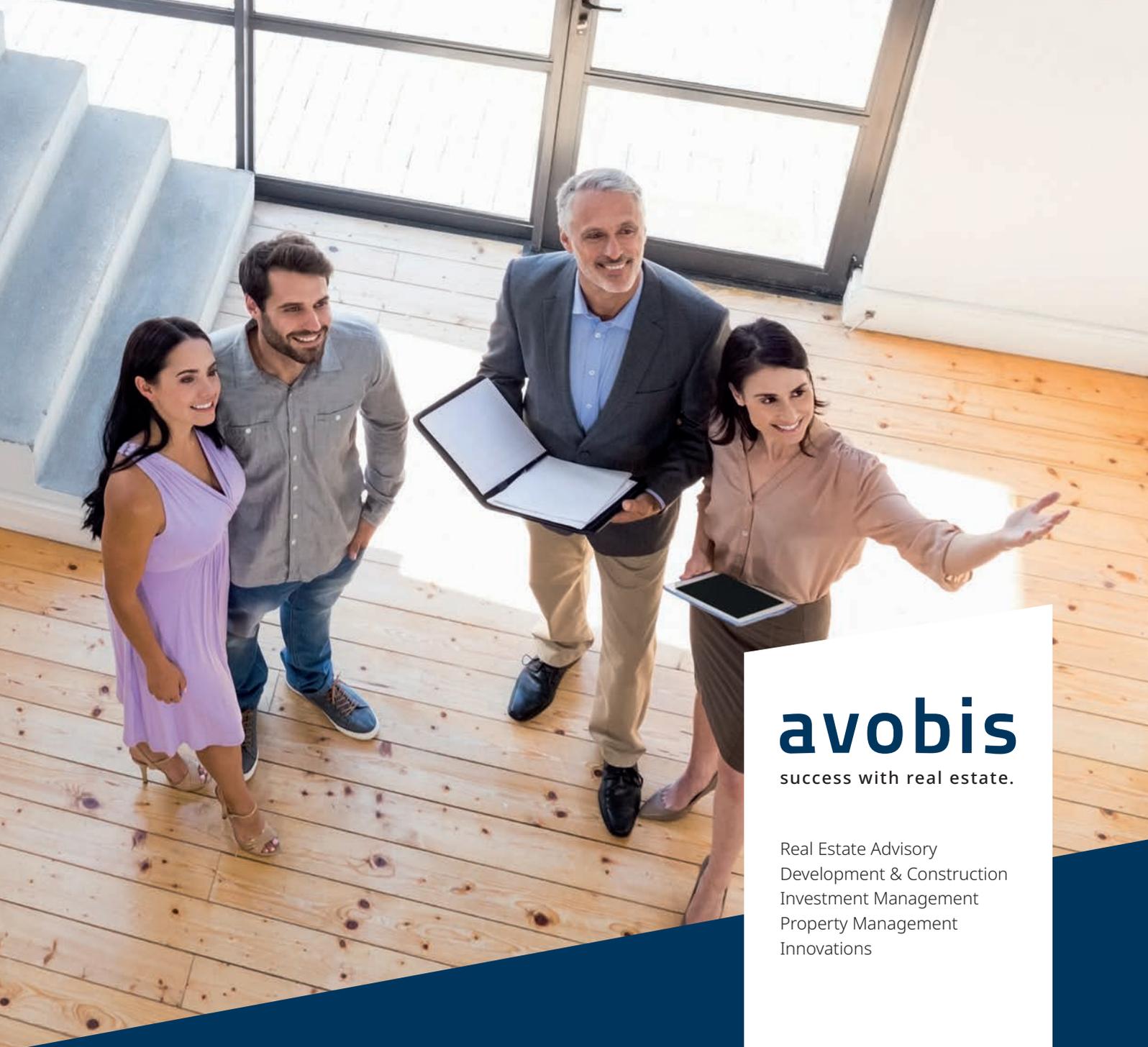
Ende 2021 betrug bei Schweizer Immobiliengesellschaften die durchschnittliche Amtsdauer im Verwaltungsrat sieben Jahre, wie unsere Auswertungen zeigen. Im Durchschnitt sind die Amtsdauern bei Unternehmen mit Aktien im vollumfänglichen Streubesitz (Free-Float von 100%) und solchen mit grossen Ankeraktionären vergleichbar. Dies kann überraschen, da man erwarten könnte, dass die durchschnittliche Amtszeit bei Gesellschaften mit grossen Ankeraktionären eindeutig länger sein könnte. Sechs von 14 Gesellschaften haben noch keine Verwaltungsrätinnen in ihren Gremien. Zu den Hintergründen lieferten sie keine Angaben. Ausserdem stellen drei Gesellschaften noch keine quantitativen ESG-Indikatoren zur Verfügung.

Wir erwarten von Verwaltungsräten ein klares Bekenntnis zur Einhaltung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats, mit denen eine langfristige Reduzierung der Treibhausgase gemäss Pariser Klimaabkommen erreicht werden soll, um die globale Erderwärmung auf unter 2 Grad zu begrenzen und die Publikation von quantitativen Zielen in den Nachhaltigkeitsberichten. Eine regelmässige Publikation der erzielten Fortschritte ist unabdingbar und beweist die konstante Auseinandersetzung mit den gesetzten Zielen.

Kritische Auseinandersetzung ist wichtig

Wie bereits mit den eingangs erwähnten Umweltkennzahlen streben wir eine erhöhte Transparenz und eine kritische Auseinandersetzung mit der Nachhaltigkeitsthematik an. Wir nehmen alle Aspekte der Nachhaltigkeit auf und streben im Einklang mit den sechs Prinzipien für verantwortliches Investieren (UNPRI) einen messbaren Fortschritt für jeden dieser Aspekte an. Um einen konstruktiven Dialog zu fördern, ist ein ESG-Engagement-Ansatz bei indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz das effektivste Instrument, um Fortschritte anzuregen und einen Erfahrungsaustausch zu ermöglichen. Dies ist unsere Motivation.

**Ruedi Göldi ist Portfolio Manager Indirect Real Estate, CESGA (Certified ESG Analyst) bei der Swiss Finance & Property AG.*



avobis

success with real estate.

Real Estate Advisory
Development & Construction
Investment Management
Property Management
Innovations

[avobis.ch](https://www.avobis.ch)

Immobilien. Erfolgreich vermarkten.



Marie Seiler: «Einheitliche Regeln fehlen»

Der Begriff «Nachhaltigkeit» beinhaltet viele Dimensionen, nun sollten wesentliche Themen von weniger wesentlichen oder unwesentlichen unterschieden werden, sagt Marie Seiler, Head Real Estate Third Party CH, Swiss Life Asset Managers. Die Performancemessung und Berichterstattung sollten nach einheitlichen Regeln erfolgen..

In den vergangenen Jahren hat das Interesse an ESG an den Finanzmärkten rasant zugenommen. Doch die Vorgaben, wie die Nachhaltigkeitsberichterstattung aussehen muss, unterscheiden sich stark. Unternehmen und Investoren interessiert derzeit vor allem eins: Wann gibt es endlich ein gemeinsames Verständnis darüber, was nachhaltig ist und wie man es misst?

Marie Seiler: Einige wesentlichen Elemente im System Nachhaltigkeit, wie etwa der Klimawandel, sind zu einem hohen Grad objektiv bewertbar und über ihre globale Bedeutung herrscht bereits seit geraumer Zeit weitgehend Einigkeit. Gleichzeitig ist das «Konzept Nachhaltigkeit» aber auch sehr umfangreich. Es beinhaltet viele Dimensionen, über deren Bewertungs-

methoden und über deren Gewichtung unterschiedliche Meinungen vorherrschen. Zudem bedeutet die Beurteilung der Nachhaltigkeit immer auch einen Blick in die Zukunft, der mit Annahmen und Unsicherheiten verbunden ist. Die Antworten auf manche Fragen bleiben daher heutzutage noch offen.

Wichtiger als vollkommene Eintracht über den Begriff «Nachhaltigkeit» ist mir aber die Einsicht, dass Nachhaltigkeit viele Dimensionen hat und wir wesentliche Themen von weniger wesentlichen oder unwesentlichen unterscheiden sollten. Als eine der wesentlichen Themen pro Sektor/Industrie muss die Performancemessung und Berichterstattung nach einheitlichen Regeln erfolgen. Das bedeutet, dass wir einheitliche und verbindliche Standards für die Berichterstattung bei Finanzprodukten definieren.

Nun soll ein globaler Standard für die Berichterstattung zu Nachhaltigkeit entwickelt werden. Wie soll dieser aussehen?

Ich nehme an, Sie sprechen SFDR an. In den dazugehörigen Regulatory Technical Standards RTS sind die Transparenzanforderungen auf Produktebene grundsätzlich sehr genau definiert. Wenngleich das Regelwerk noch sehr jung ist und dementsprechend sicher noch einige lokale Anwendungsfragen zu klären sind. Generell eine grosse Herausforderung ist



Marie Seiler ist Head Real Estate Third Party CH, Swiss Life Asset Managers.



die Datenverfügbarkeit. In der Schweiz kommt dazu, dass beispielsweise Bewertungsinstrumente für die Deklaration von Immobilien-Anlagen fehlen, oder sie sind noch nicht voll kompatibel mit den europäischen Pendants, auf welche in der SFDR referenziert wird. Etwa im Bereich der europäischen «Energy Efficiency Certificates» EPC, welche heute leider nicht vergleichbar mit dem in der Schweiz verfügbaren GEAK sind.

Was derzeit passiert, ist das genaue Gegenteil: Unternehmen in der Immobilienbranche lassen sich in ihren Bemühungen um Nachhaltigkeit kaum Vergleichen.

Das ist richtig, die Vergleichbarkeit ist schwierig. Teile der Immobilienbranche haben in den letzten Jahren grosse Fortschritte gemacht, was die Beurteilung von und Berichterstattung über wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte wie Energieverbrauch und CO₂-Emissionen anbelangt. Es fehlt jedoch an einheitlichen Standards für die Berechnung entsprechender Indikatoren, die die Vergleichbarkeit der Zahlen sicherstellen würden. Gleichzeitig muss man aber auch berücksichtigen, wie hoch die Dynamik im gesamten Nachhaltigkeitsbereich ist. Dieses Thema hat schnell Fahrt aufgenommen und an Bedeutung gewonnen. Es braucht eine gewisse Zeit für die Konsolidierung.

Bisher waren es vor allem Beratungsfirmen, die Standards wie GRI oder GRESB entwickelt haben. Warum kommen die Grundlagen für eine Vergleichbarkeit nicht von der Immobilienbranche selbst?

Entsprechende Bestrebungen gibt es und diese sind auch notwendig. Die bisherige Erfahrung hat gezeigt, dass die Anlageklasse Immobilien in der Messung der Nachhaltigkeitsperformance mit vielen spezifischen, technischen Fragestellungen verknüpft ist. Die sektorübergreifenden Standards können meistens nicht oder nicht ausreichend tief und schnell auf diese technischen Aspekte eingehen. Die Asset Management Association Switzerland AMAS hat kürzlich Umweltkennzahlen für den Immobilienbereich definiert und publiziert, deren Entwicklung wir gerne mitunterstützt haben. Sie umfassen Kennzahlen im Bereich Energie und CO₂-Effizienz – am Standort Schweiz die wesentlichsten Nachhaltigkeits-Indikatoren für alle Arten von Bestandes-Immobilien. Das ist ein enorm wichtiger Fortschritt in Richtung einer einheitlichen Berichterstattung. Da die Aufgabe der Definition von Standards für wahrhaftig vergleichbare Kennzahlen im Bereich der Energie- und CO₂-Intensität aber derart herausfordernd ist, konnten mit den neuen Richtlinien noch kaum vergleichbare Kennzahlen im Sinne eines Benchmarkings generiert werden. Es handelt sich lediglich um die Definition der Mindestanforderungen für die Berichterstattung.

Was unternimmt die Branche?

Die verbleibende Lücke wird von einer neuen Brancheninitiative gefüllt: REIDA entwickelt derzeit ein Energie- und CO₂-Benchmarking, an dem mehrere grosse Immobilieninvestoren mit entsprechend grosser Anzahl Liegenschaften teilnehmen. Hier besteht erstmals der Anspruch der Vergleichbarkeit



Das «Konzept Nachhaltigkeit» ist sehr umfangreich. Es beinhaltet viele Dimensionen, über deren Bewertungsmethoden und Gewichtung unterschiedliche Meinungen vorherrschen.



der resultierenden Kennzahlen. Die dafür notwendigen methodischen Vorarbeiten, die es braucht, um eben diese zu gewährleisten, darf man nicht unterschätzen.

Schauen wir einmal von Anbieter- auf die Investorenseite: Die Firmen sind sehr verunsichert, dass sie zwar über Nachhaltigkeit Bericht erstatten, aber Investoren viel mehr oder andere Details wissen wollen. Wie können die Anbieter von Kollektivanlagegefassern diese Wissenslücke schliessen?

Hier kann zum Beispiel ein GRESB Benchmarking-Bericht Abhilfe schaffen. Das Themenspektrum ist hier sehr breit, umfasst E-, S- und G-Themen sowohl im Portfolio als auch in der Unternehmung, die die Produkte anbietet. Die Methodik und dazugehörige Tools für Teilnehmer und Investoren wurden über mehr als eine Dekade weiterentwickelt und es besteht derzeit kein anderes Nachhaltigkeitsbenchmarking im Immobilienbereich mit einer vergleichbar fundierten, dokumentierten, geprüften und international anerkannten Bewertungsmethodik. Die Teilnahme an GRESB ist jedoch mit einigem Aufwand verbunden, vor allem für kleinere Teilnehmer, deren Digitalisierungsgrad tief ist. Hier können die AMAS-Kennzahlen, die nun auch in den Verbänden der Anlagestiftungen, Pensionskassen und Versicherungen diskutiert werden, eine wichtige Lücke schliessen.

Was können die kleineren Marktteilnehmer tun?

Die Swiss Sustainable Real Estate Gruppe (SSREG) – eine informelle Schweizer Arbeitsgruppe bestehend aus ESG-Managern mehrerer institutioneller Immobilieneigentümer – wird zudem diese Kennzahlen, zusammen mit einem umfassenden Satz an weiteren häufig angefragten ESG-Informationen, innerhalb eines «Standard ESG Fragebogens» zur Verfügung stellen. Das Template können auch nicht SSREG-Mitglieder beziehen. Damit will die SSREG zu mehr Effizienz und Vergleichbarkeit auf dem Markt beitragen.

Laut einer Umfrage der Wirtschafts- und Beratungsgesellschaft PwC verlangen inzwischen 79 Prozent der Investoren eine ESG-Berichterstattung. Die grosse Herausforderung beginnt schon bei der Erhebung der Daten. Welche haben wir, wie erheben wir diese, welche benötigen wir überhaupt?

Neben einem umfassenden ESG-Rating wie GRESB erachten wir für Immobilienanlagen die Kennzahlen zu Energie- und CO₂-Effizienz als die Wichtigsten. Diese sind für alle Immobilienprodukte wesentlich, weil sie einen hohen Einfluss auf die Aussenwelt haben, aber auch weil sie grossen Einfluss auf die Wertentwicklung und den zukünftigen Investitionsbedarf haben.

Wie reagieren die Investoren?

Ich denke, Investoren sind sich im Klaren, dass derzeit diese Angaben nicht vollständig vergleichbar sind. Deswegen lohnt es sich, die Detail-Informationen über die spezifische Berechnung der Kennzahlen zu lesen. Es macht beispielsweise einen grossen Unterschied, welche Flächenart für die Berechnung angewendet wird. Und noch mehr, ob zum Beispiel die Gesamtenergie, inklusive Mieterstrom, oder nur die vom Eigentümer beschaffte Energie ausgewiesen wird. Auch auf unterschiedliche Korrekturen wie Leerstandskorrektur, Witterungskorrektur, etc. ist unbedingt zu achten. Die Unterschiede der scheinbar ähnlich ausgewiesenen Kennzahlen können entsprechend im hohen zweistelligen Prozentbereich sein.

Wir beleuchteten bisher die Situation in der Schweiz. Während Unternehmen, die sich an den Kapitalmärkten refinanzieren, weltweit über ihre finanzielle Situation entweder nach US-GAAP oder nach dem europäischen Standard IFRS Bericht erstatten, fehlt der eine ESG-Standard woran sie sich orientieren können. Was geschieht in dieser Richtung?

Sektorübergreifend und im freiwilligen Bereich gibt es schon seit vielen Jahren mit GRI einen Transparenzstandard, der breit angewendet wird. Daneben gibt es weitere Standards für die Unternehmensberichterstattung wie beispielsweise SASB. Themenspezifisch gibt es zudem zum Beispiel die TCFD, welche auf die Berichterstattung über Auswirkungen des Klimawandels auf Unternehmen abzielen und die daraus resultierenden finanziellen Risiken. Der Bund und die Aufsichtsbehörde FINMA unterstützen diese Initiative und wollen sie für börsenkotierte Unternehmen auch in der Schweiz verpflichtend machen.

Konkret: Werden wir in Zukunft Gebäude mit Materialpass benötigen, worin jedes Bauteil mit



Herkunft und Beschaffenheit eingetragen ist?

Es ist die einzige logische Konsequenz, wenn wir die Kreisläufe der Baustoffe schliessen wollen. Und das müssen wir. Es ist aber eine Frage der Zeit und der Granularität, sowie der Tools und Praktikabilität, und nicht zuletzt auch der Einsatzzeitpunkte und Rollen, die unterschiedliche Player hier spielen werden: Investoren, Eigentümer, Entwickler, Bauunternehmer, Hersteller und Plattformen wie Madaster.r.

Welchen Einfluss wird diese Kreislaufwirtschaft auf die Immobilienbewertung haben?

In der Theorie einen substanziellen. Dies zeigt auch eine kürzlich am CUREM veröffentlichte Masterarbeit von Madeleine Kindermann: «Gebäude mit Materialpass – Einfluss der Kreislaufwirtschaft auf die Immobilienbewertung», die wir als Sponsoren des CUREM Forschungspreises dieses Jahr als beste Masterarbeit ausgezeichnet haben. Die Trennbarkeit, längere Lebensdauer und Wiederverwertbarkeit – und damit verbundene finanzielle Erlöse – von Bauteilen haben gemäss dieser Betrachtung klar aufgezeigt, dass trotz der erhöhten Erstellungskosten der kreislauffähigen Musterobjekte ein deutlicher Mehrwert in der Bewertung resultiert. In der Schweizer Immobilienbranche werden auch erste Pilotprojekte durchgeführt. Weit verbreitet ist diese Herangehensweise auf die Kosteneffizienz noch nicht. Insbesondere müsste man klarer die Kosten der Mieter berücksichtigen und auf eine Bruttomiete im Benchmarking abstützen. Nur so würden auch tiefere Nebenkosten zu klar höheren Nettomieten führen. Aktuell sind die Benchmark-Anbieter und Bewerter noch allein auf die Einnahmen der Eigentümer fokussiert. Das Umdenken wurde aber durch die aktuelle Energie-Krise angestossen und wird zumindest auf Seiten der Eigentümer aktuell viel diskutiert. Offen bleibt die Frage, wie lange es braucht, bis sich dies auch in der Praxis der Immobilienbewertungen wiederfindet.

Interview: Remi Buchschacher

Begriffe zum Thema Nachhaltigkeit

ESG (Environment, Social, Governance) deckt Kriterien aus den Bereichen Umwelt, Soziales sowie guter Unternehmensführung ab.

Die UN Principles for Responsible Investment (UN PRI), deutsch: Prinzipien für verantwortliches Investieren (UNPRI), sind eine 2006 gegründete und von den Vereinten Nationen unterstützte Investoreninitiative. Sie bezieht sich auf sechs Prinzipien für verantwortungsvolle Investments. Die Initiative fördert das Verständnis bei Investoren für die Auswirkungen der Nachhaltigkeit und deren Umsetzung.

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ist das führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds. In der Gewichtung von sieben unterschiedlichen Aspekten entsteht der sogenannte GRESB Score, der wesentlich zur Transparenz der Immobilienwirtschaft in Nachhaltigkeitsfragen beiträgt. Der Aufwand für das GRESB-Rating ist relativ hoch. Dem steht gegenüber, dass die Nachhaltigkeit des Portfolios transparent und das Portfolio damit aus Investorenperspektive zukunftsfähig wird.

Die **SFDR** (Sustainable Finance Disclosure Regulation) sieht neue Transparenzpflichten im Hinblick auf Nachhaltigkeit (Website-Offenlegungen, vorvertragliche Offenlegungen) und regelmässige Berichtspflichten für Wertpapierfirmen sowohl auf Produkt- als auch auf Unternehmens-/Manager-Ebene vor. Die SFDR wurde von der Europäischen Kommission verabschiedet und trat im März 2021 in Kraft. Die Verordnung verlangt Offenlegungspflichten für Asset Manager, Versicherungen und Banken mit Portfolioverwaltung. Die Angaben sind sowohl auf der Internetseite, in vorvertraglichen Dokumenten sowie im regelmässigen Reporting zu machen.

SASB: Der US-amerikanische Rat für Nachhaltigkeitsberichterstattungs-Standards (Sustainability Accounting Standard Board, SASB) hat den weltweit ersten Satz von branchenspezifischen Nachhaltigkeitsberichterstattungs-Standards herausgegeben, die sich mit finanziell wesentlichen Fragen in 77 Branchen befassen. Die Standards zielen darauf ab, den Anlegern detaillierte Informationen über Auswirkungen des Handelns eines Unternehmens auf Gesellschaft und Umwelt zu liefern.

Die **TCFD** wurde Ende 2015 vom Financial Stability Board (FSB), dem auch die Schweiz angehört, gegründet, um Empfehlungen zur finanziellen Transparenz der Unternehmen in Bezug auf Klimarisiken auszuarbeiten. Ihre Empfehlungen bilden einen gemeinsamen internationalen Rahmen, der den Unternehmen sowie den Akteuren der Finanzbranche erlaubt, ihre Exposition gegenüber Klimarisiken korrekt zu beurteilen und zu bepreisen, um in ihrer Geschäftstätigkeit die erforderlichen Strategien umzusetzen. Im weiteren Sinne geht es darum, die Märkte effizienter zu machen und die Volkswirtschaften besser für den Umgang mit dem Klimawandel zu rüsten.

Die **Global Reporting Initiative** (GRI) ist ein Anbieter von Richtlinien für die Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten von Grossunternehmen, kleineren und mittleren Unternehmen, Regierungen und Nichtregierungsorganisationen. GRI versteht sich als ein kontinuierlicher internationaler Dialog, der eine Vielzahl von Anspruchsgruppen einbezieht. Die Grundlage einer Berichterstattung nach GRI ist Transparenz, ihr Ziel eine Standardisierung und Vergleichbarkeit.

PROVIS **smino**

SOFTWARE FÜRS BAUPROJEKTMANAGEMENT

Die Vorteile von PROVIS im Überblick:

VOLLINTEGRIERTE BAUPROJEKTMANAGEMENT-GESAMTLÖSUNG INKLUSIVE BIM

MASSGESCHNEIDERTE SOFTWARE FÜR GU/TU, BAUHERRSCHAFT, BAUHERRENVERTRETUNG, ARCHITEKTEN UND PLANER, SPITÄLER UND ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN

TECHNISCH UND FUNKTIONAL AUF DEM NEUESTEN STAND

SKALIERBAR UND FLEXIBEL AN DIE KUNDENBEDÜRFNISSE ANPASSBAR

MODERNE SCHNITTSTELLEN FÜR DEN DATENAUSTAUSCH

EINFACHE INTEGRATION VON SMINO

MEHR ALS 30 JAHRE ERFAHRUNG IM BAUPROJEKTMANAGEMENT

axept.ch/solutions/provis



Axept Business Software AG

Grubenstrasse 109
CH-3322 Schönbühl

Telefon 058 871 94 10

Hohenrainstrasse 10
CH-4133 Pratteln

Telefon 058 871 94 33

Kemptpark 12
CH-8310 Kemptthal

Telefon 058 871 94 11

Heiligkreuzstrasse 5
CH-9008 St. Gallen

Telefon 058 871 94 30





Grüne Immobilienanleihen im Trend

*Trotz wachsendem Emissionsvolumen in den vergangenen Jahren handelt es sich bei grünen Immobilienanleihen aktuell noch um ein kleines Marktsegment. Doch mit diesen können Investoren gezielt in ökologisch nachhaltige Projekte investieren. Von Maciej Skoczek und Luis Mitschke**

Nachhaltigkeit ist zu einem festen Bestandteil der Strategien hiesiger Immobilien-Aktiengesellschaften geworden. Dabei steht die ökologische Dimension im Fokus. Die relativ einfache Messbarkeit des ökologischen Fortschritts bei Immobilien ermöglicht den Unternehmen, die Nachhaltigkeit in ihre Fremdkapitalfinanzierung miteinzubeziehen. Die Kapitalgeber erhalten damit die Möglichkeit, in grüne Projekte zu investieren.

Zwei auf Nachhaltigkeit basierende Finanzierungsmöglichkeiten

Immobilien-Aktiengesellschaften nutzen vermehrt nachhaltigkeitsgebundene (Banken-)Kredite. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass die Finanzierungsbedingungen generell verbessert werden können. Zusätzlich zu klassischen Kreditkriterien wie dem Verschuldungs- oder Liquiditätsgrad des Unternehmens hängen die Kreditkosten auch von der Entwicklung externer Nachhaltigkeitsratings oder Erfüllung konkreter Nachhaltigkeitsziele ab.



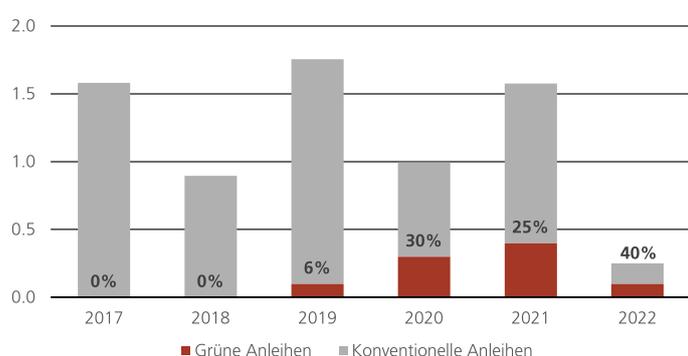
Die erste grüne Anleihe einer Schweizer Immobilien-Aktiengesellschaft wurde von Zug Estates im Jahr 2019 emittiert. Auf dem Bild das Hochhaus Aglaya im Suurstoffi Areal in Rotkreuz.



Eine weitere Finanzierungsmöglichkeit im Bereich der Nachhaltigkeit sind grüne Anleihen. Dabei verpflichtet sich das Unternehmen als Emittent, die Emissionserlöse gezielt für ökologisch nachhaltige Projekte zu verwenden und regelmässig über die Mittelverwendung und Einhaltung der vorab definierten Ziele zu berichten. Beispiele für die Mittelverwendung sind der Bau von Gebäuden, die netto nahezu keine CO₂-Emissionen ausstossen, Investitionen in erneuerbare Energien oder Verbesserung der Energieeffizienz von bestehenden Objekten. Grüne Anleihen geben Investoren folglich die Möglichkeit, sich an konkreten Nachhaltigkeitsaktivitäten von Schweizer Immobilien-Aktiengesellschaften zu beteiligen.

Wachsendes Emissionsvolumen grüner Anleihen

Die erste grüne Anleihe einer Schweizer Immobilien-Aktiengesellschaft wurde von Zug Estates im Jahr 2019 emittiert. Anfang dieses Jahres platzierte Zug Estates eine weitere grüne Anleihe, womit das gesamte Anleihenportfolio der Firma aus nachhaltigen Finanzinstrumenten besteht. Neben Zug Estates gaben Swiss Prime Site und Intershop grüne Anleihen aus. Insgesamt weisen die bisher emittierten grünen Anleihen einen Nominalwert von insgesamt CHF 900 Millionen auf und machen damit rund ein Viertel der gesamten Neuemissionen der sieben analysierten Immobiliengesellschaften seit 2019 aus. In der Zukunft dürfte der Markt für grüne Anleihen weiterwachsen, da auch Allreal und Mobimo angekündigt haben, dieses Instrument nutzen zu wollen.



Neuemissionsvolumen von Immobilienanleihen, in Milliarden CHF pro Jahr sowie Anteil der neu emittierten grünen Anleihen am Total neu emittierter Anleihen, in Prozent. (Quellen: Geschäftsberichte der sieben grössten Schweizer Immobilien- Aktiengesellschaften, SIX, UBS)

Langfristig keine Renditeunterschiede

Immobilienanleihen handelten in der Vergangenheit mit einem leichten Abschlag gegenüber Unternehmensanleihen anderer Branchen mit vergleichbarem Rating. Dies liess sich dadurch erklären, dass institutionelle Anleger direkte Immobilieninvestitionen präferierten und der Investorenkreis für Immobilienanleihen insgesamt kleiner ausfiel. In der jüngsten Periode hoher Marktvolatilität schnitten diese aufgrund ihres eher defensiven Charakters aber gegenüber Industrietiteln besser ab.

Grüne Immobilienanleihen sind abgesehen von der zweckgebundenen Mittelverwendung mit konventionellen Anleihen identisch, da deren Preisentwicklung auf denselben Fundamentalkriterien wie Rating des Emittenten, Laufzeit der Anleihe oder allgemeiner Zinsentwicklung basiert. Aus diesem Grund dürfte die Performance grüner Anleihen in der langen Frist mit analogen Anleihen des gleichen Emittenten nahezu übereinstimmen. Eine signifikante grüne Prämie für den Emittenten und im Umkehrschluss ein Renditeabschlag für Investoren, oftmals als «Greenium» bezeichnet, war in der Vergangenheit nicht vorhanden.

Kurzfristige Unterschiede in der Preisentwicklung

In der kurzen Frist kann es hingegen zu Abweichungen in der Preisentwicklung zwischen grünen und konventionellen Anleihen kommen. Da die Investorenbasis tendenziell längerfristig orientiert ist, dürften sich grüne Anleihen in Zeiten hoher Volatilität leicht besser entwickeln. Da auch die Verfügbarkeit grüner Anleihen auf dem Schweizer Immobilienmarkt relativ beschränkt ist, besteht ein Nachfrageüberhang und daher eine gewisse Absicherung gegen Kursverluste.

Insgesamt eignen sich grüne Anleihen als Substitut für konventionelle Anleihen und stellen für nachhaltig ausgerichtete Investoren eine potenzielle eigenständige Anlageklasse dar. Aufgrund der relativ kleinen Marktgrösse müssen interessierte Investoren vorerst aber auf Neuemissionen warten.

*Maciej Skoczek, CFA, CAIA, ist Economist bei UBS Switzerland AG; Luis Mitschke ist Economist bei der UBS Switzerland AG.

KÄRCHER



NEU

UPGRADE YOUR CREW.

Flexibilität und Leistung neu definiert: Der FlexoMate bringt Ihre Reinigungskraft auf ein ganz neues Level. Entdecken Sie das ergonomische Design des neuen Reinigungswagens, mit dem sich anpassungsfähig und produktiv ganz unterschiedliche Bedürfnisse erfüllen lassen. Wenn die Reinigung perfekt und in kürzester Zeit erledigt werden soll, machen Sie FlexoMate zu Ihrem neuen Teammitglied. [kaercher.ch](https://www.kaercher.ch)



RANGE
ENTDECKEN

Nachholbedarf bei Social und Governance



Jan Eckert ist CEO Schweiz und Head of Capital Markets DACH bei Jones Lang LaSalle.

ESG-Nachhaltigkeitskriterien werden bei der Bewertung von Immobilien in verschiedenen Formen berücksichtigt. Bei den Dimensionen Social und Governance bestehe allerdings noch ein Nachholbedarf bezüglich der Zieldefinitionen, Messbarkeit und Vergleichbarkeit, sagt Jan Eckert, CEO Schweiz von Jones Lang LaSalle.

Im Zug international steigender Zinsen ziehen auch die Schweizer Zinsen an. Was bedeutet dies für die Bewertung von kotierten Immobilienanlagen?

Jan Eckert: Das Agio wird kleiner werden, weil Anleger davon ausgehen, dass die Immobilienwerte korrigiert werden könnten, operative Kosten zunehmen und sich die Fremdfinanzierungskosten erhöhen.

Werden sich aufgrund der steigenden Zinsen und sinkenden Aktienkurse die Agios weiter zurückbilden?

Man darf nicht vergessen, dass wir noch vor sechs Monaten teilweise rekordhohe Agios über 50 Prozent des Inventarwertes gesehen haben. Umso wahrscheinlicher waren Korrekturen in einem ungünstigeren Umfeld. Die Kapitalmärkte sind nun sehr volatil, da können auch gewisse Überreaktionen auftreten.

Steigende Zinsen bringen grosse Verschiebungen von Geld mit sich. Hin zu Anleihen, weg von Immobilien. Lässt sich dieses Szenario bereits feststellen?

Aktuell sehen wir die Verschiebungen noch nicht, es liegt immer noch viel Kapital bereit, welches in Immobilien angelegt werden möchte. Einige Investoren sind gegenwärtig zurückhaltender und vertagen ihre Entscheidungen. Andere rekalisieren ihre Gebote in Anbricht der veränderten Zinslandschaft, wollen aber nach wie vor in Immobilien anlegen. Gegenüber der Situation von Anfang Jahr hat die Transaktionssicherheit abgenommen. Unter erhöhtem Druck stehen Core-Liegenschaften, weil diese sehr sensibel auf Zinsänderungen reagieren. Objekte im «high yield»-Bereich sind davon weniger betroffen.



Wie wird sich das auf das Immobilien-Exposure von institutionellen Anlegern auswirken?

Es ist davon auszugehen, dass die Immobilienquoten von Anlegern mit Versicherungs- und Vorsorgegeldern tendenziell wieder reduziert werden. Was nicht zwingend heisst, dass es zu einer Verkaufswelle kommt, sondern eher, dass die Immobiliengewichtung bei Neugeldern geringer ausfällt wie in der letzten Dekade.

Wir haben ein Jahrzehnt der Aufwertungen hinter uns. Kaum ein Anlageprodukt, das nicht stolz darauf war. Wurde in den letzten Jahren zu optimistisch aufgewertet?

Das sehe ich nicht grundsätzlich so, ansonsten hätten sich nicht die Agios gebildet. Zudem haben sich die Bewertungen am Markt orientiert. Viele Gefässe hatten Schwierigkeiten, in diesem Umfeld wachsen zu können, ohne die Rendite und die Ausschüttungen zu verwässern. Man sollte zudem bedenken, dass Märkte verschiedenen Zyklen unterliegen, da gehören Auf- und Abwärtsbewegungen dazu, auch wenn das im Moment schmerzhaft sein kann.

Der konservative Charakter der indirekten Schweizer Immobilien-Anlagefonds war lange Zeit ein Aushängeschild des Marktes. Nun sind sie volatil geworden. Volatiler noch als die Immobilienaktiengesellschaften. Was bedeutet das für die Anleger?

Fonds sind stark reguliert und weisen tiefe Verschuldungsquoten auf. Der langfristig ausgerichtete Anleger wird weiterhin seine Ausschüttung erhalten.

Der Diskontierungssatz gerät zurzeit stark in den Fokus der Anleger und Portfoliohalter. Diskontierungssätze werden zum zehnjährigen Swap-Satz in CHF in Relation gesetzt. Letzterer steigt ja jetzt kontinuierlich – werden die Diskontierungssätze nun steigen?

Sofern sich die kurz- und langfristigen Zinsen auf einem höheren Niveau etablieren, wird der Diskontierungsszinssatz nachziehen. Die meisten Immobilienklassen verfügen allerdings über einen gewissen Inflationsschutz. Das heisst nicht nur die Diskontierungssätze steigen, sondern auch die Mieterträge. Eine Korrektur des Marktwertes wird so abgefedert, oder er wird gar vollumfänglich ausgeglichen.



Die Energieeffizienz von Gebäuden lasse sich mittlerweile gut vergleichen. Ob die Nutzer dann tatsächlich auch ein energieeffizientes Verhalten an den Tag legen, sei damit noch nicht gewährleistet, sagt Jan Eckert.



Investoren werden sich daher zukünftig noch stärker mit der Zahlungsfähigkeit der Mieter und der möglichen Überwälzung der Inflation auseinandersetzen, weil dies zu einem wesentlichen Wertparameter geworden ist.

Das Thema Nachhaltigkeit erreicht auch die Immobilienwirtschaft und war vor der Zinswende das Megathema. Die Asset Management Association Switzerland will bis Ende 2023 Richtlinien zum Thema ESG umsetzen. Wie stark fliesst das Thema Nachhaltigkeit in die Immobilienbewertung mit ein?

Nachhaltigkeitskriterien werden bei der Bewertung in verschiedenen Formen berücksichtigt. Energetische Sanierungen können sich positiv auf das Mietzinsniveau oder auf die Kostenstruktur in den Zahlungsströmen auswirken. Nachhaltige Flächen stossen insbesondere im kommerziellen Sektor auf eine stärkere Nachfrage, daher sind höhere Marktmieten begründbar, oder auch kürzere Absorptionszeiten und geringere Mietzinsausfall-Risiken. Ein Heizungssystemwechsel kann aber kurzfristig zu höheren Investitionen führen, was sich ebenfalls im Wert niederschlägt.

Beim E, also Environmental von ESG lassen sich die Ergebnisse ja sehr gut messen und bewerten, wenn man weiss, welche Flächen und Zahlen in Relation gesetzt werden müssen. Bei Social und Governance wird es schwieriger.

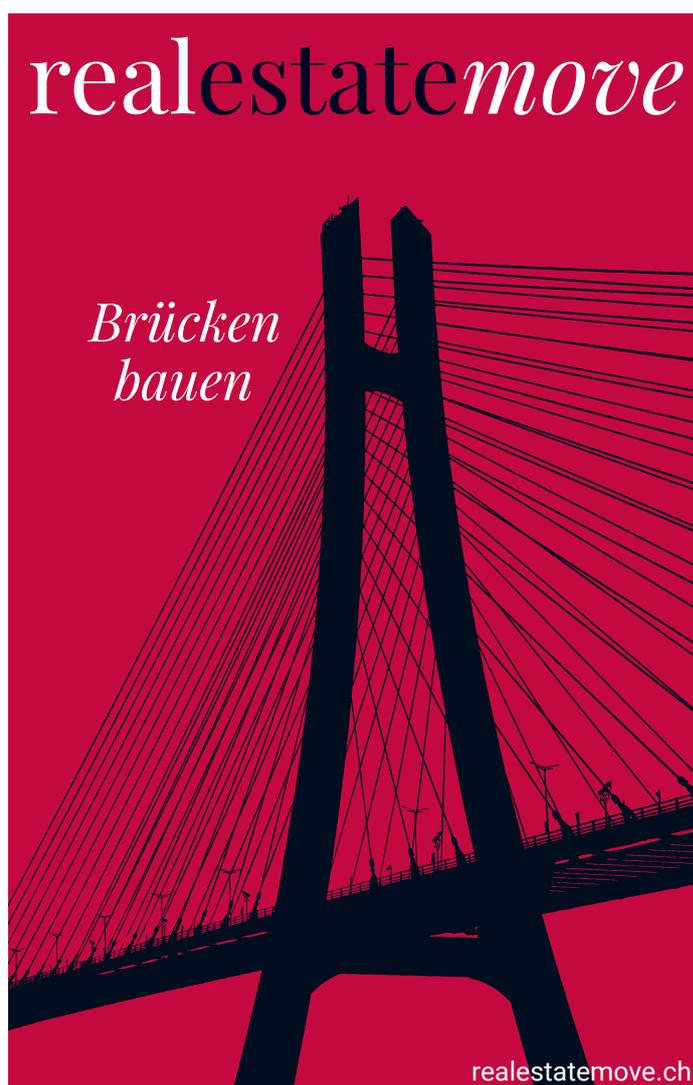
Das sehe ich genauso. Die Energieeffizienz von Gebäuden lässt sich mittlerweile gut vergleichen. Ob die Nutzer dann tatsächlich auch ein energieeffizientes Verhalten an den Tag legen, ist damit allerdings noch nicht gewährleistet. Immerhin folgen viele Investoren klaren Zielen im Bereich E und haben ihre CO₂-Absenkungspfade definiert. Bei den Dimensionen S und G besteht noch ein Nachholbedarf bezüglich der Zieldefinitionen, Messbarkeit und Vergleichbarkeit.

Interview: Remi Buchschacher

Was heisst ESG?

Als Standard nachhaltiger Anlagen hat sich die Begrifflichkeit «ESG» etabliert. Verschiedene Nachhaltigkeitsratings basieren auf der Analyse dieser Kriterien. Die Abkürzung beschreibt folgende drei nachhaltigkeitsbezogene Verantwortungsbereiche von Unternehmen:

- 1) Das «E» für Environment steht hierbei für Umweltverschmutzung oder -gefährdung, Treibhausgasemissionen oder Energieeffizienzthemen (Umwelt).
- 2) Social («S») beinhaltet Aspekte wie Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Diversity oder gesellschaftliches Engagement (Corporate Social Responsibility).
- 3) Unter Governance («G») wird eine nachhaltige Unternehmensführung verstanden. Hierzu zählen zum Beispiel Themen wie Unternehmenswerte oder Steuerungs- und Kontrollprozesse (Corporate Governance).



Vorausschauend.

Seit über 75 Jahren verantwortungsvolles Immobilienmanagement. Wir leben **Immobilien**.



Durch Wertschätzung von Menschen, Ideen und Potenzialen schaffen wir mit Leidenschaft attraktive Anlegerperspektiven sowie wertvolle Lebens-, Arbeits- und Wohnräume. Zum Nutzen der Gesellschaft und der Umwelt.

ubs.com/immobilienfonds-schweiz





ESG bei Retail-Immobilien: Wo bleiben das «S» und das «G»?

*Aufgrund des hohen Durchschnittsalters von Schweizer Shoppingcentern und des anhaltenden strukturellen Wandels im Detailhandel, welcher Innenstädte und Shoppingcenter gleichermaßen betrifft, werden ESG Themen bei Retail-Immobilien in der Schweiz in den kommenden Jahren an Gewicht gewinnen. Von Michael Dressen**

Überraschend ist, dass den Retail-Immobilien in der Schweiz bisher in der öffentlichen Diskussion nur wenig Aufmerksamkeit zum Thema ESG geschenkt wird. Die Shoppingcenter in der Schweiz sind im Durchschnitt rund 30 Jahre alt und nur wenige wurden bisher umfassend saniert. Dementsprechend ist der energetische Zustand oftmals unbefriedigend. Der Energieverbrauch für Lüftung/Kühlung/Heizung, Beleuchtung und Rolltreppen im Dauerbetrieb ist hoch. Zudem fällt viel Abfall durch die Nutzer an und es wird Verkehr erzeugt. Gleichzeitig haben Shoppingcenter und auch Fachmärkte grosse Flachdächer und eignen sich in besonderem Masse für Photovoltaik, Regenwassernutzung und die Energieoptimierung durch Gebäudeautomation. Viele Eigentümer werden die energetische Sanierung allein schon aus Gründen der Kosteneffizienz vor dem Hintergrund der jüngst stark gestiegenen Energiepreise angehen. Der Buchstabe «E für Environment» steht damit auch im Einklang mit den ökonomischen Zielen der Investoren. Doch wie steht es um den zweiten und dritten Buchstaben im ESG Universum bei Retail-Immobilien?

Die Buchstaben «S für Social» und «G für Governance» (verantwortungsvolle Unternehmensführung) werden bisher eher stiefmütterlich in Bezug auf Retail-Immobilien diskutiert. Woran liegt das? Sind soziale Aspekte und verantwortungsvolle Unternehmensführung etwa weniger relevant? Ist es die einfachere Messbarkeit bei den umweltrelevanten Kriterien? Oder führen vermeintliche Zielkonflikte zu den ökonomischen Zielen dazu, die gesellschaftlichen und ethisch-sozialen Aspekte hintenanzustellen?

Bestandteil des täglichen Umfelds

Immobilien können nicht einfach versetzt oder schnell umgebaut werden. Immobilien sind Bestandteil unseres alltäglichen Umfeldes, unserer Nachbarschaften und geben unseren Städten ein Gesicht und Identität. Menschen geben sie ein Zuhause, einen Arbeitsplatz oder einen Ort, an dem sie gerne ihre Freizeit verbringen und Freunde treffen. Insbesondere Retail-Immobilien sind öffentlich zugänglich. Die Erdgeschossnutzungen prägen massgeblich unser Stadterlebnis. In den gewachsenen Innenstädten befinden sich die Retailflächen oft in historischen Gebäuden. Die Investoren und Nutzer von Retail-Immobilien stehen damit in besonderem Masse in einer gesellschaftlichen Verantwortung.

Folgende Handlungsfelder zum Thema «Soziale und gesellschaftliche Verantwortung» bei Retail-Immobilien sollten daher gleichwertig zu den umweltrelevanten Zielen betrachtet werden:

Nutzungsmix: Eine durchdachte Nutzungsmischung macht Objekte und deren Umgebung attraktiver, denn nur zum Einkaufen kommen die Besucher in Zeiten wachsender Online-Umsätze nicht mehr. Die Pandemie hat diesen Prozess noch weiter beschleunigt. Wo früher jedes Obergeschoss selbst in engen Altstadthäusern nach Möglichkeit für Verkaufsflächen umgenutzt wurde, dreht sich diese Entwicklung um und Wohnungen halten wieder Einzug. In den Erdgeschossen werden in manchen Lagen durch sinkende Mieten auch Gastronomienutzungen wieder konkurrenzfähig und erhöhen die städtische Aufenthaltsqualität durch die bestuhnten Aussenflächen.



Oft können nur internationale oder nationale Retailformate an Toplagen die höchsten Mieten zahlen.



Auswahl der Mieter entscheidend

Neben der Nutzungsmischung muss auch die Auswahl der Mieter und ihrer Konzepte nach sozialen und gesellschaftlichen Kriterien abgewogen werden. In den Toplagen der Innenstädte gibt es aus rein ökonomischen Gründen oftmals keinen unmittelbaren Anreiz für Eigentümer einzelner Immobilien, andere Mieter als filialisierte internationale oder nationale Retailformate in ihre Flächen aufzunehmen. Diese können nach wie vor für Toplagen die höchsten Mieten zahlen. Der Filialisierungsgrad ist dementsprechend hoch und führt zu einer Austauschbarkeit der Einkaufslagen, denn es finden sich dort die gleichen Marken.

Eigentümer mit grösseren Portfolien haben einen starken Einfluss auf die Attraktivität unserer Innenstädte und sollten die sozialen Ziele einer attraktiveren Durchmischung nicht hintenanstellen. Bei der Abwägung der ESG Ziele können sie auch bestimmen, welcher Anteil ihrer Objekte für öffentliche Einrichtungen oder Vereine (zum Beispiel für Bibliotheken, Bildungseinrichtungen, Wohltätigkeitsverbände, soziale Treffpunkte usw.) sowie weitere nicht-kommerzielle Nutzungen zur Kostenmiete zur Verfügung gestellt werden soll. Vielfalt bei den Erdgeschossnutzungen trägt dazu bei, die Innenstädte für alle zugänglich und interessant zu halten, steigert die Passantenfrequenzen und nützt damit schliesslich auch aus ökonomischer Betrachtung dem Einzelobjekt im Portfolio.

Mieterauswahl: Die Eigentümer geben die Verantwortung zur Einhaltung von sozialen und ethischen Kriterien nicht einfach an den Mieter ab sobald der Mietvertrag unterzeichnet ist. Vielmehr müssen Eigentümer schon bei der Auswahl ihrer Retail-Mieter soziale und gesellschaftlich verantwortungsvolle Kriterien heranziehen. Somit werden Mietinteressenten nicht nur nach Mietzinsangebot und Bonität sondern auch hinsichtlich folgender Fragestellungen ausgewählt:

- Wo und wie werden die Produkte des Mieters hergestellt?
- Wie sind die Lieferwege und Transportmittel beschaffen?
- Sind die Produkte nachhaltig hergestellt? Sind die Produkte für Menschen und Umwelt gesund, gesellschaftlich relevant oder stattdessen schadhaft? Werden die Produkte nach Ende der Lebensdauer vom Mieter zurückgenommen und recycelt?
- Unterstützt der Mieter wohltätige Zwecke?
- Was unternimmt der Mieter um den motorisierten Individualverkehr und Anlieferungsverkehr nicht zusätzlich zu erhöhen?
- Ist das Mieterkonzept für breite Bevölkerungsgruppen interessant und zugänglich oder nur für einen kleinen Anteil der Bevölkerung?

ESG-Standards im Mietvertrag

Damit nach der Auswahl des Mieters auch in der anschliessenden oft langjährigen Nutzungsphase die ESG Kriterien nachgehalten werden können und der Dialog zwischen Mieter und Vermieter bestehen bleibt, können im Mietvertrag ESG Standards und Benchmarks festgehalten werden. Dies ist bereits geübte Praxis in Form von sogenannten grünen Mietverträgen «Green Leases», in welchen beide Parteien die Verwendung ökologischer Baustoffe und einen energieeffizienten Betrieb vereinbaren. In jüngerer Zeit verpflichten sich die Parteien aber oftmals auch zur Einhaltung von sozialen und ethischen Standards. Diese Verpflichtung zur verantwortungsvollen Unternehmensführung gilt nicht nur einseitig vom Vermieter zum Mieter. Oftmals geht die Initiative zur Aufnahme solcher Standards im Mietvertrag auch vom Retailmieter aus, der sicherstellen möchte, dass sein Vermieter die gleichen Werte wie er selbst vertritt. Denn die Retailmieter werden zukünftig verstärkt auch ihre Vermieter und die Mietflächen nach ESG Kriterien bewerten. Nur so bleiben sie gegenüber ihren Kunden, den Konsumentinnen und Konsumenten glaubwürdig, die Umwelt- und Sozialthemen vermehrt bei ihren Konsumententscheidungen einbeziehen. Damit schliesst sich der Kreis.

**Michael Dressen ist Head Retail bei CBRE Schweiz*

Mehr als nur eine Immobilien- software ●

Abalmmo – die Software
für die Immobilien-
entwicklung



Vom Projektstart bis zur Vermietung

Abalmmo bietet Ihnen effizientes Projektmanagement, automatisierte Bewirtschaftung, übersichtliche Kostenkontrolle, interaktive Datenvisualisierung und eine integrierte Anlagenbuchhaltung - alles in nur einer Software.

Sie haben die Kosten und Rendite Ihrer Bauprojekte jederzeit im Griff. Ihre Daten sind sicher geschützt. Was auch immer kommt: Abalmmo passt sich Ihren Bedürfnissen flexibel an.

Weitere Informationen finden Sie unter:
abacus.ch/immobilienbranche

 **ABACUS**



«Reinigung an sich ist nachhaltig»

Um die Umweltziele zu erreichen, sind Immobilien als Oekosysteme zu betrachten. Dazu gehört auch die Gebäudereinigung, die sich stark auf Nachhaltigkeitsaspekte ausrichtet.

*Von Alexandra Lachner und Alexander Kendel**

Reinigung an sich ist nachhaltig, da sie dem Wert- und Funktionserhalt von Gebäude, Einrichtungen und Maschinen dient. Darüber hinaus gehen in der Gebäudereinigung Überlegungen zu nachhaltigem und erfolgreichem Wirtschaften häufig Hand in Hand. Denn um effizient zu arbeiten, gilt es, Kosten bei gleichbleibendem oder besserem Ergebnis zu senken. Dies lässt sich über strom- und wassersparende Reinigungstechnik erreichen, über den Einsatz moderner Verfahren statt Chemie oder über ergonomische Maschinen, die körperliche Belastung und damit Ausfallzeiten für den Anwender reduzieren. Massnahmen also, die Umwelt und Mensch zugutekommen.

Egal in welchem Wirtschaftszweig, Ressourcen zu sparen und effizient einzusetzen ist eines der Themen unserer Zeit. Daher bieten inzwischen viele Hersteller Reinigungsgeräte mit einem Öko-Modus an. Wichtig ist, dass die Reinigungsleistung nicht darunter leidet. Hochdruckreiniger beispielsweise sind per





se sparsamer als das Arbeiten mit einem normalen Wasserschlauch, da sie weniger Wasser verbrauchen. Wird aber mit warmem Wasser gearbeitet, so ergibt sich bei einem Gerät mit optimiertem Verbrauch von Kraftstoff oder Strom ein besseres Reinigungsergebnis in kürzerer Zeit.

Die Umwelt im Blick: Was zählt

Einen grossen Stellenwert hinsichtlich umweltschonender Reinigungskonzepte nehmen Reinigungsmittel ein. Umwelt- und gesundheitsgefährdende Stoffe wie Phosphate oder allergieauslösende Säuren sind zu vermeiden und durch natürliche Substanzen zu ersetzen. Wichtig ist aber auch, dass für deren Herstellung keine Ressourcen verschwendet werden. Denn eine Reinigungslösung auf ökologischer Basis, für deren Inhaltsstoffe Regenwälder abgeholzt würden, ist in Summe nicht nachhaltig. Neben den Inhaltsstoffen spielt bei öko-zertifizierten Reinigungsmitteln die Reinigungsleistung eine zentrale Rolle. Bereits kleine Mengen eines Konzentrats sollten also ausreichen, um Anwender bei ihrer Arbeit effektiv zu unterstützen.

Ein zweiter, wesentlicher Bereich ist der Einsatz innovativer Verfahren, um das Arbeiten mit Chemie zu reduzieren oder gänzlich darauf zu verzichten. Ein Beispiel dafür ist das Aufbereiten von kalkhaltigen Steinbelägen, was lange Jahre mittels Kristallisation durchgeführt wurde und vielfach heute noch so erledigt wird. Der Anwender bringt eine Säure auf den Belag auf, die er mechanisch einarbeiten muss, um die Oberfläche anzuätzen. Danach wird der Boden aufpoliert – ein aufwändiges Verfahren, das viel Staub produziert und durch den Einsatz von Säure nicht ungefährlich ist. Inzwischen sind stattdessen für Einscheiben- oder Scheuersaugmaschinen Diamant-Schleifpads verfügbar, die auf fast allen Steinbelägen eingesetzt werden können und in wenigen Schritten ehemals glänzende Oberflächen wieder zum Strahlen bringen.

Ein letztes Beispiel für innovative Methoden betrifft den Aussenbereich: Um Unkraut zu bekämpfen, darf auf öffentlichen Plätzen in vielen Ländern keine Chemie mehr verwendet werden. Stattdessen kann Heisswasser eingesetzt werden. Das Wasser wird auf Temperaturen rund um 99 °C erhitzt und kommt sehr heiss an der Wurzel an. Werden dort Tempe-

raturen über 65 °C erreicht, produziert die Pflanze einen Überschuss an Ascorbinsäure, den die Wurzel an die Blätter zurückschickt und so die Pflanze zerstört. Verfügbar sind am Markt sowohl Anbaugeräte für Geräteträger als auch Aufsätze für Lanzen, die als Zubehör für Heisswasserhochdruckreiniger verwendet werden. Letztere eignen sich vor allem für schwer zugängliche Stellen wie Mauern und Nischen.

Was Sensorik, KI & Co. leisten können

Nachhaltigkeit hat viel mit der Nutzung passender Reinigungsverfahren und zum jeweiligen Objekt passenden Reinigungskonzepten zu tun. Nicht zu vernachlässigen sind aber auch die Chancen, die in der Digitalisierung stecken. Beispielsweise sind am Markt Systeme verfügbar, die über die Kombination von Sensorik und der Auswertung von Daten durch eine künstliche Intelligenz dabei unterstützen, ein Objekt bedarfsorientiert zu reinigen. Füllstände von Seifenspendern und Toilettenpapier werden ebenso ermittelt wie die Frequentierung bestimmter Gebäudeeinheiten. Werden diese Informationen clever genutzt, so ergeben sich deutliche Sparpotenziale in Bezug auf Arbeitsaufwand und Verbrauchsmaterial.

** Alexandra Lachner ist freie Autorin und Alexander Kendel ist Schulungsreferent bei der Kärcher AG*

Die Reinigungsbranche wird immer komplexer

Bei der Gebäudereinigung geht es nicht nur um den Umweltaspekt, sondern um den nachhaltigen Umgang mit allen Ressourcen, sagt Stefan Obernosterer, Sales Director Professional Cleaning bei der Kärcher AG.



Stefan Obernosterer ist Sales Director Professional Cleaning bei der Kärcher AG.

Bei der Wahl eines passenden Herstellers für Reinigungsausrüstung geht es um mehr als Hersteller und passende Ausrüstung. Wie interessiert zeigt sich die Schweizer Immobilienbranche an einer nachhaltigen Gebäudereinigung?

Stefan Obernosterer: Sehr interessiert. Hier geht es jedoch nicht nur um den Umweltaspekt, sondern um den nachhaltigen Umgang mit allen Ressourcen: Die Arbeitszeit macht 90 Prozent des Aufwandes in der Reinigungsbranche aus, gleichzeitig steigt der Fachkräftemangel. Es ist also wichtiger denn je, vorhandenes Personal, Material und andere Ressourcen gut zu planen und effizient zu arbeiten. Ein ebenfalls wichtiger Aspekt sind Reinigungsmittel. Diese sollen ökologisch sein und keine gesundheitsgefährdenden Stoffe beinhalten. Gleichzeitig dürfen sie nichts an ihrer Reinigungsleistung einbüßen. Zusätzlich nicht zu unterschätzen sind langfristige Partnerschaften. Diese helfen beim schnellen Erkennen und Verstehen von Bedürfnissen der Kunden. So können Prozesse in kürzerer Zeit optimiert und vereinfacht werden.

Sie rüsten viele Schweizer Facility Management Unternehmen aus. Welche Pläne verfolgen die Unternehmen puncto CO₂-neutrale Ausführung der Gebäudereinigung?

Ein wichtiger Punkt ist sicher die Verwendung von ökologischen Reinigungsmitteln. Ebenfalls vermehrt am Aufkommen ist der Einsatz von Akku betriebenen Geräten, insbesondere in lärmsensiblen Innenbereichen wie auch in der Natur zur Vermeidung von Abgasemissionen. Ausserdem beobachten wir zunehmend die Umrüstung von Firmenfahrzeugflotten auf Elektrofahrzeuge und in diesem Zuge auch die Nutzung von Solarstrom von firmeneigenen Photovoltaikanlagen.

Welche Aspekte nehmen Sie unter die Lupe, um einen Eindruck von der Nachhaltigkeitsstrategie eines FM-Unternehmens zu bekommen?

Dies findet in erster Linie durch persönliche Gespräche statt, um mehr über die internen Reinigungs- und Recyclingkonzepte, Unternehmensziele betreffend Nachhaltigkeit und in diesem Sinne über das gesellschaftliche Engagement herauszufinden.

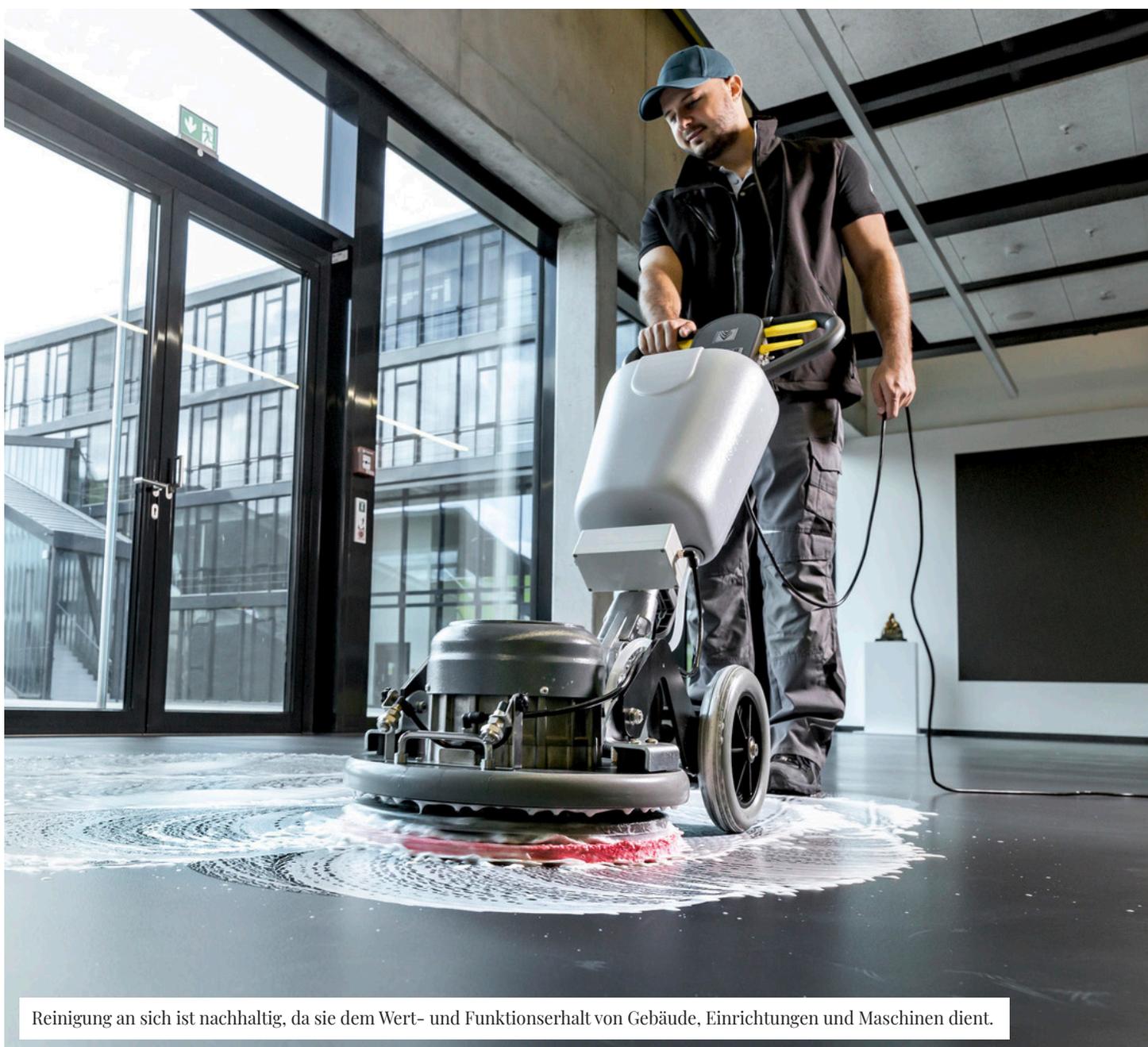


Nachhaltigkeit hat viel mit der Nutzung passender Reinigungsverfahren und zum jeweiligen Objekt passenden Reinigungskonzepten zu tun?

Das ist so. Aus diesem Grund haben wir auch die Beratungsdienstleistung «Cleaning Consulting» ins Leben gerufen. Die Reinigungsbranche wird immer komplexer: Nachhaltigkeitsaspekte, neue Methoden und Reinigungsmittel oder neue Vorgaben beispielsweise bezüglich des Lärmschutzes. All das im Blick zu haben, ist im Alltag nicht einfach. Das Cleaning Consulting-Team von Kärcher prüft ein Objekt und macht konkrete Konzept-Vorschläge unter Berücksichtigung der Reinigungsabläufe, Methoden und Ausrüstung.

Gibt es Unterschiede in den Reinigungskonzepten zwischen städtischen und ländlichen Gebieten?

In Städten gibt es natürlich andere Herausforderungen als auf dem Land. Industrielle Verschmutzungen wie Abgase und Industriestäube stehen hier den ländlichen gegenüber, wo der Schmutz eher von der Strasse in die Gebäude gelangt. Generell gilt aber, die Anforderung an die Reinigung ist weniger landes- oder regionenabhängig sondern von den Wünschen und Bedürfnissen des einzelnen Kunden.



Reinigung an sich ist nachhaltig, da sie dem Wert- und Funktionserhalt von Gebäude, Einrichtungen und Maschinen dient.



Von der Reinigung bis
zum Werterhalt
Ihrer Immobilie:
Wir sind für Sie da.



VebeGO AG \ Albisriederstrasse 253 \ CH-8047 Zürich
+41 43 322 94 94 \ www.vebego.ch

\ A family company



SNB leitet Zinswende ein

SNB Entscheid und ihr Einfluss auf den Swapmarkt.

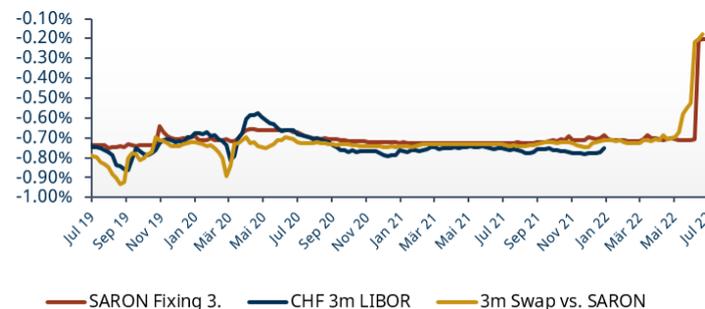
Die SNB kündete am 16. Juni eine Erhöhung des Leitzinses um 50 Bps auf neu -0.25% an. Angesichts der Tatsache, dass die EZB die erste Zinserhöhung für die Sitzung im Juli vorgesehen hat, kam dieser Entscheid für viele überraschend. Dies führte an den Devisenmärkten zu einer Aufwertung des Franken, wodurch der Euro gegenüber dem Franken zeitweilig unter der Parität gehandelt wurde.

Die Swapkurve hingegen zeigte sich von der Ankündigung unbeeindruckt und bewegte sich sogar etwas nach unten. Rückblickend gab es am Swapmarkt bereits seit Ende Mai erste Anzeichen für eine mögliche bevorstehende Zinsanhebung. So bewegten sich die kurzfristigen Sätze bereits einige Wochen vor dem Zinsentscheid über ihrem langfristigen Niveau. Per 04. Juni liegt der dreimonatige Swapsatz bei -0.155%, während der SARON bei -0.205% liegt.

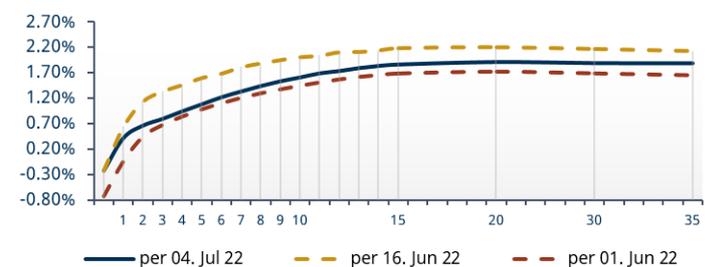
Ebenfalls vehement eingegriffen hat die Fed, nachdem die Inflationszahlen in den USA unerwartet angestiegen sind, indem sie den Leitzins um 75 Bps anheb. Ähnliche Schritte sind auch zukünftig wahrscheinlich, sofern die Inflation weiterhin ausserhalb des Zielbandes liegt. Das Ausmass und die Höhe der zukünftigen Entscheide sind abhängig von der makroökonomischen Lage, wobei insbesondere ein starker Arbeitsmarkt den Spielraum für schnellere und aggressivere Erhöhungen vergrössert.

Nebst der steigenden Inflation bereitet der EZB die Ausweitung der Anleiherenditenpanne zwischen hochverschuldeten Mitgliedstaaten und deutschen sowie französischen Anleihen Sorge, weshalb sie die Erlöse aus dem Pandemie-Notfallankaufprogramm in die Anleihen der betroffenen Staaten investieren wird. Des Weiteren liegen für die Sitzungen im Juli und September Erhöhungsschritte von 25 bzw. 50 Bps auf dem Tisch.

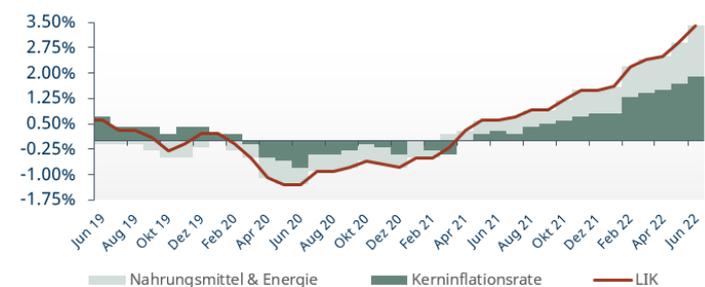
Entwicklung der kurzfristigen CHF Zinssätze



Entwicklung der CHF Swap-Kurve vs. SARON Fixing 3



Entwicklung Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) - Veränderungsrate ggü. dem gleichen Monat im Vorjahr



Eine Umsetzung von langfristigen Zinsabsicherungen kann im aktuellen Marktumfeld Sinn machen. Dadurch können Zinsrisiken minimiert und die Finanzierungsstruktur optimiert werden.

Sebastian Angst, Head Advisory bei Avobis Advisory AG



WIR BAUEN NACHHALTIGE DÄCHER

IHRE SPEZIALISTEN FÜR:

FLACHDÄCHER

DACHSERVICE

BAUSPENGLEREI

BAUTENSCHUTZ

DACHBEGRÜNUNGEN

TECTON Kundendienst, Industriestrasse 3, 5432 Neuenhof | dachservice@tecton.ch | 056 416 00 16 | tecton.ch

Nachrichten

SSREI wird von GRESB als Bewertungsmethodik anerkannt

Die Bewertungsmethodik des SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index) wird von GRESB B.V., dem Anbieter eines globalen Benchmarks für Real Assets, anerkannt. So akzeptiert GRESB den SSREI insbesondere als Bestands- Zertifizierung und Portfolio-Analyse sowie bei weiteren thematisch überschneidenden Anforderungen. Die entsprechende technische Umsetzung der Anerkennung erfolgt bereits mit dem GRESB-Abschluss 2022. Das Real Estate Assessment von GRESB und SSREI sind zwei komplementäre Nachhaltigkeits-Benchmarks für Immobilienportfolios. Während GRESB einen ESG-Ansatz verfolgt, d.h. sein Benchmark als Managementinstrument konzipiert ist und auch Aspekte der ganzen Unternehmensführung thematisiert (Arbeitsbedingungen, Lieferantenmanagement, Geschäftsgebaren, etc.), fokussiert SSREI rein auf die Immobilienqualität, dies aber ausführlicher und umfassender. So schliesst SSREI nebst dem Umweltschutz und der gesellschaftlich-sozialen Verantwortung auch die Wirtschaftlichkeit mit ein (EES-Ansatz). Wo die beiden Instrumente inhaltlich kompatibel sind, anerkennt GRESB den SSREI. So akzeptiert GRESB die SSREI-Verifikation als Bestands-Zertifizierung (BCI.2), sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Zudem gilt die Anerkennung auch für die Portfolio-Analyse und weitere spezifischen Anforderungen, welche sich thematisch überschneiden.

Swiss Prime Site will klimaneutrales Portfolio bis 2040

Swiss Prime Site will ein klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040 erreichen. Die gültige Umweltpolitik lege fest, dass alle Neu-/Umbau- sowie Repositionierungsprojekte mit einem national oder international anerkannten Nachhaltigkeitslabel zertifiziert werden müssen, heisst es in einer Mitteilung. Für Bestandsimmobilien wird auf BREEAM In-Use, ein international verbreitetes Zertifizierungssystem, gesetzt. Bei Entwicklungsprojekten liegt der Fokus auf der Zertifizierung entlang des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). «Über die Zertifizierung hinaus erstellen wir für jede zertifizierte Liegenschaft eine Potenzialanalyse, aus welcher Massnahmen zur Steigerung der Nachhaltigkeitsperformance resultieren. Dabei gehen unsere Ambitionen für einzelne Themen wie zum Beispiel die Vermeidung von Treibhausgasemissionen – in Erstellung und Betrieb – oder Kreislaufwirtschaft über die Erfüllung der Vorgaben hinaus», erklärt Martin Pfenninger, Head Group Sustainability die Ambitionen von Swiss Prime Site. Denn, die Ziele sind klar: Gestaltung von nachhaltigem Lebensraum und ein klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040.



Ihre Immobilie hat mehr Zukunft, als Sie denken.

Unsere Dynamik und Professionalität helfen mit, die Wertschöpfung im Lebenszyklus von Immobilien zu sichern und zu optimieren. Mit Hilfe unserer Erfahrung in den Bereichen Strategie, FM-gerechte Planung, Bewirtschaftungskonzepte, Betriebskosten, Qualitätssicherung, Flächenmanagement und Arbeitswelten unterstützen wir Sie in der Weiterentwicklung ihrer Immobilien. Befähigen Sie Ihr Portfolio jetzt für die Zukunft!

Lassen Sie sich von uns beraten.

www.movecons.ch

Basel / Bern / Zürich





Messerli
INFORMATIK

Die durchgängige Schweizer
Bausoftware.

www.messerli.ch



IMPRESSUM

Redaktion

Real Estate Move AG
Mühlemattstrasse 19
CH 6004 Luzern
TEL 041 210 22 72
info@realestatemove.ch
www.realestatemove.ch

Remi Buchschacher
Sabine Steiger Buchschacher

Grafik

Manuel Battagello
Visuelle Kommunikation
Ahornsteig 2
CH 6047 Kastanienbaum
TEL 041 501 47 47
manuel@battagello.ch
www.battagello.ch



Jeden Freitag: Interessante
Immobilien-News. Nur auf
LinkedIn.

powered by

realestaterreport
DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS