

NACHHALTIGKEIT IM AKQUISITIONS- PROZESS

Für Eigentümer von nachhaltigen Immobilienportfolios nehmen ESG-konforme Due-Diligence-Prozesse an Bedeutung zu. Wie wirkt sich das auf die Akquisitionsphase von Bauland und Immobilienprojekten aus? TEXT – JOËLLE ZIMMERLI*



► SOZIALE NACHHALTIGKEIT GEWINNT AN BEDEUTUNG

Obwohl die sogenannten ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) in aller Munde sind, gibt es in der Immobilienbranche heute keinen Konsens darüber, was sozial nachhaltige Immobilienportfolios ausmacht und wie soziale Nachhaltigkeit gemessen wird (Hansen & Hasenmaile, 2022). Entsprechend schwierig ist es, das Thema in der Akquisition systematisch zu berücksichtigen. Ansätze werden zur Diskussion gestellt, sind aber noch nicht konsolidiert (Brütsch & Zimmerli, 2023; Vetterli, 2023): Es geht um Wohnraumversorgung, Quartierentwicklung und Mieterzufriedenheit.

Immobilieninvestoren müssen allerdings nicht darauf warten, die exakten Kennzahlen zu kennen, um soziale Nachhaltigkeit bei der Akquisition von Bauland, Projekten oder Beständen zu berücksichtigen (Barthelme-Wehr, 2021; Deloitte Central Europe, 2021). Wer keinen Anspruch auf ein standardisiertes Reporting hat, kann einer übergeordneten Governance-Strategie folgen. Wer systematischer vorgehen möchte, leitet aus der Governance-Strategie eigene Kriterien ab und integriert sie in den Due-Diligence-Prozess.

Das Areal Erlenmatt Ost in Basel: Die Stiftung Abendrot leistet in dieser Siedlung einen «Investorenbeitrag». Dazu gehören beispielsweise die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und eine Vernetzung der Bewohner im Quartier.

BILD: JOËLLE ZIMMERLI

«S»-KRITERIEN IN DUE-DILIGENCE-PROZESSE INTEGRIEREN

Gemäss einer Umfrage von KPMG Schweiz prüfen 40% der Unternehmen in der Schweiz regelmässig ESG-Kriterien in ihren Due-Diligence-Prozessen (KPMG Switzerland, 2023). Sie erhalten damit mehr Transparenz, wie sich Transaktionen auf die ESG-Performance ihrer Portfolios auswirken (Deloitte Central Europe, 2021). Im Real-Estate-Sektor überwiegen in solchen Prozessen ökologische Themen, S- und G-Kriterien werden in der Regel vernachlässigt. Wer S-Kriterien integrieren will, kann fünf Grundsätzen folgen (KPMG Switzerland, 2023).

Der erste Grundsatz ist im Prinzip trivial: ESG-konforme Due-Diligence-Prozesse werden mit der Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens verbunden (KPMG Switzerland, 2023). Wenn in der Nachhaltigkeitsstrategie keine Aussagen zum Sozialen enthalten sind, können S-Themen aus dem Wertversprechen des Eigentümers, des Investors oder des Anlagefonds abgeleitet werden. Beispielhaft dafür steht die Utilita, die als unabhängige Anlagestiftung in preiswerten und gemeinnützigen Wohnraum investiert. Damit sind die Themen gesetzt. Strategisch konzentriert sich die

Die beiden 5-geschossigen Mehrfamilienhäuser des Areals Erlenmatt Ost beinhalten in den Obergeschossen Wohnungen sowie im Erdgeschoss Kleingewerbe, Ateliers, ein Café und einen Quartiertreffpunkt.



Anlagestiftung auf Grundstücke, Projekte und Bestände an B- und C-Lagen. Die langfristig ausgerichtete Rendite wird mit einer sozialen Aufwertungsstrategie für die Liegenschaften generiert. Bei Beständen reduziert die Anlagestiftung beispielsweise Leerstand und Fluktuation, indem sie in das nachbarschaftliche Zusammenleben investiert. Die Anlagestiftung folgt damit auch dem zweiten Grundsatz, beim Ankauf nicht nur nach Risiken, sondern auch nach Potenzialen zu suchen (KPMG Switzerland, 2023).

Systematischer geht die Stiftung Abendrot vor, die in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie S-Themen mit der lokalen Verankerung, Gemeinschaftsbildung, bezahlbaren Mieten und bedarfsorientierten Nutzungskonzepten definiert (Stiftung Abendrot, 2023). Die Pensionskasse beurteilt für jede Liegenschaft qualitativ, ob sie eine Wirkung für diese Themen anstrebt und mit entsprechenden Massnahmen «ein Signal» setzen will (Abendrot, 2021). Den selbstdeklarierten Impact weist sie schliesslich für jede Liegenschaft und das Portfolio aus (Pfister, 2022).

Wer einen Schritt weitergehen will, definiert strukturierte Abläufe für den Due-Diligence-Prozess (KPMG Switzerland, 2023). Erfahrungen damit hat die Deutsche Investment AG, die Impact-Fonds, sogenannte Artikel-9-Fonds, u. a. mit sozialen Kriterien für Investoren auflagt (Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG, 2022). Aus den Fonds-Zielen leitete ein Team aus Asset-Management, Akquisition, Projektentwicklung und Bewirtschaftung Kriterien wie barrierearme Wohnungen, einen diversifizierten Wohnungsmix, bezahlbaren Wohnraum und Gemeinschaftsflächen ab, definierte Grenzwerte und übersetzte diese in ein Prüfprotokoll. Das Transaktionsmanagement klärt im Rahmen der Due-Diligence-Prozesse mit einem Quick-Check, ob alle erforderlichen Kriterien aus dem Protokoll erfüllt werden. Ist das Ergebnis positiv,

erfolgt eine detaillierte Überprüfung. Nur Objekte, die die festgelegten Kriterien und Grenzwerte erfüllen, dürfen in den Fonds aufgenommen werden. Alle anderen Objekte werden entweder nicht erworben oder mit einer ESG-Entwicklungsstrategie innerhalb von rund vier Jahren ertüchtigt. Die Deutsche Investment AG folgt damit auch den beiden Grundsätzen, ESG-Due-Diligence konsequent in allen Transaktionen zu berücksichtigen und Ergebnisse aus dem Due-Diligence-Prozess mit dem Abschluss der Transaktion zu verbinden (KPMG Switzerland, 2023).

FAZIT

Die Immobilienbranche braucht für das ESG-Reporting früher oder später standardisierte Kennzahlen zu sozial nachhaltigen Immobilienportfolios. Weil die Akquisition nicht warten kann, können sich Eigentümer und Investoren in der Zwischenzeit entweder an eigenen Zielen und Strategien orientieren oder den Vorgehensweisen von Branchenteilnehmenden folgen, die bereits einen Schritt weiter sind. Diese «First Mover» schaffen die notwendige Diskussionsbasis zu sozial nachhaltigen Portfolios. ■

KENNZAHLENSET

Das Kennzahlenset «Sozial nachhaltige Immobilienportfolios» umfasst sieben Kennzahlen sowie 13 Checklisten, mit denen Portfolios und Anlagefonds gemessen und eingeordnet werden können. Das Kennzahlenset ist eine Kooperation von Zimraum, Stratcraft und dem Swiss Real Estate Institute; es wird gefördert von Innosuisse und dem Bundesamt für Raumentwicklung. Das Kennzahlenset wurde im Pilot an fünf Portfolios institutioneller Eigentümer getestet. Es kann unter www.zimraum.ch/esg eingesehen werden.

LITERATURHINWEISE

- STIFTUNG ABENDROT (2021). NACHHALTIGKEITS-STRATEGIE DER STIFTUNG ABENDROT UND IHRE UMSETZUNG.
- BARTHELMES-WEHR, K. (2021). SOCIAL IMPACT INVESTING. ICG-INSTITUT.DE.
- BRÜTSCH, C., & ZIMMERLI, J. (2023). FÜNF THESEN ZUR SOZIALEN NACHHALTIGKEIT DIREKTER IMMOBILIEN-ANLAGEN. SCHWEIZER PERSONALVORSORGE, 11, 82–84.
- DELOITTE CENTRAL EUROPE. (2021). RE-THINKING DUE DILIGENCE – ESG IMPACT ON M&A.
- DEUTSCHE INVESTMENT KAPITALVERWALTUNG AG. (2022). DEUTSCHE INVESTMENT LEGT ARTIKEL-9-WOHNFONDS «DEUTSCHE INVESTMENT – WOHNEN ESG I» AUF. PRESSEMITTEILUNG.
- HANSEN, K., & HASENMAILE, F. (2022). DAS S IN ESG – DIE GROSSE UNBEKANNTE FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT. SCHWEIZER PERSONALVORSORGE, 11, 67–69.
- KPMG SWITZERLAND. (2023). ESG DUE-DILIGENCE IN M&A.
- PFISTER, S. (2022). IMPACT-INVESTING IM IMMOBILIENSEKTOR. MASTERARBEIT.
- STIFTUNG ABENDROT. (2023). NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE IMMOBILIENANLAGEN.
- VETTERLI, M. (2023). FAKTOR SOCIAL, DIE GROSSE UNBEKANNTE? EINE «LANDKARTE»



***DR. JOËLLE ZIMMERLI**

Die Autorin ist Geschäftsführerin der Zimraum GmbH.