



Whitepaper

## **Nicht alles, was grün ist, glänzt – oder etwa doch?**

Eine Analyse der ESG-Transparenz in Jahresberichten von 40 Schweizer Immobilienfonds



**Wo Nachhaltigkeit drauf steht, ist sie nicht überall tatsächlich enthalten. Darum fordert die Gesetzgebung zusehends Reportingpflichten. Das auf Immobilien spezialisierte Beratungsunternehmen pom+Consulting AG hat die Jahresberichte von 40 an der Schweizer Börse kotierten Immobilienfonds auf qualitative und quantitative Nachhaltigkeitsmerkmale hin untersucht und festgestellt, dass die Transparenz in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte in dieser Assetklasse zwar deutliche Fortschritte macht, allerdings auch grosse Unterschiede zwischen den Fonds auszumachen sind.**

Investorinnen und Anleger wollen zunehmend umwelt- und sozialbewusster investieren. Im Gleichklang mit dem steigenden Angebot an nachhaltigen Finanzprodukten, -fonds und -dienstleistungen wird auch die Werbetrommel gerührt: Kaum ein Vehikel, das sich heute nicht mit dem Prädikat «ESG» schmückt. Doch nicht immer ist auch drin, was draufsteht – so werden Investorinnen und Anleger im Fall von Greenwashing über die nachhaltigen Eigenschaften von Finanzanlagen getäuscht. Einschätzungen werden zusätzlich erschwert durch ein breites Produktangebot und das Fehlen allgemeingültiger Standards für nachhaltige Anlagen.

Neue Regulierungen wie die EU-Taxonomie und Offenlegungsverordnung wirken dem entgegen. Sie sorgen für mehr Transparenz, indem sie unter anderem Finanzprodukte kategorisieren, Nachhaltigkeitsrisiken definieren sowie Anzahl und Art der Nachhaltigkeitsindikatoren messen. Ausserdem werden Unternehmen verpflichtet, ihre gesellschaftliche Verantwortung für nachhaltiges Wirtschaften in bestimmten Reports nachzuweisen. Für Immobilienanlagegefässe in der Schweiz stellt sich damit die Frage, inwiefern der Themenbereich ESG (Environment, Social, Governance) im Zusammenspiel mit wirtschaftlichen Faktoren in die Berichterstattung einfließen und aufgeschlüsselt werden soll.

### Gegenstand der Analyse und Methodik

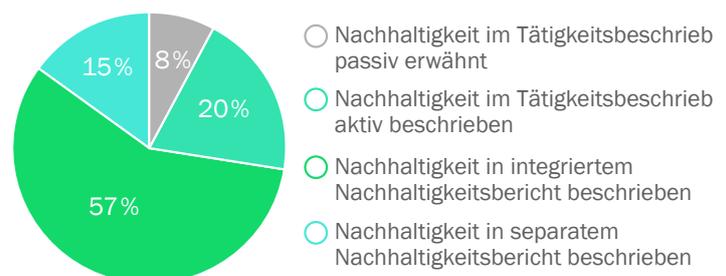
Das vorliegende Whitepaper analysiert die Berichterstattung zur Nachhaltigkeitsperformance von 40 an der Schweizer Börse SIX kotierten Immobilienfonds. Das Beratungsunternehmen pom+Consulting AG hat die Jahresberichte 2021 der per Juli 2022 im SWIIT (SXI Real Estate Funds

Broad<sup>1)</sup> enthaltenen Fonds hinsichtlich ihrer qualitativen und quantitativen Nachhaltigkeitsmerkmale miteinander verglichen. Die Untersuchung wurde entlang einer eigens dafür entwickelten Auswertungsstruktur vorgenommen, die im Wesentlichen auf den Kriterien des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) basiert.

Untersucht wurde unter anderem, welche Reportingstandards angewendet, welche Nachhaltigkeitsdimensionen aus Umwelt, Gesellschaft, Governance oder Wirtschaft erwähnt und welche Messwerte berücksichtigt werden. Dabei wurde zwischen einer aktiven und passiven Berichterstattung unterschieden, wobei sich erstere durch detaillierte Nachweise und Erläuterungen zu Zahlen und Massnahmen auszeichnet, während passives Reporting lediglich das Vorhandensein von nachhaltigen Merkmalen bestätigt – ohne vertiefte Hintergrundinformationen.

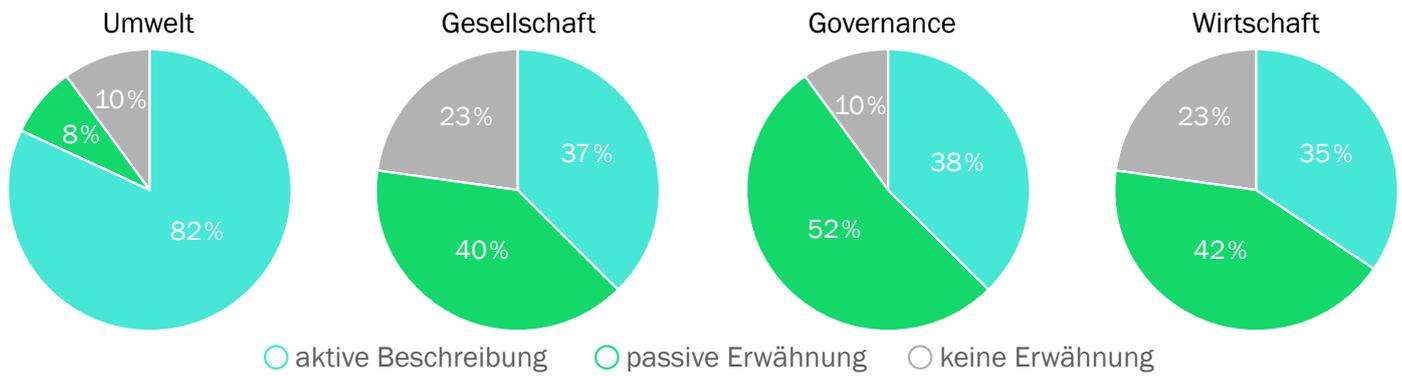
### Relevanz der Nachhaltigkeit

Wenig überraschend lässt sich festhalten, dass Nachhaltigkeit bei der Berichterstattung für Investorinnen und Anleger laufend an Bedeutung gewinnt. Während in den Jahresberichten 2020 noch bei 13 Prozent der Fonds ESG bezogene Themen nicht erwähnt wurden, zeigt die Auswertung der Berichte 2021, dass nur ein Jahr später sämtliche Fonds in der einen oder anderen Form Bezug nehmen auf nachhaltige Themen. Drei Viertel der Reports weisen einen ausführlichen oder gar separaten Nachhaltigkeitsbericht aus, der unterschiedliche Kennzahlen zur Nachhaltigkeitsperformance und/oder -zielsetzung enthält. Ein geringer Teil der Fonds (8 Prozent) beschränkt sich auf eine passive Beschreibung der Nachhaltigkeitsthemen im Tätigkeitsbeschrieb des Jahresberichts.



### Ausführlichkeit Themengebiet Nachhaltigkeit im Jahresbericht

1 Siehe hierzu: [www.six-group.com](http://www.six-group.com)



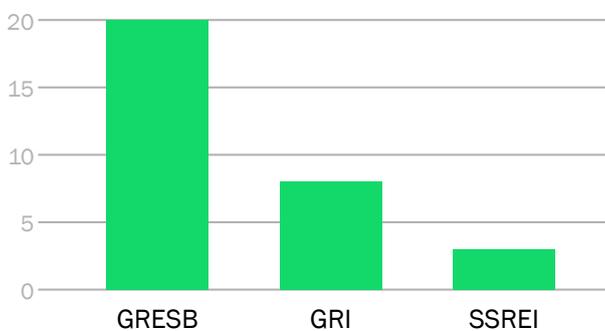
### Abdeckung der vier Hauptdimensionen von Nachhaltigkeit

Alle Hauptdimensionen der Nachhaltigkeit (Umwelt, Gesellschaft, Governance und Wirtschaft) werden jeweils in über 75 Prozent der Jahresberichte genannt. Dabei wird der Umweltdimension die höchste Bedeutung beigemessen; mit einer aktiven Beschreibung in 82 Prozent der Jahresberichte handelt es sich um den mit Abstand am häufigsten behandelten Aspekt.

### Reportingstandards

Die analysierten Immobilienfonds folgen verschiedenen Reportingrichtlinien, um ihre Nachhaltigkeitsbemühungen zu publizieren. Die Auswertung zeigt, dass anerkannte Reportingstandards die Basis für die Berichterstattung bilden.

Die Hälfte der untersuchten Fonds nutzt den Standard des Global Real Estate Sustainability Benchmarks (GRESB). Acht Immobilienanlagegefässe berichten gemäss den Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI), drei weitere halten sich an die Vorgaben des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).



Eingesetzte Reportingstandards

### Abdeckungsgrad

Die Kennzahl "Abdeckungsgrad" zeigt, auf welchen Flächenanteil des Immobilienportfolios sich die ausgewiesene Nachhaltigkeits-Performance

bezieht.<sup>2</sup> Die Veröffentlichung dieser Kennzahl im Zusammenhang mit anderen Messwerten ist wichtig, damit die Gefahr von Greenwashing reduziert werden kann.

Die Analyse ergibt, dass aktuell nur rund 25 Prozent der Jahresberichte eine quantitative Angabe zum Abdeckungsgrad ausweisen. Innerhalb dieser Berichte beziehen sich die Umweltkennzahlen auf mindestens 50 Prozent, bei einem Grossteil sogar auf über 70 Prozent der Assets. Der diesbezüglich beste Fond weist einen Abdeckungsgrad von 98 Prozent aus und deckt damit praktisch das ganze Portfolio ab. Derweilen weisen drei Prozent der Fonds ausschliesslich qualitative Angaben und die restlichen 72 Prozent keine Angaben zum Abdeckungsgrad aus.

### Nachhaltigkeitskriterien

Die Jahresberichte wurden auf gängige Nachhaltigkeitskriterien hin untersucht. Dabei wurde nicht nur das Vorhandensein geprüft, sondern auch analysiert, ob es sich um qualitative oder quantitative Grössen handelt.

Der Fondsgesellschaft ermöglicht die Dokumentation festgelegter Messwerte und Datensätze ein verbessertes Verständnis der eigenen Nachhaltigkeitsperformance, insbesondere im Hinblick auf Risiken und Chancen. Kosten können rationalisiert und Effizienzsteigerungen wie auch Prozessoptimierungen nachvollzogen werden. Auch der Einfluss von Managemententscheidungen und Geschäftsmodellen wird dank der Definition von bestimmten Messkriterien mittelfristig augenscheinlich.

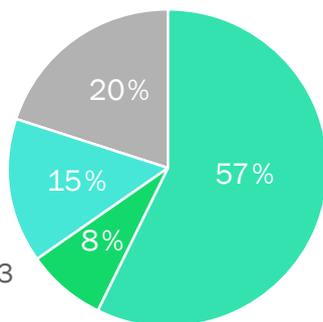
2 Siehe hierzu beispielsweise das Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland

## Kriterium

## Erkenntnisse

### Treibhausgasemissionen

- Angabe Scope 1
- Angabe Scope 1 & 2
- Angabe Scope 1, 2 & 3
- ohne Angabe

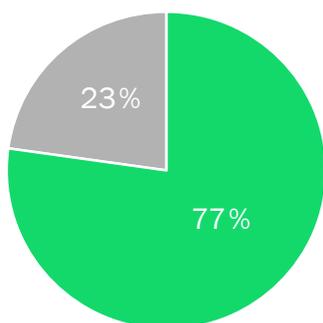


Bei 80 Prozent der Fonds werden Kennzahlen zu Treibhausgasemissionen ausgewiesen, welche direkte Emissionen aus eigenen oder kontrollierten Quellen abdecken (Scope 1 nach dem Greenhouse Gas GHG-Protocol). Das entspricht zum Beispiel Emissionen durch die Verbrennung von Heizöl oder -gas. Vor allem bei GRESB-Teilnehmenden werden auch indirekte Emissionen ausgewiesen, wie Fernwärme oder Strom (Scope 2).

15 Prozent publizieren zusätzlich zu Scope 1 und 2 auch alle anderen indirekten Emissionen, die entlang der Wertschöpfungskette entstehen, aber nicht aktiv beeinflusst werden können (Scope 3). Dabei kann es sich beispielsweise um Kennzahlen zu Mieterstrom, Abfallentsorgung, Lieferketten oder grauer Energie handeln.

### Energieintensität

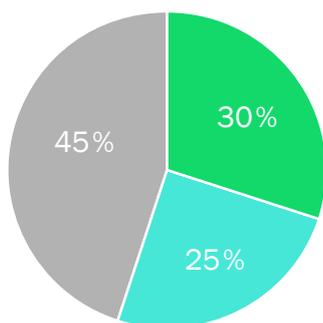
- mit Angabe
- ohne Angabe



Knapp 80 Prozent der Jahresberichte beinhalten quantitative Angaben zur Energieintensität des Immobilienportfolios. Zusätzlich wird die Energieeffizienzklasse bei der Hälfte der Fonds entweder qualitativ beschrieben oder quantitativ ausgewiesen, indem der Anteil Effizienzklassen im Portfolio dargelegt wird.

### Wasser

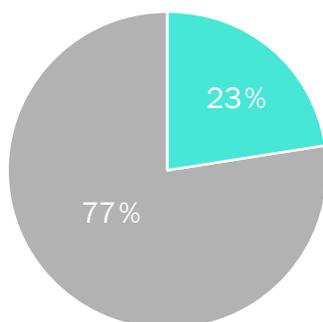
- quantitative Angabe
- qualitative Angabe
- ohne Angabe



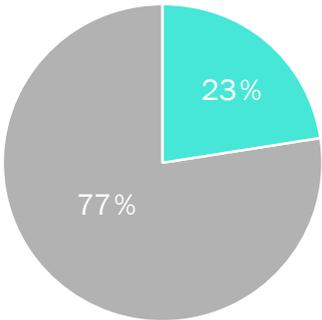
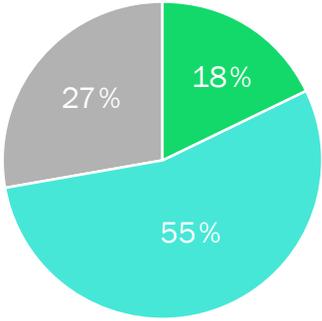
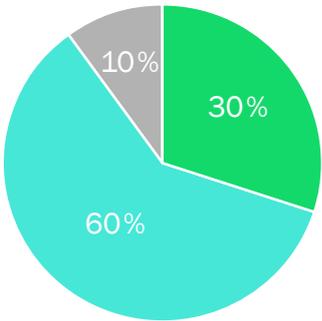
In 55 Prozent der Jahresberichte wird der Wasserverbrauch im Immobilienportfolio behandelt. Bei knapp einem Drittel der Immobilienfonds werden hierzu Kennzahlen zum aktuellen Gesamtverbrauch ausgewiesen; weitere 25 Prozent beschreiben Massnahmen zur Effizienzsteigerung.

### Abfall

- quantitative Angabe
- qualitative Angabe
- ohne Angabe



Aktuell weist keiner der untersuchten Immobilienfonds konkrete Zahlen zu den Abfalldaten aus. Das dürfte mitunter daran liegen, dass es schwierig ist, detaillierte Daten zu erhalten oder für individuelle Liegenschaften zu monitoren. Dennoch macht knapp ein Viertel der Jahresberichte qualitative Angaben zur Thematik – entweder zur Planung oder zu Zielwerten des Abfallmanagements.

Kriterium	Erkenntnisse
<p><b>Biodiversität</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: #00A651;">○</span> quantitative Angabe</li> <li><span style="color: #00A651;">○</span> qualitative Angabe</li> <li><span style="color: #A6A6A6;">○</span> ohne Angabe</li> </ul>	<p>Biodiversität wird in der Berichterstattung von Immobilienfonds eher am Rande behandelt. Nur rund ein Viertel der Jahresberichte greift die Thematik auf, meist im Sinne eines losen Beschriebs oder allgemein gefassten Kriteriums. Quantitative Angaben oder konkrete Messungen zu Biodiversität werden aktuell keine ausgewiesen.</p>
<p><b>Zertifikate</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: #00A651;">○</span> quantitative Angabe</li> <li><span style="color: #00A651;">○</span> qualitative Angabe</li> <li><span style="color: #A6A6A6;">○</span> ohne Angabe</li> </ul>	<p>Zertifikate und Labels werden im Immobilienmanagement immer wichtiger. Sie zeugen von Nachhaltigkeitsbemühungen und einer entsprechend guten Nachhaltigkeitsperformance auf Liegenschaftsebene. Die Ergebnisse der Analyse bestätigen deren Relevanz. So nennen oder beschreiben insgesamt 73 Prozent der Fonds die vorhandenen Zertifizierungen im Immobilienportfolio; bei 18 Prozent wird die Abdeckung pro Label angegeben. Die am häufigsten genannten Labels sind Minergie und DGNB.</p>
<p><b>Zielwerte</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: #00A651;">○</span> Zielwerte (quantitativ)</li> <li><span style="color: #00A651;">○</span> Ziele (qualitativ)</li> <li><span style="color: #A6A6A6;">○</span> ohne Angabe</li> </ul>	<p>Ziele und Zielwerte sind ein essenzieller Bestandteil der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Sie helfen einerseits, gesetzliche Regulierungen einzuhalten oder zur gegebenen Frist zu erreichen. Andererseits sind sie ein wichtiger Indikator für das eigene Wirken, für die Motivation von Mitarbeitenden und das Engagement von Partnerorganisationen. Allem voran sind Nachhaltigkeitsziele wohl mittlerweile ein zentraler Aspekt für Investitionsentscheide von interessierten Anlegerinnen und Anlegern.</p> <p>Dem wird in den untersuchten Jahresberichten Rechnung getragen. In 90 Prozent der ausgewerteten Jahresberichten werden entweder qualitative Zielsetzungen beschrieben oder sogar Zielwerte festgehalten. Dabei reichen die Zielvorgaben von weitgesteckten und ambitionierten Vorhaben wie Net-Zero, Mieterkomfort und -sensibilisierung, oder Datentransparenz bis zu spezifischen KPI's zu Gebäudelabels, Energieverbrauch oder Abfallverbrauch.</p>

## Fazit

Mit der vorliegenden Untersuchung wird deutlich, dass die stetig steigende Nachfrage nach nachhaltigen Anlagen auch für indirekte Immobilienanlagen von grosser Bedeutung ist. In der diesjährigen Analyse zeigt sich, dass erstmals alle untersuchten Fonds Nachhaltigkeit in den Jahresberichten behandeln, das Thema mittlerweile also offensichtlich zum State of the Art gehört. Über alle analysierten Jahresberichte zeigen sich allerdings grosse Unterschiede in Bezug auf die Tiefe der Thematik. Zudem wird der Nutzen von Reportingstandards wie GRI oder GRESB deutlich, die einen kongruenten Vergleich innerhalb der Anlageklasse ermöglichen.

Die wohl wichtigste Erkenntnis ergibt sich aus dem heutigen Fokus auf die Umweltkomponente. Noch stehen CO<sub>2</sub>-Emissionen, Energieverbrauch und Netto-Null ganz oben auf der Zutatenliste

für attraktive Immobilienanlagegefässe. Doch irgendwann werden diese Ziele erreicht sein oder eben unerreichbar bleiben, jedenfalls bleibt damit wenig Raum für Differenzierung. Die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Aspekte stehen noch im Schatten und bergen ein grosses Potenzial, um einen Wettbewerbsvorsprung zu erreichen. Es empfiehlt sich daher für Immobilienbesitzerinnen und Fondsgesellschaften frühzeitig zu überlegen, welche Kriterien und Zielwerte in den anderen Nachhaltigkeitsdimensionen, insbesondere der gesellschaftlichen, künftig über den Marktwert entscheiden dürften. Es ist gut denkbar, dass die heute häufig noch zurückgestellten Fragestellungen rund um Wellbeing und Mieterkomfort in nicht allzu ferner Zukunft über die Attraktivität von Liegenschaften und die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienanlagegefässen entscheiden.

## pom+Consulting AG

pom+ ist ein Schweizer Beratungsunternehmen, das Dienstleistungen für Immobilien, Infrastrukturen, Unternehmen und Organisationen aus den Bereichen Bau-, Facility-, Property-, Portfolio- und Asset-Management erbringt. Die Kernkompetenzen von pom+ umfassen Performancemessung, Strategieentwicklung, Ressourcenoptimierung, Nachhaltigkeitsberatung, Technologieeinsatz, Digitalisierungsstrategien und -lösungen sowie Bautreuhand, Bauherrenberatung und BIM-Strategien mit Rücksicht auf den Lebenszyklus der Immobilien und Infrastrukturen. Über 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die meisten Hoch- und Fachhochschulabsolvierende, überzeugen mit Fachwissen, ausgewiesener Erfahrung und Know-how aus rund 6'000 Projekten.

Mit Hauptsitz in Zürich und Niederlassungen in Basel, Bern, Lausanne, St. Gallen, Frankfurt und Berlin berät pom+, als Spin-off der ETH Zürich gegründet, seit 1996 über 700 Kunden im In- und Ausland.

[www.pom.ch](http://www.pom.ch)

**Bleiben Sie auf dem Laufenden. Folgen Sie uns auf Social Media.**

