

ESG-Berichterstattung zahlt sich aus

ESG – Bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung für Immobilienanlagen gibt es in der Schweiz Nachholbedarf. Dabei gilt die neue Dimension der Risikoanalyse bei Investoren zunehmend als unverzichtbar.

Von Philippe Gabella und Fabio Simoncini, BCV

Im aktuell unsicheren Umfeld stehen indirekte Immobilienanlagen bei Anlegern nach wie vor hoch im Kurs. So konnte der SXI Real Estate Funds Broad Index die seit Anfang Jahr erlittenen Verluste wieder ausbügeln. Allerdings gibt es grosse Performanceunterschiede zwischen den Immobilienfonds, -gesellschaften und -stiftungen. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass die Gesellschaften überwiegend in Geschäftsimmobiliën investieren und dementsprechend stark unter der Coronakrise leiden. Trotz anhaltenden Anlegerinteresses ist der Kapitalfluss in indirekte Immobilienanlagen nicht unversiegbar. Insbesondere, wenn jener Dimension nicht Rechnung getragen wird, die nach Rendite und Risiko inzwischen als dritter Pfeiler der Investitionsanalyse gilt: die Nachhaltigkeit.

Wie steht es um die Berichte zur sozialen Unternehmensverantwortung (CSR) oder um das Monitoring der Einhaltung von ESG-Kriterien (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)? Unzählige Anlageverwalter können keine der einschlägigen Dokumente vorlegen, die inzwischen von zahlreichen Investoren, insbesondere institutionellen Anlegern aus dem Ausland, gefordert werden. Während sich die Schweiz bei der auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Gebäudesanierung zu den Musterschülerinnen zählen darf, schneidet sie bei der Berichterstattung weniger gut ab.

Wie bei der Performance lassen sich auch bei der ESG-Berichterstattung erhebliche Unterschiede beobachten. So hinken kleinere Anlagevehikel oder Stiftungen den von grossen Gruppen, Versicherungen oder Banken verwalteten

Immobilienfonds hinterher. Doch der Druck steigt. Die PKs sind ihren Versicherten gegenüber zur Nachhaltigkeit verpflichtet und fragen daher immer häufiger nach Nachhaltigkeitsberichten. Irgendwann dürfte die Einhaltung von ESG-Kriterien zur Voraussetzung für die Anteilszeichnung werden.

Die ESG-Berichterstattung ist gewiss mit Kosten verbunden. Doch die Investition zahlt sich aus, beweist man damit doch, dass man die Best Practices im Bereich Risikomanagement und -analyse beherrscht. Durch die Kommunikation über den ESG-Ansatz verbessert man zudem die eigene Visibilität. Oftmals berücksichtigen Fondsmanager ESG-Kriterien, ohne sich dessen bewusst zu sein. Das Ersetzen eines alten Heizkessels oder der Fenster gilt bereits als Umweltmassnahme. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis die Veröffentlichung von ESG-Daten zur Pflicht wird. Je früher man sich also damit auseinandersetzt, desto besser.

«Der Druck steigt»

Das Zaudern einiger Anlageverwalter ist insofern nachvollziehbar, als man im Bereich ESG mit einem Labelschunzel konfrontiert wird. Als einfachste Lösung bietet sich die Teilnahme am GRESB-Rating (Global Real Estate Sustainability Benchmark) an, das international am bekanntesten ist und sich speziell für das Marktsegment Geschäftsimmobiliën sowie für grosse Institutionen eignet. Daneben gibt es aber eine ganze Reihe auf die Umsetzung von ESG-Ansätzen bzw. -Monitorings spezialisierter Partner und entsprechend viele andere Labels.



© BCV Blaise Schalbetter

Philippe Gabella, CIO, Indirekte Schweizer Immobilienanlagen, BCV
Dr. Fabio Simoncini, Senior Investment Manager, Indirekte Schweizer Immobilienanlagen, BCV

Solange es in diesem Bereich keine verbindlichen Normen gibt – wofür sich das Immobilienuniversum aufgrund seiner Vielfältigkeit momentan nicht eignet –, kann man zunächst einfach eine ESG-Politik einführen. Danach genügt es, Schritt für Schritt zu kommunizieren. Lässt sich der Mehrwert einer ESG-Politik nicht direkt anhand der Rendite belegen, kann man sich bereits mit der Beschreibung der ergriffenen Massnahmen zur Umsetzung der Energiepolitik des Bundes oder zur Verbesserung der sozialen Durchmischung eines Gebäudes abheben. Bei den auf Geschäftsimmobiliën fokussierten ESG-Ansätzen dominiert der Umweltaspekt. Im Wohnimmobiliënsegment bietet es sich daher an, auf eine stärkere Einbindung der sozialen und Governance-Aspekte zu achten. An einem angespannten Markt mit reger Transaktionstätigkeit bliebe eine auf dem ESG-Ansatz beruhende Differenzierung eventuell unbemerkt. Doch mit der Entspannung am Immobilienmarkt und der Coronakrise haben sich die bereits Anfang Jahr beobachtete Entwicklungen – u.a. steigende Leerstände – verstärkt. Diesen Sommer verzeichneten rund zehn Schweizer Immobilienfonds ein Disagio. War die Aufnahme von neuem Kapital bisher einfach, könnte sich das nun für bestimmte Immobilienvehikel ändern. Vor diesem Hintergrund erscheint die ESG-Berichterstattung als ein effizientes Instrument zur Erhöhung der Attraktivität eines Immobilienanlagevehikels. ▲