



Whitepaper

Grün, sozial und transparent - oder nur auf dem Papier?

Eine Analyse der ESG-Transparenz in Jahresberichten
von Schweizer und deutschen Immobilienfonds

Impressum

Herausgeber

pom+Consulting AG

Veröffentlichung

09. Januar 2025

Autor:innen pom+ Schweiz

Dr. Joachim Baldegger, Head of Service Unit
Future Lab

Nadine England, Consultant

Isabel Gehrler, Head of Marketing & Sales

Autorinnen pom+ Deutschland

Natalie Lerch, Consultant

Rebekka Ruppel, CEO pom+ Deutschland

Gestaltung

Rahel Kosch, sag's FRIEDA

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschliesslich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, sind vorbehalten.

Nachhaltigkeit beschäftigt die Immobilienbranche intensiv. Bereits im Jahr 2022 hat pom+ eine Analyse zur ESG-Transparenz in den Jahresberichten der kotierten Schweizer Immobilienfonds durchgeführt. Seither hat sich viel getan. Vor allem die wachsenden Anforderungen durch immer dichtere Regulierungen machen es für professionelle Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer unerlässlich, ESG-Daten in ihren Portofolien zu erheben und umfassend darüber zu berichten. Dieses Whitepaper untersucht, wo die Immobilienfonds heute – zwei Jahre nach der letzten Analyse – stehen, wie transparent sie Nachhaltigkeitsthemen in ihren Jahresberichten darstellen und welche Fortschritte sichtbar sind.

Die aktuelle Analyse erweitert den Fokus und bezieht erstmals eine internationale Perspektive ein, um Vergleiche zu ermöglichen. Neben den 43 an der Schweizer Börse kotierten Immobilienfonds werden auch 34 offene Publikumsfonds in Deutschland einer qualitativen und quantitativen Prüfung ihrer Nachhaltigkeitsmerkmale unterzogen. In der Untersuchung konnten einerseits deutliche Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeitsreporting festgestellt werden, andererseits jedoch auch überraschend grosse Unterschiede zwischen den beiden Ländern.

Mit dem zunehmenden gesellschaftlichen Bewusstsein für umweltfreundliche und soziale Investitionen steigt auch das Interesse von Investorinnen und Investoren an nachhaltigen Anlagemöglichkeiten. Diese Entwicklung führt zu einer zunehmenden Verbreitung und Anwendung von ESG-Grundsätzen (Environment, Social, Governance) an den Finanz- und Immobilienmärkten. Neue Vorgaben wie die EU-Taxonomie und die Offenlegungsverordnung in Europa sollen das Vertrauen in nachhaltige Anlageprodukte fördern. Diese Regularien zielen darauf ab, Greenwashing zu verhindern und klare Standards für das ESG-Reporting zu schaffen. Sie definieren Anforderungen zur Kategorisierung von Nachhaltigkeitsindikatoren und legen zugleich Wert auf eine transparente Darstellung von Risiken und Leistungskennzahlen.

Nachhaltigkeitslabels oder -zertifikate gewinnen an Bedeutung, da sie Transparenz schaffen, ökologische und ökonomische Ziele fördern und die

Wertsteigerung von Immobilien unterstützen. Sie dienen als Gütesiegel, das nachhaltige Kriterien sichtbar macht (z. B. LEED, BREEAM, Minergie/ECO), während Reporting-Standards die systematische Erfassung und Offenlegung von Nachhaltigkeitsdaten ermöglichen. Labels bewerten spezifische Eigenschaften von Immobilien, während Reporting-Standards wie CSRD, SFDR, GRI etc. den Fokus auf Vergleichbarkeit und Transparenz legen.

Die Wahl eines Labels hängt von Portfolio-Grösse, Nutzung, Kosten und strategischen Zielen ab. Während früher der Neubau im Fokus stand, verlagert sich der Trend auf den Betrieb bestehender Gebäude.



Nachhaltigkeitslabels und Reporting-Standards fördern Prozesse und Strukturen und integrieren Nachhaltigkeit ins Risikomanagement. Sie bieten eine 360-Grad-Perspektive und stellen zukunftsfähige Immobilien sicher, sofern eine klare Strategie zur Nutzung der Daten vorliegt.

Für schweizerische und deutsche Immobilienfonds ist die Frage relevant, wie diese ESG-Kriterien umfassend und vergleichbar in die Berichterstattung einfließen können, um den gestiegenen Ansprüchen der Investorinnen und Anlegern gerecht zu werden. Dieses Whitepaper bietet einen detaillierten Einblick in die Herausforderungen und Fortschritte, die Immobilienfonds bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung erleben und erzielen.

Lange lag der Fokus der Nachhaltigkeitsbetrachtung von Immobilien auf dem Energieverbrauch und dem CO₂-Ausstoss im Betrieb. Die gesellschaftlich-/sozialen Aspekte gewinnen aber immer stärker an Bedeutung. Aus diesem Grund wird in der diesjährigen Analyse ein besonderes Augenmerk auf das «S» in ESG gelegt.

Gegenstand der Analyse und Methodik

Das vorliegende Whitepaper analysiert die Berichterstattung zur Nachhaltigkeitsperformance von 43 an der Schweizer Börse SIX kotierten Immobilienfonds (SIX Real Estate Funds Broad). Zudem umfasst die Analyse 34 ausgesuchte offene Immobilien-Publikumsfonds aus Deutschland, die als nachhaltige Geldanlage Informationen zu ökologischen und/oder sozialen Merkmalen gemäss EU-Offenlegungsverordnung Artikel 8 teilen.

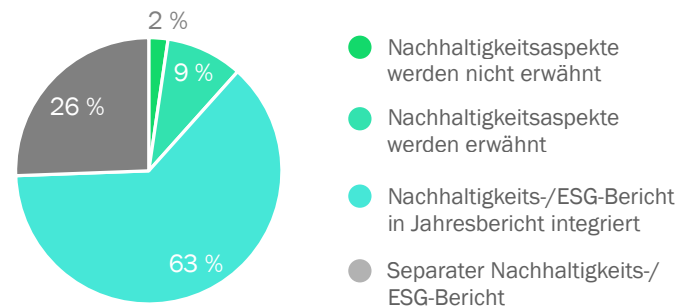
Das Beratungsunternehmen pom+ analysierte die Jahresberichte 2023/24 der Fonds, um deren qualitative und quantitative Nachhaltigkeitsmerkmale zu bewerten und zu vergleichen. Die Portfoliogrössen der untersuchten Fonds zeigen dabei eine erhebliche Bandbreite: in der Schweiz reichen sie von 100 Millionen bis 3 Milliarden Franken, während sie in Deutschland zwischen 18 Millionen und 18 Milliarden Euro liegen.

Die Untersuchung wurde entlang einer eigens dafür entwickelten Auswertungsstruktur vorgenommen, die im Wesentlichen auf Kriterien des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) beziehungsweise der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) 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.

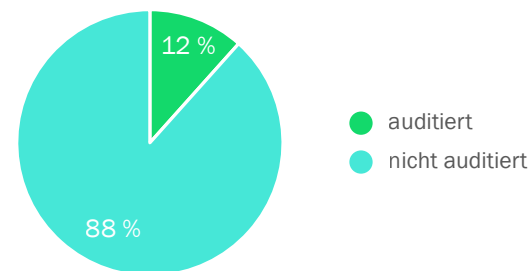
Ausführlichkeit der Nachhaltigkeitsberichte

Wenig überraschend ist in den Jahresberichten der Immobilienfonds das Thema Nachhaltigkeit zum Standard geworden. Ein wachsender Teil der Schweizer Fonds ist gar dazu übergegangen, einen vom gesetzlich obligatorischen Jahresbericht unabhängigen Nachhaltigkeitsbericht offenzulegen, in welchem detaillierter auf die strategischen ESG-Massnahmen eingegangen wird. Auch wenn die Bereitschaft zur Berichterstattung gestiegen ist, wurde jedoch nur ein geringer Teil dieser

Nachhaltigkeitsberichte einer externen Prüfung unterzogen.

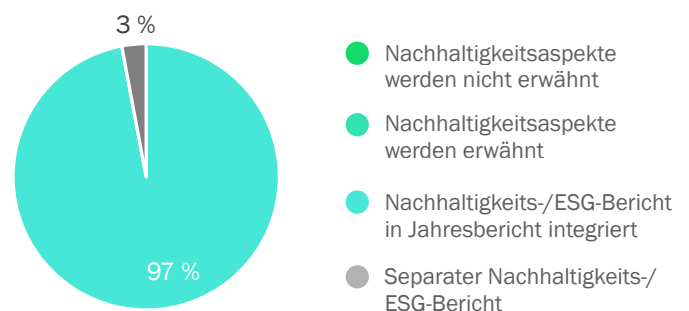


Ausführlichkeit der Nachhaltigkeitsberichte, Schweiz

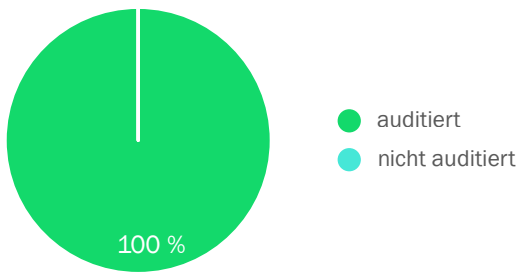


Anteil auditierter Nachhaltigkeitsberichte, Schweiz

In Deutschland zeigt sich ein umgekehrtes Bild: hier sind sämtliche Berichte auditiert, da sie Artikel 8 der europäischen Offenlegungsverordnung unterliegen, welcher die Fonds dazu verpflichtet, bestimmte ESG-Kennzahlen zu veröffentlichen. Im Gegensatz zur Schweiz können die Nachhaltigkeitskennzahlen daher in Deutschland nicht unabhängig vom Jahresbericht betrachtet werden. Entsprechend zurückhaltend gibt man sich in Deutschland mit separaten Nachhaltigkeitsberichten. Bis auf einen Fonds haben alle darauf verzichtet, in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht ausführlicher, beziehungsweise über das gesetzliche Minimum hinausgehend, auf ihre Nachhaltigkeitsziele und -strategien einzugehen.



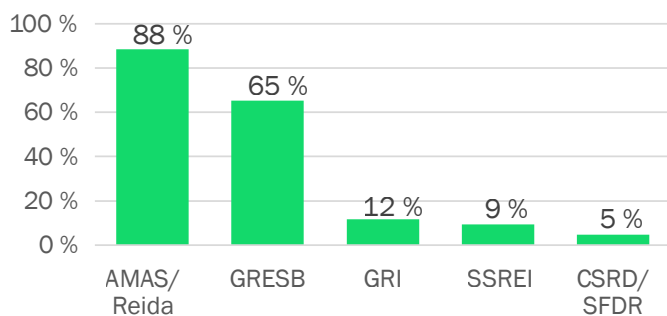
Ausführlichkeit der Nachhaltigkeitsberichte, Deutschland



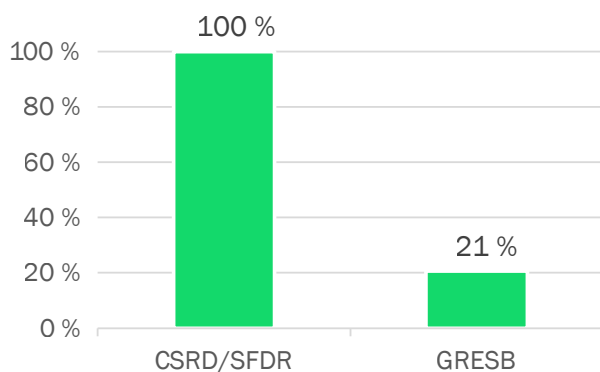
Anteil auditierte Nachhaltigkeitsberichte, Deutschland

Reportingstandards

Der häufigste Standard für die Ausweisung von Umweltkennzahlen in der Schweiz ist AMAS/REIDA. In Deutschland wird hauptsächlich nach SFDR rapportiert. Es fällt auf, dass über 60 % der Fonds in der Schweiz und 21 % der Fonds in Deutschland an GRESB partizipieren und damit den hinterlegten Standard erfüllen. Dies unterstreicht den steigenden Bedarf an standardisierter Nachhaltigkeits-Berichterstattung.



Reporting Standards, Schweiz



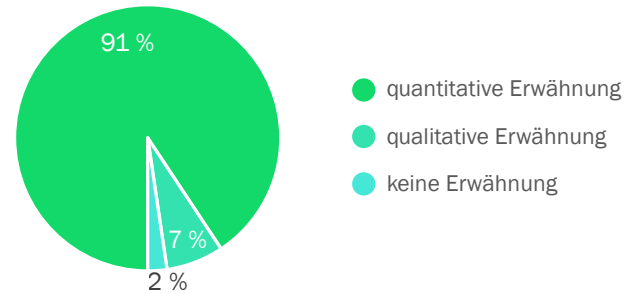
Reporting Standards, Deutschland

Nachhaltigkeitsdimensionen

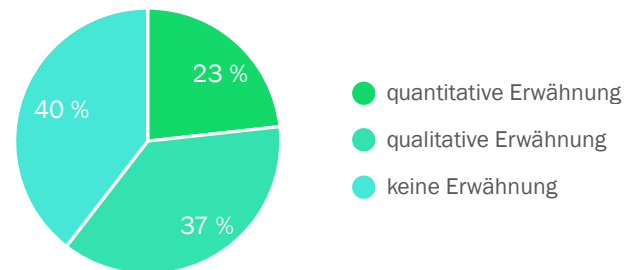
Schweiz: Die Dimensionen der Nachhaltigkeit (Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft und Governance) sind in der Berichterstattung unterschiedlich vertreten. Die Dimension Umwelt steht mit 91 % quantitativen Nennungen bei nahezu allen Fonds

im Fokus. Governance und Gesellschaft werden bei zwei Drittel der Fonds zumindest erwähnt. Die wirtschaftliche Dimension ist in der Nachhaltigkeits-Berichterstattung weniger relevant, sondern wird im Wesentlichen durch die finanzielle Berichterstattung abgedeckt.

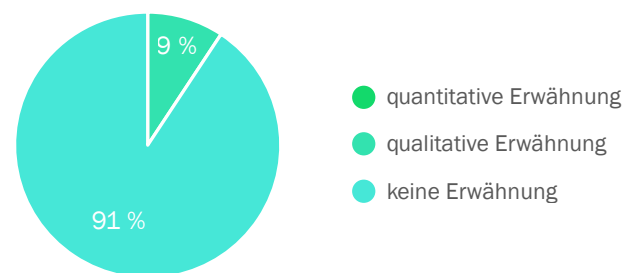
Umwelt



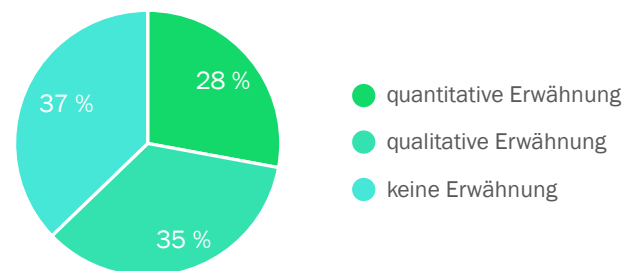
Gesellschaft



Wirtschaft



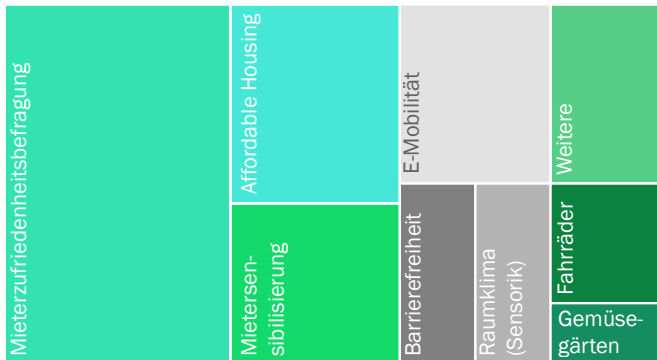
Governance



Abdeckung der Nachhaltigkeits-Dimensionen, Schweiz

In den letzten Jahren ist ein zunehmender Fokus auf den sozialen Aspekt (S) von ESG zu beobachten. Dieser Trend spiegelt sich jedoch nicht kon-

sequent in den Nachhaltigkeitsberichten wider: 40 % der Fonds machen weder qualitative noch quantitative Angaben dazu. Von denjenigen, die genauer auf die gesellschaftliche Dimension eingegangen sind, haben sich verschiedene Themenfelder als relevant herauskristallisiert.

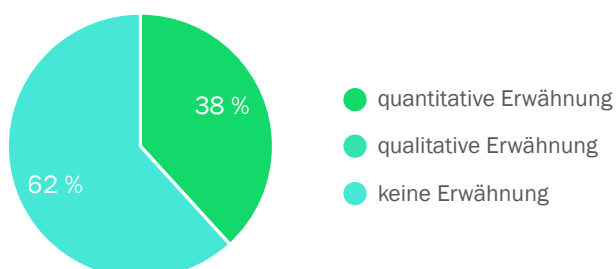


Relevanz der Themenfelder (Kachelgrösse entsprechend ihrer Relevanz), Schweiz

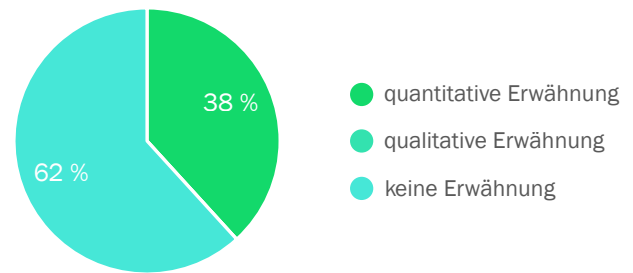
Vor allem die Mieterzufriedenheit scheint von grosser Bedeutung zu sein, was sich durch die vermehrte Durchführung von Mieterumfragen zeigt. Auch häufig genannt werden Massnahmen zur Förderung von E-Mobilität und bezahlbarem Wohnraum. Trotz grosszügiger Nennung von Intention und Massnahmen hat bis anhin noch kein Fond in der Schweiz quantifizierbare Angaben zu gesellschaftlich-/sozialen Massnahmen ausgewiesen.

Deutschland: In Deutschland sind die vier Dimensionen der Nachhaltigkeit deutlich ausgeglichener vertreten als in der Schweiz. 30 % bis 40 % der Fonds machen quantitative Angaben zu Gesellschaft, Umwelt und Governance. Die Dimension Wirtschaft ist auch in den Nachhaltigkeitsberichten in Deutschland nicht relevant. Eine hohe Anzahl der Fonds macht in den verschiedenen Dimensionen gar keine Angaben. Die Berichterstattung in der Schweiz ist hier deutlich transparenter, obwohl die Schweizer Fonds nicht direkt der Offenlegungsverordnung unterliegen.

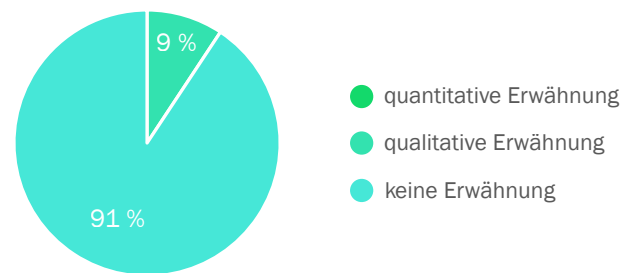
Umwelt



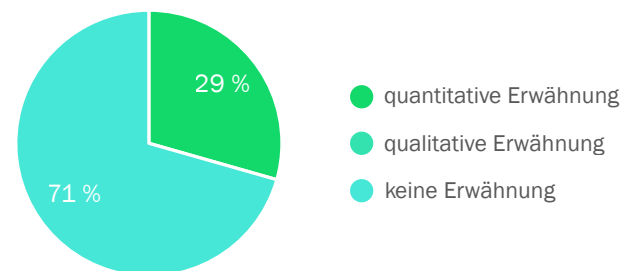
Gesellschaft



Wirtschaft



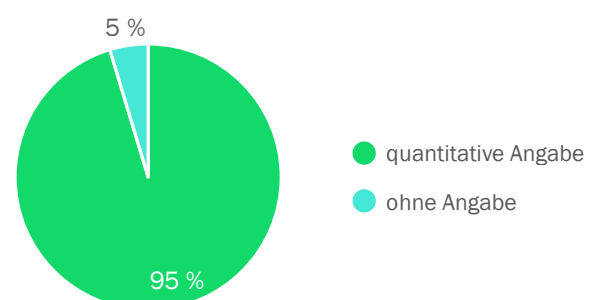
Governance



Abdeckung der Nachhaltigkeits-Dimensionen, Deutschland

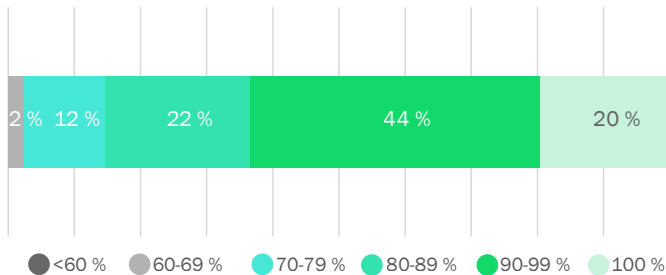
Nachhaltigkeitskennzahlen

Schweiz: In der Schweiz weisen nahezu alle Fonds in ihren Nachhaltigkeitskennzahlen den Abdeckungsgrad der Energieverbrauchsdatenerhebung aus. Diese Kennzahl gibt Aufschluss darüber, für welchen Anteil der fertiggestellten Bauten konkrete Energieverbrauchsdaten vorliegen und ermöglicht in Verbindung mit anderen Kennzahlen vergleichende Aussagen zur Nachhaltigkeit.



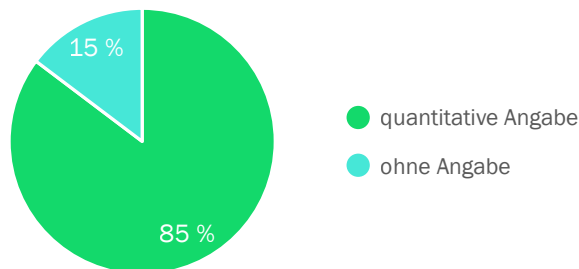
Angaben zum Abdeckungsgrad, Schweiz

Die Mehrheit der Fonds weist einen äusserst hohen Abdeckungsgrad ihrer Immobilien von über 90 % aus. Rund ein Fünftel der Fonds geben sogar einen Abdeckungsgrad von 100 % an. Lediglich 2 % der Fonds haben einen Abdeckungsgrad von unter 60 bis 70 % und kein einziger Fonds, welcher den Abdeckungsgrad ausweist, weist weniger als 60 % aus.

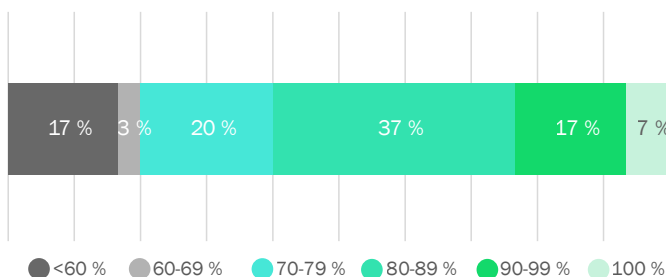


Prozentuale Höhe des Abdeckungsgrads, Schweiz

Deutschland: In Deutschland liegt die Angabe vom Abdeckungsgrad verglichen zur Schweiz mit 85 % deutlich tiefer. Von den ausgewiesenen Fonds erreichen nur knapp mehr als die Hälfte einen Abdeckungsgrad von über 85 % und fast 20 % der Fonds weisen einen Abdeckungsgrad von unter 60 % auf.



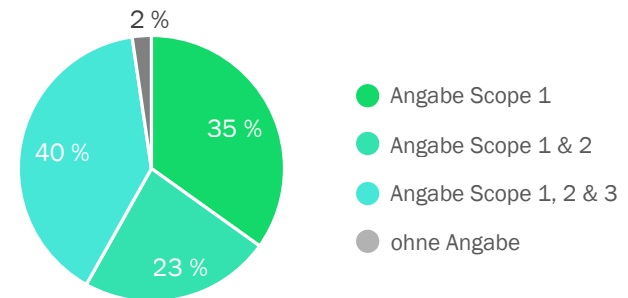
Angaben zum Abdeckungsgrad, Deutschland



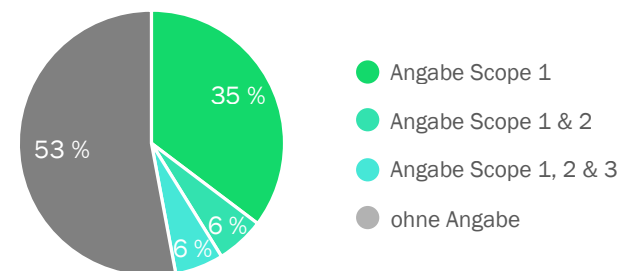
Prozentuale Höhe des Abdeckungsgrads, Deutschland

Treibhausgasemissionen

Beim Ausweisen der Treibhausgasemissionen zeigt sich ein erheblicher Unterschied zwischen der Schweiz und Deutschland: Während in der Schweiz lediglich 2 % der Fonds keine Angaben zu den Emissionen machen, sind es in Deutschland über die Hälfte der Fonds.



Treibhausgasemissionen, Schweiz



Treibhausgasemissionen, Deutschland

Teilnehmende von GRESB verpflichten sich, Angaben zu Scope 1, Scope 2 und Scope 3 zu machen.¹ So ist es nicht erstaunlich, dass von den 40 % der Fonds, die in der Schweiz Angaben zum Scope 3 gemacht haben, die meisten auch an GRESB teilnehmen. In Deutschland hingegen machen die GRESB Teilnehmenden oftmals keine Angaben zum Scope 3 in ihren Jahresberichten.

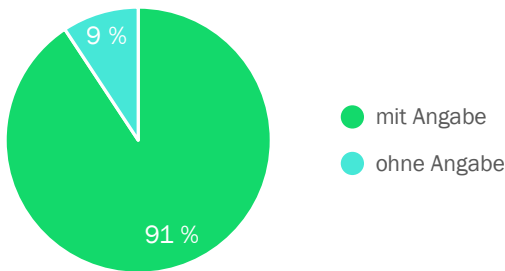
¹ Scope 1: Treibhausgasemissionen, die im Gebäude selbst entstehen, z.B. durch das Verbrennen von Heizöl zur Wärmeerzeugung.

Scope 2: Indirekte Treibhausgasemissionen von eingekaufter oder bezogener Elektrizität, Heiz- oder Kühlmitteln. Die Emissionen entstehen dadurch beim Energielieferanten und nicht im Gebäude selbst.

Scope 3: Alle anderen indirekten Emissionen, welche in der Wertschöpfungskette des Gebäudes sowohl nach oben als auch nach unten hin anfallen. Bei GRESB umfasst Scope 3 ausschliesslich Mieterstrom.

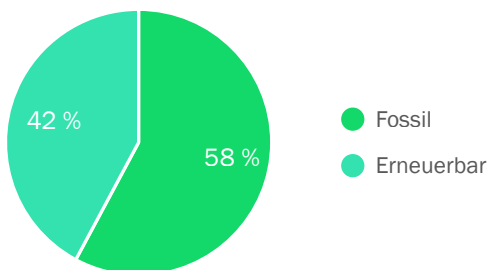
Energetische Kennzahlen

Schweiz: 88 % der untersuchten Immobilienfonds geben an, sich an den Reportingstandards von AMAS/REIDA zu orientieren. Diese schreiben vor, dass die Zusammensetzung der Energieträger transparent offengelegt werden muss. Dementsprechend geben 90 % der Schweizer Fonds sowohl den Energiemix, also die genaue Zusammensetzung der Energieträger (Öl, Gas, Solarstrom etc.), als auch die Energieintensität an.



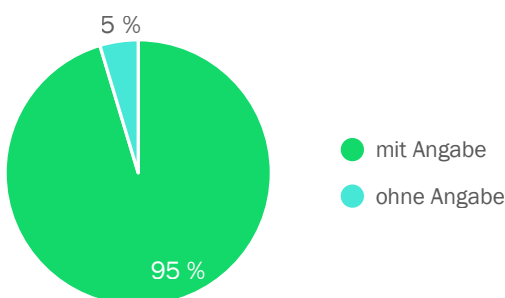
Ausweis Energiemix, Schweiz

Der Energiemix setzt sich aus 58 % erneuerbaren Energien und 42 % fossilen Brennstoffen zusammen.



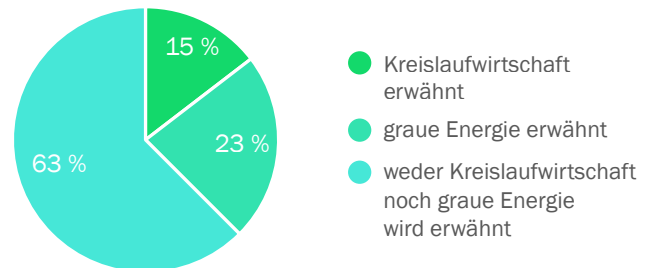
Anteil fossile und erneuerbare Energien, Schweiz

Die Energieintensität ist eine weitere relevante Kennzahl. Sie beschreibt den Energieverbrauch eines Gebäudes in kWh pro Quadratmeter und pro Jahr (kWh/m²/Jahr). In der Schweiz machen 95 % der Fonds quantitative Angaben zu dieser Kenngrösse.



Ausweis Energieintensität, Schweiz

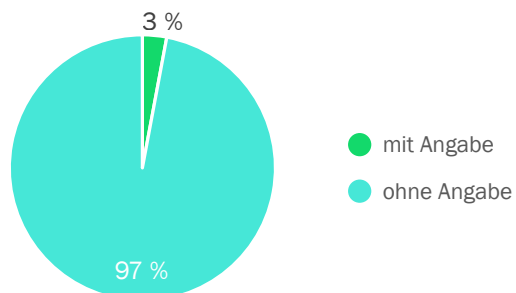
Zurückhaltender sind die Fonds in den Themen Kreislaufwirtschaft und graue Energie. Nur 15 % der Fonds setzen sich mit dem Thema der Kreislaufwirtschaft auseinander und 23 % erwähnen Massnahmen zur Reduktion der grauen Energie.



Kreislaufwirtschaft und graue Energie, Schweiz

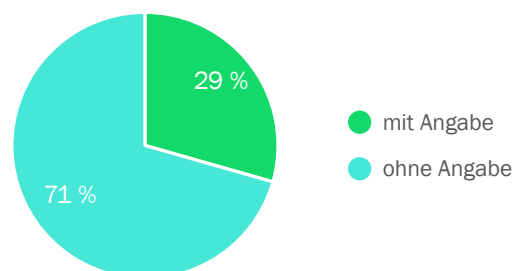
Diese Zurückhaltung dürfte darauf zurückzuführen sein, dass beides sehr komplexe Themenfelder sind, die viele sehr unterschiedliche Massnahmen und Kontrollen erfordern und häufig die internen Kompetenzen und Ressourcen übersteigen.

Deutschland: In Deutschland hat – im deutlichen Gegensatz zur Schweiz – nur ein einziger Fonds die Zusammensetzung der Energieträger im Portfolio angegeben. Daher wurde keine Auswertung zum Energiemix erstellt.



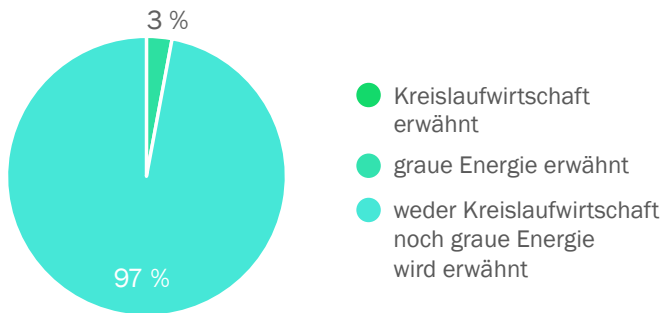
Ausweis Energiemix, Deutschland

Bei der Energieintensität zeigen sich die deutschen Fonds etwas transparenter als beim Energiemix - immerhin knapp 30 % der Fonds weisen den Energieverbrauch in kWh/m²/Jahr aus.



Ausweis Energieintensität, Deutschland

Das Thema graue Energie wird von keinem der Fonds im Jahresbericht angesprochen und lediglich einer der Fonds erwähnt Kreislaufwirtschaft.

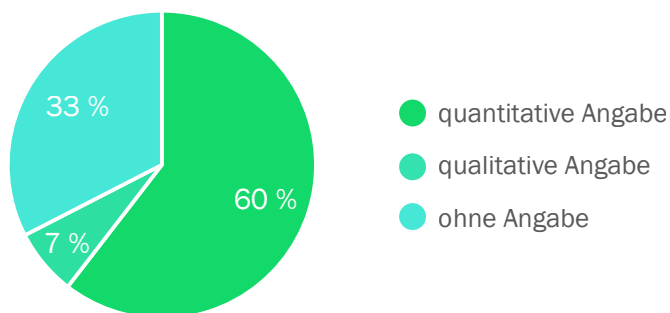


Kreislaufwirtschaft und graue Energie, Deutschland

Beide Themenfelder sind in der Berichterstattung sowohl in der Schweiz als auch in Deutschland bislang noch nicht ausreichend etabliert.

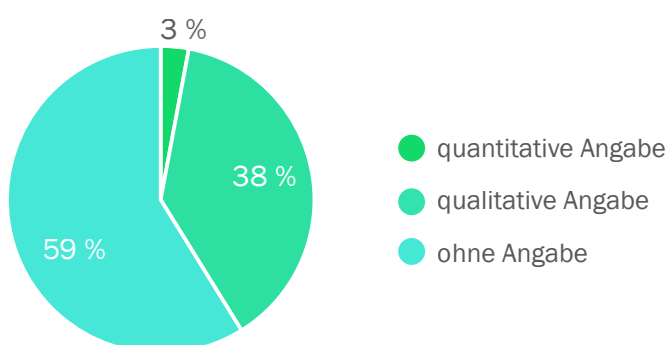
Wasserverbrauch

Über zwei Drittel der Schweizer Fonds äussern sich in den Berichten zum Wasserverbrauch. 60 % der untersuchten Fonds weisen Kennzahlen zum aktuellen Gesamtverbrauch aus.



Wasserverbrauch, Schweiz

In Deutschland machen mit 41 % deutlich weniger als die Hälfte Angaben zum Wasserverbrauch. Auch mit quantitativen Angaben zum Wasserverbrauch hält man sich zurück: lediglich 3 % der Fonds weisen Zahlen zum konkreten Wasserverbrauch aus.

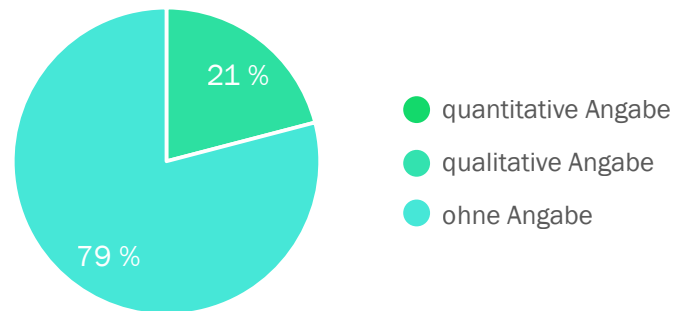


Wasserverbrauch, Deutschland

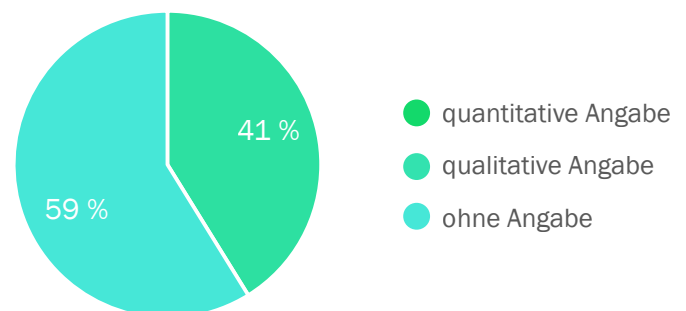
Abfall

Aktuell publiziert keiner der Fonds – weder in der Schweiz noch in Deutschland – quantifizierbare Daten zum Abfall in den Jahresberichten. Grund dafür dürfte die aufwändige Erhebung der entsprechenden Kennwerte sein. Eine präzise Datenmessung und Grössenermittlung pro Liegenschaft im Rahmen des Abfallmanagement ist vor allem bei Wohnliegenschaften nur sehr schwer umsetzbar.

Mit 41 % machen dafür in Deutschland knapp doppelt so viele Fonds qualitative Angaben zum Abfallmanagement wie in der Schweiz (21 %), wobei sich die Angaben entweder zur Planung oder zu Zielwerten des Abfallmanagements äussern.



Ausweis Abfall, Schweiz

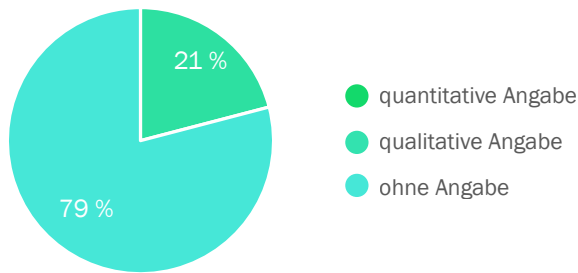


Ausweis Abfall, Deutschland

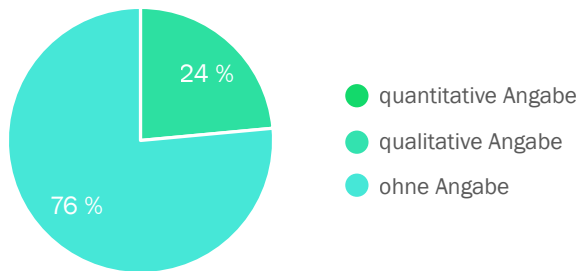
Biodiversität

Keiner der Immobilienfonds, weder in der Schweiz noch in Deutschland, veröffentlicht im Jahresbericht konkrete Zahlen zur Biodiversität. Dies liegt vermutlich daran, dass entsprechende Kennzahlen schwer zu definieren und noch schwieriger zu erheben sind. Immerhin thematisieren über 20 % der Fonds in beiden Ländern die Biodiversität zumindest qualitativ. Die meisten Aussagen sind generell gehalten, jedoch nennen einige Berichte auch konkrete

Massnahmen wie das Anlegen von Wildblumengärten oder das Aufstellen von Bienenhäuschen.



Biodiversität, Schweiz

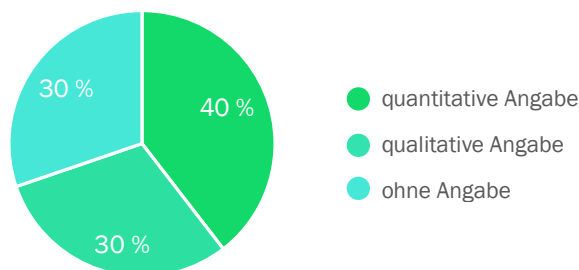


Biodiversität, Deutschland

Nachhaltigkeitsratings, Energiezertifikate und Gebäudeausweise

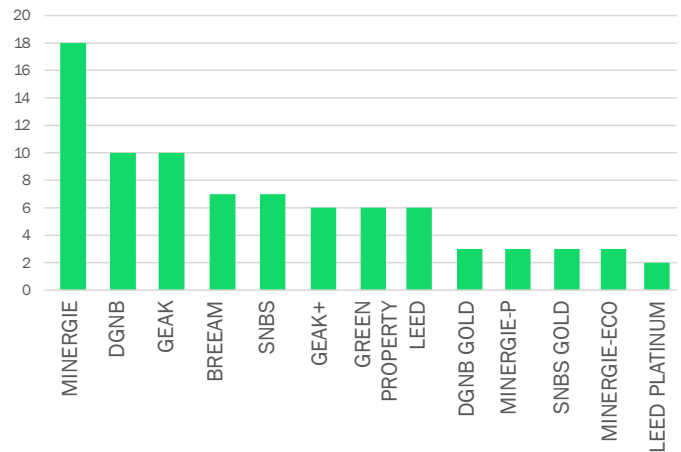
Zertifikate und Labels werden ein immer wichtigerer Teil des Immobilienmanagements und dienen als standardisierter und vergleichbarer Nachweis der Nachhaltigkeitsperformance von Liegenschaften.

Schweiz: In der Schweiz nennen oder beschreiben insgesamt 70 % der Fonds die vorhandenen Zertifikate im Portfolio, bei 40 % wird gar die Abdeckung pro Label angegeben.



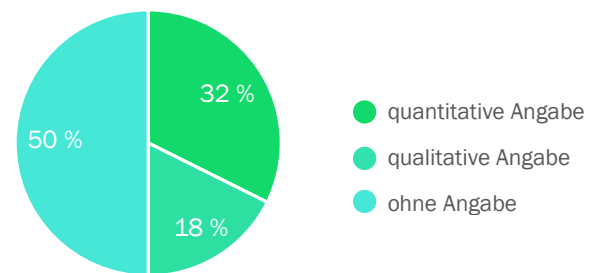
Angaben zu den Zertifikaten, Schweiz

Minergie, DGNB und GEAk sind die am häufigsten genannten Labels in den Jahresberichten.



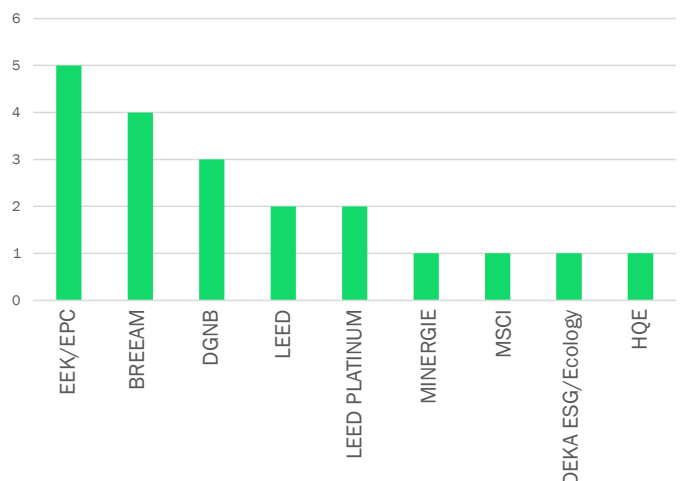
Anzahl Nennungen pro Zertifikat, Schweiz

Deutschland: In Deutschland macht die Hälfte der Immobilienfonds Angaben zu vorhandenen Zertifikaten.



Angaben zu den Zertifikaten, Deutschland

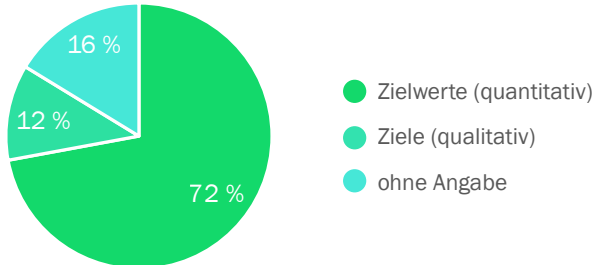
Auch beim Zertifikatstyp gibt es deutliche Länderunterschiede: In Deutschland werden vor allem die Labels EEK/EPC, BREEAM und DGNB in den Jahresberichten genannt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Energieausweis bei Verkauf oder Neuvermietung Pflicht ist.



Anzahl Nennungen pro Zertifikat, Deutschland

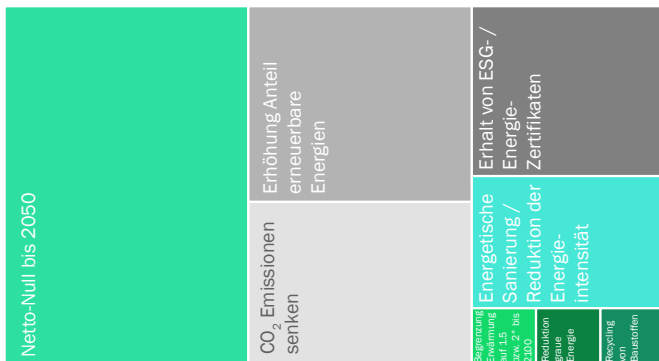
Zielsetzung und Zielwerte

Schweiz: In 86 % der ausgewerteten Jahresberichte werden die Zielsetzungen beschrieben, 72 % äussern sich zu quantitativen Zielwerten (z.B. anhand des Absenkpfeils).



Zielwerte, Schweiz

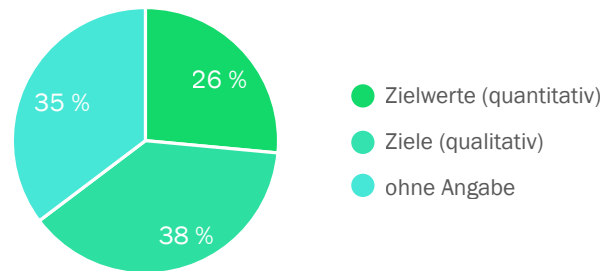
Ziele und Zielwerte setzen den Massstab für die eigene Verbesserung und fördern Transparenz in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen. Am häufigsten wird das Ziel der Erreichung von Netto-Null bis 2050 genannt. Ebenfalls als wichtig wird die Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien sowie die Zertifizierung des Immobilienportfolios erachtet.



Wichtigste Kategorien bei den Zielwerten (Kachelgrösse entsprechend ihrer Relevanz), Schweiz

Die Themen Kreislaufwirtschaft und graue Energie werden häufiger im Zusammenhang mit Zielsetzungen und Zielwerten erwähnt als im Bereich aktiver oder geplanter Massnahmen. Dies deutet darauf hin, dass die Relevanz dieser Aspekte den Unternehmen zwar bewusst ist, jedoch eigene Erfahrungen anhand von konkreten Praxisbeispielen noch fehlen.

Deutschland: Auch in Deutschland machen fast zwei Drittel der ausgewerteten Jahresberichte Aussagen zur Zielsetzung, 26 % davon sind qualitativer Natur.



Zielwerte, Deutschland

Ein grosser Unterschied zur Schweiz zeigt sich hinsichtlich der zeitlichen Zielsetzung. In der Schweiz streben nahezu alle Berichte, die eine CO₂-Senkung erwähnen, Netto-Null bis 2050 an. In Deutschland hingegen wird vor allem das Ziel einer Begrenzung der Erderwärmung auf 1.5° bzw. 2° bis 2100 genannt. Ebenfalls als wichtig erachtet wird in Deutschland zudem die energetische Sanierung der Gebäude.

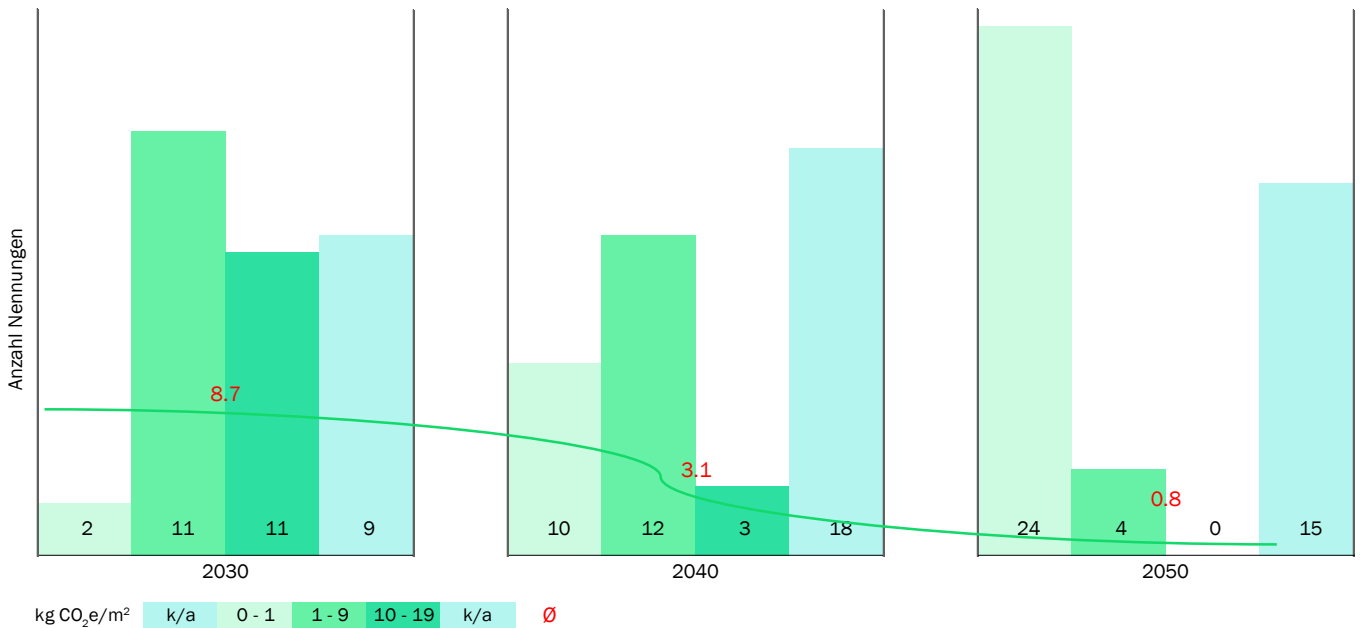


Wichtigste Kategorien bei den Zielwerten (Kachelgrösse entsprechend ihrer Relevanz), Deutschland

Exkurs: Absenkpfade Schweiz

Über die Hälfte der Berichte Schweizer Fonds thematisiert den Absenkpfad. Von den Fonds, die hierzu Angaben machen, verfolgen nahezu alle das Ziel, bis 2050 Netto-Null zu erreichen. Als Zwischenziele werden durchschnittliche Emissionen von 8.4 kgCO₂e/m² im Jahr 2030 und 3.1 kgCO₂e/m² im Jahr 2040 genannt. Eine Herausforderung besteht darin, dass die

Absenkpfade häufig schwer vergleichbar sind. Dies liegt zum einen an unterschiedlichen Vorgehensweisen bei der Darstellung der Kennzahlen – beispielsweise werden Scope 1, 2 und gegebenenfalls Scope 3 teilweise gemeinsam unter Scope 1 aufgeführt. Zum anderen fehlt eine einheitlich standardisierte Methode zur Berechnung der Absenkpfade.



Graphische Illustrierung des Absenkpfads bis 2030, 2040 und 2050, Schweiz

Fazit

Die aktuelle Untersuchung zeigt erneut, dass die steigende Nachfrage nach nachhaltigen Investitionen auch für Immobilienfonds in der Schweiz und Deutschland zunehmend relevant ist. Die Analyse unterstreicht, dass ESG-Aspekte bei den meisten Fonds inzwischen fest im Jahresbericht verankert sind. Allerdings variieren Transparenz und Detaillierung nach wie vor sehr stark.

Augenfällig sind vor allem die deutlichen Unterschiede zwischen der Schweiz und Deutschland. Der Einsatz von Reporting-Standards wie GRI / CSRD und Benchmarks wie GRESB erweist sich als zentral, um eine konsistente und vergleichbare Nachhaltigkeitsberichterstattung innerhalb der Assetklasse und länderübergreifend zu gewährleisten.

Besonders auffällig ist der nach wie vor deutliche Fokus auf Umweltaspekte wie CO₂-Emissionen, Energieverbrauch und Zielsetzungen in Richtung Netto-Null oder Begrenzung der Erderwärmung. Diese Aspekte bleiben die primären Differenzierungsmerkmale für nachhaltige Immobilienanlagen. Das nächste wichtige Thema aus diesem Umfeld dürfte graue Energie sein. Die Schweiz steht kurz vor der Einführung der SIA-Norm 390/1 «Klimapfad - Treibhausgas-

und Energiebilanz von Gebäuden» und auch in Deutschland sind verbindliche Ziele bezüglich grauer Energie für Neubauten und Sanierungen in Planung. Allerdings könnte es zukünftig weniger Raum für Wettbewerbsvorteile in dieser Kategorie geben, wenn die grundlegenden Energieziele erreicht oder als Standard etabliert sind. Umso wichtiger wird es, neben den anderen Umweltaspekten auch gesellschaftliche und wirtschaftliche Handlungsfelder gezielt zu integrieren, da diese künftig massgeblich die Attraktivität und Nachhaltigkeitsleistung von Immobilienfonds beeinflussen könnten.

Nachhaltigkeit ist kein Selbstzweck sondern dient dem mittel- bis langfristigen Risikomanagement. Sie wirkt sich auf die Wertstabilität der Immobilie sowie auf die Minimierung von Klimarisiken wie beispielsweise Überflutungen aus. Immobilienbesitzer und Fondsanbieterinnen sind gut beraten, frühzeitig die Weichen zu stellen und zu überlegen, welche Kriterien langfristig an Bedeutung gewinnen werden. Insbesondere Themen wie Graue Energie, Biodiversität, Mieterzufriedenheit, Wellbeing und soziale Verantwortung könnten entscheidend dazu beitragen, die Marktstellung von Immobilienfonds im wachsenden Wettbewerb um nachhaltige Anlageoptionen zu stärken.

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

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

